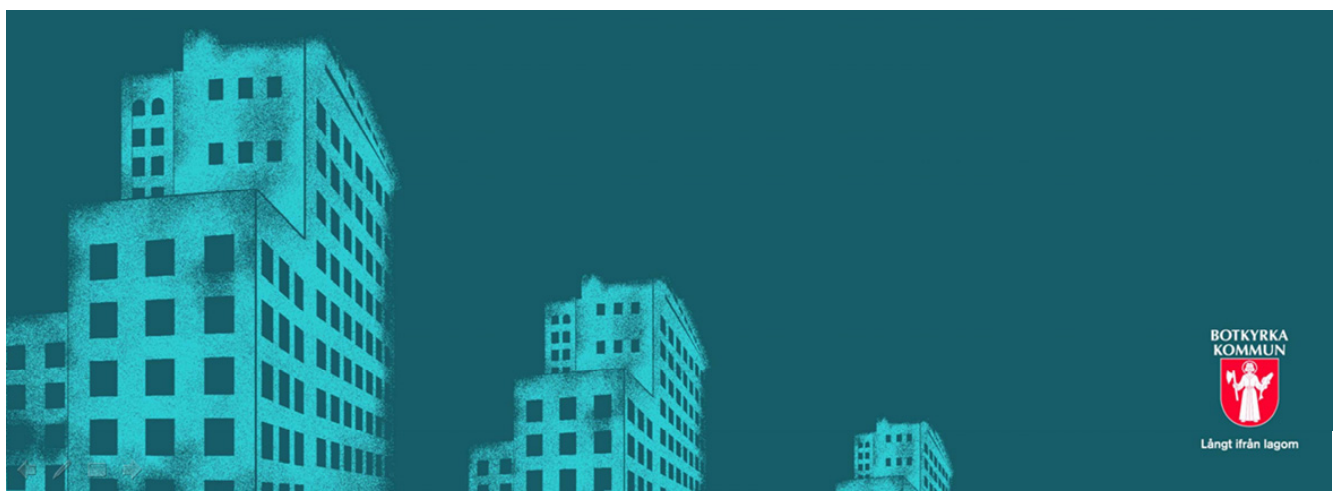




Samrådshandling

Förslag till detaljplan för PRÄSTVIKEN (del av Eriksberg 2:27) Prästviken-Eriksberg, Botkyrka kommun

Planbeskrivning



BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadsenheten

Samrådshandling
2014-11-17

2 [60]

Innehållsförteckning

52-77	1
Inledning.....	6
PLANBESKRIVNING	6
Handlingar	7
Planens syfte.....	7
Bakgrund	7
PLANDATA	8
Planens läge och areal	8
Markägoförhållanden	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Riksintressen	9
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen	10
Utvidgat strandskydd i Botkyrka kommun.....	10
Översiktliga planer	10
Program för planområdet.....	10
Detaljplaner	11
Fastighetsplaner	11
Angränsande projekt.....	12
Tunnelbanedepå Norsborg	12
Södra porten till Storstockholm.....	12
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	13
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	13
Sammanfattning av behovsbedömningen	13
Klimatstrategi för Botkyrka.....	14
De sex hållbarhetsutmaningarna	14

FÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
Natur	15
Mark, vegetation och topografi	15
Geotekniska förhållanden.....	15
Radon	16
Markföroreningar	16
Risk för skred eller höga vattenstånd	17
Bebyggelseområden	17
Bostäder	17
Arbetsplatser och övrig bebyggelse	17
Service	17
Tillgänglighet och trygghet.....	18
Byggnadskultur och gestaltning.....	18
Kulturmiljö.....	19
Fornlämningar	19
Kulturmiljö.....	20
Friytor	22
Lek och rekreation	22
Naturmiljö	22
Strandskydd	22
Vattenområden.....	22
Gator och trafik.....	22
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	22
Kollektivtrafik	23
Störningar.....	24
Hästverksamhet	24
Trafikbuller.....	24
Risk	25
Teknisk försörjning	25
Vatten och avlopp.....	25
Dagvatten	25
Värme	25
Telekommunikation	25
EI	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Markägoförhållanden.....	26
Servitut och gemensamhetanläggningar	26

PLANFÖRSLAG	27
Natur	27
Mark, vegetation och topografi	27
Geotekniska förhållanden.....	28
Radon	28
Markföroreningar	29
Risk för skred eller höga vattenstånd	29
Bebyggelseområden	29
Bostäder	29
Arbetsplatser och övrig bebyggelse	31
Service	31
Tillgänglighet och trygghet.....	34
Byggnadskultur och gestaltning.....	35
Kulturmiljö.....	35
Fornlämningar	35
Kulturmiljö.....	36
Hänsyn som tagits till kulturmiljövärden i planförslaget.....	36
Avvägning mellan kulturmiljövärden och andra intressen	37
Solstudier	38
Fotomontage	39
Friytor	43
Lek och rekreation.....	43
Naturmiljö	44
Strandskydd	45
Vattenområden.....	45
Gator och trafik.....	46
Gatunät.....	46
Gatuutformning, sektioner och geometri	48
Gång- cykel- och mopedtrafik.....	48
Lutningar och höjdsättning	48
Kollektivtrafik	49
Parkering	49
Störningar.....	50
Hästverksamhet	50
Trafikbuller.....	50
Risk	52
Teknisk försörjning	55
Vatten och avlopp.....	55
Dagvatten	55
Värme	56
Telekommunikation	56
El	56
Avfall.....	57
Fastighetsrättsliga frågor	57
Markägförhållanden.....	57
Servitut och gemensamhetanläggningar	57

