



Samrådshandling

Detaljplaneprogram **HALLUNDA GÅRD** norra Botkyrka, Botkyrka Kommun



Referens
Raad Alwajid



BOTKYRKA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och bygglovenheten

Innehållsförteckning	
Förord	4
Pogram	5
Bakgrund	5
Programmets syfte.....	5
Plandata	5
Programrådet läge	5
Markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner.....	6
Riksintressen.....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	7
Nulägebeskrivning	7
Natur	7
Mark och vegetation.....	7
Strandskydd	8
Risk för skred och eller höga vattenstånd.....	8
Förorenad mark.....	8
Geotekniska förhållanden.....	9
Radon	9
Fornlämningar	10
Bebyggelseområden	11
Bostäder.....	11
Byggnadskultur och gestaltning.....	11
Arbetsplatser	12
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Tillgänglighet.....	12
Gator och trafik	12
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	12
Kollektivtrafik.....	12
Friytor	13
Lek, Rekreation och Naturmiljö	13
Vattenområden	13
Teknisk försörjning	13
Vatten och avlopp, dagvatten	13
Värme	13
Förslag	14
Utgångspunkt för vidare arbete	14
Hållbarhet	14
Behovsbedömning	14
Markanvändning - sammanfattning	15
Trafik mm	19

Kulturarvet	19
Områdets gestaltning - buggnadskultur	20
Grönstruktur	20
Arbetsplatser	20
Offentliga service	20
Kommersiell service	21
Tillgänglighet	21
Friytor	21
Vattenområden	22
Teknisk försörjning	22
Administrativa frågor	22
Aktuella tider	22
Hållbarhetsanalys	23

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Raad Alwajid, Planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Toni Chmielewski, Projektledare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Sophie Dahllöf, Projektledare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Ronny Lyberg, VA-ingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Anna Liefvergren, Trafikplanerare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Ulrika Persson, Gata / Parkenhetschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Sven Gunnar Broström, Ingenjör/kart och mät, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Anders Forsberg, Miljöutredare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Per Anders Framgård, Utvecklingschef, Botkyrka kommun

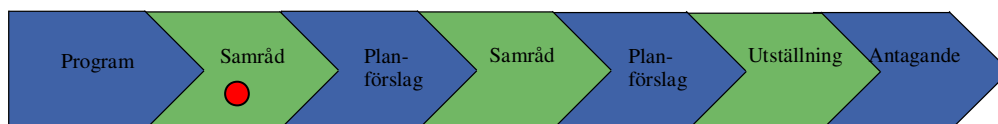
e-post: förnamn.efternam@botkyrka.se

Konsulter

Torbjörn Almqvist, Arkitekt, AIX Arkitekter AB
 Anders Jönsson, Landskapsarkitekt, Andersson Jönsson Landskapsarkitekter
 Anders Nordberg, Landskapsarkitekt, Andersson Jönsson Landskapsarkitekter

Förord

Detta program ska utgöra underlag till nästa steg i planprocessen. Förslaget är till sitt innehåll lagt på en översiktlig nivå som anger ramarna till var, i vilken omfattning och på vilket sätt kommunen tänker sig en tillkommande bebyggelse i området. Särskilt med tanke på områdets natur och kulturvärden måste stor omsorg läggas i detaljplanearbetet på gestaltning och utformning av tillkommande bebyggelse för att säkra dessa höga värden.



Program

Syftet med ett detaljplaneprogram är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter. De berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstagande är låsta.

Bakgrund

Beslut har fattats i KS 2008-03-03 att upprätta förslag till detaljplaneprogram för området kring Hallunda Gård i Norra Botkyrka

Programmets syfte

Syftet med arbetet är att i programmet ange var och med vilken sorts bostadsbebyggelse utbyggnad kan ske inom programområdet samt hur övrig mark ska disponeras. Programområdet begränsas av befintlig planlagd bebyggelse och Mälaren.

Plandata

Programområdet läge

Programområdet kommer att omfatta fastigheterna: Hallunda 4:20, 4:34, 4:37, 4:40, 4:41 och 4:42, samt anslutande vattenområde.

Markägoförhållanden

Området ägs dels av kommunen och dels av privata ägare. Största parterna är intresserade av möjligheterna att exploatera lämpliga delar för bostadsändamål.



Fastighetsägare

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

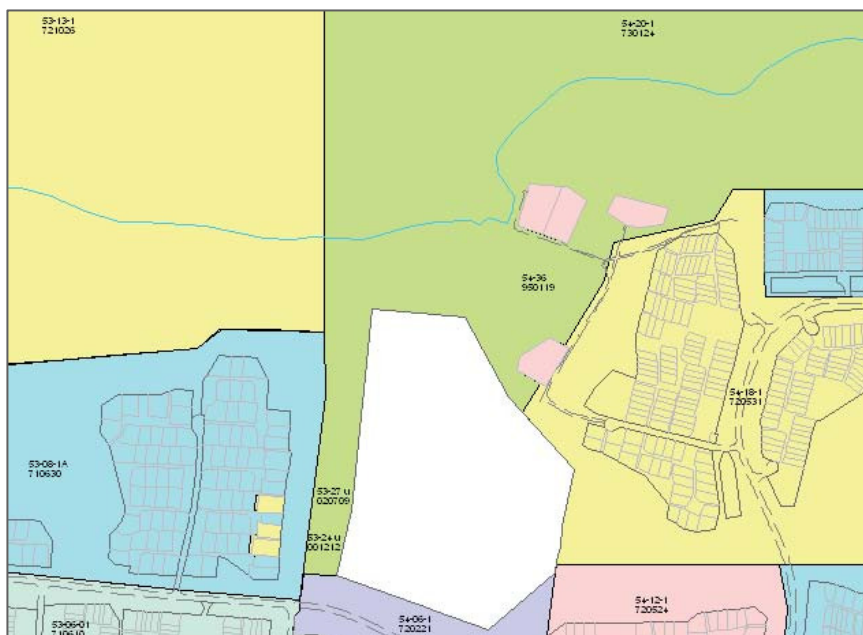
I översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31, aktualitetsförklarad 2006-05-30 förutsätts området kring Hallunda användas för ”bostäder i småskaligt attraktiv miljö” med beaktande och säkrande av de kulturhistoriska värdena.

