



2015-06-15

Tid 2015-06-16 , kl 12:15

Plats Folkets Hus Hallunda, Vilje-Vee

Ärenden

Justering

**BESLUTAS AV KOMMUNFULLMÄKTIGE**

152 Trygghetsboende för äldre  
*Ärendet justeras direkt*

153 Detaljplan för Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3 samt godkännande av köpeavtal  
*Ärendet justeras direkt*

Katarina Berggren  
Ordförande

Erika Rönnevig  
sekreterare



## **Trygghetsboende för äldre (KS/2015:474)**

### **Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige beslutar att från den 1 januari 2016 införa koncept för trygghetsboende för äldre i Botkyrka kommun, enligt vård- och omsorgsnämndens beslut den 9 juni 2015.
2. Kommunfullmäktige godkänner riktlinjer för subventionering av trygghetsboende, daterade den 18 maj 2015.
3. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att återkomma senast november 2015 med beslutsförslag för reviderat reglemente för vård- och omsorgsnämnden, att gälla från och med den 1 januari 2016.
4. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att återkomma med förslag på finansiering i samband med behandling av kommunens ettårsplan 2016.
5. Beslutet justeras omedelbart

### **Sammanfattning**

Trygghetsboende är en boendeform som fick en statlig definition år 2007 i samband med Äldreboendedelegationens utredning av framtida behov av äldreboendeformer. Boendeformen är ämnad för äldre som har behov av ökad trygghet, vilket exempelvis kan vara en följd av att de känner sig oroliga eller ensamma. Det handlar om ordinära bostäder med kvaliteter som passar äldres behov. Bostäderna är inte föremål för biståndsbedömning och ska inte förväxlas med särskilt boende för äldre.

Vård- och omsorgsnämnden anser att trygghetsboenden i Botkyrka bör vara ett gemensamt koncept som utvecklas tillsammans med kommunens bostadsföretag. Därför har en dialog förts med Botkyrkabyggen vid framtagningen av koncept Botkyrka. Konceptet har även förankrats hos samhällsbyggnadsförvaltningen. Huvudsyftet är att öka den sociala aktiviteten mel-

2015-06-16

Dnr KS/2015:474

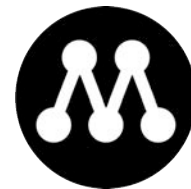
lan de boende, i hopp om att ett ökat socialt och aktivt liv även leder till bättre hälsa upp i åldrarna.

I ett trygghetsboende ska det finnas en trygghetsvård anställd som finns tillgänglig ett antal timmar varje dag, förslagsvis 2-4 timmar dagligen måndag till söndag. Vårdens uppgift är att anordna aktiviteter för de boende, att dra igång olika grupper och att vara fixare. För att medverka till att trygghetsboenden etableras enligt koncept Botkyrka föreslås vård- och omsorgsnämnden subventionera upp till en halvtid av ovanstående trygghetsvårdstjänst. Nämnden föreslås även finansiera delar av boendets gemensamhetsutrymme. Det sker med två kvadratmeter per verksam lägenhet och år, där varje kvadratmeter motsvarar 1300 kronor. Detta förutsätter en årlig ramökning för vård- och omsorgsnämnden för att täcka den ökade kostnaden.

Vård- och omsorgsnämnden lämnar till kommunstyrelsen att besluta om koncept för trygghetsboende för äldre i Botkyrka kommun. Konceptet ger ett incitament till bostadsföretag och bostadsrättsföreningar att skapa förutsättningar för trygghetsboende i samarbete med kommunen.

Vård- och omsorgsnämnden har behandlat ärendet 2015-06-09 § 44.

Vård- och omsorgsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-05-18.



**YRKANDE**

**Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige**

**2015-06-16**

**Ärende 153 Trygghetsboende för äldre (KS/2015:474)**

Vi välkomnar att den styrande majoriteten nu har kommit till insikt om behoven av trygghetsboenden i kommunen. Detta är en fråga som vi moderater har drivit under många år, som valfråga och också i form av motion i kommunfullmäktige.

I ett trygghetsboende bor man utan biståndsbeslut. Man ställer sig i en särskild kö och man ska ha uppnått en viss ålder, i Botkyrka föreslås 70 år och äldre men det kan variera från kommun till kommun. För att få kallas trygghetsboende krävs det tillgänglighetsanpassning, som till exempel borttagna trösklar, bredare dörrar, bra belysning och bra färgsättning. Det ska också finnas gemensamhetsytor för samvaro, såsom restaurang eller liknande. Alla lägenheter måste utrustas med trygghetslarm.

I det nu föreslagna konceptet föreslår den styrande majoriteten S+V+MP att kommunen ska införa en modell för kommunal subvention i form av bl.a. trygghetsvård och ersättning för gemensamma ytor. Vi hade hellre sett att kommunen gått fram med exempelvis markanvisningstävlingar som är öppna för alla aktörer på marknaden, snarare än att nämnden subjektivt avgör vilka som skall åtnjuta kommunala subventioner från fall till fall.

Kommunens upphandlade jurister pekar också på vissa svårigheter med den valda modellen då de fått uppdraget att *”utreda de legala förutsättningarna för att genomföra förslaget, särskilt utifrån de kommunalrättsliga principerna om likställighet och förbud mot otillbörligt gynnande av enskilda näringsidkare samt statsstödsreglerna”*.

De anför vidare i sina slutsatser *”...det är ett oklart rättsläge. Det finns inte något uttryckligt stöd i lagstiftning eller praxis för den typ av subvention för trygghetsboenden som nu är i fråga...utgången av en eventuell laglighetsprövning av den kommunala subventionen är likväl osäker. Som angetts ovan skulle kommunen med fördel kunna invänta den kommande statliga utredningen...”*.

Vi föreslår kommunfullmäktige besluta

att återremittera ärendet för att införa en mer transparent modell, öppen för alla aktörer och som inte befinner sig i ett oklart rättsläge.

Jimmy Baker

Kia Hjelte

2015-06-09

## § 44

### Trygghetsboende för äldre (von/2014:175)

#### Beslut

Vård- och omsorgsnämndens förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige beslutar att från den 1 januari 2016 införa koncept för trygghetsboende för äldre i Botkyrka kommun, enligt vård- och omsorgsnämndens beslut den 9 juni 2015.

Kommunfullmäktige godkänner riktlinjer för subventionering av trygghetsboende, daterade den 18 maj 2015.

Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att återkomma senast november 2015 med beslutsförslag för reviderat reglemente för vård- och omsorgsnämnden, att gälla från och med den 1 januari 2015.

Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att återkomma med förslag på finansiering i samband med behandling av kommunens ettårsplan 2016.

#### Sammanfattning

Trygghetsboende är en boendeform som fick en statlig definition år 2007 i samband med Äldreboendedelegationens utredning av framtida behov av äldreboendeformer. Boendeformen är ämnad för äldre som har behov av ökad trygghet, vilket exempelvis kan vara en följd av att de känner sig oroliga eller ensamma. Det handlar om ordinära bostäder med kvaliteter som passar äldres behov. Bostäderna är inte föremål för biståndsbedömning och ska inte förväxlas med särskilt boende för äldre.

Vård- och omsorgsnämnden anser att trygghetsboenden i Botkyrka bör vara ett gemensamt koncept som utvecklas tillsammans med kommunens bostadsföretag. Därför har en dialog förts med Botkyrkabyggen vid framtagningen av koncept Botkyrka. Konceptet har även förankrats hos samhällsbyggnadsförvaltningen. Huvudsyftet är att öka den sociala aktiviteten mellan de boende, i hopp om att ett ökat socialt och aktivt liv även leder till bättre hälsa upp i åldrarna.

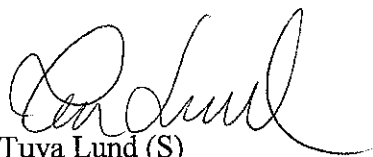
I ett trygghetsboende ska det finnas en trygghetsvård anställd som finns tillgänglig ett antal timmar varje dag, förslagsvis 2-4 timmar dagligen måndag till söndag. Vårdens uppgift är att anordna aktiviteter för de boende, att dra igång olika grupper och att vara fixare. För att medverka till att trygghetsboenden etableras enligt koncept Botkyrka föreslås vård- och omsorgsnämnden subventionera upp till en halvtid av ovanstående trygghetsvårdstjänst. Nämnden föreslås även finansiera delar av boendets gemensamhetsutrymme. Det sker med två kvadratmeter per verksam lägenhet och år, där

2015-06-09

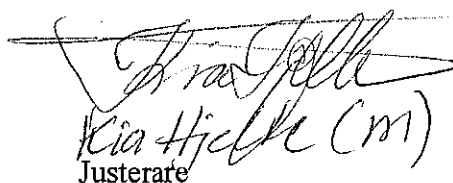
varje kvadratmeter motsvarar 1300 kronor. Detta förutsätter en årlig ramökning för vård- och omsorgsnämnden för att täcka den ökade kostnaden.

Vård- och omsorgsnämnden lämnar till kommunstyrelsen att besluta om koncept för trygghetsboende för äldre i Botkyrka kommun. Konceptet ger ett incitament till bostadsföretag och bostadsrättsföreningar att skapa förutsättningar för trygghetsboende i samarbete med kommunen.

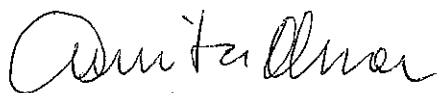
Paragrafen förklaras omedelbart justerad 2015-06-09.



Tuva Lund (S)  
Ordförande



Kia Hjelte (M)  
Justerare



Annita Olsson  
Sekreterare



2015-05-18

Dnr von/2014:175

Referens  
Emma Åberg

Mottagare  
Vård- och omsorgsnämnden

## Trygghetsboende för äldre

### Förslag till beslut

Vård- och omsorgsnämndens förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige beslutar att från den 1 januari 2016 införa koncept för trygghetsboende för äldre i Botkyrka kommun, enligt vård- och omsorgsnämndens beslut den 9 juni 2015.

Kommunfullmäktige godkänner riktlinjer för subventionering av trygghetsboende, daterade den 18 maj 2015.

Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att återkomma senast november 2015 med beslutsförslag för reviderat reglemente för vård- och omsorgsnämnden, att gälla från och med den 1 januari 2015.

Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att återkomma med förslag på finansiering i samband med behandling av kommunens ettårsplan 2016.

### Sammanfattning

Trygghetsboende är en boendeform som fick en statlig definition år 2007 i samband med Äldreboendedelegationens utredning av framtida behov av äldreboendeformer. Boendeformen är ämnad för äldre som har behov av ökad trygghet, vilket exempelvis kan vara en följd av att de känner sig oroliga eller ensamma. Det handlar om ordinära bostäder med kvaliteter som passar äldres behov. Bostäderna är inte föremål för biståndsbedömning och ska inte förväxlas med särskilt boende för äldre.

Vård- och omsorgsnämnden anser att trygghetsboenden i Botkyrka bör vara ett gemensamt koncept som utvecklas tillsammans med kommunens bostadsföretag. Därför har en dialog förts med Botkyrkabyggen vid framtagningen av koncept Botkyrka. Konceptet har även förankrats hos samhällsbyggnadsförvaltningen. Huvudsyftet är att öka den sociala aktiviteten mel-

2015-05-18

Dnr von/2014:175

lan de boende, i hopp om att ett ökat socialt och aktivt liv även leder till bättre hälsa upp i åldrarna.

I ett trygghetsboende ska det finnas en trygghetsvård anställd som finns tillgänglig ett antal timmar varje dag, förslagsvis 2-4 timmar dagligen måndag till söndag. Vårdens uppgift är att anordna aktiviteter för de boende, att dra igång olika grupper och att vara fixare. För att medverka till att trygghetsboenden etableras enligt koncept Botkyrka föreslås vård- och omsorgsnämnden subventionera upp till en halvtid av ovanstående trygghetsvårdstjänst. Nämnden föreslås även finansiera delar av boendets gemensamhetsutrymme. Det sker med två kvadratmeter per verksam lägenhet och år, där varje kvadratmeter motsvarar 1300 kronor. Detta förutsätter en årlig ramökning för vård- och omsorgsnämnden för att täcka den ökade kostnaden.

Vård- och omsorgsnämnden lämnar till kommunstyrelsen att besluta om koncept för trygghetsboende för äldre i Botkyrka kommun. Konceptet ger ett incitament till bostadsföretag och bostadsrättsföreningar att skapa förutsättningar för trygghetsboende i samarbete med kommunen.

### **Trygghetsboende**

Trygghetsboende är en boendeform som fick en statlig definition år 2007 i samband med Äldreboendedelegationens utredning av framtida behov av äldreboendeformer. Boendeformen är ämnad för äldre som har behov av ökad trygghet, vilket exempelvis kan vara en följd av att de känner sig oroliga eller ensamma. Det handlar om ordinära bostäder med kvaliteter som passar äldres behov. Bostäderna är inte föremål för biståndsbedömning och ska inte förväxlas med särskilt boende för äldre.

Utifrån Äldreboendedelegationens utredning förslögs ett trygghetsboende uppfylla följande kriterier:

- Möta behoven hos äldre personer som känner sig otrygga och oroliga i sina nuvarande bostäder
- Ha tillgång till en gemensamhetslokal
- Ha personal anställd för trygghet och aktiviteter
- Erbjuder gemensamma måltider
- Erbjuder trygghetslarm till samtliga boende
- Fysisk tillgänglighet i nyproduktion som uppnår den högre nivån i den svenska standarden (SS 91 42 21:2006). Däremot behöver inte de bostäder som tillkommer i det befintliga bostadsbeståndet uppnå denna högre tillgänglighetsnivå.



2015-05-18

Dnr von/2014:175

Ovanstående kriterier definierar vad som utgör ett trygghetsboende men i det ligger inga tvingande krav – det är upp till varje kommun eller bostadsbolag att själv formulera innebörden i ett trygghetsboende. Som exempel kan nämnas att lägsta åldern för att få flytta till ett trygghetsboende varierar i landet mellan 65 och 80 år.

Äldreboendedelegationens förslag låg däremot till grund för det investeringsstöd som 2010 infördes av Boverket och Länsstyrelserna för att stimulera etableringen av trygghetsboenden i landet. För att beviljas stöd skulle ovanstående krav vara uppfyllda, inklusive att bostäderna skulle innehas av personer som fyllt 70 år. Satsningen gällde till och med 31 december 2014 och innefattade såväl nybyggnationer som ombyggnationer. Önskemål om att permanenta satsningen har framförts från bland annat oppositionspartierna och samtal förs mellan socialdepartementet och länsstyrelsen<sup>1</sup> kring att förlänga satsningen, men det är i dagsläget oklart om det blir en förlängning eller inte.

### **Koncept Botkyrka**

Vård- och omsorgsförvaltningen anser att trygghetsboenden i Botkyrka bör vara ett gemensamt koncept som utvecklas tillsammans med kommunens bostadsföretag. Förvaltningen har därför fört en dialog med Botkyrkabyggen vid framtagningen av konceptet. Huvudsyftet med att införa denna typ av bostäder är att öka den sociala aktiviteten mellan de boende, i hopp om att ett ökat socialt och aktivt liv även leder till bättre hälsa upp i åldrarna. Nedan beskrivs hur vi tänker oss att trygghetsboenden ska utvecklas i Botkyrka.

Trygghetsboende är ett boende för seniorer och lägenheterna som blir lediga kommer att gå till personer som är 70 år och äldre. Lägenheterna ska vara ändamålsenligt utformade och anpassade för rullstolsburna i den mån att inga trösklar och nivåskillnader ska finnas, att badrummen utrymmesmässigt är anpassade för att kunna ta emot hjälp och att dörrar är tillräckligt breda utifrån Boverkets byggnormer. Lägenheterna ska även vara förberedda för att enkelt kunna installera olika hjälpmedel.

De boende ges tillgång till gemensamma lokaler för möjlighet till umgänge, gemensamma dagliga måltider, och samverkan med frivilligorganisationer. I konceptet ligger också tillgång till en trygghetsvärd ett antal timmar daglig-

---

<sup>1</sup> Information framkommen vid samtal med ansvarig tjänsteman vid enheten för kulturmiljö och bostadsstöd på länsstyrelsen Stockholm.

2015-05-18

Dnr von/2014:175

en, förslagsvis 2-4 timmar dagligen måndag till söndag. Vårdens uppgift är att initiera aktiviteter och utföra enklare insatser för de boende för att skapa ökad trygghet. Tanken är att en del av de aktiviteter som personalen startar upp efter ett tag ska kunna drivas av de boende själva.

En fördel med ett trygghetsboende är att alla över 70 år själva har rätt att ställa sig i kö till en lägenhet, alternativt köpa en bostadsrätt, i ett trygghetsboende oavsett nuvarande behov av insats. Förutsättningarna är också tänkta att vara sådana att kvarboende underlättas då anpassning ur ett tillgänglighetsperspektiv görs redan innan man flyttar in. Genom att trygghetsboenden etableras i kommunen ökar även de äldres rörlighet på den lokala bostadsmarknaden vilket kan anses gynnsamt för den något yngre generationen och bidra till ökad inflyttning till kommunen.

#### Kommunal subvention

Ansvariga för trygghetsboenden ska ges rätt att ansöka om medel från kommunen för att täcka kostnaden för en trygghetsvård respektive för delar av gemensamhetslokalen. Subventionen kan tilldelas för fastigheter som upplåtes med hyresrätt, ägarrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Ansökan om subventionering av trygghetsboende sker till vård- och omsorgsnämnden. Nämnden beslutar om kommunal subvention för varje enskilt objekt utifrån om boendet uppfyller kraven i koncept Botkyrka, samt om kommunen ser ett behov av att ett boende etableras på den föreslagna platsen<sup>2</sup>. Den tekniska bedömningen av fastigheten sker i samarbete med samhällsbyggnadsförvaltningen.

#### **Rimlig nivå på Botkyrka kommuns subvention**

För 30 uthyrda/sålda lägenheter eller fler föreslås vård- och omsorgsnämnden bekosta motsvarande en halvtidstjänst för en trygghetsvård. Som mest subventioneras en halvtid till en summa av 5 prisbasbelopp (idag motsvarande 222 500 kronor). I ett boende med 45 lägenheter eller fler är subventionen 75-procentig och vid minst 60 lägenheter subventioneras motsvarande en heltidstjänst.

Nämnden avser även att efter godkänd ansökan subventionera ägaren av trygghetsboendet för delar av gemensamhetsutrymmet. Det sker med som mest två kvadratmeter per verksam lägenhet och år, där varje kvadratmeter motsvarar 1300 kronor. I förutsättningarna för subventionen ligger att även intresseorganisationer och andra äldre i området ges tillgång till boendets

---

<sup>2</sup> Se Riktlinjer för subventionering av trygghetsboende, utifrån vilka ansökan om subventionering bedöms.

2015-05-18

Dnr von/2014:175

gemensamhetslokaler i den mån det är möjligt och önskvärt. Under en övergångsperiod på ett år räknas boendet som fullsatt och får ersättning för trygghetsvård och gemensamhetsutrymme därefter. Efter ett år ges enbart ersättning för antalet uthyrda/sålda lägenheter.

### **Andra kommuners nivå på subventioner**

Nivån för ovanstående subventioner föreslås efter genomgång av vilket ekonomiskt stöd ett slumpmässigt urval av landets kommuner<sup>3</sup> valt att ge vid etablering av trygghetsboenden. I dessa kommuner löper nivån på subventionen av trygghetsvård för ett boende med 30 lägenheter från 190 000 kronor per år till att motsvara en halvtid utan att något maxbelopp anges. I de kommuner som angett ett maxbelopp är 278 188 kronor det högsta värdet som förekommer.

Nivån för subvention av gemensamhetsutrymme varierar mellan 2000 kronor till 4000 kronor per år och lägenhet. I genomsnitt ges 233 638 kronor i bidrag till boenden med 30 lägenheter för att finansiera en trygghetsvård och 2860 i subvention för gemensamhetsutrymme per lägenhet och år.

### **Ekonomiska konsekvenser**

I förslaget till koncept Botkyrka ligger en ökad kostnad för vård- och omsorgsnämnden då nämnden föreslås subventionera delar av kostnaden för en trygghetsvård och boendets gemensamhetsutrymmen. En förutsättning för att detta ska fungera är en årlig ramökning för vård- och omsorgsnämnden som täcker den ökade kostnaden. Kostnaden per etablerat boende med 30 lägenheter beräknas bli drygt 300 000 kronor ( $222\,500 + (2600 * 30) = 300\,500$  kronor).

Förslaget påverkar även samhällsbyggnadsnämnden i och med den arbetstid som nämnden förväntas lägga ner som en del av konceptet.

### **Samarbetsavtal**

Ett samarbetsavtal bör upprättas med bostadsföretaget eller bostadsrättsföreningen där ansvarsfördelningen och ersättningsnivån tydligt framgår. Bostadsföretaget eller bostadsrättsföreningen ansvarar för trygghetsboendet i sin helhet och den personal som anställs. Vård- och omsorgsnämnden i sin tur ansvarar för att betala för trygghetsvärden och delar av gemensamhetsutrymmet för att bidra till den sociala aspekten i bostaden och utifrån förhoppningen att en etablering av trygghetsboenden fördröjer en eventuell

---

<sup>3</sup> Kommunerna som studerats är Linköping, Göteborg, Eskilstuna, Luleå, Höganäs, Umeå, Helsingborg, Härnösand, Karlskrona och Lund.

2015-05-18

Dnr von/2014:175

flytt till vård- och omsorgsboende. I det fall boendet upphör att uppfylla kommunens krav enligt koncept Botkyrka upphör även avtalet och därmed subventionen.

#### Juridiska förutsättningar<sup>4</sup>

De juridiska frågor som aktualiseras i frågan om trygghetsbostäder har utretts av bland annat Äldreboendedelegationen (Slutbetänkande, Bo bra hela livet SOU2008:113). Äldreboendedelegationen föreslog att kommunerna genom en särskild lag skulle få befogenhet att tillhandahålla trygghetsbostäder med hyresrätt för äldre. Förslaget har ännu inte förelagts riksdagen. Även utan ytterligare lagstöd är det emellertid en kommunal uppgift att svara för bostadsförsörjningen. I socialtjänstlagen preciseras detta ansvar när det gäller äldre människor. Särskilt lagstöd ansågs dock behövas om trygghetsbostäder förenas med subventionerade förmåner som inte kommer alla kommuninvånare likvärdigt till del.

Den förevarande slutsatsen angående subventioner följer av likställighetsprincipen, som regleras i 2 kap. 2§ kommunallagen. Av principen följer att det inte är tillåtet att särbehandla vissa kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar annat än på objektiv grund. Utifrån detta kan det därför ifrågasättas om ett införande av konceptet trygghetsboende i kommunen verkligen är förenligt med kommunallagen. Kravet på likabehandling av kommunmedlemmarna är emellertid inte absolut, eftersom särbehandling är tillåten om det finns "sakliga skäl".