KONSEKVENSER	58
Sammanfattning av MKB	58
Påverkan på riksintressen	59
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	60
Preliminär tidplan	60
Genomförandetid.....	60
Huvudmannaskap.....	60
Övrigt	60

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande från Botkyrka kommun har varit följande projektgrupp:
Per-Anders Framgård, Sofia Hofstedt, Sigvard Andersson, Mikael Arveng,
Katarina Balog, Sven-Gunnar Broström, Anders Forsberg samt Ebrahim
Khajeh-Zadeh.

Detaljplanen är framtagen i samverkan med Svenska kyrkan samt Tyréns.

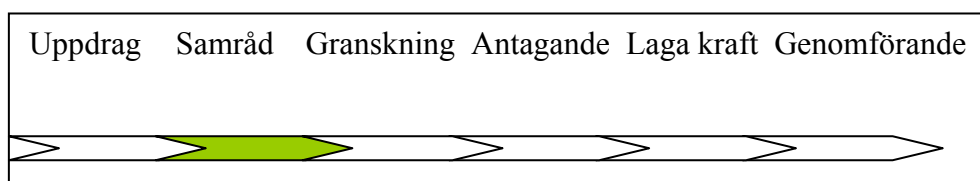
Inledning

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

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



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



PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning med genomförandedel
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Till detaljplanen finns illustrationsplan framtagen.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa en attraktiv och varierad boendemiljö i samklang med det öppna kulturlandskapet. Detaljplanen rymmer byggrätter för flerbostadshus och enbostadshus samt byggrätter för förskola och äldreboende. Detaljplanen säkerställer även ett antal kvalitéter och funktioner i den nya stadsdelens omgivning och därför rymmer planområdet bland annat rekreatiomsområden, regionalt cykelstråk samt ytor för dagvattenhantering.

Bakgrund

På del av fastigheten Eriksberg 2:27 önskar markägaren Svenska kyrkan, Prästlönetillgångar i Stockholms stift, att en detaljplan tas fram för bostadsbebyggelse. Planområdet är beläget söder om Sankt Botvids väg mellan Eriksbergsåsen och Hammarby gård, öster om sjön Aspen och väster om Botkyrka kyrka. Större delen av planområdet är inte planlagt. Ny översiktsplan har antagits av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun i maj 2014, där anges en ambition att omvandla området till gles stadsbygd. I program för Hågelby, Eriksberg och Lindhov från 2011 föreslås att större delen av planområdet används som kvartersmark för bostadsändamål.

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

PLANDATA

Planens läge och areal

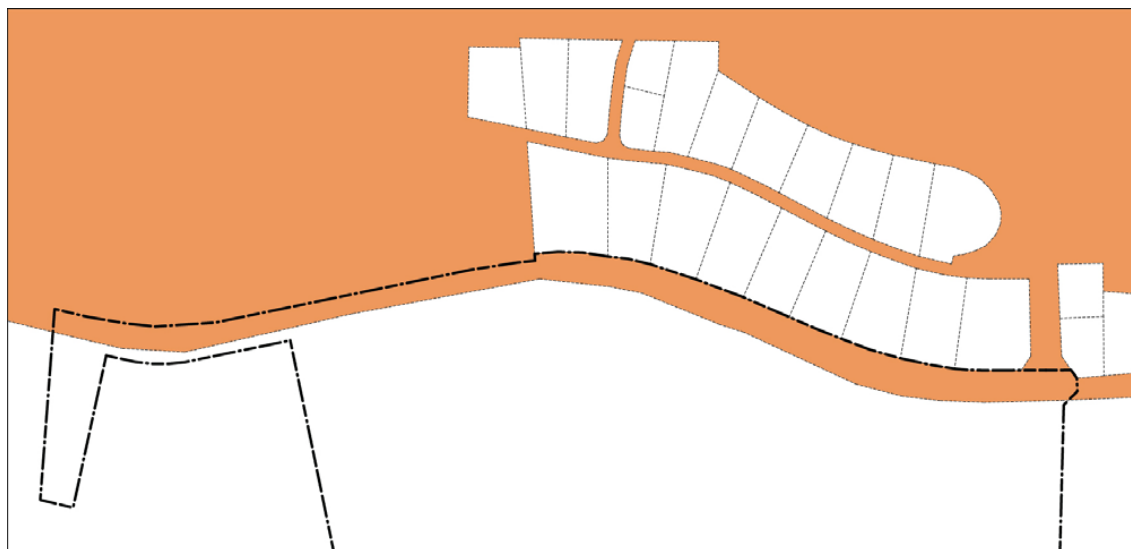
Planområdet är beläget söder om Sankt Botvids väg mellan Eriksbergsåsen och Hammarby gård, öster om sjön Aspen och väster om Botkyrka kyrka. Planområdets areal är cirka 12,9 hektar varav cirka 6,3 hektar är kvartersmark och cirka 5,5 hektar är kommunal allmän platsmark. Resterande 1,1 hektar är mark avsedd för bullerskydd vid E4/E20.