En tillkommande bebyggelse på fastigheten och dess närhet är behandlad i gällande översiktplan där man är positiv till att använda området för ca 100 bostäder i en småskalig attraktiv miljö. Områdets kulturhistoriska värden ska beaktas och garaderas i avtal och detaljplan.

Strandområdet vid Hallunda Gård är i översiktsplanen angett som ”område med höga vetenskapliga naturvärden” och ingår samtidigt i ett större område angett som värdefullt för friluftslivet.

Detaljplaner

Största delen av programområdet Hallunda 4:20 utgörs av ej planlagd mark. För området gäller i övrigt följande detaljplaner vars genomförandetid löpt ut: 53-13-1 (19721026), 53-08 -1A (710630), 54-20-1 (730124) 5406-1 (720221), 54-12-1 (720524), 54-18-1 (720531), 54-36 (950119) har genomförandetid som går ut 2008-12-31 och 53-28 nyligen avslutat planarbete med avsedd genomförandetid 5 år från laga kraftvinnande.



Gällande planer kring Hallunda Gård

Riksintressen

Det skogsklädda strandområdet längs Mälaren ingår i ett större område klassat som riksintresse för kulturmiljö. Generellt är Mälaren med öar och strandområden klassade som riksintressen för turism, friluftsliv samt fiske.

Kommunala beslut i övrigt

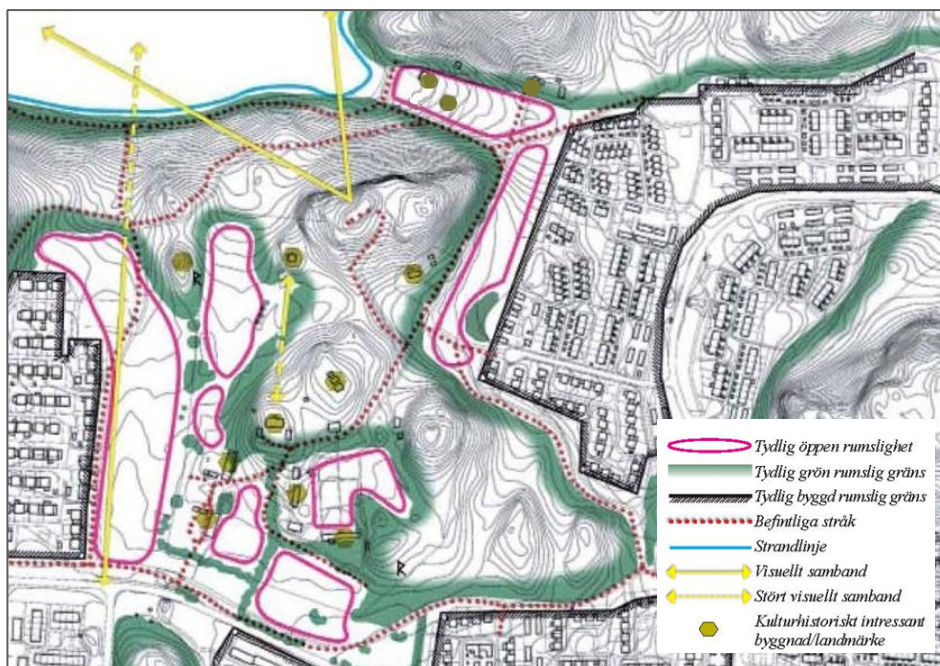
Programuppdrag för Hallunda Gård har tidigare, 1992-06-11, lämnats till förvaltningen. Detta arbete upphörde genom beslut i kommunstyrelsen 1998-06-04.

Nulägesbeskrivning

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av Hallunda Gård med en äldre gårdsmiljö och en igenväxt trädgårds- och parkanläggning. Kring gården finns skogsklädda höjder och öppna dalgångar med gammal åkermark; ett omväxlande landskap med varierande topografi och omväxlande öppna och slutna ytor. Landskapet är ett typiskt mälarskap som i omgivningen till stor del är bebyggda med enplans rad- och kedjehus. I norr finns Mälarens strand och skogsklädda berg med mellanliggande dalgångar som avgränsar Hallunda Gård och befintliga bebyggelseområden från Mälaren.



Landskapanalys

Innan detaljplanearbete startas ska en kompletterande naturinventering utföras över de områden som kan komma att exploateras. En analys av hur området kommer att påverkas av exploatering bör tas fram.



Övergripande rumsliga och topografiska samband

Strandskydd

Området vid Mälaren är detaljplanlagt, inget strandskydd finns, istället är det detaljplanen i området som reglerar var man kan/får bygga. I detaljplanen regleras att höjden och stranden i norr ska användas som rekreations-/grönområde, ingen byggnation får ske.

Området ingår även i det föreslagna vattenskyddsområdet för östra Mälaren. Syftet med vattenskyddsområdet är att skydda Mälarens råvatten, det vill säga det som ska bli dricksvatten, från föroreningar. Hallunda Gård ingår i det yttre vattenskyddsområdet (mer än 100 meter från strand). Dagvattnet måste omhändertas lokalt och enligt kommunens dagvattenstrategi. Eftersom det är vattenskyddsområdet samt en nyexploatering bör extra omsorg läggas på dagvattenfrågan.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