Huruvida den form av subvention som föreslås i konceptet för trygghetsboende kan anses inrymmas i den kommunala kompetensen samt vara förenligt med kommunallagen har, såvitt är känt, aldrig prövats av domstol och det finns därför inte några vägledande prejudikat. Många kommuner tillhandahåller subventioner i likhet med det som föreslås gälla i kommunen.

Vård- och omsorgsförvaltningen anser att förslaget koncept gällande trygghetsbostäder ryms inom den kommunala kompetensen genom att det är en tjänst av allmänt intresse samt förstärks av uppdraget i socialtjänstlagen att verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra. Det finns sakliga skäl för att införa trygghetsboende i kommunen genom att förslagen subvention bidrar till att öka tryggheten för äldre människor och deras anhöriga. Vidare kan ett införande av trygghetsboende öka de äldres rörlighet på den lokala bostadsmarknaden, något som i sin tur vore gynnsamt för yngre generationer och som även skulle kunna

---

<sup>4</sup> Se PM framtaget av advokatfirman Lindahl KB för rättsutredning av frågan.

2015-05-18

Dnr von/2014:175

leda till en ökad inflyttning till kommunen. Härutöver förväntas konceptet även föra med sig minskade kostnader för äldreomsorgen till följd av minskade kostnader för särskilda boenden.

För att konceptet trygghetsboende ska kunna genomföras fordras att vård- och omsorgsnämndens reglemente ändras så att nämnden i framtiden kan besluta om subventioner av trygghetsbostäder. Ändringen föreslås träda ikraft den 1 januari 2016.

Anne Lundkvist  
Vård- och omsorgschef

Expedieras till:  
Kommunstyrelsen  
Kommunfullmäktige



2015-05-18

Dnr von/2014:175

Referens  
Emma Åberg

Mottagare  
Vård- och omsorgsnämnden

## Riktlinjer för subventionering av trygghetsboende

**Dokumenttyp:** Riktlinjer

**Beslutad av:** Kommunfullmäktige

**Beslutad:** 2015-06-09

**Dokumentet gäller för:** Vård- och omsorgsnämnden

**Dokumentet gäller till:** 2020-12-31

**För revidering ansvarar:** Vård- och omsorgsnämnden

**För uppföljning ansvarar:** Vård- och omsorgsnämnden

**Dokumentansvarig:** Vård- och omsorgsförvaltningen

**Dokumentet ersätter:** -

**Diarienummer:** VON/2014:175

**Relaterade dokument:** Trygghetsboende för äldre

### **Sammanfattning**

Huvudsyftet med att möjliggöra etableringen av trygghetsbostäder är att öka den sociala aktiviteten mellan de boende, i hopp om att ett ökat socialt och aktivt liv även leder till bättre hälsa upp i åldrarna.

Att subventionera tillkomsten av trygghetsbostäder har både kvalitativa vinster för den enskilde och bidrar till långsiktig kommunal kostnadseffektivitet. En förhoppning är även att etableringen av trygghetsbostäder ökar de äldres rörlighet på den lokala bostadsmarknaden, något som är gynnsamt för samtliga kommuninvånare.

Detta dokument beskriver de kriterier för trygghetsboende som ligger till grund för Botkyrka kommuns ställningstaganden att bevilja subventioner för del av värdskap och gemensamhetsutrymme för boende.

### **Trygghetsboende**

Boendeformen är ämnad för äldre som har behov av ökad trygghet, exempelvis till följd av att de känner sig oroliga eller ensamma. Det handlar om ordinära bostäder med kvaliteter som passar äldres behov. Bostäderna är inte föremål för biståndsbedömning och ska inte förväxlas med särskilt boende för äldre. Trygghetsboende i Botkyrka kommun kan bestå av hyreslägenheter, bostadsrätter, ägarlägenheter eller kooperativa alternativ.

Den ansvariga för trygghetsboendet ansvarar själv för att administrera boendekön och att fördela lägenheter. Fördelningen av lägenheter ska ske på lika villkor för samtliga som tillhör målgruppen.

I anslutning till trygghetsbostaden ska gemensamhetslokaler finnas för möjlighet till umgänge och gemensamma, dagliga måltider. Trygghetsboendet ska ha en värd/värdinna som finns tillgänglig ett antal timmar per dag – förslagsvis två till fyra timmar dagligen, måndag till söndag. Vårdpersonalens uppgift är att initiera aktiviteter och utföra enklare insatser för de boende för att skapa ökad trygghet. När nya boende flyttar in ska personalen vid behov även ha en introducerande och guidande funktion. Målet är att de boende tar ett eget ansvar att skapa innehåll i sin vardag och att de aktiviteter som personalen startar upp efter ett tag ska kunna drivas av de boende själva.

Om behov finns av exempelvis trygghetslarm, matdistribution, hemtjänst eller andra insatser ansöker den enskilde om bistånd hos kommunens biståndshandläggare.

### **Ansökan om trygghetsboende**

Målgruppen för bostad i trygghetsboende är personer över 70 år. Tillträde till en trygghetsbostad ges från det år då en i hushållet fyller 70 år. Anmälan sker via respektive hyresvärd/bostadsrättsförening.

### **Bedömning av ansökan om subventionering av trygghetsboende**

Ansökan om subventionering av trygghetsboende sker till vård- och omsorgsnämnden i Botkyrka kommun. Kommunen fattar beslut om subvention för varje enskilt objekt på underlag av hyresvärdens ansökan. Ansökan ska omfatta beskrivning av fastigheten, närområdet, samt mål och inriktning för boendet. I ansökan anges önskad subvention tillsammans med kostnadsunderlag för vårdpersonal och gemensamhetslokal. Med ansökan ska även en beskrivning av värdtjänsten medfölja.

För att beviljas subvention ska trygghetsbostaden uppfylla bygglagstiftningens och Boverkets krav. När beslut ska tas om ekonomiskt bidrag prövar kommunen ansökan med hänsyn till befolknings-, boende- och servicestruktur i det aktuella området och hur ett trygghetsboende kan bidra till ökade sociala kontakter. Vid bedömningen av ansökan säkerställer kommunen att nedanstående kriterier uppfylls samt att områden med störst behov prioriteras.

Subvention kan beviljas enligt följande:

För delar av en vård/värdinnetjänst

- 50-procentig tjänst för minst 30 lägenheter (till som mest 5 prisbasbelopp)
- 75-procentig tjänst för minst 45 lägenheter (till som mest 7,5 prisbasbelopp)
- 100-procentig tjänst för minst 60 lägenheter (till som mest 10 prisbasbelopp)
- För gemensamhetslokaler beviljas subvention på upp till 2 kvm gemensamhetsyta/lägenhet med högst 1 300 kr/kvm/år.



## Kriterier för subventionering

### 1. Värdskap

Fastighetsägaren ska ansvara för att det finns tillgång till en värd/värdinna som har till uppgift att skapa kontakt med de boende, medverka till gemensamma måltider och erbjuda gemensamma aktiviteter.

### 2. Socialt innehåll i gemensamhetslokal

På trygghetsboendet ska finnas utrymmen för dagliga gemensamma måltider, samvaro och gemensamma aktiviteter, hobby och rekreation för de boende. Lokalen ska vara avsedd för de boende, men ska även kunna användas som mötesplats för samverkan med frivilliga/frivilligorganisationer.

### 3. Fysisk utformning/tillgänglighet

Trygghetsbostäder ska vara trygga och tillgängliga såväl inomhus som i närliggande utemiljö.

#### 3.1 Trygghetsbostadens närmiljö

- Det närliggande området ska vara tillgängligt för den som är rörelsehindrad och för den som har nedsatt orienteringsförmåga
- I närområdet ska det finnas tillgång till grönytor
- Allmänna kommunikationer bör finnas i närheten av bostaden
- Tillgänglighet till service i olika former, t ex apotek, vårdcentral och dagligvaruaffär bör finnas i anslutning till boendet

#### 3.2 Fastighetens utemiljö

- Nivåskillnader ska vara utjämnade
- Belysningen runt fastigheten ska vara utformad för säkerhet och trygghet
- Placering av träd och buskar får inte medföra att miljön känns otrygg
- Gång- och cykelvägar bör vara hårdgjorda, släta och halkfria
- Sittplatser bör finnas i nära anslutning till fastigheten
- Uteplats bör finnas i direkt anslutning till huset, gärna vid entrén
- Det bör finnas anpassade ytor för att stimulera till utevistelse och olika aktiviteter

### 3.3 Trappor

- Trappor ska alltid vara kompletterade med hiss eller ramp
- Trappor utomhus ska ha räcke samt i övrigt vara säkert utformade
- Trapporna bör belysas, särskilt i början och slut

### 3.4 Entré till fastigheten

- Automatisk dörröppnare ska finnas. Armbågskontakt bör placeras på lämpligt avstånd från entrédörr
- Entrédörr ska vara möjlig att passera med rullstol
- Vändning av rullstol ska vara möjlig inne i entrén
- Trappsteg och höga trösklar får ej förekomma i entrén
- Passersystem med porttelefon bör finnas
- Mattor och skrapgaller fälls in så att boende ej riskerar att snubbla på dem
- Det bör finnas möjlighet att köra bil ända fram till entrén

### 3.5 Inomhus

- Låssystemen bör vara funktionellt även för rullstolsburna personer
- Gemensamma ytor ska vara anpassade för rullstolsburna
- Nivåskillnader ska vara utjämnade och trösklar ska vara borttagna
- God orienterbarhet ska finnas. Färgsättning, tydligt markerade våningsplan och närvarostyrd belysning är exempel på lämpliga åtgärder
- Alla tunga dörrar ska förses med dörrautomatik, exempelvis till källare, tvättstuga, garage och förrådsutrymmen
- Möjlighet att förvara rullstol och rollatorer ska finnas inomhus
- Möjlighet att förvara och ladda elrullstol bör finnas inomhus eller i direkt anslutning till entrén

### 3.6 Hissar (i hus med mer än ett våningsplan)

- Minimimått på hiss ska vara 2,10 x 1,10 m
- Hissdörr ska ha fritt passagemått på minst 90 cm och ska vara försedd med automatisk dörröppnare. Vid nybyggnation ska öppningen vara minst 100 cm
- Hiss ska ha nödtelefon och bör ha sittmöjlighet
- Hiss ska ha ljudmeddelande om vilken våning den stannar på

### **3.7 Lägenheten**

- Dörrar i lägenheten ska ha fritt passagemått på minst 90 cm
- Inga trösklar/nivåskillnader ska finnas
- Balkong eller uteplats/altan bör vara utan nivåskillnader
- Lägenheten bör vara förberedd för trygghetsskapande larmfunktioner, som exempelvis larm som talar om att lägenhetsdörren står olåst eller att spis eller strykjärn inte är avslaget
- Brandvarnare ska finnas

#### **3.7.1 Standard i köket**

- Köket ska ha tillräckligt stor yta för att rullator ska kunna användas och lätt kunna anpassas för rullstolsburna personer
- Spisvakt/spisövervakning ska finnas installerad.

#### **3.7.2 Standard i badrum/WC**

- Trösklar till badrum/WC bör ej förekomma
- Stödhandtag ska finnas i duschutrymmet
- Toalettstol ska vara så placerad att hjälp kan ges av två personer samt att överflyttning från rullstol är möjlig
- Öppen duschplats ska finnas, ej duschkabin.
- I duschutrymme ska det finnas möjlighet att ställa in en duschstol
- Inga fasta skåp bör finnas under handfatet
- Ledbelysning bör finnas i badrum

### **3.8 Övrigt**

- De boende ska ha tillgång till tvättstuga
- Till varje lägenhet ska det finnas normalstora förrådsutrymmen
- Det ska finnas utrymme för parkeringar i nära anslutning till huset

### **3.9 Storlek**

- Ett trygghetsboende bör bestå av 1,5 – 3- rumslägenheter
- Ett trygghetsboende ska bestå av minst 30 lägenheter
- Ett trygghetsboende bör kunna erbjuda 2 kvm gemensamhetsyta per lägenhet

2015-05-18

Dnr von/2014:175

Beslut om subvention gäller för tre år. Utbetalning av subvention sker årsvis. Om hyresvärden inte uppfyller kriterierna är kommunen inte skyldig att betala subvention.

### **Uppföljning**

Vård- och omsorgsnämnden kommer i lämpliga former följa upp att verksamheten håller avtalad kvalitet samt att utbetald subvention används på rätt sätt.

En redovisning för föregående verksamhetsår ska senast den 31 januari inlämnas till vård- och omsorgsnämnden med beskrivning av verksamhetens genomföranden samt hur utföraren bedömer att den levt upp till gällande kvalitetskrav.

## PM

**Till:** Johan Holgersson, Botkyrka kommun

**Från:** Mikael Wärnsby och Madeleine Edqvist, Advokatfirman Lindahl KB

**Datum:** 17 april 2015

**Ang:** Subventioner till trygghetsboende

---

### 1. BAKGRUND

- 1.1 Botkyrka kommun ("kommunen") undersöker möjligheten att införa subventioner till fastighetsägare som ordnar så kallade trygghetsboenden i kommunen. Trygghetsboende är en särskild boendeform som är anpassade för äldre personer med behov av ökad trygghet i sitt boende.
- 1.2 Vård- och omsorgsförvaltningen i kommunen har utarbetat ett förslag till beslut om trygghetsboende enligt en tjänsteskrivelse daterad 2015-03-27, för godkännande av vård- och omsorgsnämnden och därefter för vidare behandling och beslut av kommunfullmäktige. Enligt förslaget kommer lägenheter som utgör trygghetsboenden att tillhandahållas kommuninvånare som är 70 år eller äldre. Lägenheterna ska vara ändamålsenligt anpassade för rullstolsburna och förberedda för att enkelt kunna installera olika hjälpmedel. De boende ska även ha tillgång till gemensamhetslokal samt personal anställd för trygghet och aktiviteter (trygghetsvård) ett antal timmar dagligen.
- 1.3 Vård- och omsorgsförvaltningen föreslår i ovan nämnd tjänsteskrivelse att ansvariga för trygghetsboenden ska kunna ansöka om medel från kommunen för att täcka kostnaden för en trygghetsvård och för delar av gemensamhetslokalen. Sådana medel ska enligt förslaget tilldelas fastigheter som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Det ekonomiska stödet föreslås utgöra ersättning för anställning av trygghetsvård (halv- eller heltidstjänst beroende på antalet uthyrda/sålda lägenheter) respektive bidrag för två kvadratmeter per lägenhet och år, där bidraget ska uppgå till 1 300 kr per kvadratmeter.
- 1.4 Med anledning av vård- och omsorgsförvaltningens förslag om ekonomiskt stöd till inrättande av trygghetsboenden har kommunen bett oss att utreda de legala förutsättningarna för att genomföra förslaget, särskilt utifrån de kommunalrättsliga principerna om likställighet och förbud mot otillbörligt gynnande av enskilda näringsidkare samt statsstödsreglerna.

### 2. DEN KOMMUNALA KOMPETENSEN

- 2.1 Kommuner har ett ansvar för att tillgodose allmänna intressen inom ramen för den kommunala självstyrelsen och kompetensen, vilket bland annat inbegriper

ett lokalt bostadsförsörjningsansvar. Flera lagar reglerar kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

- 2.2 Andra bestämmelser som har betydelse för en kommuns ansvar för bostadsförsörjningen finns i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, socialtjänstlagen (2001:879), lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, samt den grundläggande kompetensregeln i 2 kap. 1 § kommunallagen (1991:900) som anger att en kommun får ha hand om angelägenheter som är av allmänt intresse och som har anknytning till kommunens område eller till kommuninvånarna.
- 2.3 I socialtjänstlagen (5 kap.) föreskrivs att kommuner ska verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och för att äldre människor får goda bostäder. Kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd, men socialtjänstlagen anger ingen skyldighet för kommunen att inrätta en sådan typ av bostäder som trygghetsbostäder.
- 2.4 Mot bakgrund av gällande lagstiftning har kommunen således en skyldighet att inom ramen för den kommunala kompetensen verka för en god bostadsmarknad på orten och att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden. Huruvida kommuner har kompetens att inrätta just konceptet trygghetsboenden har dock inte kommit till uttryck i lag. Socialstyrelsen har dock yttrat att inrättande av trygghetsboende inte är en lagstadgad skyldighet för kommuner utan ett frivilligt åtagande som faller inom ramen för kommunernas allmänna kompetens enligt kommunallagen.<sup>1</sup>
- 2.5 I äldreboendedelegationens utredning (SOU 2008:113 "Bo bra hela livet") föreslogs en lag om kommunal befogenhet att tillhandahålla trygghetsbostäder till äldre. Utredningens uppfattning var att det krävdes en särskild lagstiftning för att kommunen skulle kunna gynna en grupp av sina kommunmedlemmar genom att tillhandahålla trygghetsboenden. Regeringen bedömde dock i efterföljande proposition (prop. 2009/10:116) att det inte krävdes en särskild lagstiftning för att ge kommunerna befogenhet att tillhandahålla trygghetsbostäder. Någon särskild lagstiftning på området infördes därmed inte.
- 2.6 Kommunala beslut om inrättande av s.k. trygghetsboenden får således anses ligga inom kommunens kompetensområde, men de åtgärder som kan vidtas och beslutas för detta ändamål måste vara kompetensenliga. Om kommunen själv inrättar trygghetsboenden får detta anses kompetensenligt förutsatt att likställighetsprincipen beaktas (se nedan). När det gäller kommunala subventioner till privata fastighetsägare som ska inrätta trygghetsboenden uppkommer andra frågor om kompetensenlighet – utöver likställighetsprincipen.

---

<sup>1</sup> Socialstyrelsens meddelande nr 17/2012, "Kommunens ansvar för enskilda vid omvandling av särskilda boenden för äldre till trygghetsbostäder".

Även om kommuner ska "verka för" lämpliga boenden för äldre enligt socialtjänstlagen utgör denna målsättning inget direkt lagstöd för att kunna ge subventioner i olika former, eftersom utrymmet för kommuner att ge stöd till enskild näringsverksamhet (såsom i nu aktuellt förslag där subventioner ska kunna lämnas till bostadsföretag och bostadsrättsföreningar) begränsas av kommunallagen och reglerna om statsstöd.

### **3. LIKSTÄLLIGHETSPRINCIPEN**

- 3.1 Den kommunala kompetensen begränsas av den s.k. likställighetsprincipen som kommer till uttryck i 2 kap. 2 § kommunallagen. En kommun ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Likställighetsprincipen innebär att kommunen inte får särbehandla sina medlemmar annat än på objektiv grund. Det krävs därför rationella skäl eller sakliga överväganden för att kommunmedlemmar ska få behandlas olika (vid avsaknad av lagstöd för särbehandling).
- 3.2 En subvention av boenden som endast är tillgängliga för en viss åldersgrupp, såsom vård- och omsorgsförvaltningen föreslår, måste således bedömas utifrån likställighetsprincipen och om subventionen innebär ett otillbörligt gynnande av en viss grupp av kommuninvånarna, eller om det finns sakliga skäl som motiverar en sådan särbehandling.
- 3.3 Äldreboendedelegationens utredning (SOU 2008:113) resulterade i slutsatsen att likställighetsprincipen begränsar kommunernas möjlighet att tillhandahålla trygghetsboenden till gynnande av en viss grupp av kommunmedlemmarna och att särskild lagstiftning krävs om sådant boende ska tillhandahållas. Denna uppfattning delades emellertid inte av regeringen som ansåg att tillhandahållande av trygghetsboende ligger inom kommunernas kompetens, dock utan att i detta sammanhang omnämna likställighetsprincipen (prop. 2009/10:116).
- 3.4 När det gäller sakliga och objektiva skäl för särbehandling kan ålder vara en godtagbar grund för särbehandling i bostadsfrågor. Detta framgår bland annat av förarbetena till bestämmelserna om åldersdiskriminering i diskrimineringslagen (prop. 2011/12:159). Regeringen uttalar där att intresset för att underlätta för äldre måste anses berättigat och tillämpning av åldersgränser i detta syfte är i och för sig lämpligt och nödvändigt. Regeringen nämner därvid åldersgränsen 70 år (som gällde för det tidigare investeringsstödet till trygghetsbostäder) som en sådan ändamålsenlig åldersgräns (prop. 2011/12:159, s. 42).
- 3.5 Ur diskrimineringssynpunkt anses det alltså vara möjligt att sätta en åldergräns om 70 år för trygghetsboende. Detta innebär dock inte per automatik att det är förenligt med den kommunala likställighetsprincipen att kommunen subventionerar sådant boende. Då frågan inte bedömts i praxis finns inget klart svar på frågan. Klart är i alla fall att förbudet mot särbehandling inte är absolut och att de av vård- och omsorgsförvaltningen framförda skälen för en sådan särbehandling skulle kunna komma att beaktas som sakliga skäl för att göra avsteg från likställighetsprincipen.

#### **4. STÖD TILL ENSKILDA NÄRINGSIDKARE**

- 4.1 En kommun får främja näringslivet i kommunen genom generella åtgärder men som huvudregel inte utge stöd till enskilda näringsidkare. Detta framgår av 2 kap. 8 § kommunallagen. Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas endast om det finns synnerliga skäl för det.
- 4.2 Utgångspunkten för vad kommuner har rätt att engagera sig i är allmänintresset. Åtgärder som allmänt främjar näringslivet är således som huvudregel tillåtliga. Till sådana åtgärder hör främst markupplåtelse och kommunalteknisk service, stöd till engagemang som utställningar och mässor och dylikt. Det har även förekommit att branschstöd godtagits som allmänt näringslivsfrämjande. Utrymmet för sådant branschriktat stöd är dock begränsat och det lär krävas att stödet har konsekvenser för näringslivet i kommunen i stort. Subventioner till fastighetsägare som inrättar trygghetsboende kan sannolikt inte betraktas som ett allmänt gynnande av näringslivet i kommunen.
- 4.3 Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare är alltså endast tillåtet om det föreligger synnerliga skäl. Enligt rättspraxis kan synnerliga skäl utgöra ett fall då det lokala näringslivet inte klarar att tillgodose ett behov som även påverkar det allmänna näringslivet på orten, såsom när det enskilda alternativet på orten viker och en viss service faller bort (t.ex. det enda hotellet eller bensinstationen på orten). Typiskt sett ställs höga krav på vad som ska anses utgöra synnerliga skäl.
- 4.4 Det har såvitt vi känner till inte prövats rättsligt om subventioner för trygghetsboenden, i den form som nu föreslås i kommunen, är förenligt med 2 kap. 8 § kommunallagen. Det finns därför en risk att stöd till fastighetsägare som anordnar trygghetsboenden anses vara ett riktat stöd till enskilda näringsidkare, och då fordras att stödet kan motiveras av synnerliga skäl. Kommuner bör generellt sett iakta försiktighet när stöd utges till företag/enskilda näringsidkare och som utgångspunkt kunna visa att stödet motiveras av ett allmänintresse.
- 4.5 Det som talar för att den föreslagna kommunala subventionen inte strider mot 2 kap. 8 § kommunallagen är att det är flera aktörer som kan ansöka om subventionen, att subventionen ges på objektiva grunder (dvs. att det då inte behöver betraktas som individuellt inriktat stöd), i syfte att tillgodose ett allmänt intresse för kommuninvånarna, och att kommunen ska kunna fullgöra sina skyldigheter vad gäller bostadsförsörjningen samt skyldigheten enligt socialtjänstlagen (5 kap. 5 §) att verka för att äldre människor får bo under trygga förhållanden.