Planområdet och dess omgivningar, skala 1:10 000. Plangräns visas med streckad röd linje.

Markägoförhållanden

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



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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Väg E4/E20 utgör riksintresse för kommunikationer.



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

Planområdet ingår i sin helhet i riksintresset för kulturmiljövården Borsjön [AB16]. Riksintressets motivering är formulerad på följande sätt:

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

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

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF 2010, betecknas området som regional stadsbygd med utvecklingspotential samt som grön kil.

Utvidgat strandskydd i Botkyrka kommun

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

På sidan 9 i beslutet återges följande:

”... utvidgat strandskydd upphävs därför enligt kommunens önskemål för Prästviken och Östra Vårsta. Det rör sig om tätortsnära utbyggnadsområden som är utpekade i den antagna översiktsplanen, och där utbyggnaden bedöms ske i närtid. Utbyggnadsområdena har dessutom betydelse för bostadsförsörjningen och tillgången till service och kollektivtrafik är god. Vidare gäller för områdena att värdena för den allemansrättsliga tillgängligheten eller djur- och växtlivet inte bedömts vara tillräckligt höga för att de ska omfattas av utvidgat strandskydd.”

Översiktliga planer

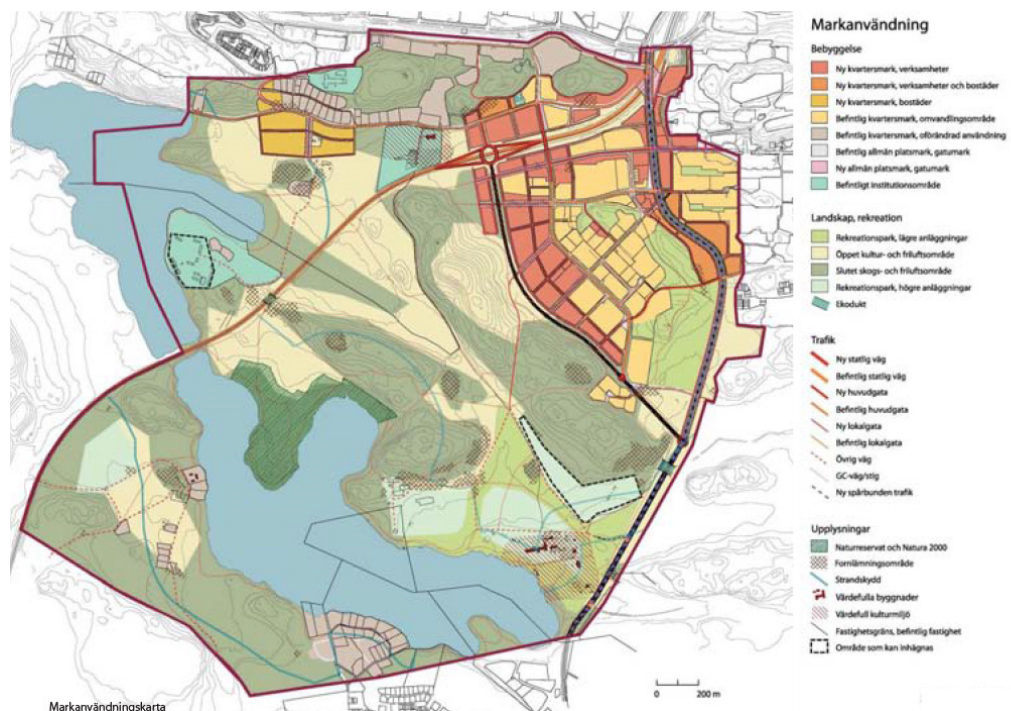
Ny översiktsplan har antagits av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun i maj 2014, där anges en ambition att omvandla området till gles stadsbygd.

Program för planområdet

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

Den bebyggelseutbredning som föreslås i detaljplanen är nästintill identisk med den bebyggelseutbredning som föreslogs i planprogrammet.

Detaljplanen gör avsteg från planprogrammet genom att en yta i detaljplanens sydvästra hörn föreslås tas i anspråk för förskola samt teknisk anläggning.



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

I programmet föreslås en ny vägförbindelse nordväst om planområdet, från Sankt Botvids väg genom obebyggd skogsmark upp till Hammerstavägen och Hallundavägen med anslutning nära Gullrands väg. Terrängen och höjdskillnaderna gör det tekniskt svårt att anlägga den aktuella vägsträckningen och det pågår inget aktivt planarbete i frågan.

Detaljplaner

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

Fastighetsplaner

Det finns inga fastighetsplaner i planområdet eller dess närhet.

Angränsande projekt

Tunnelbanedepå Norsborg

AB Storstockholms lokaltrafik, SL, bygger en ny tunnelbanedepå i Eriksbergsåsen. Detta berör planområdet framför allt genom att arbetstunneln angörs från Sankt Botvids väg. Sankt Botvids väg används också som etableringsyta för byggbodnar m.m. och Sankt Botvids väg samt det regionala cykelstråket har därför tillfälligt lagts om i nytt läge ute på åkern i planområdet. Planområdets norra delar störs i nuläget av tung byggtrafik. Arbetena beräknas av SL vara klara 2016-2017, vilket innebär att de blir klara innan de föreslagna bostäderna blir inflyttningsklara. När byggarbetena är klara ska Sankt Botvids väg och det regionala cykelstråket återställas.