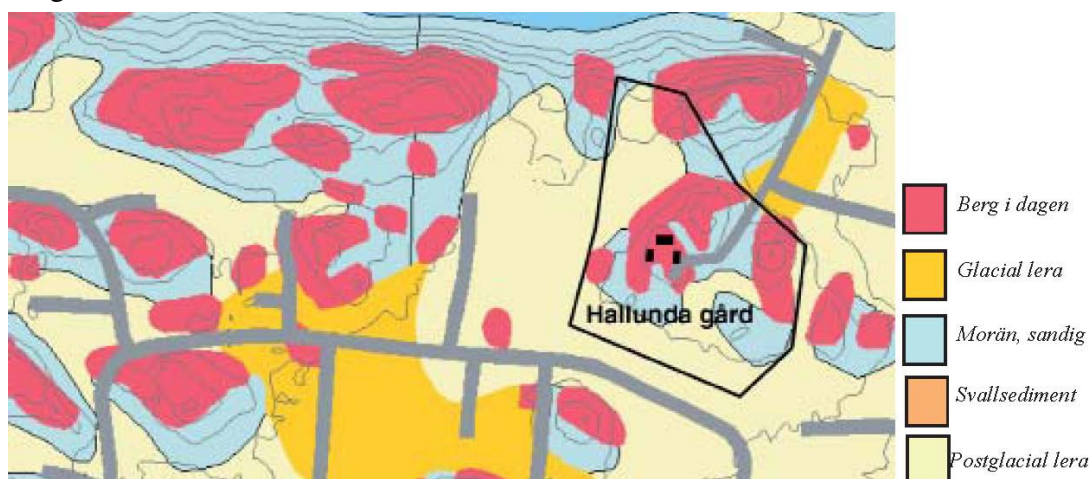
Det finns inget riskområde för skred eller översvämning runt Hallunda Gård.

Förorenad mark

I Länsstyrelsens databas MIFO, Metod för Inventering av Förorenade Områden, finns inget riskområde angivet för förorenad mark i området.

Geotekniska förhållanden

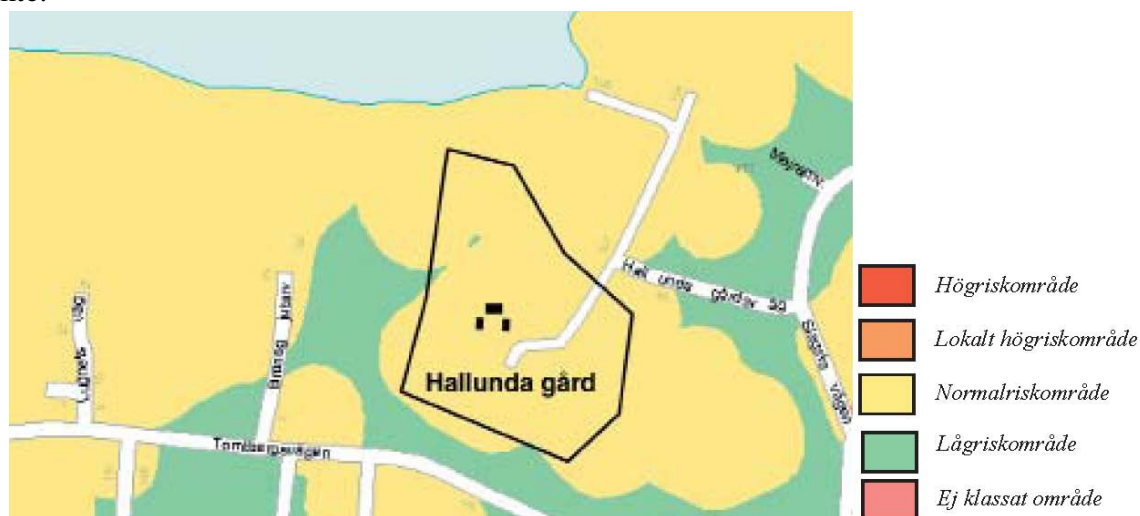
Lågdellarna och öppna landskapsrummen består mestadels av postglacial lera för att sedan övergå i sandig morän upp mot de relativt branta höjderna som finns i området. På höjderna finns relativt stora områden med berg i dagen. Områden med lera måste studeras närmare beträffande bärighet inför exploatering.



Geotekniska förhållanden

Radon

I områdets flacka, öppna delar är radonhalten i marken låg, tillhör lågriskområde. När man sedan kommer upp på den sandiga moränen, som är mer genomsläpplig, ökar radonhalten, men ingår fortfarande i normalriskområdet. Några hinder för nybyggnation på grund av höga halter av radon föreligger inte.



Radonkarta

Fornlämningar

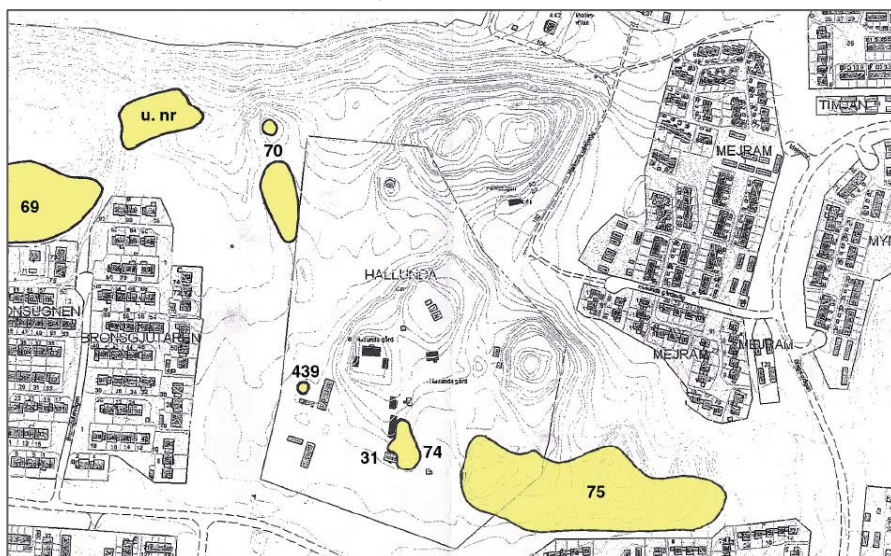
Hallunda Gård är belägen inom ett mycket fornlämningsrikt område. Här har människor bott kontinuerligt i över 3 000 år och lämnat olika typer av spår efter sig. Strax väster om gården återfinns en av Sveriges största kända boplatser ifrån yngre bronsåldern. Området delundersöktes under åren 1969 till 1971. Från samma tid härrör det stora gravröset beläget nordväst om gården. Även i anslutning till Hallunda Gård finns bronsålderslämningar i form av skärvstenshögar, älvkvarnshällar och stensättningar.