#### **5. STATSSTÖDSREGLER**

- 5.1 Kommunallagens regler om kommuners kompetens att ge stöd till näringslivet sammanhänger och överlappas till viss del av den EU-rättsliga regleringen av statsstöd. Om sambandet mellan dessa regleringar kan sägas att om ett stöd enligt EU-reglerna är tillåtet innebär inte detta att kommunen har kompetens att ge stödet enligt kommunallagen – i denna del inskränker kommunallagen kommunernas kompetens generellt sett mer än vad som följer av EU-rättens statsstödsregler. Å andra sidan är ett stöd som är kompetensenligt enligt



kommunallagen inte per automatik tillåtligt enligt reglerna om statsstöd. Även om lagstiftningarna inte är motstridiga måste därför göras en bedömning utifrån såväl kommunallagen som EU-rätten för att säkerställa att subventionen ifråga både är tillätlig och kompetensenlig.

- 5.2 Den centrala statsstödsbestämmelsen utgörs av artikel 107.1 i Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget). Enligt denna artikel är, om inte annat förskrivs i fördragen, stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna. Den som avser att vidta en åtgärd som kan anses utgöra statligt stöd (enligt kriterierna i artikel 107.1) måste, innan stödåtgärden genomförs, göra en anmälan till kommissionen enligt artikel 108.3 i EUF-fördraget.
- 5.3 Ett centralt begrepp i statsstödsreglerna är *tjänster av allmänt ekonomiskt intresse* (s.k. SGEI), som kommer till uttryck i artiklarna 14 och 106.2 i EUF-fördraget. Den EU-rättsliga definitionen av begreppet tjänster av allmänt ekonomiskt intresse är allmännyttiga tjänster som inte skulle kunna produceras enbart på ett tillfredsställande sätt av marknadskrafterna utan offentligt ingripande. Vad som är av allmänt intresse bestäms i princip av medlemsstaterna själva, eftersom det är de som avgör vad som anses motiverat att stödja med offentliga medel. Kommissionen kontrollerar endast att medlemsstaterna inte uppenbarligen feltolkar begreppet.
- 5.4 Ersättning som ges till företag som utför tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (allmännyttiga tjänster) kan ses som statligt stöd, om ersättningen överstiger de kostnader som företaget ådrar sig för att utföra den allmännyttiga tjänsten.
- 5.5 I målet C-280/00 (Altmark) har EU-domstolen slagit fast att ersättning för allmännyttiga tjänster inte utgör statligt stöd under förutsättning att följande fyra kriterier uppfylls:
- (i) Det mottagande företaget ska faktiskt ha ålagts skyldigheten att tillhandahålla allmännyttiga tjänster.
  - (ii) De kriterier på grundval av vilka ersättningen beräknas ska vara fastställda i förväg på ett objektivt och öppet sätt.
  - (iii) Ersättningen får inte överstiga vad som krävs för att täcka hela eller delar av de kostnader som har uppkommit i samband med skyldigheten att tillhandahålla allmännyttiga tjänster.
  - (iv) I de fall ett företag tilldelats uppdraget att tillhandahålla de allmännyttiga tjänsterna utan att uppdraget föregåtts av offentligt upphandling, ska ersättningen fastställas på grundval av en undersökning av de kostnader som ett genomsnittligt och välskött företag, som skulle kunna uppfylla uppdraget, skulle ha åsamkats, med hänsyn tagen till de intäkter som därvid skulle ha erhållits och till en rimlig vinst på grund av fullgörandet av tjänsten.
- 5.6 Det får anses vara svårt att uppfylla samtliga dessa villkor ifråga om stöd till bostadsbolag (särskilt privata fastighetsägare), eftersom dessa inte åläggs en

generell skyldighet att tillhandahålla allmännyttiga tjänster, och särskilt villkor (iv) borde vara svårt att utreda om det inte har skett någon upphandling.

- 5.7 I förevarande fall är det därför av större betydelse att analysera och redogöra för den så kallade *de minimis*-förordningen (förordning (EU) nr 360/2012) angående stöd av mindre betydelse som beviljas företag som tillhandahåller tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.<sup>2</sup> Denna förordning anger undantag då försumbart stöd till företag inte anses utgöra sådant statligt stöd som på förhand måste anmälas och godkännas av kommissionen. Enligt denna *de minimis*-förordning är det under vissa förutsättningar tillåtet att ge företag offentliga stöd för utförande av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Enligt förordningen behöver sådant stöd som ej överskrider 500 000 euro (i kontantbidrag) under en period om tre år inte anmälas till kommissionen. En grundläggande förutsättning är att företaget som får stödet skriftligen ska ha fått ett uppdrag att tillhandahålla en tjänst av allmänt intresse.
- 5.8 Kommissionen har även i ett särskilt beslut<sup>3</sup> angett förutsättningar för att stöd som är högre än *de minimis*-stöd och som hör till vissa kategorier (sektorer) av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (däribland medicinsk vård, sociala behov, socialt subventionerade bostäder, luft- och sjöförbindelser eller flygplatser och hamnar) ska undantas från kravet på anmälan till kommissionen. Detta gäller för stöd upp till 15 miljoner euro per år.
- 5.9 Det föreligger alltså EU-rättsliga statsstödsregler som skulle kunna möjliggöra stöd till företag som tillhandahåller en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse. Det är tänkbart men inte slutligt klarlagt att stöd för bostadsförsörjning, av den typ som nu är ifråga, faller under undantagen ovan.
- 5.10 Statsstödsreglerna om stöd till tjänster av allmänt ekonomiskt intresse skulle kunna tillämpas på den svenska bostadsmarknaden om bostadsförsörjning anse vara ett sådant intresse i Sverige – vilket det råder osäkerhet om. Regeringen har tidigare ansett att bostadsförsörjningen "varken generellt eller i delar bör definieras i lag som en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse" (prop. 2009/10:185, s. 29). I utredningen "En kommunallag för framtiden" (SOU 2015:24), som överlämnades till regeringen i slutet av mars 2015, diskuteras tillämpningen av den EU-rättsliga regleringen avseende tjänster av allmänt ekonomiskt intresse i Sverige. Utredningen kommer bland annat fram till att en kommunal tjänst bör bedömas som en ekonomisk tjänst av allmänt intresse (SGEI) när marknaden inte kan tillhandahålla en tjänst på de villkor som samhället anser bör gälla (marknadsmislyckande). Utredningens bedömning är att kommuner har rättsliga förutsättningar att tillämpa reglerna om ekonomiska tjänster av allmänt intresse när de ger stöd (s. 428 ff). I utredningen anges dock inte uttryckligen att bostadsförsörjning är ett sådant allmänt intresse som tillåtet stöd kan ges till, utan hänvisning görs i denna del

---

<sup>2</sup> Kommissionens förordning (EU) nr 360/2012 av den 25 april 2012 om tillämpningen av artiklarna 107 och 108 i Europeiska unionens funktionssätt på stöd av mindre betydelse som beviljas företag som tillhandahåller tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

<sup>3</sup> Kommissionens beslut av den 20 december 2011 om tillämpningen av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, K(2011) 9380 slutlig.

till den pågående statliga utredningen om EU och kommunernas bostadspolitik (se nedan).

- 5.11 SABO har i en rapport<sup>4</sup> utrett hur det EU-rättsliga regelverket för tjänster av allmänt intresse skulle kunna tillämpas på den svenska bostadsmarknaden. SABO föreslår (i likhet med ett tidigare förslag från Boverket 2012<sup>5</sup>) att det bör införas en lagbestämmelse om att kommuner ska kunna uppdra åt ett allmännyttigt bostadsföretag eller en privat fastighetsägare att tillhandahålla vissa tjänster och utge ersättning för detta, utan att detta anses vara statsstöd. Ett exempel på insatser som lyfts fram i SABOs rapport är bl.a. just att tillhandahålla bostäder med god tillgänglighet, lämpliga för äldre personer och för personer med funktionshinder.
- 5.12 SABOs och Boverkets förslag har ännu inte föranlett något lagförslag. Dock har tidigare regering tillsatt en utredning, "EU-rättsliga förutsättningar för kommunal bostadspolitik" (Dir. 2013:68). Den särskilda utredaren ska bland annat lämna förslag som möjliggör för kommuner att främja bostadsförsörjningen i kommunen och i vilken mån EU:s reglering avseende ekonomiska tjänster av allmänt intresse medger lösningar för kommuner med svaga bostadsmarknader med behov av att t.ex. tillhandahålla bostäder som behövs för vissa särskilda grupper i samhället. Utredningen ska redovisas till regeringen senast den 29 maj 2015.
- 5.13 Huruvida kommunalt stöd till bostadsföretag för tillhandahållande av trygghetsbostäder är förenligt med EU:s statsstödsregler är således en högaktuell men fortfarande öppen fråga.

## **6. DISKUSSION/SLUTSATS**

- 6.1 Vård- och omsorgsförvaltningens förslag om subventioner till trygghetsboenden aktualiserar frågeställningar om stödet är förenligt med kommunallagen (likställighetsprincipen och förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare) och reglerna om statsstöd. Någon uttryckligt lagstöd finns i dagsläget inte för att kommuner ska kunna ge sådant stöd. Kommunala subventioner till trygghetsboenden är emellertid inte en ny företeelse i Sverige då flera kommuner har infört motsvarande stöd som nu föreslås i Botkyrka kommun. Vad vi erfar synes någon prövning i domstol inte ha skett av andra kommuners beslut om sådana subventioner.
- 6.2 Likställighetsprincipen utgör enligt vår mening inget absolut hinder mot en subvention för bostadsbolags tillhandahållande av trygghetsboenden – förutsatt att det finns sakliga skäl för en sådan särbehandling som subventionerna kan innebära. Ett avsteg från den kommunala likställighetsprincipen måste kunna motiveras utifrån objektiva grunder.
- 6.3 Kommunen får som grundregel inte stödja enskilda näringsidkare enligt 2 kap. 8 § kommunallagen, om det inte finns synnerliga skäl. Vad som utgör synnerliga skäl bedöms restriktivt och det har inte klarlagts i rättspraxis om stöd

---

<sup>4</sup> SABO, "Kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Tillåtet statsstöd på svaga bostadsmarknader", 2013.

<sup>5</sup> Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen, Rapport 2012:12.

av ifrågavarande slag till bostadsbolag kan ses som ett otillåtet stöd till enskilda näringsidkare. Ett slutgiltigt svar på om de kommunala subventionerna är förenliga med kommunallagen erhålls således först vid ett eventuellt överklagande (laglighetsprövning). Oklarheten i denna del bör särskilt övervägas inför ett eventuellt beslut om de föreslagna subventionerna.

- 6.4 Subventioner till bostadsbolag/fastighetsägare kan därtill utgöra statligt stöd, vilket som huvudregel måste anmälas till kommissionen för godkännande. Det finns dock undantag inom de EU-rättsliga statsstödsreglerna som ger utrymme för att ge stöd utan att det anses stå i strid med EU-rätten. Stöd till trygghetsboenden skulle kunna vara en sådan tjänst som enligt EUF-fördraget definieras som ekonomiska tjänster av allmänt intresse (SGEI), vilket innebär att stöd som utges för sådana tjänster anses utgöra tillåtet statsstöd. Mot bakgrund av dessa regler pågår för närvarande en statlig utredning om kommunernas möjlighet att främja bostadsförsörjningen i kommunen utifrån EU-rättsliga förutsättningar, och få till stånd ett önskvärt bostadsbestånd i situationer då marknadsförutsättningarna inte medger ett bostadsutbud som möter efterfrågan på bostäder. Det är inte otänkbart att det föreslås lagändringar som möjliggör för kommuner att under vissa villkor uppdra åt bostadsbolag eller privata fastighetsägare att tillhandahålla exempelvis trygghetsbostäder.
- 6.5 Det krävs inte specifika svenska regler för att tillämpa EU-rätten, men i praktiken kan det vara svårt för enskilda kommuner att hävda att bostadsförsörjning eller tillhandahållande av en viss typ av bostäder är en ekonomisk tjänst av allmänt intresse (som det under vissa villkor är tillåtet att ge stöd för) om det inte finns något ställningstagande från regering eller riksdag som stöder detta. Det kan därför vara lämpligt för kommunen att avvakta slutsatserna i pågående utredning ("EU-rättsliga förutsättningar för kommunal bostadspolitik"), och eventuellt efterföljande lagstiftning, för att ett beslut om subventioner till trygghetsboenden ska botten i utrednings- och/eller lagstöd.
- 6.6 Vidare bör kommunen till stöd för ett beslut om subventioner undersöka huruvida det finns möjlighet för marknaden själv att tillhandahålla trygghetsboenden utan kommunens stöd (t.ex. genom att låta kostnader för trygghetsboenden påverka hyran för bostäderna). Först när det konstateras att marknaden inte kan tillgodose behovet av trygghetsbostäder kan det vara fråga om sådana tjänster av allmänt ekonomiskt intresse som kan tillåtas enligt statsstödsreglerna.
- 6.7 Vad som anförts ovan kan kortfattat sammanfattas med att det är ett oklart rättsläge. Det finns inte något uttryckligt stöd i lagstiftning eller praxis för den typ av subvention för trygghetsboenden som nu är i fråga. Vi bedömer emellertid att det finns goda argument som kan anföras till stöd för att den föreslagna subventionen skulle vara tillåtlig enligt kommunallagen och statsstödsreglerna, men utgången av en eventuell laglighetsprövning av den kommunala subventionen är likväl osäker. Som angetts ovan skulle kommunen med fördel kunna invänta den kommande statliga utredningen om kommuners bostadsförsörjning (som ska presenteras senast den 29 maj 2015), och därefter ta ställning till om den föreslagna subventionen i vart fall har stöd i utredningens slutsatser.



## **Antagande av detaljplan för Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3 samt godkännande av köpeavtal (KS/2015:124)**

### **Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för del av Yrkesskolan (10-38x), (huvudsakligen fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av 3) i Tumba.
2. Kommunfullmäktige godkänner förslag till köpekontrakt med Grundstenen 149317 (under namnändring till Fastighetsaktiebolaget Tennisskolan), 556984-4169
3. Kommunfullmäktige godkänner genomförandebudgeten för projektet ABC, projekt 9123.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del:

4. Kommunstyrelsen ger kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram en förstudie för resterande del av fastigheten Yrkesskolan 3.
5. Beslutet justeras direkt

### **Sammanfattning**

Kommunen har arbetat fram en detaljplan på en del av den så kallade ABC-tomten, som ligger i centrala Tumba bredvid Tumba Köpcenter. Här planeras för en COOP och en tennishall.

Detaljplanens syfte är att skapa byggrätter för i huvudsak handel och idrott i de mest centrala delarna av Tumba. Samhällsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen 2015-06-09, § 184. Ett förslag till köpekontrakt har upprättas mellan kommunen och Grundstenen 149317 (under namnändring till Fastighetsaktiebolaget Tennisskolan), som reglerar markförsäljning och genomförandefrågor. Kommunen får en intäkt av markförsäljningen och har

2015-06-16

KS/2015:124

kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Kommunen beräknas få ett överskott i projektet med cirka 1,8 miljoner kronor

Kommunledningsförvaltningen föreslår att en förstudie tas fram för den del av Yrkesskolan 3 som återstår att planlägga. Studien ska innehålla förutsättningar för planläggning av resterande del samt ange förslag på inriktning för planläggning och markanvisning.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2015-03-03.

Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet 2015-06-09 § 184.

**§ 184****Detaljplan för Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3  
(sbf/2009:228)****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för del av Yrkesskolan (10-38x), (huvudsakligen fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av 3) i Tumba och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande.

**Sammanfattning**

Planen syftar till att upprätta förslag till detaljplan som skapar byggrätter för i huvudsak handel, kontor och idrott i de mest centrala delarna av Tumba.

Kommunen har rivit de gamla husen på ABC- tomten. Tomten är cirka 14 650 kvadratmeter stor och består av fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av 3.

Marken ägs av Botkyrka kommun och är planlagd som allmän plats i detaljplanen Kv. Yrkesskolan (10-18), som fastställdes 1981-09-03. Genomförandetiden har gått ut.

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

Detaljplanen har varit på utställning under tiden den 5 september till den 3 oktober 2014. Totalt har 6 yttranden inkommit under utställningen. De inkomna yttrandena berör främst tre frågor, och de är: Gång- och cykeltrafik, trafikbuller och genomförandebeskrivning.

**Ärendet**

Kommunstyrelsen gav den 8 juni 2009, § 149, samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för ABC-tomten (huvudsakligen fastigheterna Yrkesskolan 2 och 3) i Tumba. Platsen ska främst provas för handel, kontor och annat verksamhetsändamål.

2015-06-09

Dnr sbf/2009:228

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i juni 2011, § 161, att uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att gå ut på samråd med förslag till detaljplan för del av Kv. Yrkesskolan (10-38x) i Tumba, upprättad i april 2011.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2015-05-25, utgör underlag för beslutet.

### **Ekonomi**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och blivande exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Kommunen får intäkt genom markförsäljning.

Del av fastigheten Yrkesskolan ska regleras över till kommunens fastighet Tumba 8:523 för att kunna bredda del av Bryggarevägen med en gång-och cykelbana.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar såsom gator, VA anläggningar och naturmark.

Ett Köpeavtal kommer även att upprättas för exploatörens förvärv och genomförandet av området.

Ett avtal har tecknats med Trafikverket avseende ombyggnaden av korsningen Huddingevägen/Bryggarevägen.

---

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Expedieras till:  
Sakägare med kvarstående invändningar  
Planadministratören  
Kommunfullmäktige via Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till:  
Planadministratören på Samhällsbyggnadsförvaltningen





Referens  
Raad Al Khafagy  
Planarkitekt

Samhällsbyggnadsnämnden

## Utställningsutlåtande

### Detaljplan för Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3 (10-38x), Tumba, Botkyrka Kommun

#### Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-08-26 att gå ut på utställning med förslag till detaljplan för del av Kv. Yrkesskolan (10-38x).

#### Planens syfte

Syftet med planen är att upprätta förslag till detaljplan för att skapa byggrätter för i huvudsak handel, kontor och idrott i de mest centrala delarna av Tumba.

#### Utställning

Detaljplanen har varit på utställning under tiden den 5 september till den 3 oktober 2014. Samtliga handlingar har funnits för utställning i kommunalhuset i Tumba på plan 2 och på [www.botkyrka.se](http://www.botkyrka.se). Kungörelse har varit införd i Dagens Nyheter 2014-09-05.

#### Inkomna yttranden för aktuell detaljplan

Totalt har 6 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:

- Länsstyrelsen
- Vattenfall
- Trafikförvaltningen
- Skanova

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

Inga yttranden har kommit från sakägare.

Inkomna synpunkter	Datum
Trafikverket	2014-09-24
Vattenfall	2014-10-02
Skanova	2014-10-02
Lantmäteriet	2014-10-02
Trafikförvaltningen	2014-10-03
Länsstyrelsen	2014-10-06*

\* Yttrandet kom efter utställningstidens slut.

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

## 1. Länsstyrelsen

*Länsstyrelsen har erhållit planförslaget för granskning i samband med utställning och lämnar ärendet utan åtgärd.*

### **Kommentar**

Inga kommentarer.

## 2. Trafikförvaltningen

*Trafikförvaltningen ser fortsatt positivt på förtätning i detta kollektivtrafiknära läge och har inga nya synpunkter på granskningshandlingarna.*

## **Kommentar**

Inga kommentarer.

### **3. Trafikverket**

#### ***Risksintresse och farligt gods***

*Västra stambanan är av riksintresse vilket bör framgå av planhandlingen.*

#### ***Gång- och cykeltrafik***

*Planen ska reservera mark öster om Bryggarvägen men detta visas inte på planen. Vidare står det i planbeskrivningen att planen ska möjliggöra en förlängning av den befintliga gc-väg som förbinder Storvreten med Tumba köpcentrum. Även hur en sådan tänkt förbindelse bör visas.*

*Gångstråket saknas i planen som förbinder Huddingevägen och området.*

#### ***Trafik***

*Befintlig korsning med Bryggarvägen behöver byggas om liksom den södra tillfarten till Huddingevägen som justeras med målning. Den bredaste sektionen kommer då att bli ca 33 m. avtal är skrivet mellan kommunen och Trafikverket som reglerar ansvar och kostnader. Ett genomförandavtal behöver skrivas mellan kommunen och Trafikverket innan byggstart som följer upp tidigare undertecknat avtal.*

#### ***Buller***

*Området utsätts för buller från både väg 226 och västra stambanan. Bullerutredningen visar att Boverkets riktvärden för handel/kontor kommer att klaras med normala treglasfönster. Trafikverket anser att planen bör säkerställa att riktvärdena för buller inomhus inte överskrids.*

## **Kommentar**

#### **Risksintresse och farligt gods**

Planhandlingen har kompletterats med text om västra stambanan.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Mark för gc-väg öster om Bryggarvägen har redan reserverats i plankartan som allmän mark inom utrymmet av Bryggarvägen. Den kommer att förprojekteras av kommunen. Den befintliga gc-väg som förbinder Storvreten med Tumba köpcenter hamnar idag i parkeringen av Tumba köpcentrumet, vilket försvårar säkerhet och orienteringstydighet för gående. Den nya föreslagna gc-väg som ligger bakom köpcentrumet förbinder och förlänger den befintliga gc-vägen och leder den till det nya planområdet. Denna förbindelse syns i illustrationsplan.

Gångstråk som förbinder Huddingevägen och planområdet har reserverats i plankartan som allmänplats inom utrymmet av Huddingevägen och kommer att förprojekteras tillsammans med korsningen Huddingevägen/Bryggarvägen.

#### **Trafik**

Ett genomförandeavtal ska skrivas mellan kommunen och Trafikverket innan byggstart.

#### **Buller**

En bestämmelse som säkerställer att riktvärdena för buller inomhus inte ska överskrids har införts i plankartan.

### **4. Vattenfall**

*Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerad plan.*

#### **Kommentar**

Inga kommentarer.