Södra porten till Storstockholm

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



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

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade 2013-06-10 § 125 följande:

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

Kommunfullmäktige beslutade 2013-06-18 § 92 att godkänna ramavtal med Svenska kyrkan, Prästlönetillgångar i Stockholms stift. Beslutet vann laga kraft 2013-07-19.

Samhällsbyggnadsnämnden har 2013-09-30 § 262 uppdragit åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna plankostnadsavtal och därefter påbörja planarbetet för del av Eriksberg 2:27.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

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

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

Sammanfattning av behovsbedömningen

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

Området ligger i en bullerstörd miljö och de boende kan komma att löpa risk att påverkas negativt av detta. Planen kan komma att innebära en betydande och permanent påverkan på kulturmiljön som består av ett odlingslandskap som brukats sedan bronsålder och som är av riksintresse. Planområdet ligger mellan en primär väg och en sekundär väg för farligt gods vilket kan innebära olycksrisk. Detaljplaneområdet kan komma att påverka naturmiljön i form av ekallén vid korsningen Asptunavägen och Sankt Botvids väg, åkerholmarna samt strandskyddet (beroende på länsstyrelsens beslut). Spridningsvägar för ekorganismer och funktionen av den gröna kilen kan påverkas. Det kan även bli störningar på naturmiljön under byggtiden. De fyra aspekter där det

bedöms finnas risk för betydande miljöpåverkan är: buller, kulturmiljö, risk samt naturmiljö.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att främja en hållbar utveckling 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

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Planförslaget har upprättats med utgångspunkt från att planen när så är möjligt ska bidra till att relevanta delar av strategi och hållbarhetsutmaningar kan uppnås.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark, vegetation och topografi

Planområdet är idag oexploaterat, med undantag för några jordbruksbyggnader. Planområdet består huvudsakligen av åkermark i sydsluttning. I planområdet finns också betesmark. Åkermarken är bördig och klassad som kvalitetklass 4 enligt länsstyrelsens åkermarksgradering från år 1976 där mark i Mälardalen har som högst kvalitetsklass 5.

Planområdets norra gräns är gräns till fast mark, här reser sig Eriksbergsåsen som är ett markant skogsbevuxet höjdparti. I gränsen mellan åkermarken och skogsmarken går Sankt Botvids väg, en vägsträckning med medeltida anor. Sankt Botvids väg har breddats genom utfyllnader, och en gång- och cykelväg har anlagts, vilket medför att planområdet även omfattar vägslänter. Sankt Botvids väg ligger cirka 3-4 meter över åkerns marknivå.

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

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

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

Ädellövträden växer gärna på friska, väl-dränerade och näringsrika marker. Trädskiktet sluter sig tätt och det bildas pelarsalar med långa höga stammar. Buskskiktet saknas och fältskiktet är blandat örter som t ex. harsyra, liljekonvalj och blåklöcka blandat med gräs.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består planområdet till största delen av lösa finkorniga sediment bestående av lera. Vid ett mindre område öster om Asptunavägen,

kring arrendatorsbostaden, återfinns berg i dagen. Sankt Botvids väg, som går strax norr om området, är grundlagd på fastmark.

Förekomsten av berg i dagen och morän norr och söder om området kan indikera att mäktigheten av de finkorniga sedimenten inte är särskilt stora. Det bedöms inte som sannolikt att mäktigheten överstiger 10-15 m.

En översiktlig geoteknisk bedömning har gjorts (Tyréns 2014). Under det fortsatta planarbetet, exempelvis innan detaljplanen sänds ut för granskning, bör en mer omfattande geoteknisk undersökning genomföras med provtagning i fält och detaljerade bedömningar av de geotekniska förhållandena i planområdets olika delar.

Radon



Utdrag ur Botkyrka kommuns webbkarta avseende markradon (2014)

Botkyrka kommuns markradonkarta är nästan helt baserad på jordartskartan och kartan ovan är inte tillförlitlig inom planområdet då inga undersökningar har utförts här. Radonrisk utreds före exploatering. Byggnader ska, om markförhållandena kräver det, uppföras radonskyddat eller radonsäkert.

Markföroreningar

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

Risk för skred eller höga vattenstånd

Enligt kartering i översiktsplanen ligger inte detaljplaneområdet i zon med ökad risk för ras och skred. Klimatförändringarna bedöms därmed inte påverka markstabiliteten i området i någon större omfattning. De geotekniska frågorna bedöms kunna omhändertas på behövligt sätt i det fortsatta projekteringsarbetet.

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

Bebyggelseområden

Bostäder

Det bostadshus som finns i planområdet är arrendatorbostaden, ett bostadshus uppfört 1937 som är bostad åt den arrendator som bedriver jordbruket på Hammarby gård.

Norr om Sankt Botvids väg finns ett befintligt småhusområde.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

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

Service

Förskola och skola

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

Vård

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

Butiker

När livs finns i Norsborg, cirka 700 meter från planområdet. Större livsmedelsbutiker finns i Hallunda samt vid trafikplats Hallunda, cirka 1,5 km från planområdet.