Hallunda Gård anlades troligen någon gång under yngre järnålder. Det förhistoriska Hallunda har sannolikt samma läge som dagens gård vilket innebär att det kan finnas förhistoriska kulturlager inom och i närheten av gårdstomten. Öster om gården ligger ett stort gårdsgravfält avtypiskt yngre järnålders-typ. En mindre undersökning här har givit fynd från vikingatiden. Äldre uppgifter tyder på att fler gravar funnits inom gårdsområdet.

En exploatering inom området kommer att beröra kända och okända fornlämningar. En detaljplanläggning måste därför föregås av en komplett arkeologisk utredning.

Kända fornlämningar kring Hallunda Gård är:

1. RAÄ 75 Gravfält från yngre järnålder.
2. RAÄ 74 Gravar från bronsålder/järnålder
3. RAÄ 31 Älvkvarnsförekomst, bronsålder
4. RAÄ 70 Gravröse och stensättningar, bronsålder
5. U.nr. Älvkvarnsförekomst, bronsålder



Fornlämningsinventering

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintlig bebyggelse är förlagd på den gamla åkermarken i områdets låglänta delar. Höjder och vegetationsområden är hittills obebyggda. Befintliga bostadsbyggnader är i en- eller en och en halv till tvåvåningshöjd. Denna karaktär har behållits, dock med utökade byggrätter i det nyss avslutat planarbetet i kv. Bronsgjutaren. Detaljplan E 53-28 Norsborg VII.



Exempel på befintlig småhusbebyggelse från 70-talet

Hallunda Gård avviker från ovanstående mönster helt genom sin ålderdomligt agrara gestalt.



Bild från Hallunda Gård ca 1900

Gårdskarta från ca 1900

Byggnadskultur och gestaltning

Som ovan antyds finns två väsensskilda byggnadskulturer i området. I översiktsplanen uppmärksammas Hallunda Gård för sina kulturarvskvaliteter och sin symboliska betydelse för området.

En etablering av jordbruket och gården i nuvarande tappning sker från sent 1700-tal. Skepnaden är i stort intakt. Gården nås under sin agrara period, dels via landsvägen mot Stockholm, men även båtförbindelsen är väsentlig och bryggläget är viktigt i strukturen liksom även förbindelsen mot kyrkan som var socknens centrum. Två andra viktiga förhållanden gäller parken, senare trädgårdsanläggningen samt väderkvarnsberget. Vid två tillfällen har berget rymt en kvarn. Sannolikt är det inte av större ekonomisk betydelse.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Arbetsplatser saknas i området.

Offentlig service

Kapaciteten i förskolor och skolor är tillräcklig med viss överkapacitet inom området. Förskolorna Örtagården, Prästkragen och Borgskolan finns i programområdets absoluta närhet.

Kommersiell service

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

Tillgänglighet

Området är kuperat. Vägar, cykel- och gångvägar är planerade efter de krav på tillgänglighet som fanns vid tillkomstillfällena för ca 30-40 år sedan. I branterna mot sjön saknas förutsättningar för normenlig tillgänglighet. Strandpromenaden är dock nåbar från delar av programområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Tomtbergavägen är huvudstråk i området. Via trevägskorsningar har kopplats genomgående gator eller återvändslokalgator som försörjer bostadsenkla. Biluppställning sker antingen samlat på gatumark eller på tomtmark.

Ett väl trafikseparerat gång- och cykelvägssystem finns helt genomfört i området. Cykel- och gångtrafik når strandområdet på flera av förbindelserna genom programområdet.

Naturstig finns vid stranden. En kulturstig finns organiserad och passerar centralt i programområdet.

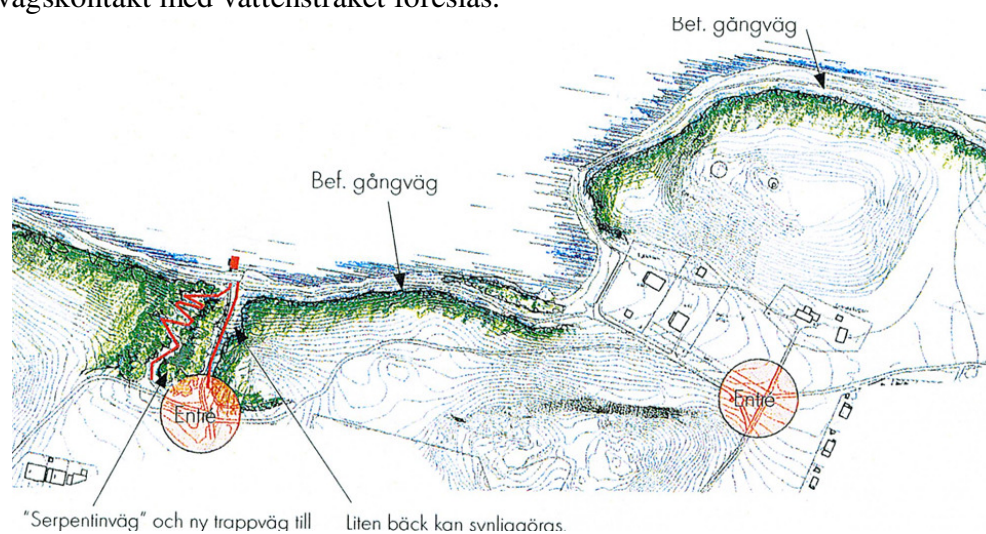
Kollektivtrafik

En väl utbyggd kollektivtrafik med buss på Tomtbergavägen och tunnelbana inom gångavstånd ger godtagbara förhållanden.