### **5. Lantmäteriet i Stockholms län**

#### **Grundkarta**

*Koordinatkryss finns men koordinater saknas.*

#### **Plankarta/planbestämmelser**

*Användningsgräns mellan GCM-väg och natur saknas. U-område för befintliga ledningsrätter saknas.*

#### **Genomförandebeskrivning**

*Saknas information om att fastighetsägare måste vända sig till Lantmäteriet för att kunna genomföra fastighetsbildningen. De ekonomiska konsekvenserna för Yrkesskolan 6 som avses att ingå i en fastighetsreglering saknas.*

#### **Kommentar**

Koordinater har lagts in i plankartan.

Användningsgräns och u-område finns redan i plankartan.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats.

### **6. Skanova**

*Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.*

*Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.*

#### **Kommentar**

*Till yttrandet bifogas bilder som inte visas här.*

Skanovas ståndpunkt har noterats i genomförandebeskrivningen.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....  
Charlotte Rickardsson  
Planchef

.....  
Raad Al Khafagy  
Planarkitekt

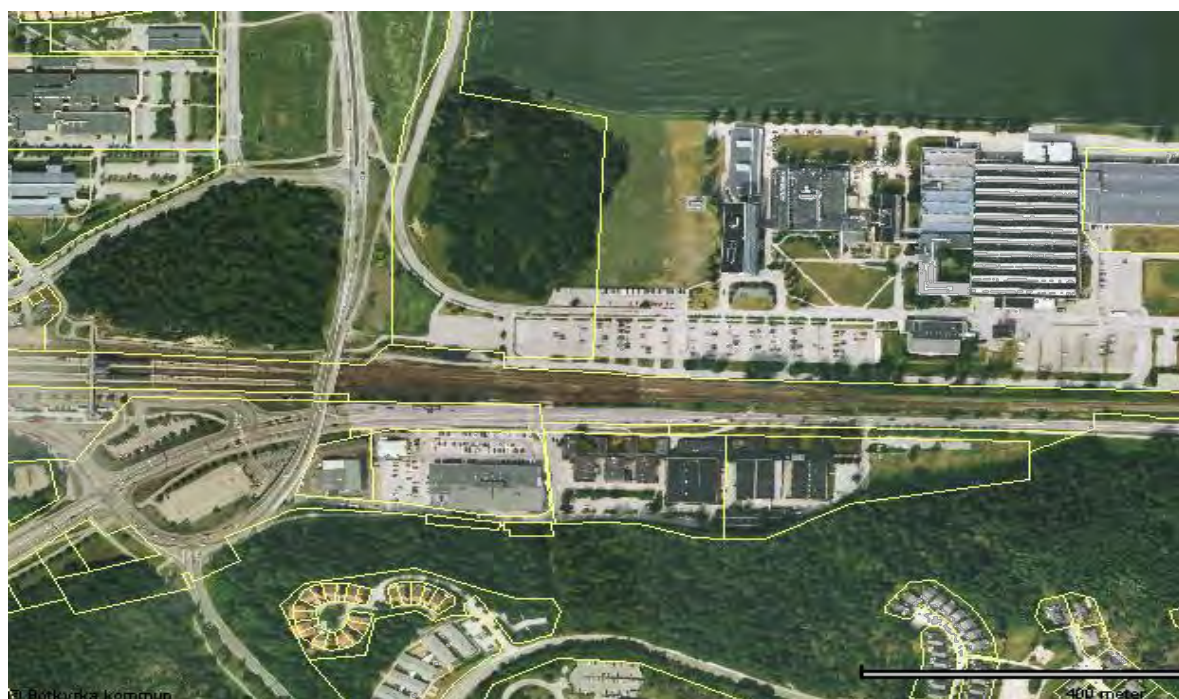




Referens  
Åsa Hansson

**DETALJPLAN FÖR  
Yrkeskolan 2 och del av 3 m.fl.  
Tumba, Botkyrka kommun**

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**



<b>Innehållsförteckning</b>	
<b>INLEDNING</b> .....	<b>3</b>
Handlingar .....	3
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b> .....	<b>3</b>
Placering.....	3
Syfte .....	3
Tidplan .....	3
Genomförandetid .....	3
Ansvarsfördelning .....	3
Huvudmannaskap .....	3
Avtal .....	4
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b> .....	<b>4</b>
Markförsörjning.....	4
Rättigheter .....	4
Fastighetsbildning .....	4
<b>EKONOMISKA FRÅGOR</b> .....	<b>5</b>
Projektkonometri .....	5
VA- kostnad .....	5
<b>TEKNIK</b> .....	<b>5</b>
<b>Tekniska utredningar</b> .....	<b>5</b>
Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar.....	5
Dagvattenutredningar.....	5
Markföroreningar.....	5
Vibrationsutredning .....	5
Geoteknisk utredning .....	5
Rasriskutredning .....	5
Trafikutredning .....	6
Riskanalys.....	6
<b>Tekniska anläggningar</b> .....	<b>6</b>
Vatten och avlopp .....	7
El, Tele, Fjärrvärme.....	7
Avfall.....	7
<b>Underlag för projektering</b> .....	<b>7</b>



## INLEDNING

### Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning miljöpåverkan
- Riskutredning avseende transport av farligt gods, Norconsult rev 2013-09-25
- Trafikutredning del av kv Yrkesskolan, Ramböll 2013-09-17
- Dagvattenutredning, Norconsult 2013-08-30
- Markvibrationer från väg- och spårtrafik, 2013-09-12
- Bullerutredning, Norconsult 2010-08-27

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Placering

Området är beläget i centrala Tumba, öster om Tumba köpcentrum och söder om Huddingevägen.

### Syfte

Planen syftar till att upprätta förslag till detaljplan för att skapa byggrätter för i huvudsak handel och idrott i de mest centrala delarna av Tumba.

### Tidplan

- SBN beslutar om utställning augusti 2014
- Utställningstid: september 2014
- Kommunfullmäktige beslut om antagande: april 2015

### Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 7 år efter att planen har vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och blivande exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

### Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom gator, VA anläggningar och naturmark.

### **Avtal**

Ett köpeavtal kommer att upprättas för exploatörens förvärv och genomförandet av området.

Ett avtal om fastighetsreglering avseende mark för allmän gång och cykelbana har träffats med fastighetsägaren till Yrkeskolan 6.

Ett avtal har tecknats med Trafikverket avseende ombyggnaden av korsningen Huddingevägen/Bryggarvägen. Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och trafikverket innan byggstart.

## **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

### **Markförsörjning**

Planområdet berör fastigheterna Yrkesskolan 2, 3 och 6, Tumba 7:157, 8:57, 8:58, 8:523 och 8:535. Yrkesskolan 6 ägs av Startplattan 157308 AB, Tumba 7:157 ägs av Trafikverket och resterande fastigheter ägs av Botkyrka kommun.

### **Rättigheter**

Fastigheten Yrkesskolan 6 belastas av ledningsrätt avseende vatten och fjärrvärme. Ledningsrätt ska bildas för vatten, spill- och dagvattenledningar på fastigheten Yrkesskolan 2.

### **Fastighetsbildning**

Utbyggnaden kommer att ske på fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3. Mark från Yrkesskolan 3 kommer att genom fastighetsreglering överföras till Yrkesskolan 2. Mark från Tumba 8:58, som planläggs som kvartersmark, ska regleras till Yrkesskolan 2. Från Yrkesskolan 2 kommer mark, som planläggs för allmän plats, att överföras till fastigheten Tumba 8:523 eller annan lämplig fastighet. Kommunen ansöker om fastighetsbildning hos lantmäteriet.

Byggnaden på fastigheten ska vara möjlig att dela i fler fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Dock kräver detta att erforderliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar bildas.

### **Inlösen**

Del av fastigheten Yrkesskolan 6, som planläggs som allmän plats, ska regleras över till kommunens fastighet Tumba 8:523 för att kunna bredda del av Bryggarvägen med en gång-och cykelbana. Ersättning ges enligt överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Projektekonomi**

Kommunen har kostnader för att bygga ut och bygga om allmänna anläggningar. Kommunen får en intäkt genom markförsäljning.

### **VA- kostnad**

Debitering av anslutningskostnader för VA skall ske i enlighet med gällande taxa.

## **TEKNIK**

### **Tekniska utredningar**

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Enligt miljöenhetens behovsbedömning daterad 2011-03-11, anses planen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

### **Dagvattenutredningar**

En dagvattenutredning har tagits fram för att redogöra för befintliga dagvattenförhållande och presentera en systemlösning för att få till stånd erforderlig rening, fördröjning och avledning av dagvattnet efter exploateringen. Dagvattnet förslås omhändertas lokalt på kvartersmark med olika fördröjningslösningar så att avrinningen inte ska överstiga naturmarksavrinningen. Dagvattnet ska också renas så att ämnesomsättningen hos utgående dagvatten inte förorenar nedströms närbelägna recipienter genom att t ex oljeavskiljningen eller brunnsfilter.

### **Markföroreningar**

Inga kända markföroreningar finns.

### **Vibrationsutredning**

En vibrationsutredning har tagits fram som har mätt vibrationer i mark från väg och spårtrafik. Mätningarna visar på goda förutsättningar för en god vibrationsmiljö inom planområdet genom att välja lämplig placering, grundläggning och byggnadsutformning.

### **Geoteknisk utredning**

Äldre översiktliga geotekniska utredningar har gjorts för delar av området under 1960- och 1970-talet. Grundläggning av bebyggelsen måste pålas.

### **Rasriskutredning**

Planområdet har inte utpekats i den översiktliga skredriskkartering i Botkyrka upprättat av Statens Räddningsverket 1995.

### Trafikutredning

En uppdaterad trafikutredning har genomförts av Ramböll och redovisas i rapport 2013-09-17. Trafikutredningen beskriver planområdets kapacitetspåverkan på korsningen Huddinge/ Bryggarvägen och ge förslag på åtgärder.

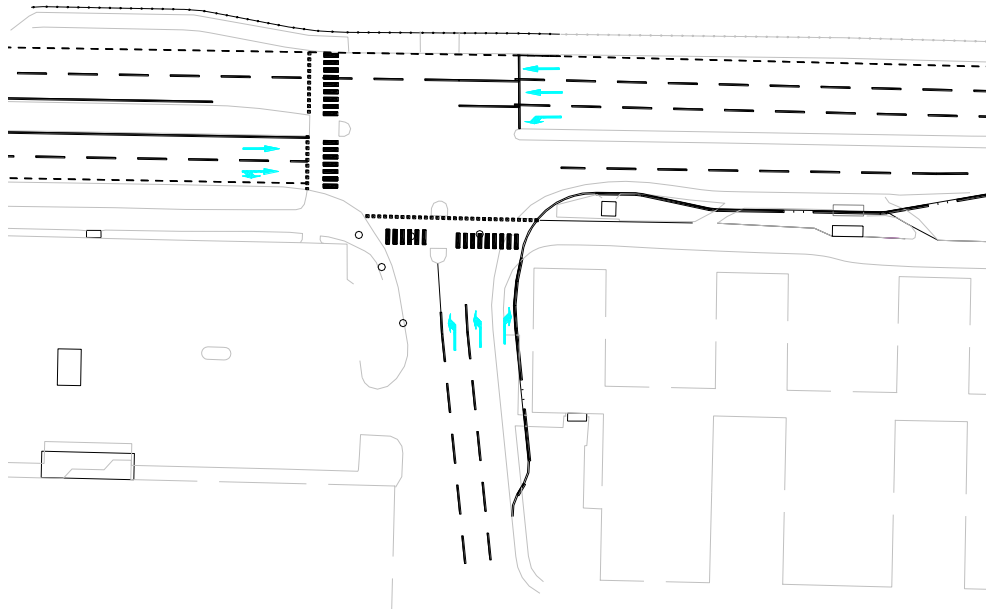
### Risikanaly

En uppdaterad riskanalys har genomförts av Norconsult och redovisas i rapport 2013-09-25. Utredningen visar att riskerna med farligt gods på Västra stambanan och Huddingevägen är acceptabla och inga riskreducerande åtgärder krävs.

### Tekniska anläggningar

#### Gata

För att få en fungerande trafiksituation med den ökade trafiken, som utbyggnaden för handel och idrott bidrar till, ska korsningen Huddingevägen/Bryggarvägen byggas om. Bryggarvägen ska breddas och för att få plats med ytterligare ett körfält för högersväng. Huddingevägen ska breddas ca 100 m öster om korsningen för att vägen ska bli tvåfilig. Den södra tillfarten målas om och blir ett körfält för både högersvängande och rakt framfarande fordon.



*Förslag på utformning befintlig korsning*

En ny gata ska anläggas i södra delarna av området. En gång och cykelväg ska anläggas vid Bryggarvägen.

#### Vatten och avlopp

Det finns befintliga anslutningspunkter för vatten- och avlopp i fastighetsgräns med god kapacitet.

Botkyrka kommuns dagvattenstrategi skall tillämpas. Det innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas.

#### El, Tele, Fjärrvärme

Befintlig transformatorstation vid Huddingevägen med tillhörande elledningar bör flyttas. Fjärrvärme och elledningar inom kvartersmark behöver anpassas till den kommande bebyggelsen då de idag är utbyggda för att tillgodose de tidigare byggnaderna.

I samband med ombyggnad av allmänna anläggningar, ska hänsyn tas till befintliga ledningar, så att flytt av möjligaste mån undviks.

#### Avfall

Hantering av avfall sker på kvartersmark

#### Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för hela området. Kartan används till planläggning.

### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Agneta Engver Lindquist  
Gruppchef Mark och Exploatering

Åsa Hansson  
Projektledare

LÅNGT  
IFRÅN LAGOM

## Antagandehandling

# Detaljplan för Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3 Tumba, Botkyrka kommun

## Gestaltningprogram



Referens  
Raad Al Khafagy

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Långt ifrån lagom

### **Syftet med planen och syftet med gestaltningsprogrammet**

Planen syftar till att upprätta förslag till detaljplan som skapar byggrätter för i huvudsak handel och idrott i de mest centrala delarna av Tumba.

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**

Byggnaden utformas för handel samt en tennishall. Utformningen av byggnadens relativt stora volym syftar till att ge en intressant och levande upplevelse både för förbipasserande bilister och cyklister på Huddingevägen, och för besökare och passerande fotgängare som rör sig i dess närhet.

Byggnaden får två huvudentréer, där det nord-västra hörnet bildar en front och entré för butiken i entréplanet, och en volym på norra fasaden som utgör entré för tennishallen. Båda entréerna förses med betydande glaspartier och även hissen/trapphuset får glaspartier mot Huddingevägen. Det är även önskvärt att det finns glaspartier på den delen av fasaden som är belägen mellan paddeltennisbanorna. Hur de placeras behöver studeras närmare så att de på ett bra sätt kan förenas med funktionen i tennishallen.

Den norra delen av byggnaden och fasaden har en lägre byggnadshöjd än övriga huset för att ta ned byggnadens skala mot Huddingevägen. Fasaden delas av med olika fasadmateriell för att ge byggnaden ett intressant och tilltalande uttryck och förses med glaspartier mot Huddingevägen som visar på byggnadens funktioner och innehåll.

Då byggnaden kommer att fungera som entré till Tumba från Stockholm är även gestaltning av det östra hörnet av byggnaden viktig. Detta kan göras med belysning som är en viktig del i gestaltningen av byggnaden. Det är också angeläget att bryta ner den kubiska formen av byggnaden. Även för att göra detta kan en spännande belysning av byggnaden användas, som bryter av byggnadsform. Detta är speciellt

angeläget på den norra fasaden, men även del av den östra och västra fasaden, som är belägen närmast Huddingevägen.

Tennishallens höga volym tonas ned i väst och öst med lägre byggnadsvolym framför. I hallens gavlar finns plats för fönster, i övrigt önskar man inte dagsljusinfall i tennishallen.

Utrymningstrappor placeras på fasadsidorna i väster och öster.

Inlastning och varumottagning sker från södra delen av byggnaden.



*Förslagskiss över den tilltänkta handel- och idrottbyggnaden.*

### **Placering och den arkitektoniska utformningen**

Byggnaden placeras på tomten längs med Huddingevägen, med en parkeringsyta mot handelskvarteret i väster, och plats i söder för en väg för inlastning och genomfart till tomtens östra del.

Parkeringsytorna är uppdelade så att besökare till butiken parkerar på västsidan, med butiksentrén väl synlig i fonden, medan besökstrafik till tennishall leds österut till entrén. Vid utfart från de östra p-platserna leds trafiken medsols runt byggnaden, vilket skapar en levande miljö på alla sidor, och motverkar att otrygga och skräpiga baksidor bildas.



### **Byggnadens innehåll**

Butiken utgör byggnadens entréplan. Dess front och skyltsida är framför allt mot norr och väster, där fönsterpartier och entréutbyggnaden annonserar verksamheten. I byggnadens södra del finns varuhantering, med ett nedsänkt inlastningsfar med lastkaj i byggnadens sydöstra hörn.

Tennishallen, huserar i de två översta planen. Entré sker från norrsidan, vidare upp till översta planet där tennisklubbens reception och café finns. I anslutning till caféet finns kansli och klubblokaler. Stora fönsterpartier ger ljus åt caféet och signalerar tennishallen mot Huddingevägen. På nedre plan finns förutom de fyra tennisbanorna två planer för paddeltennis och omklädningsrum.

### **Material och form**

Byggnadens fasadmaterial ska framhäva exteriörens skarpskurna volymer, med finish både i yta och i detaljer. Fasaden kan vara plåtkassetter med tunna skarvar, eller fasadskivor av kompositmaterial. Fasadkulören kan vara ljus eller mörk. Fasaden kan kompletteras med perforerade plåtkassetter, för att skapa skiktning i fasadytorna och ytterligare tona ned de stora fasadpartierna. Glaspartierna är få men stora, och utgör en viktig del av byggnadens samlade uttryck. De är strategiskt placerade för att annonsera de olika verksamheterna i byggnaden.



*Förslagskiss över den tilltänkta handel- och idrottbyggnaden.*

### Utemiljö

Byggnadens utemiljö och området omkring byggnaden ska få en god arkitektonisk standard. Kvartersgator och parkeringsplatser ska utformas och belysas.

Ljussättning av tomt, fasad och inne i byggnaden formar också en anslutande trygg miljö omkring och ett positivt intryck av byggnaden.

### Vegetation

De öppna ytorna kring byggnaden ska framhäva byggnaden positivt med hjälp av växter och belysning. På den norra delen av tomten och längs gång- och cykelvägen ska ett par mindre grupper av färgstarka solitärbuskar planteras. Dessutom ska en rad av träd på högstam planteras längs denna gång och cykelväg för god sikt. De ska ha ett smalt växtsätt med smal trädkrona, karaktärsfulla blad som gärna skiftar i färg till hösten. Träden tillsammans bildar en ensidig allé mot Huddingevägen.

Inga stängsel eller murar ska finnas i direkt anslutning mot gång- och cykelvägen.



*Solitärbuske som ger en höstfärg*

### Dagvatten

Dagvattenanläggningen utförs enligt den gällande dagvattenutredning för fastigheten. Fördröjningsmagasin anordnas för att reducera avrinningen från

byggnaden och hårdgjorda ytor. Genomsläppliga material används i största möjligaste mån.



*Parkeringsyta med  
genomsläpplig beläggning*

### **Tillgänglighet**

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

### **Skyltning**

Alla skyltar är bygglovspliktiga. Att sätta upp en skylt eller ljusanordning eller väsentligt ändra sådana kräver bygglov.

Skyltar ska bara vara med friliggande bokstäver och siffror som sticker ut från fasaden.

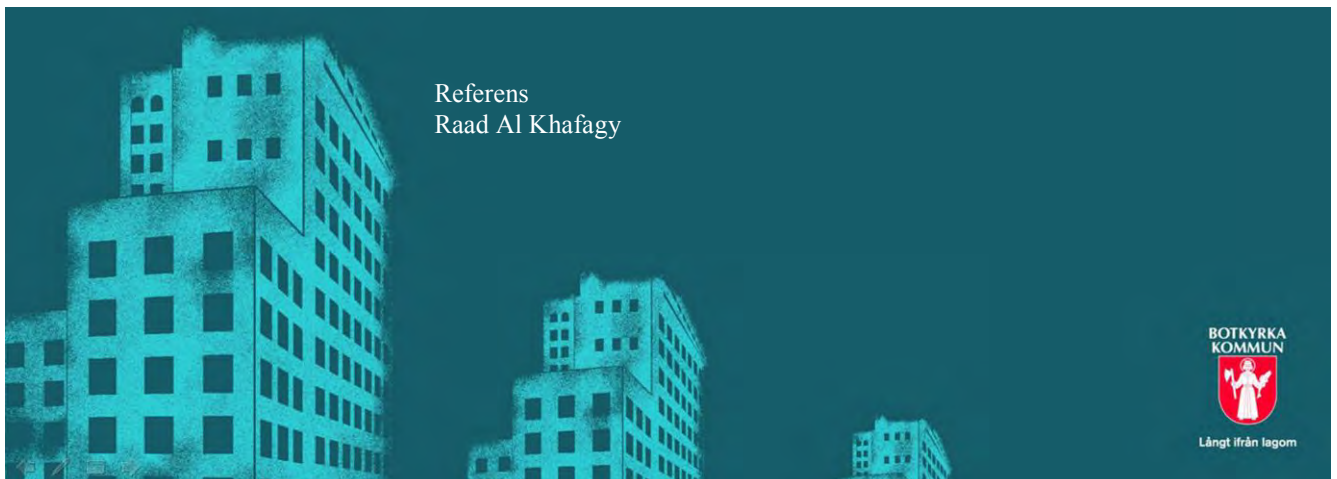
Botkyrka kommun har tagit fram *Policy och riktlinjer för SKYLTNING*. Syftet med policyn är att ge underlag såväl för byggnadsnämnden som tekniska nämndens beslut när det gäller skyltar och reklamanordningar i kommunen och bör följas. Enligt Botkyrka kommuns skyltpolicy framgår det att skyltar vid vägmiljöer ska bedömas med hänsyn till trafiksäkerhet och ur estetisk synpunkt.