Tillgänglighet och trygghet

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

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

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

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

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

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

Byggnadskultur och gestaltning

I planområdet finns den så kallade arrendatorbostaden. Söder om planområdet finns en loge, en ladugård samt ett antal mindre bodar och andra komplementbyggnader. Arrendatorbostaden är uppförd 1937 i en våning med inredd vind. Fasaden består av rödfärgad locklistpanel. Fönstren är spröjsade och vitmålade liksom fönsterfodren. Sadeltaket är täckt med tvåkupigt tegel.

Logen är uppförd omkring år 1900 i resvirkeskonstruktion. Logen är klädd med slät rödmålad panel och har sadeltak täckt med korrugerad eternit.

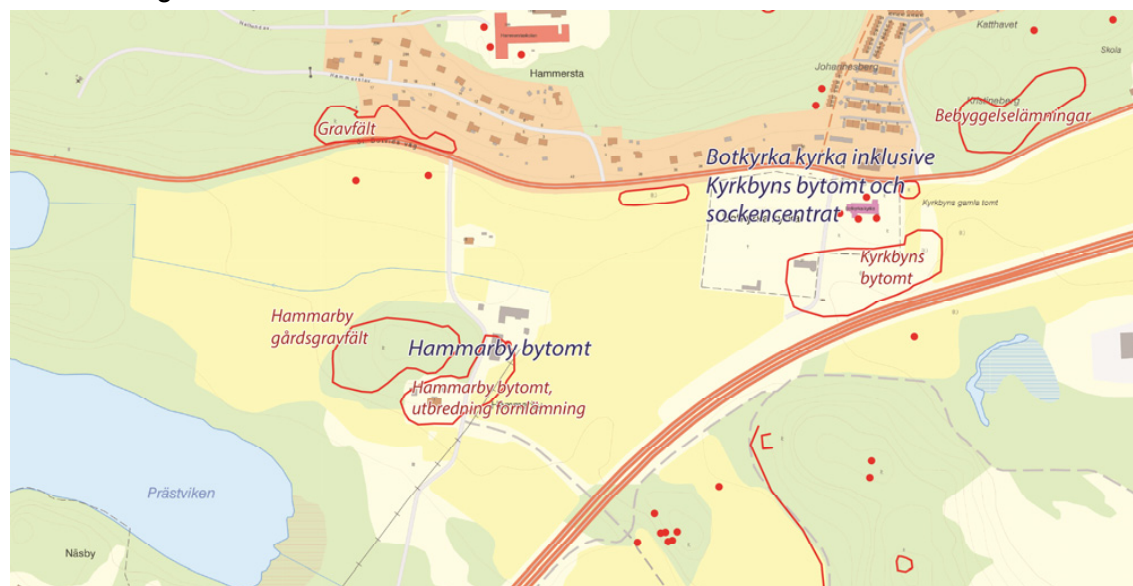
Ladugården, som också är uppförd omkring år 1900, är knuttimrad och klädd med rödmålad locklistpanel. Mot söder finns ett lider med foderskulle tillbyggt i vinkel. Byggnadsdelarna har sadeltak täckt med korrugerad eternit. På södra sidan finns också en murad vitputsad utbyggnad under pulpettak, troligen en f.d. mjölkammare.

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

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

Kulturmiljö

Fornlämningar



Bilden visar fornlämningar i, och i anslutning till, planområdet. Källa: Kulturmiljöanalys Prästviken, Tyréns 2014.

På de mer höglänta områdena kring Botkyrka kyrka finns lämningar efter bronsålderns invånare i form av rösen och skärvstenshögar, medan järnålderns gravfält och boplatser är belägna i anslutning till de historiska gårdslägena. Intill Hammarby gård ligger ett vikingatida gravfält vilket visar

att det funnits en bosättning på platsen sedan yngre järnåldern (500 – ca 1100 e Kr). I närområdet finns flera fornlämningar som visar att området varit bebott länge. Norr om S:t Botvids väg ligger ett gravfält som sannolikt är äldre än Hammarby gårdsgravfält och som visar bebyggelsekontinuitet i området ner i äldre järnålder (500 f Kr – 500 e Kr). På åkermarken, på mark som föreslås bli bostadskvarter enligt detaljplanen, finns två fornlämningar markerade i Riksantikvarieämbetets databas FMIS (Fornsök). Dessa två fornlämningar noterades i samband med en arkeologisk utredning som utfördes av UV Mitt år 2008. De två fornlämningarna utgörs av ett påträffat flintavslag (Botkyrka 576) respektive uppgifter om en eventuellt bortodlad grav i åkermarken (Botkyrka 573).

En arkeologisk utredning steg 1 har genomförts för planområdet. En arkeologisk utredning steg 2 genomförs för planområdet under hösten 2014.