Friytor

Lek, Rekreation och Naturmiljö

Området ligger i direkt anslutning till natur- och kulturleder. Skogsmarker finns i det direkta närområdet med gång- och cykelleder. Strandzonen i norr är ett populärt strövområde. En större bollplan finns vid Bronsvägen. I kommunens parkplan finns två så kallade entréer till Mäljarstranden inom området. Vattenkontakt eftersträvas i dessa punkter. En så kallad konsolbrygga finns illustrerad vid den västra entrén, där också trappvägs- och serpentinvägskontakt med vattenstråket föreslås.



Vattenområden

I vattenområdet i anslutning till programområdet finns en brygganläggning för större båtar. Närmaste småbåtsanläggningar finns idag vid Slagsta Marina. Anlagt strandbad finns vid Slagstabadet ca 1 km gångavstånd. Möjlighet att bada från naturstrand finns men är begränsad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

I anslutning till planområdet finns utbyggda kommunala nät och matningar av dricks- och spillvatten. Dagvattensystem finns i omgivande gatunät med kapacitet för dagens situation. Kapacitet, anslutningslägen och eventuella behov av pumpstationer med mer detaljstuderas i detaljplanarbetet.

Värme

Närområdet bland annat kv. Bronsgjutaren försörjs med fjärrvärme.

Förslag

Utgångspunkt för vidare arbete

Området är mycket intressant för bostäder i sjönära och naturskön miljö. Områdets kultur- och naturvärden ger samtidigt skäl att i det kommande detaljplanarbetet säkra att dessa värden utnyttjas på rätt sätt.

Ett inre och ett yttre förändringsområde har definierats i förslaget. I det inre området ska som alternativ till privat ägd mark, prövas ett anläggande av en stadspark. En begränsad maritim bosättning i anslutning till den allmänna bryggan har prövats i programarbetet

Hållbarhet

2007 antog Botkyrka kommun ett startdokument för kommunens arbete med hållbar utveckling. Här slås fast att kommunens strävan att nå målsättningar och visioner ska vara hållbar. Dokumentet, "Ett hållbart Botkyrka", innehåller ett antal utmaningar som tillsammans kan sägas utgöra ett botkyrkaspecifikt förhållningssätt till hållbar utveckling. I detta detaljplaneprogram omsetts hållbarhetsambitionerna på programområdesnivå för Hallunda Gård.

I programområdet föreslås en bebyggelse som kan knyta samman befintliga grannskap, en låg bebyggelse med relativt hög täthet, en funktionsblandning kan uppnås om äldreboende och särskilda boenden kan infogas i området. Dessutom innebär områdets föreslagna GC-nät en öppenhet för utomstående till kvaliteter som tidigare inte funnits. Området utgör en attraktion som besöksmål för kultur- och rekreationsupplevelser för en större krets. Möjligheten att tillfoga bebyggelse av nytt slag ger utrymme för nya boendekaraktärer inom stadsdelen.

Kollektivtrafik finns relativt väl utbyggd intill området. Den nya bebyggelsen föreslås utformad på fotgängares villkor. Värmeförsörjning och god energihushållning är aspekter som kommer att vidareutvecklas i detaljplanarbetet.

Behovsbedömning

Programområdet innehåller kulturhistoriska värden och rikligt med fornlämningar. Mer kunskap om detta behöver inhämtas innan en planläggning kan bli aktuell. En naturinventering behöver också göras i ett tidigt skede så att detaljplanen kan anpassas till höga värden. Ett par av de föreslagna delområdena för bostadsbebyggelse bedöms kunna innehålla höga naturvärden. Den största arealen mark utgörs dock av gammal åkermark som inte bedöms innehålla höga naturvärden.

Enligt den översiktliga bullerkartläggning som gjordes av Botkyrka 2006 kan områdena närmast Tomtbergavägen vara bullerstörda. En bullerutredning bör göras i detta område.

Bostadsbyggande vid Mälarstranden riskerar att menligt inverka på strandens höga värden för rekreation och på dess naturvärden. Ett begränsat bostadsbyggande vid Mälarstranden kommer sannolikt öppna upp för ytterligare exploateringar i ett senare skede. De unika värden som den oexploaterade stranden idag utgör kommer då gradvis att försvinna.

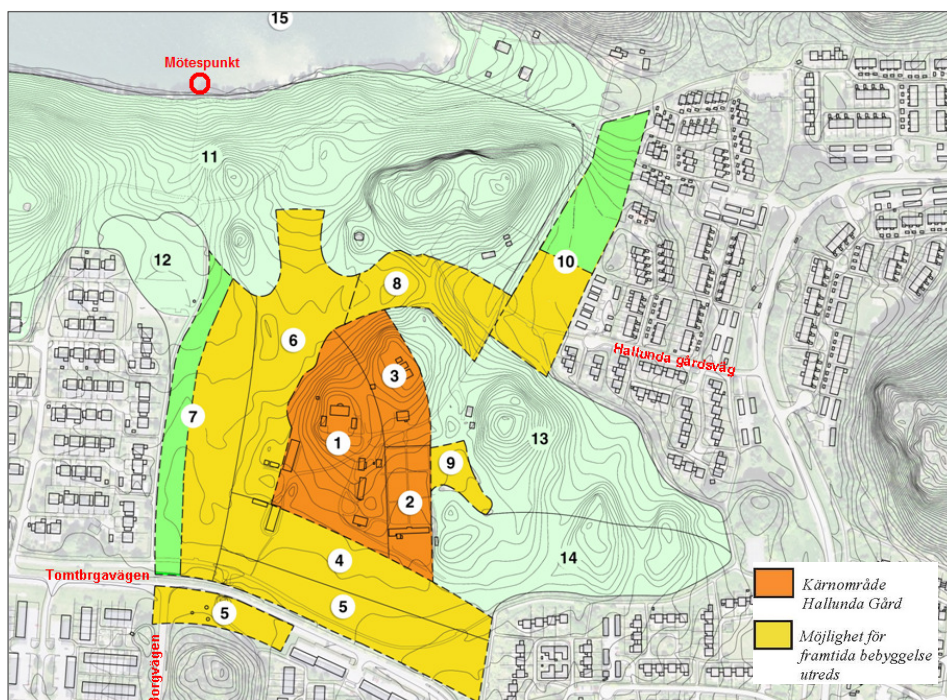
Programområdet ligger inom föreslaget skyddsområde för östra Mälarens vattentäkter. Därför behöver extra omsorg läggas på dagvattenfrågan. En dagvattenutredning bör göras i tidigt skede.