## Anatagandehandling

### Detaljplan för Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3 Tumba, Botkyrka kommun

#### Planbeskrivning



## Innehållsförteckning

<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
<b>Handlingar</b> .....	<b>5</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>5</b>
<b>Planförslag</b> .....	<b>5</b>
<b>Planens syfte</b> .....	<b>5</b>
<b>Plandata</b> .....	<b>6</b>
Planens läge och areal .....	6
Markägoförhållanden .....	6
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>6</b>
Översiktliga planer .....	6
Detaljplaner .....	6
Kommunala beslut i övrigt .....	7
Behovsbedömning/Miljöbedömning .....	7
Sammanfattning av behovsbedömningen .....	7
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser</b> .....	<b>9</b>
<b>Natur</b> .....	<b>9</b>
Mark och vegetation .....	9
Geotekniska förhållanden .....	10
Förorenad Mark .....	11
Radon .....	11
Fornlämningar .....	11
<b>Bebyggelseområden</b> .....	<b>11</b>
Bostäder och befintlig bebyggelse .....	11
Ny bebyggelse .....	11
Kommersiell service .....	12
Tillgänglighet .....	12
Byggnadskultur och gestaltning .....	12
<b>Friytor</b> .....	<b>12</b>
Naturmiljö .....	12
<b>Gator och trafik</b> .....	<b>13</b>
Gatunät, gång- och cykeltrafik .....	13
Kollektivtrafik .....	14
<b>Störningar och risker</b> .....	<b>16</b>
Transporter av farligt gods .....	16
Magnetfält .....	16
Buller .....	17
Luft .....	17
<b>Teknisk försörjning</b> .....	<b>17</b>
Vatten och avlopp, dagvatten .....	17
Värme .....	18
El .....	18

Avfall .....	18
<b>Administrativa frågor .....</b>	<b>18</b>

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy	Planenheten
Åsa Hansson	Mark och exploateringsenheten
Natalia Kotik	VA-enheten
Anders Forsberg	Miljöenheten
Ebrahim Khajeh-Zadeh	Gata/parkenheten
Elisabet Runesten	Bygglovenheten, SBF

e-post: förnamn.efternam@botkyrka.se

## Inledning

Detaljarbetet för del av Kv. Yrkesskolan genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådskedet 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 utställningskedet.

I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



Denna detaljplan befinner sig just nu i antagandeskedet, se figur nedan.



\*) 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.

### Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Behovsbedömning
- Bullerutredning
- Riskanalys
- Trafikutredning och trafiksimuleringar
- Markvibrationer från väg- och spårtrafik
- Dagvattenutredning
- Fastighetsförteckning

### Sammanfattning

Kommunen har rivit husen på ABC- tomten. Tomten är cirka 14 650 kvadratmeter stor och består av fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3.

Vid ABC-tomten ligger Tumba köpcenter, fastigheten Yrkesskolan 6 och Beijer byggmaterial, fastigheten Yrkesskolan 5.

Kommunstyrelsen har den 8 juni 2009, § 149, gett samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för ABC-tomten (huvudsakligen fastigheterna Yrkesskolan 2 och 3) i Tumba. Platsen ska främst prövas för handel, kontor och annat verksamhetsändamål.

### Planförslag

Planförslaget ger möjlighet att bygga handel, kontor, gym och idrott.

Den nya sammanlagda bruttoarean (BTA) för handel uppgår till högst 4 400 kvm samt för gym och idrott till högst 6 150 kvm.

Exploateringsområde är fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3, inte hela Yrkesskolan 3.

Kommunen anser att med tanke på det pågående detaljplanearbetet för Tumba Centrum och den höga exploatering som föreslås kan det i dagsläget vara en klar fördel att bebyggelsen på ABC-tomten dämpas i volym och karaktär.

### Planens syfte

Planen syftar till att upprätta förslag till detaljplan för att skapa byggrätter för i huvudsak handel, kontor och idrott i de mest centrala delarna av Tumba.



## Plandata

### Planens läge och areal

Området är beläget cirka 400 meter öster om Tumba station. Planområdet avgränsas i norr av järnvägen, i väster av Tumba köpcenter och i söder/öster av ett skogsparti. Planområdet omfattar cirka 3,2 ha.



Planområdets läge i Tumba

### Markägförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3 och 6, Tumba 7:157, 8:57, 8:58; 8:523 och 8:535. Tumba 7:157 som är Huddingevägen och området mot järnvägen ägs av Statens Trafikverk, Yrkesskolan 6 av Startplattan 157308 AB och resterande fastigheter ägs av Botkyrka kommun.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

Den 22 maj 2014 antog kommunfullmäktige förslag till ny översiktplan för Botkyrka kommun med sikte på 2040.

Området omfattas av förslag till en ny bebyggelse med handel, kontor, tjänster, bostäder och produktion. Planområdet används idag för allmänt ändamål, men enligt översiktsplanen bör centralt belägen mark användas för bebyggelse. En bebyggelse med blandade verksamheter som handel och idrott i området bedöms ej stå i konflikt med översiktsplanens intentioner.

#### Detaljplaner

För området gäller detaljplan för Kv. Yrkesskolan (10-18), som fastställdes 1981-09-03. Genomförandetiden för planen har gått ut.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsen har den 8 juni 2009, § 149, gett samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för ABC-tomten (huvudsakligen fastigheterna Yrkesskolan 2 och 3) i Tumba. Platsen ska främst prövas för handel, kontor och annat verksamhetsändamål.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i 2009-10-21 § 248 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till ändring av detaljplanen Kv. Yrkesskolan m m (10-38x) i Tumba med normalt planförfarande. Platsen ska främst prövas för handel, kontor och annat verksamhetsändamål.

Tekniska nämnden beslutade i 2010-09-27 § 45 att ABC-husen rivs enligt den av samhällsbyggnadsförvaltningen redovisade planen.

### **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.

### **Sammanfattning av behovsbedömningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningens miljöenhet har gjort en behovsbedömning 2011-03-11 och den sammanfattande bedömningen är:

Det finns ett antal miljöaspekter som är viktiga att beakta i den fortsatta planprocessen. När det gäller omgivningens miljöpåverkan på planområdet är det främst buller från väg och järnväg, risk från transporter av farligt gods samt ljusförhållandena som måste hanteras. När det gäller planens miljöpåverkan bedöms de ökade dagvattenutsläppen vara den viktigaste frågan. Gång- och cykelvägarna mot Tumba centrum och Harbrostugan behöver bli gena, trygga och säkra.

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 dessa sex utmaningar.

Botkyrkaborna har arbete

Genom utbyggnad av ABC-tomten bidrar vi till nya arbetstillfällen inom området inom handel, idrott eller annan service. För att skapa långsiktiga arbetsplatser är det viktigt att verksamheten är väl genomtänkt. Verksamheten bör ta till vara på Botkyrkabornas kompetens. Även själva byggprocessen kommer att skapa jobb.

#### Botkyrkaborna känner sig hemma

En exploatering av området med attraktiva verksamheter bidrar till att stärka serviceutbudet i Tumba centrum/Tumba köpcenter och befolkas fler tider på dygnet samt fungerar som mötesplats för Tumbaborna. Där kan man mötas, trivas och känna trygghet. En komplettering av det som saknas i Tumba skapar möjligheter att känna sig än mer hemma. Området är även en entré till Tumba, det är viktigt att denna är inbjudande och får Tumbaborna att känna sig hemma.

#### Botkyrka har de bästa skolorna

Planen verkar för att förstärka kopplingarna genom att komplettera befintliga stråk i området.

#### Botkyrkaborna är friska och mår bra

Planarbetet ska bidra till att utveckla Tumba köpcentersområdet och komplettera samt stärka Tumba centrum.

Det ska finnas goda gång- och cykelförbindelser till området och mot Tumba C och Tullinge, samt cykelparkeringar kan anordnas.

#### Botkyrkaborna bidrar inte till klimattförändringarna

En utmaning är att skapa nya energieffektiva byggnader och våga pröva ny teknik i detta avseende. Energiförsörjning ska ske så att miljöövervakning uppnås. Planeringsarbete för gång- och cykelförbindelsen mellan Tumba C och Tullinge pågår i samarbete mellan kommunen och Trafikverket i projektet "SATSA 2".

En målsättning ska vara att de som besöker den nya etableringen ska gå och cykla. Till exempel ska det vara möjligt att låsa fast sin cykel/cykelkärra utanför. Området ligger också nära mycket god kollektivtrafik.

#### Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Projektmålet är att området skapar fler möten mellan människor. Så som planprocessen är utformad idag ges möjlighet att påverka och komma med synpunkter på förslaget. Exempelvis kan kontakt med Barn- och ungdomsförvaltningen, Brottsförebygganderådet och dialogforum skapa en bredare plattform för att ta reda på hur Tumbaborna vill utveckla de centrala delarna av stadsdelen.

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

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Natur

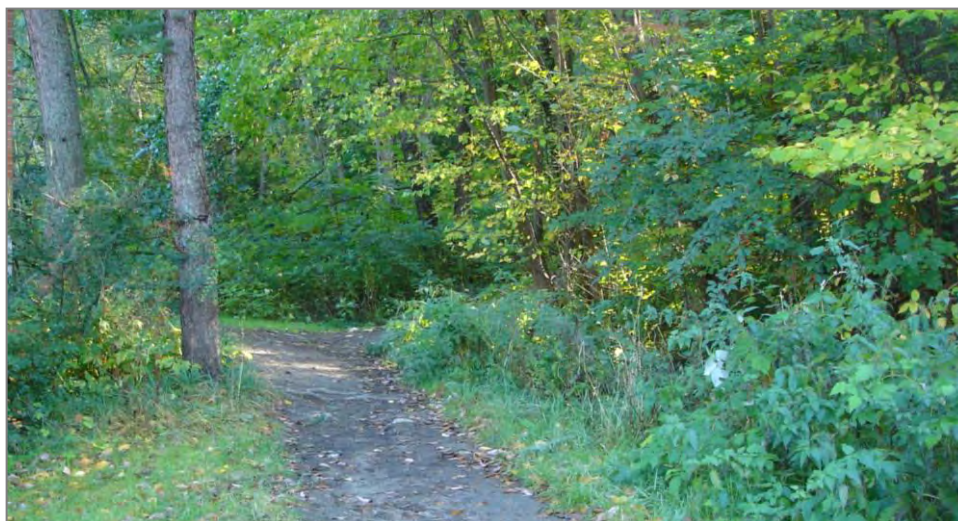
#### Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av plan mark. Marken i södra delen är dock kuperad med en höjdskillnad på ca 40 meter, skogsbevuxen norrsluttning. Vegetationen består till största del av tall- och granskog.



*Skogsbevuxen i söder av planområdet*

Genom området går några välanvända stigar från bostadsområdet Storvreten. Stigarna används troligtvis av närboende på väg till skola, buss, station, centrum eller för att rasta hunden. Stigar genom området ska i möjligaste mån finnas kvar efter en exploatering.



*Stigar i området*

Norr om området finns en 3-10 meter bred remsa naturmark som löper längs med Huddingevägen. Naturmarken består av gräsväxt med bl a några exemplar av björk.



*En remsa naturmark mellan området och Huddingevägen*

Områdets nordläge och skogspartiet i söder kan verka så att en del av området blir skuggat. Det är viktigt att byggnaden och utrymmen gestaltas omsorgsfullt för att skapa en fungerande miljö i området.

#### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

#### Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av glaciala leror i de plana belägna delarna samt av partier med berg i dagen och morän i söder.

Äldre översiktliga geotekniska utredningar har gjorts för delar av området under 1960- och 1970-talet. Grundläggning av bebyggelsen måste pålas och ytterligare utredning göras innan marken bebyggs.

#### Risk för skred och eller höga vattenstånd

Planområdet är inte utpekats i den översiktliga skredriskkartering som gjordes i Botkyrka av Statens Räddningsverket 1995. Inte heller i Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Botkyrka (IVL, 2010) har planområdet pekats ut som ett riskområde för ras, skred och höga vattenstånd.

### Förorenad Mark

Planområdet ligger inte på förorenad mark.

### Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

### Fornlämningar

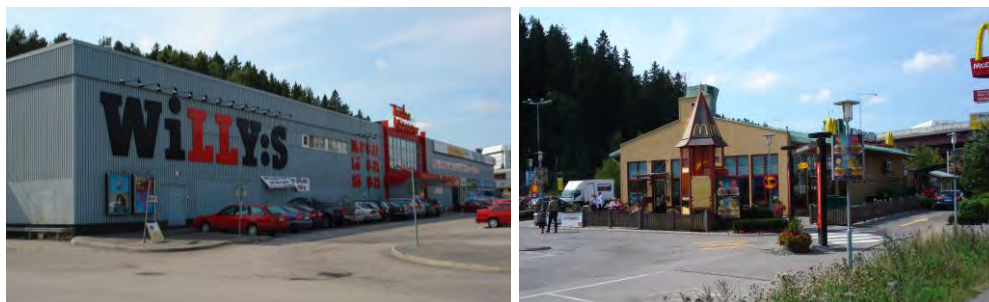
Det finns inga kända fornlämningar inom området.

## Bebyggelseområden

### Bostäder och befintlig bebyggelse

Området är ett expanderat område för Tumba centrum. Närmaste bostadsområde är i Storvreten som ligger söder om planområdet ca 150-200 meter.

I området finns ett antal verksamheter som varierar från handel i Tumba köpcenter till småindustri och lager i övriga delar. Byggnaderna är dels i plåt och dels i fasad med putskaraktär.



*Tumba köpcentersområdet*

### Ny bebyggelse

Planområdet (fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av 3) avses bebyggas med handel och idrott.

Planförslaget ger möjlighet att bebygga området med en sammanlagd bruttoarea (BTA) på cirka 11 000 kvm.

Utformning, skala, färgsättning och materialval för ny bebyggelse på tomten måste väljas med stor omsorg. Den nya byggnaden ska komplettera befintlig stadsmiljö och tillföra stadsbilden något positivt. Byggnaden ska utformas i en modern stil och vara estetisk tilltalande.

Ett gestaltungsprogram för byggnaden och allmänna anläggningar har gjorts i samband med framtagandet av utställningshandlingar.

### Kommersiell service

Inom Tumba köpcenterområde finns både livsmedelshandel och sällanköps-handel samt ett par snabbmatsrestaurang. Övrig kommersiell service med fullständigt utbud finns närmast i Tumba centrum som ligger på cirka 500 meters gångavstånd.

### Tillgänglighet

Kommersiella lokaler ligger i markplan med tillgänglighet för personer med rörelsehinder. Lokaler på övre plan ska vara tillgängliga genom hissar och trappor. Särskilda parkeringsplatser för handikapp ska finnas nära entréerna.

Gång- och cykelbanan, som flyttats parallellt med tomtgräns till fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av 3, ska ha god belysning. Bänkar ska finnas på lämpliga ställen längs vägens nya sträckning.

Tillgänglighet i och till enskilda byggnader behandlas i bygglovskedet.

### Byggnadskultur och gestaltning

Stadsmiljön runt Tumba köpcenter, pendeltågsstationen och spårområdet är ganska gles. Miljön är svåröverskådlig och det är bitvis svårt att ta sig fram till fots. En exploatering av området med attraktiva verksamheter kommer att förstärka Tumba centrum och köpcenter samt entrén till Tumba från Tullinge. Det är också angeläget att verka för att planområdet bidrar till en hållbar samhällsutveckling och att genom områdets gestaltning skapa en bättre mötesplats för Tumbaborna.

### Byggnadsteknik

Luftintag och nödrappor ska finnas och kan placeras antingen på södra eller östra sida av byggnaden så att de inte vetter mot järnvägen. Central nödavsängning av ventilationen ska finnas med möjlig åtkomst för räddningstjänst och fastighetsskötare.

### Skyddsrum

Planen ligger inte inom område med krav på skyddsrum.

### Friytor

#### Lek och rekreation

En mindre lekplats finns söder om planområdet på cirka 200 meters gångavståndet. Större lekplatser finns vid Odlingsvägen; Storstretsparken. I de höjderna på berget finns goda förutsättningar för rekreation.

### Naturmiljö

Den södra delen av planområdet utgörs av naturmark (planlagd som *Natur*) och är en del av det naturområde som omger verksamhetsområdet. En gång- och cykelväg passerar igenom planområdet mot Tullinge, en annan ansluts till Bryggarvägen och naturliga stigar går i riktning mot Storstretens område.

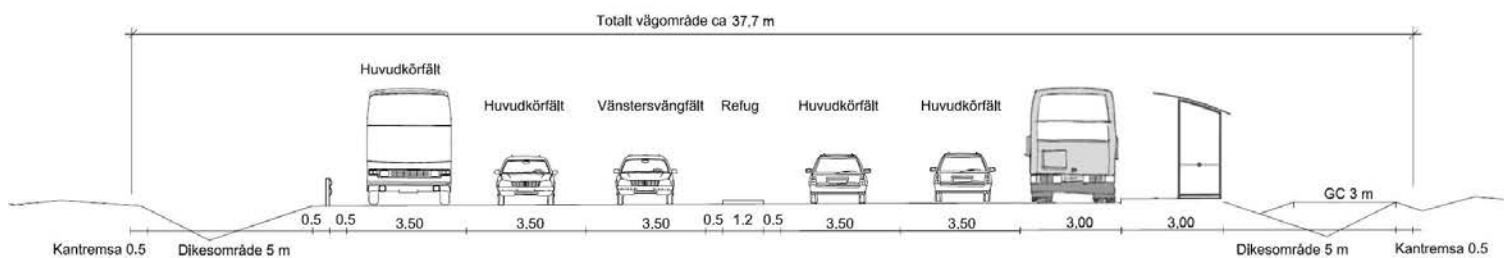
### Gator och trafik

#### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Västra stambana som går norr om planområdet är av riksintresse.

Trafikmängden på Huddingevägen är för närvarande ca 17775 fordon per dygn och bedöms öka med 1,5 % per år. ABC-tomten beräknas vara fullt utbyggd år 2016, och då är trafikmängden på Huddingevägen ca 18313 fordon per dygn.

Planen ska reservera det markbehov som kan uppstå för Huddingevägen i framtiden och för ev. gång- och cykelväg öster om Bryggarvägen. Ett genomförande av planen innebär en flyttning till del av gång- och cykelväg som passerar igenom området i riktning mot Tullinge och som kommer att förprojekteras tillsammans med korsningen Huddingevägen/Bryggarvägen.



En sektion genom Huddingevägen, bussplatsen och gc-vägen illustrerar det reserverade utrymme som allmänmark.

Mark för gc-väg öster om Bryggarvägen har redan reserverats i plankartan som allmän mark inom utrymmet av Bryggarvägen och kommer att förprojekteras tillsammans med Bryggarvägen.

Den befintliga gc-väg som förbinder Storstreten med Tumba köpcenter hamnar idag i parkeringen av Tumba köpcentrum, vilket försvårar säkerhet och orienteringstydligheit för gående.

Planen ska möjliggöra en förlängning av den befintliga gc-väg som ligger bakom köpcentrumet. Denna gc-väg ska förlängas till det nya planområdet och bindas med den nya gång- och cykelvägen öster om Bryggarvägen vilket skapar bättre gc-vägstruktur på området och bättre tillgänglighet för både det befintliga och det nya köpområdet.



### Kollektivtrafik

Det är gångavstånd (ca 400-500 m) från ABC-tomten till Tumba station som har täta avgångar i kollektivtrafiken (pendeltåg och buss). På Huddingevägen finns en busshållplats som trafikeras av linjen 713 från Tumba till Visättra och tvärtom, linje 726 från Tumba till Fridhemsplan morgon och em./kväll samt linje 791 som är en nattrafiklinje mellan Sergels torg-Tumba-Södertälje.

### Utfarter, Trafikkapacitet, parkering

Tillfarten till tomten sker idag från Bryggarvägen som ansluter till Huddingevägen. Tillkommande verksamheter bidrar till ökade trafikflöden på tillfarten och Huddingevägen. En strategi för hantering av trafiken och infartsparkeringar i området är en viktig fråga för planeringsarbetet.

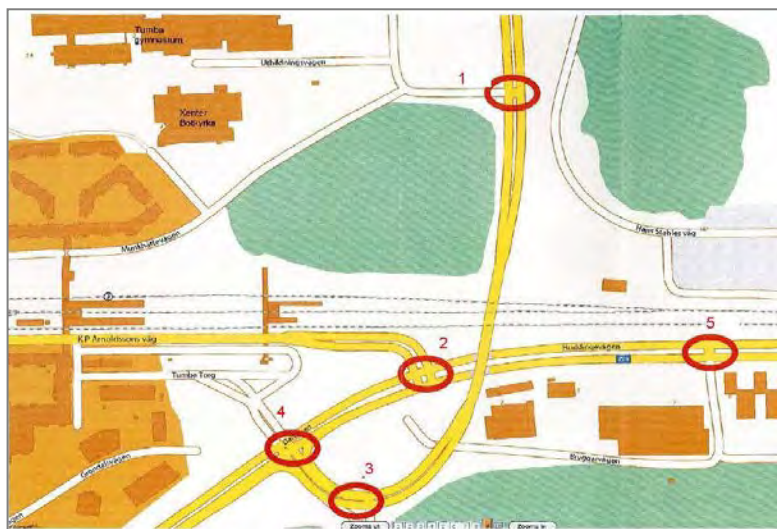
En ny trafikutredning inklusive trafiksimulering som tar hänsyn till de nya verksamheterna har gjorts.

Utredningen visar stora kapacitetsproblem på eftermiddagar 2030, även utan den nya exploateringen av planområdet. En generellt ökad trafikmängd i samverkan med den trafik som planområdet alstrar efter utbyggnad innebär att belastningen gradvis ökar. Därav följer att korsningen Bryggarvägen - Huddingevägen är i behov av en ny utformning för att öka kapaciteten. Den befintliga korsningen bör byggas om för att klara större trafikmängder. Bryggarvägen breddas 3,5 m på en sträcka av cirka 20 m för att skapa utrymme för högersvängfält. Huddingevägen öster om korsningen breddas 3,5 m på en sträcka av cirka 100 m och blir tvåfilig förbi busshållplatsen. Den södra tillfarten på Huddingevägen väster om korsningen målas om och blir ett körfält för både högersväng och rakt framfarande fordon.

Kapacitetsberäkningen för den befintliga korsningen med ny utformning inklusive trafik alstrad av planområdet år 2030 visar att belastningsgraden blir jämnare i alla tillfarter.

Trafiksimuleringen med olika scenarier omfattar: (se bild nedan):

1. Munkhättevägen/Hågelbyleden
2. Huddingevägen/KP Arnoldssons väg
3. Hågelbyleden/Storvretsvägen
4. Huddingevägen/Hågelbyleden
5. Huddingevägen/Bryggarvägen



Berörda korsningar i trafiksimuleringen. Den tilltänkta nya korsningen till exploateringsområdet finns inte med på bilden.

Trafiksimuleringen visar att exploatering av planområdet inte innebär några kapacitetsproblem på förmiddagarna år 2013 respektive 2030. Utredningen visar också stora kapacitetsproblem på eftermiddagarna 2030, även utan ABC-exploateringen.

I trafikutredningen finns en bedömning över ytanspråk för parkeringsplatser som tillsammans med områdets närhet till kollektivtrafik ligger till grund för valet av parkeringstalet 0,025 p-plats per kvm handelsyta för den nya handelsetableringen. Detta parkeringstal är det samma för det befintliga handelsområdet väster om tomten.

Det framräknade behovet av parkeringsplatser baserat på valda parkeringstal är totalt 170 parkeringsplatser varav 110 för handel och 60 för idrott. I detaljplanen finns 205 parkeringsplatser inritade.

#### Rörelseanalys

En rörelsestudie för området har gjorts av förvaltningen under januari 2010 för att studera hur folk tar sig med fot till och från området.