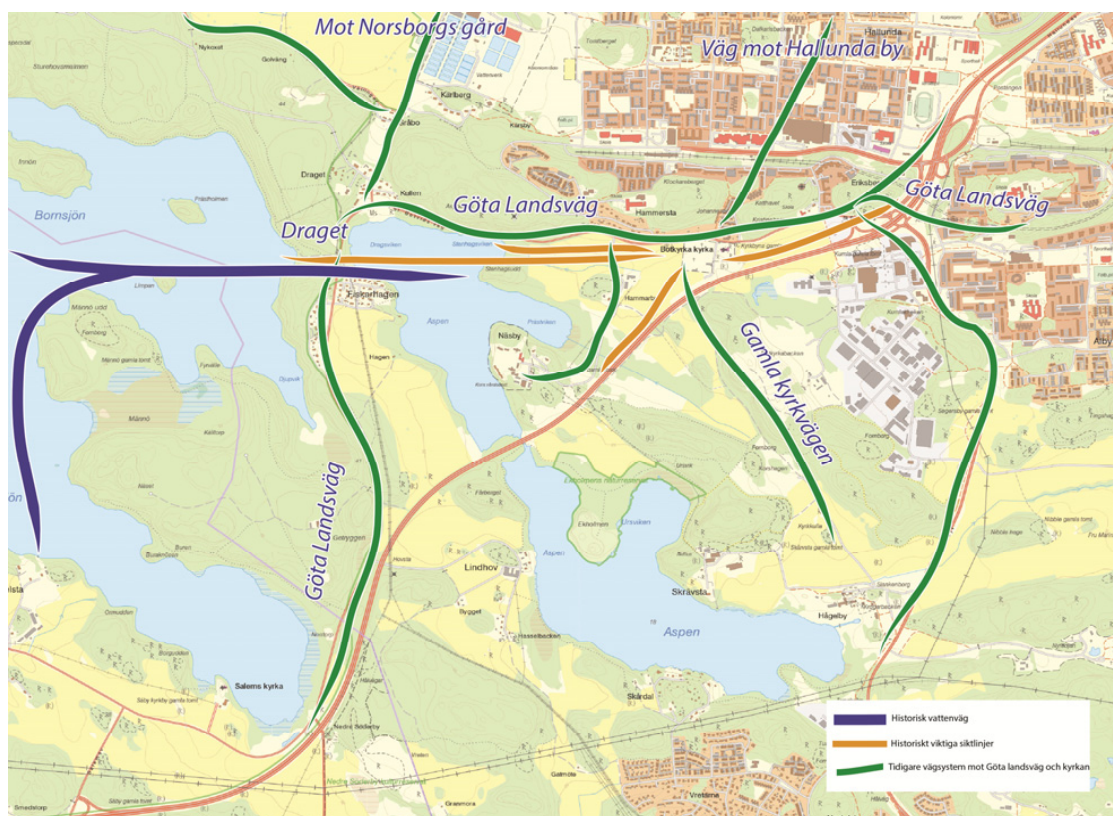
Kulturmiljö

Nedanstående avsnitt är ett utdrag från den kulturmiljöanalys som tagits fram för planområdet med omgivningar (Tyréns AB 2014).

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

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

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



Kartan visar hur färdvägarna gått i historisk tid (Tyréns AB 2014)



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

Friytor

Lek och rekreation

Det finns inga anlagda lek- eller rekreationsytor i planområdet eller dess omgivning.

Naturmiljö

Söder om planområdet finns en kulle med ädellövskog av lundkaraktär. Kullen utgör ett rekreationsområde som idag är svårt att nå eftersom det saknas gång- eller cykelväg dit.

Sydväst om planområdet ligger sjön Aspen. Sjön med sin omgivande skogsridå och skogsbrynet mot det öppna åkerlandskapet har höga upplevelsevärden, även om området närmast sjön kan vara sankt under vissa perioder på året. Sydväst om planområdet finns också en skogsbevuxen kulle med höga upplevelsevärden. Det finns inga gång- eller cykelstråk som tillgängliggör strandzonen.

Strandskydd

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

Vattenområden

Detaljplanen omfattar inga vattenområden.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Cirka 200 meter sydost om planområdet går E4/E20 som har mycket höga trafikflöden, 66 500 ÅDT. Trafikverket har under de senaste åren breddat det aktuella vägvägnittet med nya körfält samt höjt hastighetsgränsen.

Planområdets norra gräns utgörs av Sankt Botvids väg, som är den väg som planområdet kommer att angöras från. Vägen trafikeras av cirka 4 500 ÅDT. Sankt Botvids väg är en väg med mycket gamla anor, åtminstone medeltida men troligen är vägsträckningen förhistorisk. Sankt Botvids väg är en del av den gamla Göta landsväg. Vägens placering i kanten mellan den brukade åkermarken och Eriksbergsåsen är typisk för gamla vägsträckningar.

Sankt Botvids väg bör ursprungligen ha varit en relativt smal väg vid planområdet, eftersom terrängen lutar kraftigt i gränsen mellan åkermarken och Eriksbergsåsen. I modern tid har man breddat vägen till 6,5 meter.

Breddningen har skett genom att vägbanken breddats ut på åkermarken, vilket innebär att nivåskillnaden mellan vägen och åkermarken har ökat. Genom hela planområdet är nivåskillnaden idag cirka 2,5–4,0 meter från Sankt Botvids väg ned till omgivande åkermark.

Asptunavägen är infarten till planområdet från Sankt Botvids väg. Vägen lutar cirka 10 procent vid uppfarten till Sankt Botvids väg. Asptunavägen är smal och saknar gångbana. Asptunavägen leder ned till Hammarby prästgård och därifrån vidare till Asptunaanstalten, en öppenvårdsanstalt.