För att minska den negativa miljöpåverkan (och öka den positiva) kan höga krav ställas på de nya bostädernas energihushållning. På de marker inom programområdet som inte kommer att bebyggas kan kultur- och naturvärdena öka om rätt åtgärder vidtas. Exempel på detta är återupptaget bete på gravfältet från bronsåldern och försiktig röjning i vissa skogspartier.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Markanvändning - sammanfattning

En landskapanalys har resulterat i en uppdelning av programområdet i några olika avsnitt.



Markanvändning

1-3

Knutet till gården finns ett funktionellt och gestaltningsmässigt inre område bestående av några skilda avsnitt. Dessa avsnitt kan i framtiden fortsätta att utgöra privat tomtmark alternativt bli tillgängliga som allmän stadspark, i sin helhet eller i delar.

4-10

Ett yttre gårdsområde med ett flertal delområden med olika knytning till gårdens kärnområde. I detta område kan övervägas 100 till 150 nya bostäder, dock med flera skilda behov av gestaltningshänsyn beroende på det enskilda läget, därav redovisningen i ett flertal delområden.

11-14

Områden där naturvärdena och de sociala värdena kring naturupplevelsena bör prioriteras.

15

Vattenområde eventuellt möjligt för maritimt boende. Med anledning av svårigheter med angränsning, parkering och övrig infrastruktur (VA etc.) bedöms förutsättningarna för ett maritimt boende starkt begränsade. Innan ett eventuellt planarbete måste därför de ekonomiska samt de miljömässiga konsekvenserna av ett maritimt boende utredas grundligt.

Kärnområde Hallunda Gård

Högt natur- och kulturvärde; Prövas för Stadspark alternativt Enskilt boende



Exempel på befintlig bebyggelse i kärnområde Hallunda Gård

1. *Gårdens huvudbyggnad med flygelbyggnader, gårdsplan och omgivande trädgård/naturpark. Sluttande gräsyta framför gården med en del stora träd, omgiven i öster och väster av vackra bostadshus och ekonomibyggnader.*
2. *Frukträdgården och före detta ekonomiträdgården med växthus.*
3. *Trädgård/naturpark i anslutning till gården med bostadshus och torp.*

Dessa tre delar hänger intimt samman och beskriver kärnan i gårdens ursprung och utveckling beträffande såväl den ekonomiska -, bebyggelse- och parkhistorien. Här ska villkor för god skötsel och underhåll kunna möjliggöras i planarbetet. Tillskott kan skapas för att säkra gårdens betydelse för Hallundas såväl äldre som moderna historia.

Yttre område Hallunda Gård

Lämpliga områden för nya bostäder. Siffror anger delområden som bör prövas med något skilda gestaltningskrav.



Exempel på vissa platser i yttre område Hallunda Gård

4. *Öppen gräsmark söder om gården. Rader av befintliga träd. Inblickar mot gården bör vara möjliga.*
5. *Öppen gräsmark längs ömse sidor av Tomtbergavägen med befintlig GC-väg och GC-tunnel under Tomtbergavägen. Kan prövas för en bladning av markanvändning (bostäder och handel) på den södra delen av Tomtbergavägen.*

6. Ängsmark med dungar av vegetation och åkerholmar. Stark tillhörighet till gården.
7. Öppen gräsyta. Kan prövas för tillhörighet till gårdsområdet alternativt småhusen i väster. Grönallé från Hallunda centrum kan prövas nedförd i denna zon. Gallring för blick mot vattnet bör prövas.
8. Dalstråk bevuxen med skog. Kan prövas för samordnad styckebebyggelse.
9. Ängsmark i anslutning till fruktträdgården. Kan prövas för särskilt gestaltad bebyggelse, gruppbestäder bör prövas.
10. Vacker dæld mellan befintlig bostadsgrupp och kulturlandskapsområde. Kan prövas för bostäder, även äldreboende eller styckebebyggelse kan övervägas.

Dessa områden bör sannolikt skilja sig åt i gestaltning då förutsättningarna trots områdenas närbelägenhet skiljer sig ibland högst avsevärt. Hur detta bäst kan ske ska utredas i det följande planarbetet.

Natur- och skogsområden
 Ej bebyggs.



*Exempel på vissa platser i natur- och skogsområden
 Hallunda Gärd*

11. Sammanhängande skogsområde längs Mälaren, i anslutning till gården finns inom detta rester av den så kallade engelska parken, bland annat ett kvarvarande bokbestånd norr om stenmur mot odlingsmarken.
12. Öppen gräsmark med befintlig bollplan
13. Skogsområde med karaktärsfull vegetation
14. Fornlämningsområde

Dessa områden bör sannolikt ej bebyggas, viss gallring för att skapa ett glesare. Skogsavsnitt med genomblick mot vattenytorna i norr kan övervägas.

Vattenområde

15. Vattenområde för eventuellt begränsat maritimt boende.

Dels på grund av svårigheter med angränsning, parkering och övrig infrastruktur dels på grund av områdets uppenbara utsatthet för väder och sjötrafik kombinerad med dricksvattenskyddet och skyddet för Mälarens fiske avrådes från vidare prövning i detaljplaneskedet.



Exempel på maritimt boende från Ryssviken, Stockholm. Bild: Marinstaden ab

Trafik mm

Fordonstrafik föreslås nå programområdet från dels Tomtbergavägen dels från Slagstavägen/ Hallunda Gårdsväg. Det vidare arbetet bör undersöka om flera anslutningspunkter kan vara aktuella från Tomtbergavägen. En naturlig och måttlig tillgänglighet för genomströmning genom programområdet bör eftersträvas. Ett maritimt boende kan nås via Hallunda Gårdsväg och angöras vid vändplan vid ny brygga. Uppställning för fordon tillhörande detta boende bör ske i naturligt placerade ekonomibyggnader på mark på ett visst avstånd från stranden.