Observationerna gjordes vid fyra olika platser:

1. Vid Mc Donalds
2. Vid ABC-huset, korsningen Bryggarvägen-Huddingevägen (väg 226)
3. Bakom ABC-huset
4. Gångbanan från Storvretsvägen

#### Mätplats 1

Totalt 286 personer passerade mätningpunkten. Ca 90 % av de gående från Tumba centrum svängde av till Tumba köpcenter vid Mc Donalds och tog samma väg tillbaka mot Tumba centrum. 10 % av de gående från Tumba centrum fortsätter mot Tullinge.

### Mätplats 2

Total 94 personer passerade denna mätpunkt. 44 % rörde sig till och från köpcentret och ABC-huset. Av de övriga 56 %, valde ca 32 % att gå mot Tumba centrum och ca 24 % mot busshållplatsen Bryggarvägen och Tullinge.

### Mätplats 3

Total 31 personer passerade denna punkt. 45 % av dessa gick mot ABC-huset och stigen mot Harbrovägen, medan 55 % gick från ABC-huset köpcentret.

### Mätplats 4

Total 27 personer passerade denna punkt. 44 % gick mot Storstretsvägen och 56 % från Storstretsvägen till köpcentret.

Gångförbindelsen mellan gångbanan längs Huddingevägen in till köpcentret är inte bra. Kunderna passerar en stor parkeringsplats för att ta sig till köpcentrets entré. Parkeringsplatsens ojämna asfaltytor har gett upphov till svårigheter för bilar och gående att samsas inom området. Dessutom saknas handikappanpassning vid infarterna till området.

För att uppmuntra gående att ta sig till och från den nya verksamheten vid ABC-tomten krävs en väl inbjudande gångentré från Huddingevägen till området.

## **Störningar och risker**

### Transporter av farligt gods

Förbi planområdet går väg 226, Huddingevägen som är sekundärled för transport av farligt gods. Förbi planområdet går även Västra Stambanan som också är transportled av farligt gods.

En fördjupad riskanalys avseende transporter av farligt gods har utförts av konsult 2010-08-27. En reviderad riskanalys som tar hänsyn till den nya etableringen på planområdet gjordes 2013-09-25.

Utredningen visar att riskerna i samband med transporter av farligt gods på järnvägen är acceptabla. Även riskerna med transporter av brandfarliga vätskor på väg 226 längs planområdet är acceptabla.

Då risknivåerna inom planområdet bedöms vara acceptabla krävs inga riskreducerande åtgärder.

### Magnetfält

Socialstyrelsen, Boverket m.fl. har utarbetat en vägledning för att minimera risker av elektromagnetiska fält som uppkommer vid bl a kraftledningar och järnvägar. Detta innebär att nya byggnader bör förläggas från närmaste ledare

så att magnetfältsnivån understiger 0,4 mikrottesla. Stockholms stad har tidigare angett att årsmedelvärdet 0,2 mikrottesla ska vara vägledande vid bedömning av tillstånd.

Ett skyddsavstånd på minst 50 meter mot järnvägen har hållits så att inga byggnader där människor stadigvarande vistas kan tillkomma inom detta avstånd.

#### Buller

Tomten är i första hand exponerad för buller från biltrafik på Huddingevägen samt från spårbunden trafik på järnvägen mellan Tullinge och Tumba. Båda dessa bullerkällor befinner sig strax norr om fastigheterna.

En trafikbullerutredning har genomförts av konsult 2010-07-05. Eftersom användningsalternativ av bostäder togs bort från planförslaget behövs inte enligt utredningen några särskilda bullerskyddsåtgärder för handel. Riktvärdet inomhus för handel/kontor som utfärdats av Boverket kommer att klaras med normala treglasfönster.

En bestämmelse som säkerställer att riktvärdena för buller inomhus inte ska överskridas har införts i plankartan.

#### Vibration

En mätning av markvibrationer från väg- och spårtrafik har gjorts av en konsult 2013-09-12. Utredningen visar att aktuellt planområde har goda förutsättningar för nyetablering inom handel, sport och även bostäder som uppfyller normala krav på komfortvibrationer. Utredningen utgör ett underlag för vidare projektering gällande byggnadernas placering, grundläggning och byggnadsutformning med hänsyn till komfortvibrationer.

#### Luft

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer med största sannolikhet klaras på platsen som är välventilerad och som inte är utsatt för några direkta luftföroreningsutsläpp av vare sig punktkällor eller trafik. (Tidigare mätningar som Miljöförvaltningen utfört visar att MKN klaras i Tumba centrum). Enligt de spridningssimuleringar som Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund gjort över Botkyrka klaras även MKN för partiklar på platsen.

### **Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp, dagvatten

Den nya anläggningen ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopssystemet.

För att kompensera den flödesökning som planerad exploatering bedöms ge upphov till föreslås utjämning av dagvatten.

Fördröjningsanordningar föreslås anläggas för utjämning av dagvatten så att utgående dagvattenflöde från planområdet efter exploatering inte överskrider naturmarksavrinning, ca 21 l/s.

Dagvatten inom planområdet föreslås omhändertas så nära källan som möjligt.

Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, ska följas och anläggande av hårdgjorda ytor föreslås undvikas i så stor utsträckning som möjligt. Förslagna anläggningar för dagvattenhantering föreslås i enlighet med önskemål från Botkyrka kommun vara belägna på kvartersmark.

I södra sidan av planområdet föreslås ett avskärande dike för att fånga upp det vatten som kan komma från ovanliggande naturmark.

#### Värme

Nya verksamheter kommer att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningsstråk för fjärrvärme finns i området. Ledningen kommer eventuellt att beröras av en ny bebyggelse. Detta kommer att studeras vidare under planarbetets gång.

#### Ei

Det finns god möjlighet att området kan anslutas till befintliga elnät i fastighetsgräns.

Befintlig transformatorstation vid Huddingevägen med tillhörande elledning bör flyttas till område bakom kvarteret.

#### 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  
Planchef

Raad Al Khafagy  
Planarkitekt

- Säljare:** 212000-2882, Botkyrka kommun, 147 85 Tumba, nedan kallad Kommunen
- Köpare:** Grundstenen 149317 (under namnändring till Fastighetsaktiebolaget Tennisskolan), 556984-4169, c/o Coop Fastigheter AB, 171 88 Solna, nedan kallad Köparen
- ÖVERLÅTELSE** § 1 Kommunen överlåter härmed till Köparen, del av fastigheterna Yrkseskolan 2 och 3, samt del av Tumba 5:58, se området som utlagt som kvartersmark med användningen HKY i bilaga 1, nedan kallad Fastigheten. Kommunen ansvarar för att ansöka om de fastighetsregleringar som krävs ("Fastighetsbildningen") och står kostnaderna härför.
- Kommunen och Köparen förbinder sig att acceptera mindre justeringar av Fastighetens yta som eventuellt kan komma att beslutas vid Fastighetsbildningen och ändå genomföra överlåtelsen i enlighet med detta köpekontrakt. Parterna är överens om att snarast möjligt godkänna Fastighetsbildningen så att den vinner laga kraft.
- Detaljplan omfattande Fastigheten och Fastighetsbildningen ska ha vunnit laga kraft innan tillträde till Fastigheten kan ske.
- KÖPESKILLING OCH KÖPEBREV** § 2 Köpeskillingen uppgår till 18 000 000 (arton miljoner) kronor. Handpenningen om 1 800 000 kr erläggs efter det att kommunfullmäktige i Kommunen har godkänt detta köpekontrakt. Resterande köpeskillning om 16 200 000 kronor erläggs kontant på tillträdesdagen då köpebrev ska upprättas.
- Äganderätten till Fastigheten övergår då köpeskillingen betalats och köpebrev upprättats.
- TILLTRÄDE OCH FASTIGHETENS SKICK** § 3 Fastigheten ska tillträdas så snart som möjligt, dock senast 30 dagar efter att Fastighetsbildningen och detaljplanen omfattande Fastigheten vunnit laga kraft. Parterna är överens om att intentionen är att genomföra samtliga åtgärder och uppfylla samtliga villkor i enlighet med detta köpekontrakt så snart det är möjligt.
- Fastigheten överläts i befintligt och av Köparen godkänt skick. Köparen har före detta köpekontrakts tecknande genom egen besiktning inklusive miljö- och geoteknisk undersökning 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.

- ALLMÄN PLATS** § 4 Kommunen ska bygga ut allmän gata markerat med blått enligt, bilaga 1, och Trafikverket ska bygga om korsningen Bryggarvägen/ Huddingevägen. Parterna ska verka för att korsningen och den kommunala gatan ska vara färdigtälld senast april 2017. Kommunen garanterar att Köparen under hela tiden har tillgång via farbar väg till Fastigheten. Köparen ska samordna sina arbeten på Fastigheten med Kommunens och Trafikverkets arbeten. I det fall det uppstår konflikt mellan Kommunens entreprenör och Köparen ska Köparen rätta sig efter Kommunens skäliga anvisningar för att minimera intressekonflikten.
- Parternas gemensamma intention är att byggstart på Fastigheten ska ske under april 2016.
- HÄVNING** § 5 Om Köparen önskar häva köpet efter det att detta köpekontrakt undertecknats men innan tillträdesdagen, har Kommunen rätt att behålla den erlagda handpenningen som skadestånd.
- DRÖJSMÅL** § 6 Vid dröjsmål med betalningen mer än 30 dagar från det att Fastighetsbildningen vunnit laga kraft enligt § 3, har Kommunen rätt att häva köpet och behålla erlagd handpenning som skadestånd.
- Vid senarelagt tillträde utgår dröjsmålsränta enligt lag.
- ANVÄNDNING** § 7 Fastigheten skall bebyggas och användas i enlighet med föreslagna detaljplan, Del av Kv Yrkeskolan 10-38, se bilaga 1 och bifogat gestaltungsprogram, bilaga 2.
- All parkering ska tillskapas på kvartersmark.
- SKATTER OCH AVGIFTER** § 8 Kommunen skall erlägga alla kostnader, skatter och avgifter för Fastigheten för tiden före tillträdesdagen även om de förfaller till betalning senare. Köparen skall erlägga alla kostnader, skatter och avgifter för Fastigheten för tiden från och med tillträdesdagen även om de förfaller till betalning tidigare.
- LAGFARTSKOSTNADER MM** § 9 Samtliga kostnader för lagfart, inteckningar och andra inskrivningar erläggs av Köparen.

21



VATTEN OCH  
AVLOPP

§ 10 Anläggningsavgift för vatten, dagvatten och avlopp ingår inte i köpeskillingen utan utgår enligt vid debiteringstillfället gällande kommunal VA-taxa. Köparen förbinder sig att fördröja och rena dagvattnet, genom av Köparen vald metod för att uppnå det reultat avseende på rening och fördröjning av utgående dagvatten som framgår av framtagna dagvattenutredning, bilaga 3. Dagvattenlösning ska redovisas i bygglovshandlingarna.

ANSLUTNING  
TILL ALLMÄN  
PLATS

§ 11 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 Fastigheten ej något företas eller underlåts, som kan hindra eller försvåra utförandet av eller skada redan utförda anläggningar på gata eller allmän plats.

INTECKNINGAR  
OCH  
RÄTTIGHETER  
MM

§ 12 Kommunen förbinder sig att före tillträdesdagen inte träffa avtal som berör Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande. Fastigheten kommer att belastas av en ledningsrätt avseende vatten-, spill och dagvattenledningar inom u-området på bilaga 1.

## GEOTEKNIK

§ 13 Det åligger Köparen att ombesörja och bekosta de geotekniska utredningar som eventuellt krävs för Köparens byggnation.

## INFORMATION

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

KONTRAKTETS  
GILTIGHET

§ 15 Detta köpekontrakt gäller under förutsättning

att Botkyrka kommunfullmäktige godkänner detta köpekontrakt senast 2015-12-31.

att Coop Fastigheter AB:s styrelse 556033-2446, godkänner detta köpekontrakt

att förslag till detaljplan för del av Kv Yrkeskolan 10-38, utan betydande förändring, antas av Botkyrka kommun och att antagandebeslutet därefter vinner laga kraft

I det fall kommunfullmäktige i Kommunen fattar beslut om att inte sälja Fastigheten, återgår köpet i sin helhet. Ingen part har då rätt till skadestånd av den andre parten.

HÄNVISNING  
LAGTEXT

§16 I övrigt gäller vad i 4 kap jordabalken stadgas om köp av fast egendom.

ÖVERLÅTELSE  
AV  
KÖPEKONTRAKT

§17 Detta Köpekontrakt får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas. Köparen har dock rätt att överlåta köpekontraktet till annan juridisk person inom samm koncern som Köparen utan Kommunens skriftliga medgivande. Köparen är skyldig att upplysa eventuell ny ägare om innehållet i detta köpekontrakt.

Bilagor:


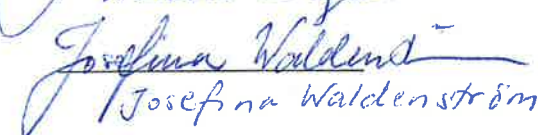
1. Detaljplan
2. Gestaltningsprogram
3. Dagvatteutredning

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

Tumba 2015-  
Botkyrka kommun

2015-  
Grundstenen 149317

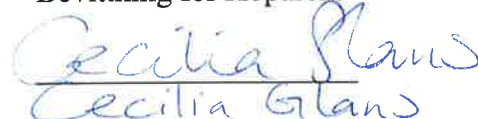
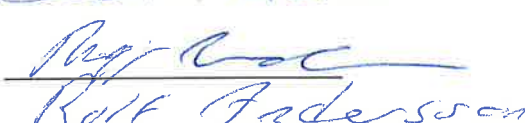
\_\_\_\_\_  
Helene Hill  
Exploateringschef

  
\_\_\_\_\_  
Helena Litgedell  
  
\_\_\_\_\_  
Josefina Waldenström

Bevittning för Kommunen:

Bevittning för Köparen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
Cecilia Glans  
  
\_\_\_\_\_  
Rolf Andersson

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med naturvårdsintressen. Enligt lag om utövning och utövning av tillstånd. Bestämmelser som beträffar gator och vägar gäller även inom planområdet.

**GRÄNSER**

- Planområdesgränser
- Avrinningsgränser
- Ejendomsgränser

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- HUVUDGATA
- LOKALGATA
- NATUR
- STI/VÄG

**Kvartersmark**

- Trafikmark
- Skolor, sjukhus, etc.

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

Förordningen höjer eller nedsätter den för utövning av utövning av tillstånd.

**UTNYTTJANDEGRADFÄSTIGHETSINDELNING**

• 5000

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

Marken är inte bebyggbar

Marken är inte bebyggbar, markförhållanden och utrymme för utövning av tillstånd. Skärpta, strukturerad och modifierad för utövning av tillstånd. Markens villkor för utövning av tillstånd. Markens villkor för utövning av tillstånd.

**MARKENS ANORDNANDE (utförning av kvartersmark)**

Utfart, stängsel

Kontor utifrån för markanvändning

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Utförning**

Högsta anläggningshöjden i meter

Gravitationsriktningen ska vara tydlig och tydlig för godtagning av utövning av tillstånd och bygglov

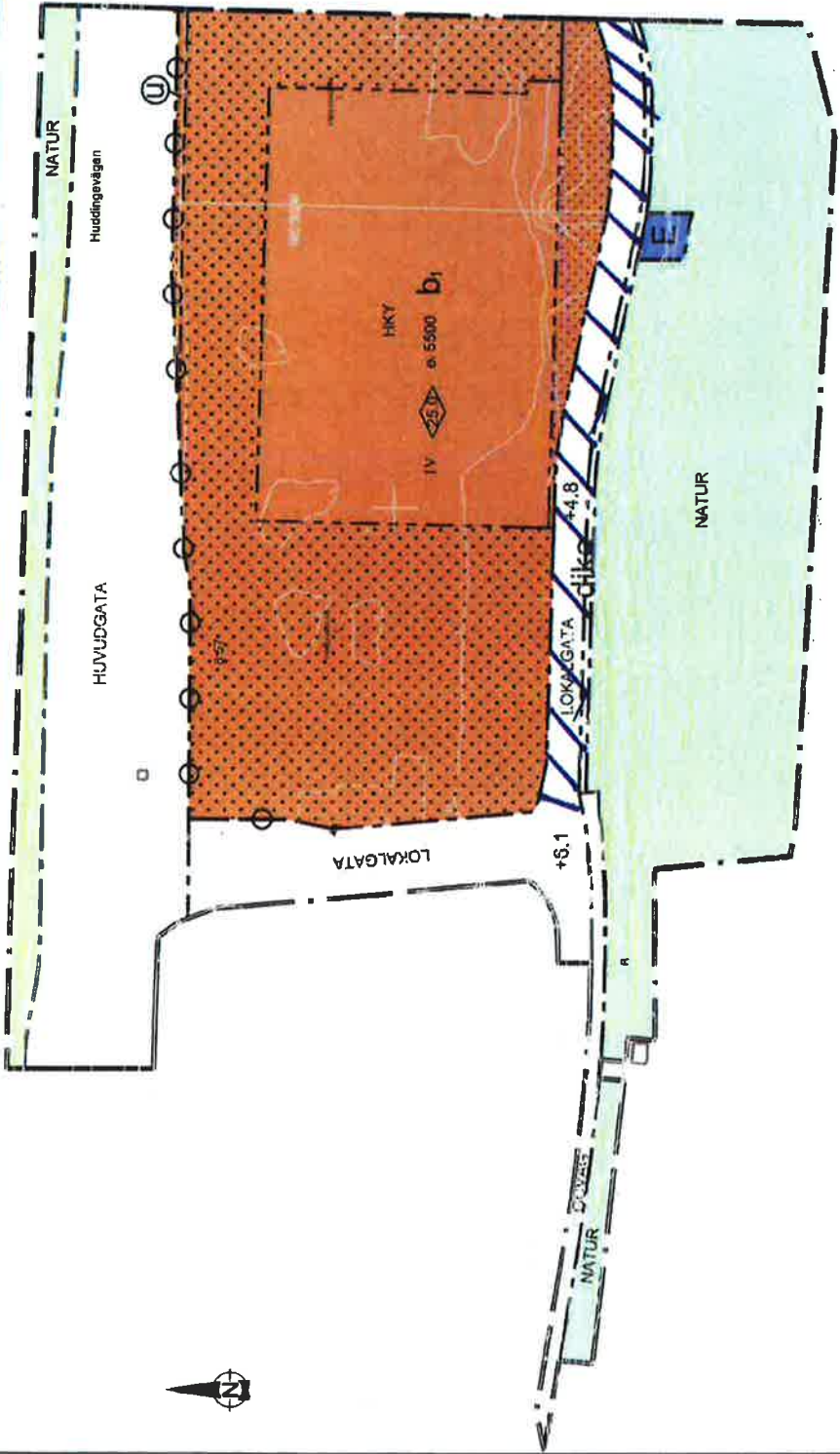
**Byggnadsteknik**

Byggnadstekniken ska vara tydlig och tydlig för godtagning av utövning av tillstånd

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft



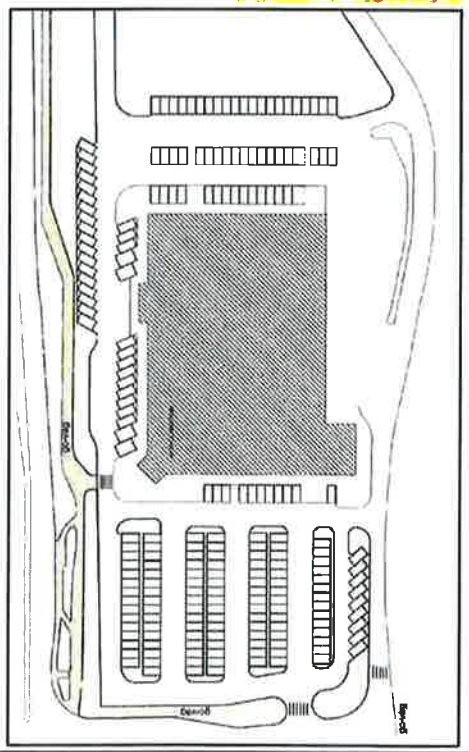
SKALA (1:1) 1:500, SKALA (A3) 1:1000

GRUNDKARTA: SMEREEF 99 18 00  
 Högskolan 2010  
 Grundkartan uppdaterad i juli månad 2013  
 genom utgång ur kommunens kartbas.  
 Grundkartan utgör inte planområdets tilläggsförhållanden

- GRUNDKARTETECKNINGAR**
- Trafikgata
  - Planeringsgränser
  - Natur
  - Höjderna
  - Förändring
  - Vattenledning
  - Elektriska ledningar
  - Tele- och dataledningar
  - Planeringsledning



ORIENTERINGSKARTA



ILLUSTRATIONSPLAN

PLANHANDLINGAR		genomförandebeskrivning									
- planbeskrivning	- planområdesbeskrivning	- detaljplanprogram									
BOSTRUKNA KORTEN		Kort över området									
<table border="1"> <tr> <td>År</td> <td>2010-11</td> <td>2012-13</td> <td>2014-15</td> </tr> <tr> <td>År</td> <td>2010-11</td> <td>2012-13</td> <td>2014-15</td> </tr> </table>				År	2010-11	2012-13	2014-15	År	2010-11	2012-13	2014-15
År	2010-11	2012-13	2014-15								
År	2010-11	2012-13	2014-15								
<table border="1"> <tr> <td>År</td> <td>2010-11</td> <td>2012-13</td> <td>2014-15</td> </tr> <tr> <td>År</td> <td>2010-11</td> <td>2012-13</td> <td>2014-15</td> </tr> </table>				År	2010-11	2012-13	2014-15	År	2010-11	2012-13	2014-15
År	2010-11	2012-13	2014-15								
År	2010-11	2012-13	2014-15								
<table border="1"> <tr> <td>År</td> <td>2010-11</td> <td>2012-13</td> <td>2014-15</td> </tr> <tr> <td>År</td> <td>2010-11</td> <td>2012-13</td> <td>2014-15</td> </tr> </table>				År	2010-11	2012-13	2014-15	År	2010-11	2012-13	2014-15
År	2010-11	2012-13	2014-15								
År	2010-11	2012-13	2014-15								
ANTAGANDEHANDLING		10-38x									

CHALLOTTER EMERSSON  
 RÅD ALM INFACRY  
 FÖRSTÄLL

*Handwritten mark*

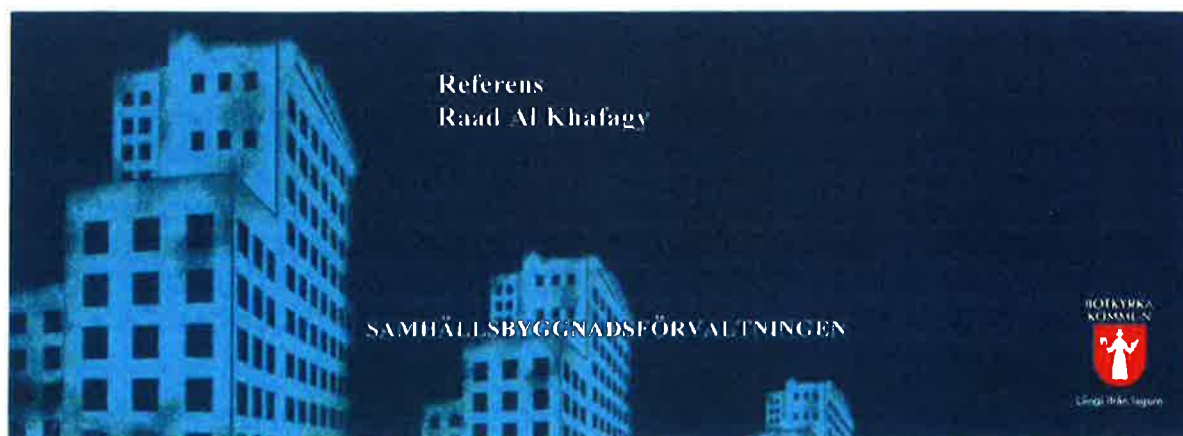




**Antagandehandling**

**Detaljplan för Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3  
Tumba, Botkyrka kommun**

**Gestaltningprogram**



ml

**Syftet med planen och syftet med gestaltungsprogrammet**

Planen syftar till att upprätta förslag till detaljplan som skapar byggrätter för i huvudsak handel och idrott i de mest centrala delarna av Tumba.