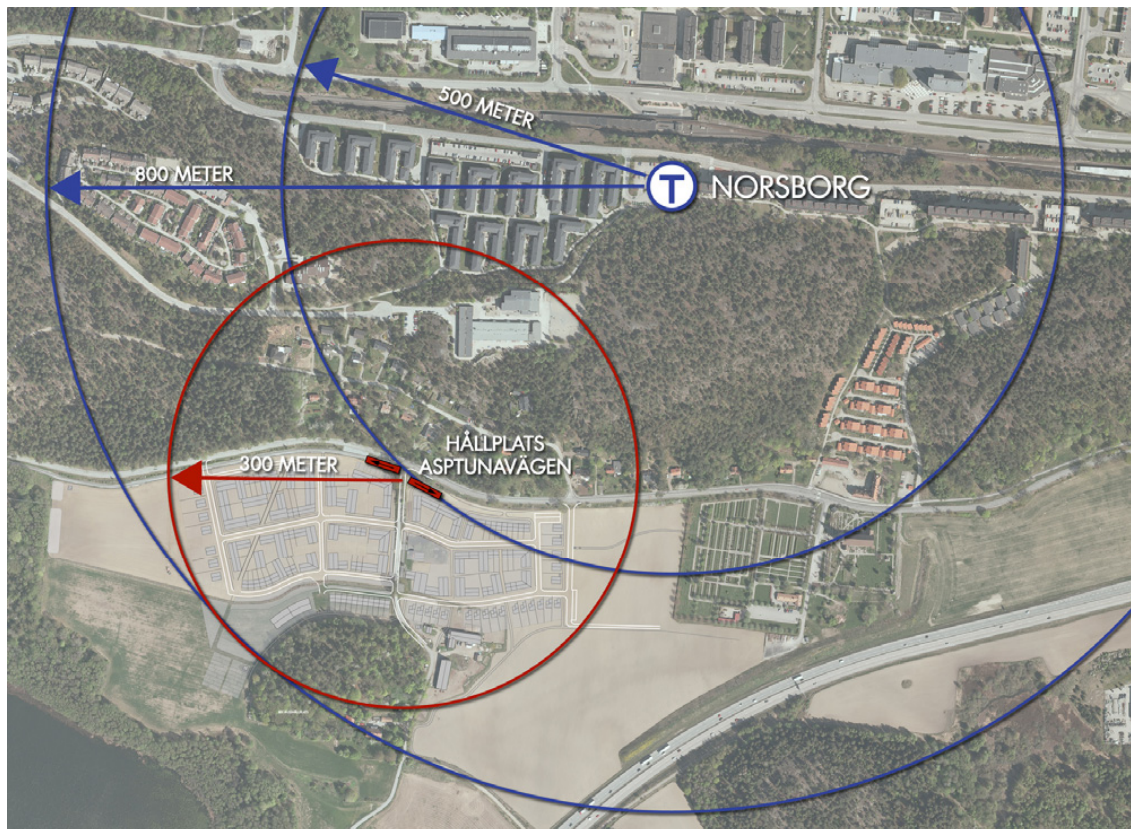
I kommunens cykelplan finns ett regionalt cykelstråk längs Sankt Botvids väg, som är den väg som planområdet kommer att angöras från. Väster om Asptunavägen har det regionala cykelstråket genomförts. Öster om Asptunavägen, fram till Botkyrka kyrka, är det regionala cykelstråket ej utbyggt. Det finns en smal trottoar.

Utöver det regionala cykelstråket vid Sankt Botvids väg finns inga gång- eller cykelvägar i planområdet. Det finns en gångväg från Norsborgs tunnelbana till planområdet, bitvis med enkel standard.

Kollektivtrafik

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

Norsborg, röda tunnelbanelinjens slutstation, ligger ca 0,5 km nordost om bostadsområdet. Gång- och cykelvägarna till tunnelbaneentrén är bristfälliga. Vid Norsborg går utöver tunnelbanan även busslinjerna 151, 172, 702 och 738 samt nattbuss 191.



Kollektivtrafik i anslutning till ny bostadsbebyggelse. Källa: Trafikutredning Prästviken-Eriksberg, Tyréns 2014.

Störningar

Hästverksamhet

Stora delar av planområdet används idag för hästbete. I direkt anslutning till planområdets sydöstra del finns en loge och en ladugård samt några mindre komplementbyggnader som tillsammans utgör Hammarby gårds ekonomibygnader. På gården bedrivs bland annat hästverksamhet med stall och bete. Hästverksamheten ska upphöra när nuvarande jordbruksarrende upphör om något år. Se avsnittet Arbetsplatser och övrig bebyggelse.

Trafikbuller

I nuläget finns det bostäder enbart i den så kallade arrendatorbostaden i det område som detaljplaneförslaget avser. På gården hålls hästar. De viktigaste bullerkällorna är Sankt Botvids väg med cirka 4 500 fordon per dygn och E4/E20 med cirka 67 000 fordon per dygn. För båda vägarna är andelen tunga fordon cirka 10 %.

Bostäderna norr om planområdet besväras av visst buller från E4/E20. Botkyrka församling har uppfört bullervall längs E4/E20 för att minska trafikbullret på kyrkogården och i kyrkans närområde.