Kollektivtrafik nås via hållplats på Tomtbergavägen. Tunnelbana finns på ca 1 km gångavstånd vid Hallunda Centrum.

Cykel- och gångtrafik når strandområdet på flera av de nya förbindelserna genom programområdet. Befintlig naturstig vid stranden förändras ej inte heller de befintliga promenadstråken, kulturstigen eller GC-vägen. Det ska vara enkelt att röra sig inom området. Nya, föreslagna stråk binder samman och underlättar genomströmningen i området (se bild sid 21).

Kulturarvet

Kända fornlämningar i området, vilka är säkrade genom fornminneslagen, undviks vid exploatering. Tätheten på lämningarna förutsätter dock att det i det fortsatta planarbetet läggs särskilda resurser på fler studier i exploateringsnära avsnitt.

För gården strävar programmet efter att den nu unika patina och vackra ålderdomliga gestalt som utstrålas kan kommuniceras för det framtida nyttjandet av anläggningen.

Områdets gestaltning - byggnadskultur

Omsorgsfull och intressant gestaltning är nödvändig om området värden skall kunna tillvaratas. Detaljplanearbetet skall pröva på vilket sätt detta skall ske. Vidare föreslås att ett gestaltungsprogram tas fram i samband med detaljplanearbetet så att nya byggnader anpassas till naturen, topografin samt befintliga byggnader och befintlig gårdsmiljö. Förvaltningen föreslår att parhus, radhus och enfamiljsvillor i en- och en halv till två våningar prövas i delområden lämpade för detta enligt dispositionen ovan. De äldreboende respektive särskilda boende som kan prövas enligt genomgången ovan måste ägnas särskild gestaltungsomsorg i skalfrågan för att ansluta väl i kulturlandskapet. Pasticher bör dock inte förekomma.

Grönstruktur

En av områdets fördelar är dess närhet till Mälaren och det sammanhängande skogs- och naturområdet med promenadstigar längs Mälarens stränder. Dessa naturområden med ofta karaktärsfull och vacker skog och dramatisk topografi bör ej bebyggas. I det fortsatta arbetet ska tillses att goda möjligheter ges för att lätt ta sig ut i naturen. Passager/gröna medvetet gestaltade stråk med förbindelser för gång- och cykeltrafik ska lämnas i bebyggelsen så att man kan ta sig från bostadsområdena söder om Hallunda Gård till grönområdena längs Mälaren. Även befintliga skogsklädda höjder i anslutning till Hallunda Gård bör lämnas obebyggda och ingå i en struktur av bostadsnära natur- och rekreationsområden.

Förvaltningen föreslår att en övergripande studie prövar om den föreslagna idékopplingen via ett generöst stadsmässigt grönstråk - en tydlig grön siktaxel kan förbinda Hallunda centrum genom programområdet med såväl områdets ursprung Hallunda Gård, som sjön och i bästa fall uppnå ögonkontakt med Mälarevattnet.

Arbetsplatser

I programområdet saknas sannolikt förutsättningar för annan verksamhet än bostadsnära sådana samt vård- och omsorgsuppgifter.

Offentlig service

Med den omfattning som beskrivs i programmet bedömer barn- och ungdomsförvaltningen att kapaciteten i förskolor och skolor kan möta detta behov.

Vård- och Omsorgsförvaltningen uttrycker önskemål om att i området pröva såväl äldreboende för runt 50 personer samt gruppboende kring 6 lägenheter. Detta anser vi väl kan prövas inom programområdet i delar lämpade för detta. Områden 9 och 10.

Kommersiell service

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

Tillgänglighet

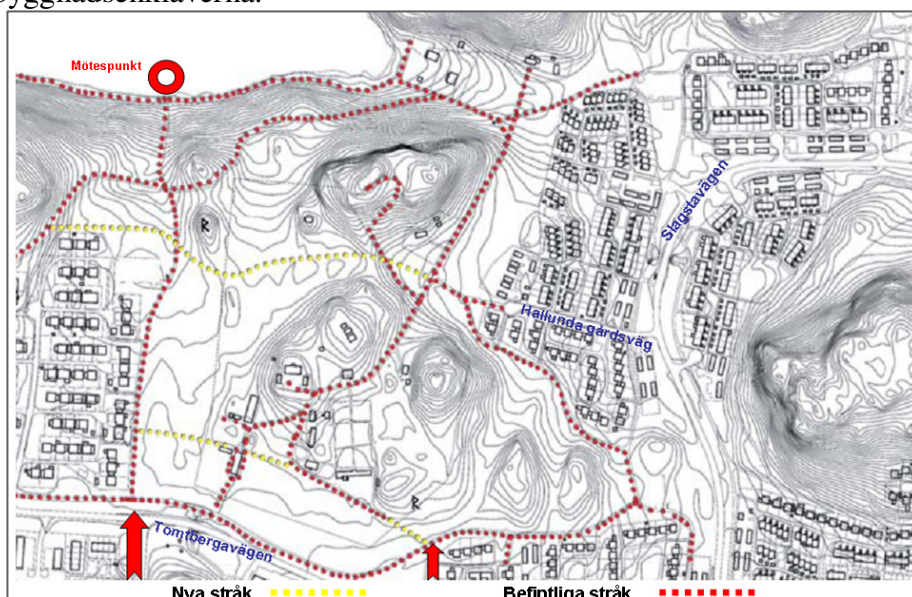
Området är kuperat. Nya stråk, vägar, cykel- och gångvägar kommer att planeras utefter de krav på tillgänglighet som finns. Den eventuella anläggningen för funktionshindrade ägnas särskild hänsyn utöver kraven.