Avsikten med gestaltungsprogrammet är att lägga fast en kvalitetsnivå, som kommunen och exploatören gemensamt enats om. Gestaltungsprogrammet 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. Gestaltungsprogrammet 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**

Byggnaden utformas för handel samt en tennishall. Utformningen av byggnadens relativt stora volym syftar till att ge en intressant och levande upplevelse både för förbipasserande bilister och cyklister på Huddingevägen, och för besökare och passerande fotgängare som rör sig i dess närhet.

Byggnaden får två huvudentréer, där det nord-västra hörnet bildar en front och entré för butiken i entréplanet, och en volym på norra fasaden som utgör entré för tennishallen. Båda entréerna förses med betydande glaspartier och även hissen/trapphuset får glaspartier mot Huddingevägen. Det är även önskvärt att det finns glaspartier på den delen av fasaden som är belägen mellan paddeltennisbanorna. Hur de placeras behöver studeras närmare så att de på ett bra sätt kan förenas med funktionen i tennishallen.

Den norra delen av byggnaden och fasaden har en lägre byggnadshöjd än övriga huset för att ta ned byggnadens skala mot Huddingevägen. Fasaden delas av med olika fasadmateriell för att ge byggnaden ett intressant och tilltalande uttryck och förses med glaspartier mot Huddingevägen som visar på byggnadens funktioner och innehåll.

Då byggnaden kommer att fungera som entré till Tumba från Stockholm är även gestaltning av det östra hörnet av byggnaden viktig. Detta kan göras med belysning som är en viktig del i gestaltningen av byggnaden. Det är också angeläget att bryta ner den kubiska formen av byggnaden. Även för att göra detta kan en spännande belysning av byggnaden användas, som bryter av byggnadsform. Detta är speciellt

angeläget på den norra fasaden, men även del av den östra och västra fasaden, som är belägen närmast Huddingevägen.

Tennishallens höga volym tonas ned i väst och öst med lägre byggnadsvolym framför. I hallens gavlar finns plats för fönster, i övrigt önskar man inte dagsljusinfall i tennishallen.

Utrymningstrappor placeras på fasadsidorna i väster och öster.

Inlastning och varumottagning sker från södra delen av byggnaden.



*Förslagskiss över den tilltänkta handel- och idrottbyggnaden.*

#### **Placering och den arkitektoniska utformningen**

Byggnaden placeras på tomten längs med Huddingevägen, med en parkeringsyta mot handelskvarteret i väster, och plats i söder för en väg för inlastning och genomfart till tomtens östra del.

Parkeringsytorna är uppdelade så att besökare till butiken parkerar på västsidan, med butiksentrén väl synlig i fonden, medan besöks trafik till tennishall leds österut till entrén. Vid utfart från de östra p-platserna leds trafiken medsols runt byggnaden, vilket skapar en levande miljö på alla sidor, och motverkar att otrygga och skräpiga baksidor bildas.

**Byggnadens innehåll**

Butiken utgör byggnadens entréplan. Dess front och skyltsida är framför allt mot norr och väster, där fönsterpartier och entréutbyggnaden annonserar verksamheten. I byggnadens södra del finns varuhantering, med ett nedsänkt inlastningsfär med lastkaj i byggnadens sydöstra hörn.

Tennishallen, huserar i de två översta planen. Entré sker från norrsidan, vidare upp till översta planet där tennisklubbens reception och café finns. I anslutning till cafét finns kansli och klubblokaler. Stora fönsterpartier ger ljus åt cafét och signalerar tennishallen mot Huddingevägen. På nedre plan finns förutom de fyra tennisbanorna två planer för paddeltennis och omklädningsrum.

**Material och form**

Byggnadens fasadmaterial ska framhäva exteriörens skarpskurna volymer, med finish både i yta och i detaljer. Fasaden kan vara plåtkassetter med tunna skarvar, eller fasadskivor av kompositmaterial. Fasadkulören kan vara ljus eller mörk. Fasaden kan kompletteras med perforerade plåtkassetter, för att skapa skiktning i fasadytorna och ytterligare tona ned de stora fasadpartierna. Glaspartierna är få men stora, och utgör en viktig del av byggnadens samlade uttryck. De är strategiskt placerade för att annonsera de olika verksamheterna i byggnaden.



*Förslagskiss över den tilltänkta handel- och idrottbyggnaden.*



### Utemiljö

Byggnadens utemiljö och området omkring byggnaden ska få en god arkitektonisk standard. Kvartersgator och parkeringsplatser ska utformas och belysas.

Ljussättning av tomt, fasad och inne i byggnaden formar också en anslutande trygg miljö omkring och ett positivt intryck av byggnaden.

### Vegetation

De öppna ytorna kring byggnaden ska framhäva byggnaden positivt med hjälp av växter och belysning. På den norra delen av tomten och längs gång- och cykelvägen ska ett par mindre grupper av färgstarka solitärbuskar planteras. Dessutom ska en rad av träd på högstam planteras längs denna gång och cykelväg för god sikt. De ska ha ett smalt växtsätt med smal trädkrona, karaktärsfulla blad som gärna skiftar i färg till hösten. Träden tillsammans bildar en ensidig allé mot Huddingevägen.

Inga stängsel eller murar ska finnas i direkt anslutning mot gång- och cykelvägen.



*Solitärbuske som ger en höstfärg*

### Dagvatten

Dagvattenanläggningen utförs enligt den gällande dagvattenutredning för fastigheten. Fördröjningsmagasin anordnas för att reducera avrinningen från

byggnaden och hårdgjorda ytor. Genomsläppliga material används i största möjligaste mån.



*Parkeringsyta med genomsläpplig beläggning*

### **Tillgänglighet**

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

### **Skyltning**

Alla skyltar är bygglovspliktiga. Att sätta upp en skylt eller ljusanordning eller väsentligt ändra sådana kräver bygglov.

Skyltar ska bara vara med friliggande bokstäver och siffror som sticker ut från fasaden.

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.

**BOTKYRKA  
KOMMUN**



Långt ifrån lagom



# Del av kv. Yrkesskolan

Dagvattenutredning

2013-08-30

Norconsult

22

**Del av kv. Yrkeskolan  
Dagvattenutredning**

2013-08-30

**Beställare:** Botkyrka Kommun  
147 85 TUMBA

**Beställarens representant:** Natalja Kotik

**Konsult:** Norconsult AB  
Box 8774  
402 76 Göteborg

**Uppdragsledare:** Åsa Malmäng Pohl  
**Handläggare:** Marta Ahlquist Juhlén, Herman Andersson

**Uppdragsnr:** 103 08 88

**Filnamn och sökväg:** g:\sb\förvaltningsledning\projekt\exploateringsprojekt\012  
3 yrkesskolan abc-tomten\underlag och  
utredningar\vatten och avlopp\del av  
yrkesskolan\_dagvattenutr.doc

Kvalitetsgranskad av: Åsa Malmäng Pohl

Tryck: Norconsult AB

*Handwritten signature*

## Sammanfattning

På uppdrag av Botkyrka kommun har Norconsult AB utarbetat föreliggande dagvattenutredning till detaljplan för del av kv. Yrkesskolan i centrala Tumba. Planområdet omfattar ca 1,5 ha och utgörs idag av flack öppen grusmark. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en byggnad för handels- och gymverksamhet samt omkring 200 parkeringsplatser.

Föreliggande PM syftar till att redogöra för befintliga dagvattenförhållanden inom planområdet, samt presentera en systemlösning för att få till stånd erforderlig fördröjning, rening och avledning av dagvatten efter exploatering.

Dagvatten från det aktuella området bedöms till stor del infiltrera till underliggande mark men avleds även ytledes norrut mot befintliga dagvattenledningar längs Huddingevägen. Två befintliga servisledningar för dagvatten finns för anslutning av den aktuella fastigheten till det kommunala ledningsnätet, som mynnar i Tumbaån. Den ekologiska respektive kemiska statusen i Tumbaån har klassificerats som ”god”, och krav föreligger att denna status skall vara oförändrad år 2015.

Dagvattenflöden har beräknats för befintliga och framtida förhållanden enligt Svenskt Vattens publikation P104. För att kompensera den flödesökning som planerad exploatering bedöms ge upphov till föreslås utjämning av dagvatten. Fördröjningsanordningar föreslås anläggas för utjämning av dagvatten så att utgående dagvattenflöde från planområdet efter exploatering inte överskrider naturmarksavrinning, ca 21 l/s. Erforderlig effektiv magasinvolym för att fördröja det framtida flödet har beräknats uppgå till ca 360 m<sup>3</sup>.

Dagvatten inom planområdet föreslås omhändertas så nära källan som möjligt. Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, föreslås följas och anläggande av hårdgjorda ytor föreslås undvikas i så stor utsträckning som möjligt. Föreslagna anläggningar för dagvattenhantering föreslås i enlighet med önskemål från Botkyrka kommun vara belägna på kvartersmark.

I samråd med Botkyrka kommun förordas gröna dagvattenlösningar för fördröjning och rening av dagvatten före anslutning till befintligt dagvattenledningsnät. Genom föreslagna åtgärder, som omfattar gröna tak, genomsläppliga beläggningar, träd som planteras i s.k. skelettjord, kassetmagasin samt filterförsedda brunnar minimeras påverkan på recipienten, Tumbaån. Med grönatak och genomsläppligt material på resterande ytor minskas det dimensionerande flödet med 50-60 % och volymen påerfoderlig effektiv magasinvolym kan mer än halveras. Eftersom

dagvatten föreslås genomgå rening och fördröjas så att framtida flöde inte skall överskrida naturmarksavrinning, bedöms påverkan på nedströms belägna vattendrag vara försumbar.

g:\abcförvaltning\stadsbyggnad\projekt\koncept\koncept\projekt\123 yrkeskolan  
abc-tomten\underlag och utredning\dagvatten och avlopp\del av  
yrkeskolan\_dagvattenutr.doc

2013-08-30  
Del av kv. Yrkeskolan  
Dagvattenutredning

Norconsult 

22

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Orientering .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Befintlig dagvattenhantering .....</b>	<b>7</b>
2.1	Tumbaån .....	7
2.2	Befintliga dagvattenflöden .....	8
<b>3</b>	<b>Föreslagen dagvattenhantering .....</b>	<b>11</b>
3.1	Framtida dagvattenflöden .....	12
3.2	Föreslagna åtgärder .....	12
3.2.1	Gröna tak .....	13
3.2.2	Genomsläppliga beläggningar .....	14
3.2.3	Träd planterade i skelettjord .....	15
3.2.4	Kassettmagasin .....	16
3.2.5	Rening av dagvatten.....	16
3.3	Höjdsättning .....	19
3.4	Hantering av släckvatten .....	20

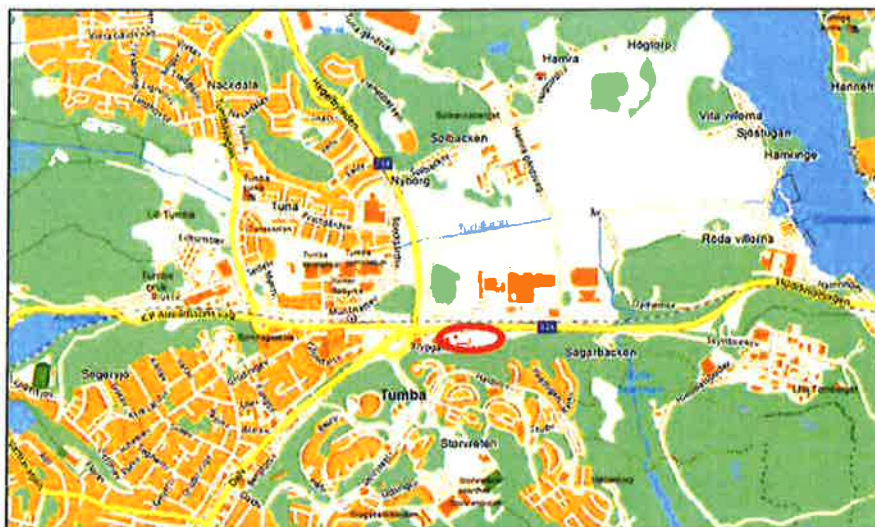
### Bilagor

- Bilaga 1. Befintliga dagvattensystem  
Bilaga 2. Föreslagen dagvattenhantering



# 1 Orientering

På uppdrag av Botkyrka kommun har Norconsult AB utarbetat föreliggande dagvattenutredning till detaljplan för del av kv. Yrkeskolan i Tumba. Planområdet är beläget centralt i Tumba och begränsas av Huddingevägen i norr och Bryggarvägen i söder. Av figur 1 framgår planområdets läge översiktligt.



Figur 1. Av rödmarkeringen framgår planområdets läge ungefärligen

Planområdet som omfattar ca 1,5 ha utgörs idag av flack öppen grusmark. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en byggnad för handels- och gymverksamhet samt omkring 200 parkeringsplatser. Det aktuella planområdet är inte beläget inom något yt- eller grundvattenskyddsområde.

Föreliggande PM syftar till att redogöra för befintliga dagvattenförhållanden inom planområdet och i dess närhet, samt presentera en systemlösning för att få till stånd erforderlig fördröjning, rening och avledning av dagvatten efter exploatering.

Bilagda kartor är ritade i koordinatsystemet SWEREF 99 18 00 och angivna höjder avser höjdsystemet RH2000.

## 2 Befintlig dagvattenhantering

För att erhålla en så bra bild som möjligt av områdets befintliga dagvattenförhållanden har tillhandahållet ritningsmaterial studerats och en översiktlig inventering i fält genomförts. Inventeringen genomfördes den 4 juli 2013. Befintliga dagvattensystem beskrivs nedan samt illustreras i bilaga 1.

Vid befintliga förhållanden infiltreras sannolikt en stor del av dagvattnet inom planområdet till underliggande mark. Enligt kommunens jordartskarta består marken av postglacial lera. Men översta lagret består troligen av fyllnadsmassor då området tidigare varit bebyggt, vilket möjliggör ovannämnd infiltration. Inför tidigare byggnationer på fastigheten har geotekniska undersökningar gjorts på 60-talet av AB Svensk geoteknisk Undersökning. Enligt PM från SGU från den 23 juni 1964 består fyllningen av 30-50 cm grus. Under fyllningen ligger lera, varvig mjåla och mo och lagermaktigheten ökar mot norr.

Dagvatten från det aktuella området avleds även ytledes norrut mot befintliga dagvattenledningar längs en GC-väg utmed Huddingevägen. Två befintliga servisledningar för dagvatten finns för anslutning av den aktuella fastigheten till ledningsnätet utmed vägen. Ledningen i Huddingevägen är av dimension 600 mm och en av de befintliga servisledningarna ansluter i en brunn med vattengång +2,52 m. Längre västerut viker dagvattenledningsnätet av norrut, utmed Hågelbyleden, och övergår i dimension 1 400 mm. Ledningsnätet mynnar sedan i Tumbaån, som löper i väst-östlig riktning omkring 400 m norr om planområdet.

Planområdet belastas av inkommande dagvattenflöden från skogsmarksområde i söder, se kapitel 2.2.

### 2.1 Tumbaån

Tumbaån utgör enligt ovan recipient för dagvatten från planområdet och dess närhet. Tumbaån är till stora delar kulverterad där den passerar centrala Tumba, mellan Kvarnsjön och Tullingesjön.

Tumbaån, som mynnar i Tullingesjön, har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) klassificerats av Vattenmyndigheterna samt Länsstyrelsen i Stockholms län med avseende på kemisk och ekologisk status. Vattendragets avrinningsområde omfattar en yta om ca 45 km<sup>2</sup>.

Den ekologiska respektive kemiska statusen i Tumbaån nedströms Uttran har år 2009 klassificerats som "god", och krav föreligger att denna status skall vara oförändrad år 2015. Vid en preliminär bedömning år 2011, som enligt Länsstyrelsen ej är fastställd utan endast utgör arbetsmaterial, har dock den ekologiska statusen försämrats till "måttlig" p.g.a. övergödningsindikationer.

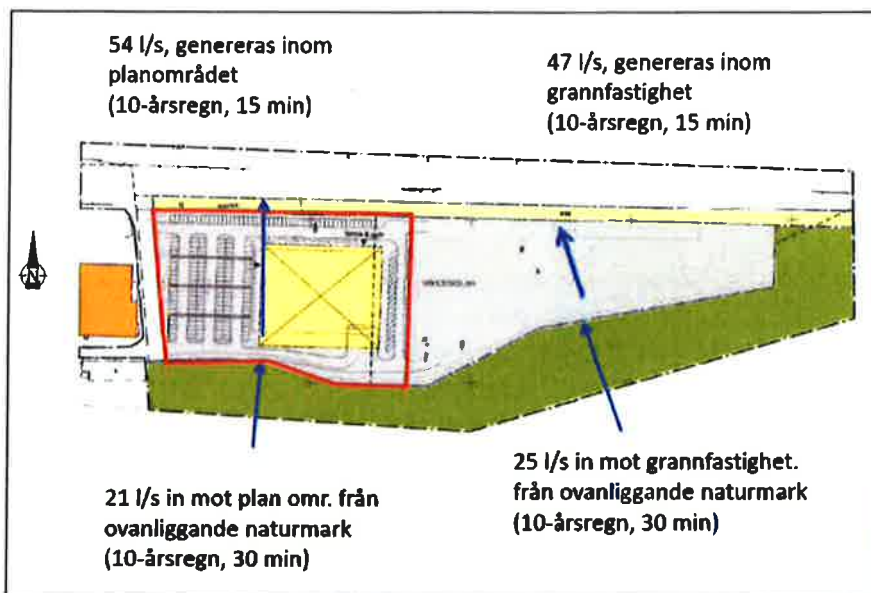
År 1993 bildades en arbetsgrupp för att sammanställa ett genomförandeprogram för restaurering av Tumbaåns sjösystem, som sedan länge har belastats av föroreningar från omkringliggande bebyggelse och utsläpp från avloppsreningsverk i Rönninge, Salem och Tumba samt från industrier. Samhällsbyggnadsförvaltningen i Botkyrka kommun har sedan dess låtit utföra dagvatteninventeringar inom tillrinningsområdet samt anlagt en våtmarksanläggning i anslutning till Tullingesjön.

Idag bedöms de största externa föroreningstillskotten utgöras av enskilda avloppsanläggningar samt hårdgjorda ytor inom tillrinningsområdet. Även skogs- och åkermark uppges belasta Tumbaån med närsalter.

## 2.2 Befintliga dagvattenflöden

Hela planområdet omfattas av ett enda avrinningsområde, som avrinner norrut mot Huddingevägen. Befintliga dagvattenflöden har beräknats för planområdet, grannfastigheten samt angränsande naturmark. Den befintliga dagvattenavrinningen har beräknats med hjälp av rationella metoden enligt Svenskt Vattens publikation P104. Den dimensionerande varaktigheten har ansatts till 15 min för planområdet och grannfastigheten, respektive 30 min för angränsande naturmark, vilket bedöms motsvara rådande rinntider. Regnintensiteten för regn med varaktigheten 15 min respektive 30 min och en återkomsttid om 10 år har beräknats uppgå till omkring 181 l/s, ha respektive ca 116 l/s, ha.

Beräknade dagvattenflöden från respektive delområde framgår av figur 2. Vid flödesberäkningarna har en avrinningskoefficient om 0,2 antagits för planområdet och grannfastigheten, vilket enligt Svenskt Vatten publikation P90 motsvarar grusplan och grusad gång, obebyggd kvartersmark. För den angränsande naturmarken har en avrinningskoefficient om 0,05 ansatts.



Figur 2 Befintliga flöden in mot och inom planområdet och dess grannfastighet

Totalt har det befintliga dagvattenflödet som genereras inom planområdet i samband med ett s.k. 10-årsregn således beräknats uppgå till omkring 54 l/s.

g:\skriftforvaltning\ledning\projekt\exploreringsprojekt\123 yrkesskolan  
abc-tomten\hunderlag och utredningar\svatten och avlopp\del av  
yrkesskolan\_dagvattenutr.doc

2013-08-30  
Del av kv. Yrkesskolan  
Dagvattenutredning

Norconsult 

SM

### 3 Föreslagen dagvattenhantering

Vid exploatering ökar vanligen andelen hårdgjorda ytor, vilket får till följd att ytavrinningen ökar p.g.a. minskade infiltrationsmöjligheter och snabbare avrinningsförlopp. För att kompensera flödesökningen, och därmed minimera risken för översvämningar samt reducera belastningen på det kommunala ledningsnätet samt närliggande vattendrag, föreslås utjämning av dagvatten. Fördröjningsanordningar föreslås anläggas för utjämning av dagvatten så att utgående dagvattenflöde från planområdet efter exploatering inte överskrider 14 l/s, ha. Detta bedöms motsvara naturmarksavrinning i samband med ett 2-årsregn. För planområdet, som omfattar ca 1,5 ha, medger detta krav ett maximalt utflöde om ca 21 l/s.

Dagvattensystem föreslås i enlighet med Svenskt Vattens publikation P104 dimensioneras med avseende på ett 10-årsregn med en säkerhetsfaktor om 1,2 avseende prognosticerade klimatförändringar.

Dagvatten inom planområdet föreslås omhändertas så nära källan som möjligt. Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, bör följas och anläggande av hårdgjorda ytor bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt. På så vis minimeras påverkan på den naturliga grundvattenbalansen i området samtidigt som behovet av utjämning av dagvatten reduceras. Detta är i enlighet med Botkyrka kommuns klimat- och sårbarhetsanalys, som förespråkar implementering av en hållbar dagvattenhantering.