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Området ligger i direkt anslutning till natur- och kulturleder, skogsmarker finns i det direkta närområdet med gång/cykelleder. Strandzonen i norr är ett populärt strövområde. En större bollplan finns redan vid Bronsgjutarvägen. Lättillgänglig småbarns- och ungdomslek ska planeras in i området. I alternativ med allmän stadspark inom den gamla gårdsplatsen, förutsätts viss förprojektering ske för att välja/välja bort parken ingående avsnitt. Byggnadernas funktioner bör översiktligt beröras.

Förutom de rekreativsmöjligheter som redan idag finns i närmiljön, kan området få en ny attraktion i den eventuella stadsparken. En grön, lummig park med blomsterprakt och gräsytor skulle inbjuda till lek, picnic, bollsport med mera. Den kulturhistoriska miljön vid Hallunda Gård kan ligga till grund för denna park, med exempelvis restaurerad fruktträdgård och historiska byggnader i parken. Lättillgänglig småbarns- och ungdomslek ska planeras in nära byggnadsenklaverna.



Nya och befintliga stråk

Vattenområden

De delområden som berörs av strandnatur och vattenområden förslås förbli prioriterade för det rörliga friluftslivet. Ett anläggande av ett mindre strandbad vid Stenbryggeviken kan övervägas. Inga bryggor för småbåtar är aktuella. Dessa hänvisas till Slagsta Marina. Nya bryggor för solbad, strandliv, fiske med mer kan med fördel anläggas längs strandpromenaden inom programområdet.



Bygganläggning för vistelse solbad i Liljeholmshamnen Stockholm

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen i området skall ske efter hållbarhetskriterier. Vatten och avlopp ska anslutas till det kommunala VA-systemet. Dagvattnet ska hanteras lokalt (LOD; Lokalt Omhändertagande av Dagvatten). En dagvattenutredning skall ske i samband med detaljplanarbetet. Området skall försörjas via fjärrvärme eftersom en omvärldsvänlig lösning skall prioriteras.

Administrativa frågor

Programmet förordar att detaljplan upprättas. Äldre kringliggande planer vars genomförandetid gått ut hanteras i annan ordning.

Aktuella tider

Tidplanen är preliminär, men under förutsättning att ärendet kan behandlas i kommunstyrelsen i oktober 2008 bedöms samråd kring planprogrammet kunna avslutas i januari 2009 och planuppdrag för den första detaljplanen lämnas andra kvartalet 2009. Detaljplaneprocessen tar därefter ca 1,5-2 år.

Hållbarhetsanalys

Med utgångspunkt från de sex utmaningarna ur ett hållbarhetsperspektiv vill programmet skapa en bättre plats att bo, verka och leva i.

Botkyrkaborna har arbete

Programförslaget avser huvudsakligen utbyggnad av nya bostäder vilket inte påverkar detta kriterium nämnvärt. Eventuellt finns möjlighet att inrymma handelslokaler i bottenvåningarna av eventuell bebyggelse söder om Tomtbergavägen, vilket i så fall skulle kunna bidra till fler arbetstillfällen.

Eventuellt äldreboende/gruppboende som programmet föreslår direkt öster om Hallunda gård bidrar också till arbetstillfällen.

Botkyrkaborna känner sig hemma

Vi vill skapa 100 till 150 attraktiva nya bostäder kring Hallunda Gård. Målet att bygga 350 bostäder i Botkyrka kommun per år kommer närmare. Ett inre området som kan bli tillgängliga som allmän stadspark för Hallunda har prövats i programmet.

Målet är att skapa en attraktiv plats där Hallundaborna kan bo, mötas, trivas och känna trygghet.

Botkyrka har de bästa skolorna

Programmet bidrar till att skapa tryggare koppling mellan närliggande skolor och knutpunkter i området. Exempelvis noteras att gamla stråk idag nyttjas som gångpassage för elever från skolorna. Detta vill programmet förstärka genom att bilda nya stråk som även passerar Hallunda Gård.

Tillgången till befintliga och i förhållande till programmet närliggande skolor bedöms vara god.

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Vissa stråk inom programområdet kan upplevas som otrygga, i synnerhet under mörka tidsperioder. Detta gäller exempelvis stråket mot vattnet, och i viss mån mot Hallunda centrum.

En cirkulationsplats i korsningen mellan Tomtbergavägen och Borgvägen bidrar till en säkrare trafikmiljö med lägre hastigheter. Programmet vill också skapa nya gång- och cykelvägar mellan befintliga stråk samt mot Hallunda gårdsväg

programområdet föreslås en bebyggelse som kan knyta samman befintliga grannskap. En funktionsblandning kan uppnås om äldreboende och särskilda boenden samt vissa handelslokaler (integrerade med bostadshus) kan infogas i området.

Dessutom innebär områdets föreslagna GC-nät en öppenhet för utomstående till kvaliteter som tidigare inte funnits. Området utgör en attraktion som besöksmål för kultur- och rekreationsupplevelser för en större krets. Möjligheten att tillfoga bebyggelse av nytt slag ger utrymme för nya boendekaraktärer inom stadsdelen.

Alla dessa förhållanden utgör viktig trygghet och stärker områdets identitetskänsla.

Botkyrkaborna bidrar inte till klimattförändringarna

Genom att utveckla ett befintligt område med relativt väl utbyggd kollektivtrafik intill området ökar möjligheterna till ett hållbart resande. Den nya bebyggelsen föreslås utformad på fotgängares villkor. En sådan struktur utgör en grundförutsättning för god hållbarhet ur ekologisk synpunkt. En viktig utmaning är att skapa nya energieffektiva bostäder och våga pröva ny teknik i detta avseende. Värmeförsörjning och god energihushållning är aspekter som kommer att vidareutvecklas i detaljplanarbetet. Den täta strukturen innebär att gemensam infrastruktur som till exempel fjärrvärme kan byggas ut.

En bladning av markanvändning (bostäder och små nära butiker) på en del av området kommer sannolikt att minska bilberoendet.

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

En viktig aspekt här är att skapa möjligheter till fler möten mellan människor. Detta kan fås i gården och i ängs områden samt i slutet av stråket mot vattnet.

Christer Björklund
Tf Samhällsbyggnadschef