Vid fastighetsgränsen i söder föreslås ett avskärande dike för att fånga upp det vatten som kan komma från ovanliggande naturmark.

Nedan presenteras föreslagna åtgärder för att säkerställa en fungerande dagvattenhantering inom planområdet samt dimensioneringsförutsättningar. Föreslagna system illustreras även i bilaga 2.

Genom föreslagna åtgärder minimeras påverkan på recipienten, Tumbaån. Efter som dagvatten föreslås fördröjas så att framtida flöde inte skall överskrida naturmarksavrinning, bedöms påverkan på nedströms belägna vattendrag vara försumbar.

Föreslagna anläggningar för dagvattenhantering skall i enlighet med önskemål från Botkyrka kommun vara belägna på kvartersmark.

### 3.1 Framtida dagvattenflöden

På samma sätt som för befintliga förhållanden har framtida dagvattenflöden inom planområdet beräknats enligt Svenskt Vattens publikation P104 för regn med 10 års återkomsttid. I samband med planerad exploatering bedöms regnets dimensionerande varaktighet reduceras till 10 min då andelen hårdgjorda ytor förväntas öka.

Med en säkerhetsfaktor om 1,2 avseende prognosticerade klimatförändringar uppgår den dimensionerande regnintensiteten till ca 274 l/s, ha för ett 10-årsregn. Vid flödesberäkningarna har sammanvägda avrinningskoefficienter antagits enligt Svenskt Vattens publikation P90, exempelvis 0,9 för takytor och 0,8 för asfalterade vägar. Det totala ofördröjda dagvattenflödet från planområdet efter exploatering har beräknats uppgå till ca 360 l/s vid ett 10-årsregn.

Således förväntas det ofördröjda dagvattenflödet överskrida högsta tillåtna utflöde, ca 21 l/s enligt ovan, varför utjämning av dagvatten erfordras. Erforderlig effektiv magasinsvolym inom tomtmark, för att fördröja det framtida dagvattenflödet till att motsvara naturmarksavrinning, har enligt Svenskt Vattens publikation P104 beräknats uppgå till ca 317 m<sup>3</sup>. Den dimensionerande varaktigheten,  $t_{dim}$ , för ett magasin inom fastigheten har beräknats uppgå till ca 100 min.

Genom att begränsa andelen hårdgjorda ytor, t.ex. genom att välja genomsläppliga beläggningar framför asfalterade ytor, kan flödesökningen och därmed även erforderlig magasinsvolym reduceras.

### 3.2 Föreslagna åtgärder

I samråd med Botkyrka kommun förordas gröna dagvattenlösningar för fördröjning och rening av dagvatten före anslutning till befintligt dagvattenledningsnät. Om hela takytan (4000 m<sup>2</sup>) förses med vegetation med antagen avrinningskoefficient på 0,6, samt om hela den asfalterade utförs med någon typ av permeabelt material, med antagen avrinningskoefficient på 0,3, blir dimensionerande flöde 50-60% lägre än utan fördröjning. Erforderlig effektiv magasinsvolym minskas då till ca 110 m<sup>3</sup>.

Nedan ges exempel på åtgärder som kan implementeras för att få till stånd ett system som medger erforderlig fördröjning och rening av dagvatten.

Dagvattensystem inom planområdet föreslås, efter erforderlig fördröjning och rening, anslutas till befintlig anslutningspunkt för dagvatten i områdets nordvästra del.

### 3.2.1 Gröna tak

För att minska avrinningen av dagvatten från takytor kan byggnader förses med s.k. gröna tak, se figur 3.



Figur 3. Byggnad med grönt tak (Vegtech)

Vegetationsklädda takytor minskar den totala avrinningen jämfört med konventionella, hårdgjorda tak. Tunna gröna tak, med t.ex. sedum, kan minska den totala avrunna mängden på årsbasis med ca 50 %. Gröna tak med djupare vegetations-skikt magasineras enligt Svenskt Vattens publikation P105 i medeltal 75 % av årsavrinningen. Dessutom kan gröna tak magasinera upp till 10 mm nederbörd vid enskilda regntillfällen. Förutom detta har sedum till skillnad från vanligt gräs den speciella egenskapen att det klarar längre torrperioder utan att torka ut.

Förutsättningar för att tekniken skall kunna utnyttjas är att taket inte har alltför brant lutning. Takkonstruktionen skall vara dimensionerad för den extra last som det gröna taket innebär. Lasten är dock inte större än att motsvara ett vanligt tegeltak.



Vidare kan gröna tak ha en ljud- och värmeisolerande verkan, vilket kan bidra till en bättre inomhusmiljö samt reducera hushållens energibehov för uppvärmning. Gröna tak kräver dock skötsel i form av gödning m.m. för att bibehålla sin funktion och karaktär.

### 3.2.2 Genomsläppliga beläggningar

För att minska avrinningen från hårdgjorda ytor 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. Exempel på genomsläppliga material är hålsten av betong, permeabel asfalt och grus eller en kombination av dessa, se figur 4.



Figur 4. Parkeringsyta med genomsläpplig beläggning

Även om det inte går att infiltrera dagvattnet genom underliggande material kan genomsläppliga beläggningar öka koncentrationstiden, jämfört med asfalterade ytor, eftersom dagvattnet rinner av långsammare från genomsläppliga beläggningar.

### 3.2.3 Träd planterade i skelettjord

Dagvatten kan effektivt omhändertas med hjälp av träd, vars kronor fångar upp och avdunstar nederbörd samtidigt som rotsystemen suger vatten ur marken. Varje träd-krona kan magasinera omkring 10 mm nederbörd över den yta som kronan upptar. Att rotsystemen suger åt sig vatten från kringliggande mark leder dessutom till att markens magasineringkapacitet återhämtas fortare vid längre nederbördstillfällen. Dessutom kan träd omhänderta mindre mängder föroreningar, exempelvis från vägar och parkeringsytor. I figur 5 visas träd som planterats i anslutning till en större parkeringsyta.



Figur 5. Trädplantering på grusad yta i anslutning till parkeringsplats

För att öka förutsättningarna för utjämning av dagvatten och skapa bättre förutsättningar för trädens rotsystem att utvecklas, föreslås träd planteras i s.k. skelettjord. Skelettjord består vanligen av fukthållande anläggnings- eller planteringsjord som förstärks med grov makadam, lecablock eller liknande för att kunna komprimeras. Med hjälp av skelettjord möjliggörs även viss rening, genom att föroreningar ackumuleras i makadamen, i likhet med makadammagasin.

På eventuella platser där träd och ledningar riskerar komma i konflikt, och rötter kan orsaka problem i form av rotinträngning, föreslås en skyddsskärm av packad samkross anläggas mellan växtbädden och ledningsgraven.

### 3.2.4 Kassettmagasin

Fördröjningsmagasin kan bestå av s.k. dagvattenkassetter, se figur 6. Magasin med dagvattenkassetter, liksom traditionella s.k. stenkistor och makadammagasin, fördröjer dagvatten och tillåter infiltration till underliggande mark. Kassetterna har en våtvolymer på ca 96 %, vilket betyder att de är mycket utrymmeseffektiva i förhållande till volymen dagvatten som kan magasineras. Fördelar med dagvattenkassetter jämfört med stenkistor och makadammagasin är, förutom att kassettmagasinerna inte kräver lika stor plats, att möjligheterna till inspektion, rensning och spolning är större.



Figur 6. Exempel på utjämningsmagasin bestående av dagvattenkassetter (Uponor)

### 3.2.5 Rening av dagvatten

I samband med planerad exploatering förväntas dagvattnets ämnessammansättning förändras. Enligt önskemål från beställaren föreslås rening av dagvatten inom planområdet så att ämnessammansättningen hos utgående dagvattenflöde inte förorenar nedströms belägna recipienter mer än naturmarksavrinning. För beräkning av framtida föroreningsbelastning avseende dagvatten, har schablonvärden från olika typer av markanvändning hämtats från StormTac ([www.stormtac.com](http://www.stormtac.com), 2013-08-14). I tabell 1 presenteras beräknad haltdata för naturmark samt efter planerad exploatering inom planområdet före respektive efter rening med hjälp av filterförsedda brunnar enligt nedan. Beräknade halter har jämförts med riktvärden som framtagits av Stockholms Stad, se tabell 2. Grönmarkerade celler motsvarar låga halter enligt riktvärdena, gula celler motsvarar måttliga halter och röda celler motsvarar höga halter.

**Tabell 1. Beräknade föroreningshalter i utgående dagvatten från planområdet**

Ämne	Typ	Enhet	Naturmark	Efter expl.	Efter rening
Fosfor	Näringsämne	mg/l	0,12	0,08	0,04
Kväve	Näringsämne	mg/l	0,88	1,34	0,94
Bly	Metall	µg/l	6,00	22,5	10,4
Koppar	Metall	µg/l	10,75	32,0	15,9
Zink	Metall	µg/l	22,50	111,5	55,0
Kadmium	Metall	µg/l	0,25	0,4	0,2
Krom	Metall	µg/l	1,25	11,0	5,0
Nickel	Metall	µg/l	0,50	3,04	1,4
Kvicksilver	Metall	µg/l	0,01	0,04	0,02
Suspenderad substans	Pariklar	mg/l	39,5	105,3	12,9
Olja	Olja	mg/l	0,2	0,6	0,1

**Tabell 2. Stockholms Stads riktvärden för ämneshalter i dagvatten**

Ämne	Enhet	Låg	Måttlig	Hög
Fosfor	mg/l	≤ 0,1	≤ 0,2	> 0,2
Kväve	mg/l	≤ 1,25	≤ 5,0	> 5,0
Bly	µg/l	≤ 3,0	≤ 15	> 15
Koppar	µg/l	≤ 9	≤ 45	> 45
Zink	µg/l	≤ 60	≤ 300	> 300
Kadmium	µg/l	≤ 0,3	≤ 1,5	> 1,5
Krom	µg/l	≤ 15	≤ 75	> 75
Nickel	µg/l	≤ 45	≤ 225	> 225
Kvicksilver	µg/l	≤ 0,04	≤ 0,2	> 0,2
Suspenderad substans	mg/l	≤ 50	≤ 175	> 175
Olja	mg/l	≤ 0,5	≤ 1,0	> 1,0

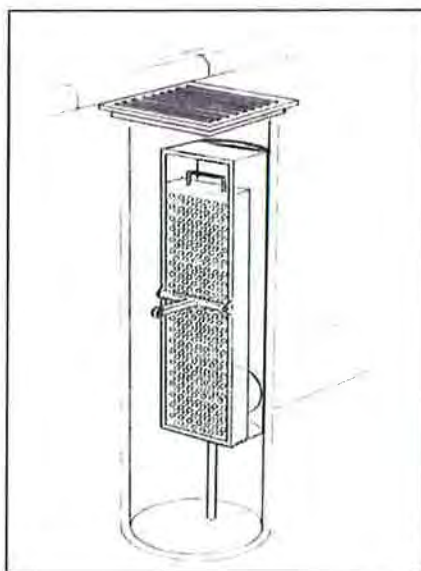
Några av de främsta källorna till föroreningar i dagvatten härrör till trafik. De utgörs huvudsakligen av bilavgaser, läckage från fordon samt erosion av däck och vägbana m.m. Även atmosfäriskt nedfall tillhör en av de större föroreningskällorna.

Det föreligger risk att dagvatten inom planområdet påverkas av farligt gods som transporteras på Huddingevägen, i anslutning till planområdet. Vid normala förhållanden belastas dock inte planområdet av dagvatten från Huddingevägen, varför det inte bedöms vara rimligt att implementera åtgärder för att rena detta dagvatten i samband med exploatering av det aktuella planområdet.

Enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi skall byggnadsmaterial som medför så liten miljöbelastning som möjligt användas vid samtliga byggnationer i kommunen. Således bör produkter användas som finns registrerade i bedömningssystem för byggprodukter; BASTA, Byggvarubedömningen eller SundaHus. Material som innehåller tungmetaller eller prioriterade ämnen skall inte användas på ett sådant sätt eller sådan plats att de riskerar förorena dagvatten.

Dagvatten från parkerings- och uppställningsytor kan innehålla spår av olja och partiklar och bör därför i så stor utsträckning som möjligt oljeavskiljas inom kvartersmark, innan det når recipient eller kommunalt ledningsnät. Oljeavskiljare bör vara av klass I enligt SS EN 858-1, lamellavskiljare eller avskiljare med bypass. Avskiljare skall normalt vara utrustad med oljenivåalarm.

Ett bra alternativ för oljeavskiljning och rening av dagvatten från hårdgjorda ytor med låg trafikintensitet, t.ex. parkeringsytor, är att rännstensbrunnar förses med brunnsfilter, se figur 7. I brunnsfilter omhändertas olja, tungmetaller och partiklar från dagvattnet på ett effektivt sätt.



Figur 7. Principskiss filterförsedd rännstensbrunn (Flexiclean)

De filter som finns på marknaden består vanligtvis av två delar. En del som renar dagvattnet, d.v.s. filtret som utgörs av en absorbent som binder föroreningar, samt en del som består av filtrets behållare (filterinsatsen), vars konstruktion har en avgörande betydelse för om filtrets sätter igen sig eller ej. Vid val av filter bör reningskapacitet, hydraulisk kapacitet och driftaspekter beaktas. Reningskapaciteten bör uppgå till minst 60 – 70 % för metaller och ännu högre för olja.

Brunnsfilter kräver regelbunden tillsyn och filtermaterialet måste bytas ut med jämna mellanrum för att inte mättas och på så vis mista sin funktion.

### 3.3 Höjdsättning

Höjdsättningen av planområdet är mycket viktig och bör ägnas stor omsorg. Den planerade parkeringsytan och byggnaden skall i möjligaste mån harmonisera med varandra. Tomtmark bör generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av dag- och dräneringsvatten skall kunna erhållas. Lägsta golvnivå bör inte understiga 0,3 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten.

För att undvika att dagvatten rinner in mot byggnaden föreslås, i enlighet med Svenskt Vattens publikation P105, att marken närmst byggnaden, minst 2,5 – 3 m, ges en lutning om ca 5 %. Längre bort från byggnaden kan flackare marklutningar tillåtas, men inom tomtmark bör lutningen inte understiga 1 %.

Om höjdsättningen utformas enligt ovan, så att dagvatten avrinner ut från den planerade byggnaden, kan dagvatten avledas markledes om det föreslagna dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas. På så vis riskerar inte dagvatten rinna mot byggnaden, där det kan orsaka skada.

Vid slutgiltig höjdsättning skall hänsyn även tas till rådande geotekniska förhållanden.

### 3.4 Hantering av släckvatten

I samband med brand inom planområdet kan stora mängder släckvatten föra med sig föroreningar till dagvattensystemet. För att hindra släckvatten från att belasta det kommunala dagvattenledningsnätet och påverka recipienten negativt, föreslås att utjämningsmagasin förses med avstängningsventil, så att släckvatten kan magasineras för att sedan avledas på lämpligt sätt och genomgå erforderlig rening. Då den planerade exploateringen i dagsläget inte bedöms omfatta verksamheter med särskild föroreningsbelastning, föreslås utöver detta inga åtgärder för rening eller kvarhållande av släckvatten. Om verksamheten i området förändras i framtiden bör hanteringen av släckvatten dock utredas vidare.

Norconsult AB  
Mark och Vatten

Marta Ahlquist Juhlén  
marta.juhlen@norconsult.com

Åsa Malmäng Pohl  
asa.malmang@norconsult.com





TOTAL PROJEKTPROGNOS	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
EXPLOATERING			
Mark (från reserven)	0		0
Mark	100	14 800	14 700
Övriga kostnader	13 900		-13 900
Planavgifter			
<b>Summa generell exploatering</b>	<b>14 000</b>	<b>14 800</b>	<b>800</b>
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Kostnader/intäkter gata/park	3 100	3 100	0
Mark (från reserven)			0
Kapitalkostnader under projektet	100	100	0
<b>Summa allmän plats</b>	<b>3 200</b>	<b>3 200</b>	<b>0</b>
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	20		-20
Anläggningsavgifter VA		1 020	1 020
Kapitalkostnader under projektet			0
<b>Summa kommunalt va</b>	<b>20</b>	<b>1 020</b>	<b>1 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17 220</b>	<b>19 020</b>	<b>1 800</b>

VARAV REDOVISAT T O M 2014-12-02

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	6 579		-6 579
Investering allmän plats	21		-21
Investering kommunalt va	9		-9
<b>TOTAL</b>	<b>6 609</b>	<b>0</b>	<b>-6 609</b>

Erhållen budget för tidigare skeden

-7 250

Differens att lämna över till nästa skede

-641

UPPSKATTAD ÅTERSTÄENDE KOSTNAD FÖR GENOMFÖRANDE

Exploatering	7 421	14 800	7 379
Investering allmän plats	3 179	3 200	21
Investering kommunalt va	11	1 020	1 009
	<b>KOSTNADER</b>	<b>INTÄKTER</b>	<b>NETTO</b>
	<b>Kr</b>	<b>Kr</b>	<b>Kr</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10 611</b>	<b>19 020</b>	<b>8 409</b>

TOTALT ÖVERSKOTT UTÖVER TIDIGARE ERHÅLLEN BUDGET

9 050

DRIFTKONSEKVENSER SAMHALLSBYGGNADSNAMNDEN GATAPARK

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	40 000	0	40 000
-driftkostnad park	0	0	0
- allmän plats (kapitaltjänst)	241	241	0
<b>TOTALT</b>	<b>40 241</b>	<b>241</b>	<b>40 000</b>

DRIFTKONSEKVENSER TEKNISKA NAMNDEN VA

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad vatten/avlopp	0	0	0
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	0	0	0
<b>TOTALT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2014 -06- 04

Dnr: .....

## AVTAL

till detaljplan för del av Kv Yrkesskolan inom Botkyrka kommun.

Mellan Trafikverket Region Stockholm (Trafikverket) och Botkyrka kommun (Kommunen) träffas följande avtal avseende åtgärder i samband med genomförande av detaljplan för den så kallade ABC-tomten, Dp 10-38X (Detaljplanen) för del av Kv Yrkesskolan.

### Bakgrund

Kommunen har upprättat ett förslag till detaljplan som skapa byggrätter för i huvudsak handel, kontor och annat verksamhetsändamål i de mest centrala delarna av Tumba. Detaljplanen medför ökad trafik till och från Bryggarvägen.

Parallellt med detaljplanen har ett arbete med en åtgärdsvalsstudie pågått och parterna skall verka för att övriga åtgärder enligt handlingsprogram från avslutad åtgärdsvalsstudie kan genomföras för att dämpa framtida trafikökningar.

### § 1

Trafiksituationen i området är otillfredsställande och under trafikens maxtimmar uppstår kapacitetsproblem i korsningspunkterna med köer och fördröjningar för kollektivtrafiken som följd.

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra ytterligare ökad trafik i området. För att klara ökad belastning och kommande kapacitetsproblemen i korsningspunkten mellan Bryggarvägen och väg 226 skall Kommunen ansvara för att kapacitetshöjande åtgärder kan genomföras. Trafikutredning (Ramböll 2013-09-17) som utförts i anslutning till planen redovisar att förstärkningar av korsningen vid Bryggarvägen samt sträckan mellan Bryggarvägen och KP Arnoldssons blir nödvändiga till följd av planen. I samband med planerad utbyggnad i enlighet med detaljplanen förbinder sig Kommunen därför att bekosta erforderliga om- och tillbyggnadsåtgärder. Syftet med dessa åtgärder är huvudsakligen att förbättra tillgängligheten för trafiken i korsningen till- och från planområdet. Följande åtgärder blir nödvändiga, se även bilaga 1.

- Två genomgående körfält på Huddingevägen österut mellan KP Arnoldssons väg och Bryggarvägen. Väningssträcka 100 m från två till ett körfält öster om korsningen.
- Breddning av Bryggarevägens tillfart mot Huddingevägen till två vänstersvängande och ett högersvängande körfält.
- Flyttning av busshållplats och GC-bana på södra sidan av Huddingevägen
- Justering av signalsystem

I syfte att få en tydligare koppling mellan ABC-området och Tumba centrum och därigenom minska onödig biltrafik till planområdet, är parterna överens om att möjligheten för oskyddade trafikanter att på ett säkert och bekvämt sätt röra sig mellan Tumba C och ABC-området måste förbättras. Kommunen skall genomföra och bekosta en planskild passage tvärs Huddingevägen. Slutlig utformning och placering av den planskilda passagen skall invänta resultat av pågående Åtgärdsvalsstudie för väg 226, delen Vårsta-Södra Länken. Beslut om planskildhet ska vara fattat innan antagande av planerad detaljplan för fastigheten Tumba 8:523 kan ske.

W  
dn

## § 2

Inför fortsatt process skall Trafikverket ta fram detaljerade handlingar för de åtgärder som påverkar de allmänna vägarna eller dess vägområde. Handlingar ska granskas och godkännas av respektive part. Dessa handlingar ska sedan utgöra underlag för ett genomförandeavtal mellan Trafikverket och Kommunen. Genomförandeavtalet ska reglera byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggtiden, garantitider m.m.

## § 3

Kommunen förbinder sig att bekosta åtgärderna under §1, inklusive projektering och Trafikverkets byggherrekostnader i sin helhet. Trafikverket ansvarar för att genomföra åtgärderna på de delar som berör det allmänna vägnätet. Kommunen förbinder sig att betala ersättning för erforderligt markintrång och för eventuell skada på mark eller egendom orsakad av byggnadsåtgärder, samt annan tredjemansskada.


## § 4

Detta avtal gäller endast under förutsättning att förslag till detaljplan för del av Kv Yrnesskolan inom Botkyrka kommun antas av Botkyrka kommun genom beslut som vinner laga kraft. Avtalets åtaganden gäller under planens genomförandetid, som är 7 år.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna erhållit var sitt.


För Trafikverket

Solna 2014-06-02.....

  
Tyra Wikström  
Chef Planeringsenheten

För Botkyrka kommun

Botkyrka 2014-05-20.....

  
Heléne Hill  
Exploateringschef

## Bilaga 1 Åtgärder vid avtal – ABC området

Objekt	Åtgärd	Effekt	Genomförande
1. Huddingev.	Två körfält mellan KP A väg och ca 100 m öster om Bryggarvägen.	Ökar kapaciteten på genomgående trafik, vilket ger mer grön tid för Bryggarvägen.	Åtgärder - rivning av refug och breddning till två körfält Hållplats och GC justeras i läge. Komplettering av signaler.
2. Bryggarv.	Två körfält vänstervägar, ett höger vid uttart	Ökad kapacitet för att svekla trafiken från området	Åtgärder – bredda Bryggarvägen, komplettering av signaler