Risk

Sankt Botvids väg utgör sekundär transportled för farligt gods. Det innebär att vägen rekommenderas för transporter som ska till målobjekt längs med vägen, men inte för genomfartstrafik. Farligt godstransporterna utgörs av transporter till Norsborgs Vattenreningsverk. Huvuddelen av transporter av farligt gods i Botkyrka sker på E4/E20, som är en primär transportled för farligt gods och passerar på cirka 200 meters avstånd från planområdet.

Sankt Botvids väg har ett körfält i varje körriktning förbi området utan räcke som åtskiljer körriktningarna. Hastigheten på vägen är idag 50 km/h. Av årsdygnstrafiken utgörs 31 transporter av farligt gods. Av de kemikalier som klassas som farligt gods finns diesel (brandfarligt, ADR-klass 3) och natriumhypoklorit (frätande, ADR-klass 8).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är till största del obebyggt men trots detta finns i planområdets omgivning en del kommunala VA-ledningar. Från Asptunaanstalten går en spillvattenledning mot Botkyrka kyrka, därefter går spillvattenledningen i kulvert under E4/E20 och vidare österut. I Hammerstavägen finns också VA-ledningar. Även arrendatorbostaden har enligt uppgift kommunalt VA.

Dagvatten

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

Värme

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

Telekommunikation

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

El

Det finns inga transformatorstationer i planområdet.

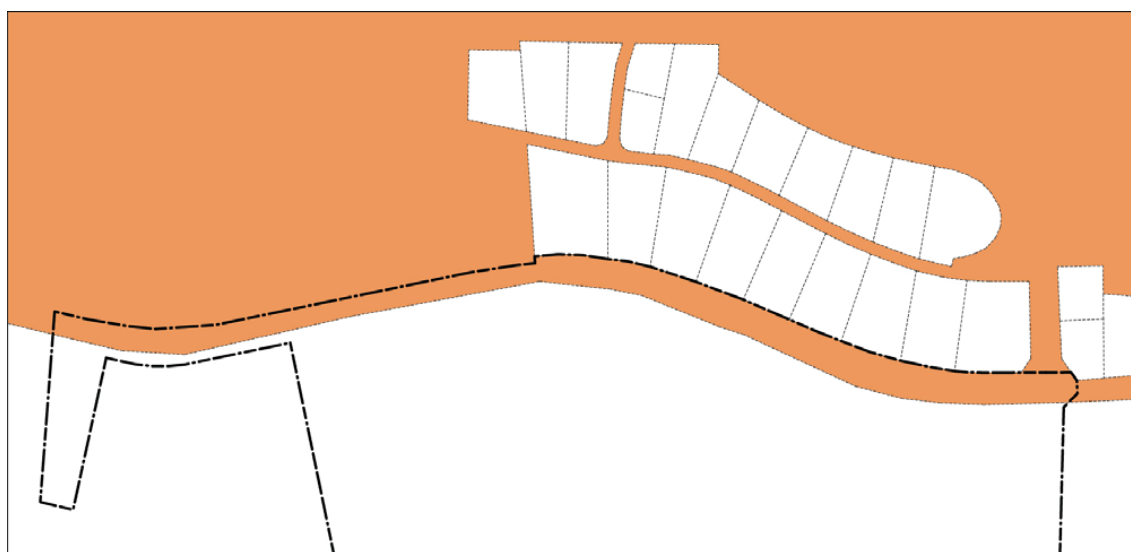
En luftledning för el finns några hundra meter söder om planområdet, med slutpunkt vid Hammarby gårds ekonomibyggnader.

Genom planområdet finns inga luftledningar, men däremot nedgrävda elledningar. Det finns en elledning längs Asptunavägen. Enligt Botkyrka kommuns grundkarta finns även en elledning som löper diagonalt tvärs över åkermarken i den västra delen av planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

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



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

Servitut och gemensamhetanläggningar

Asptunavägen är en gemensamhetsanläggning som berör flera fastigheter. Den nyttjas främst för trafiken till och från Asptunaanstalten. Gemensamhetsanläggningen omfattar hela sträckan fram till korsningen med Sankt Botvids väg.

PLANFÖRSLAG



Föreslagen bebyggelse och dess omgivning, skala 1:10 000. Plangräns visas med streckad röd linje.

Natur

Mark, vegetation och topografi

I planområdet saknas egentlig naturmark. Stor omsorg har lagts vid att bevara träden i planområdet. Åkermarken och betesmarken tas huvudsakligen i anspråk för bebyggelse. Vissa mindre partier av betesmarken kring den skogsklädda kullen bevaras som grönområde, och kring det befintliga åkerdiket anläggs ett parkstråk. Åkermark i planområdets västra hörn tas i anspråk för att anlägga dagvattendammar.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk bedömning har gjorts (Tyréns 2014) där följande rekommendationer ges. Under det fortsatta planarbetet, exempelvis innan detaljplanen sänds ut för granskning, bör en mer omfattande geoteknisk undersökning genomföras med provtagning i fält och detaljerade bedömningar av de geotekniska förhållandena i planområdets olika delar.

Grundläggning av byggnader

Bostadshusen som är tänkta att byggas består av hus i två till fem våningar och grundläggning av dessa är tänkt att ske i befintlig marknivå. Preliminärt bedöms grundläggning av hus i tre till fem våningar inom området kunna ske med stödpålar till fast botten. För mindre och lättare byggnader (2-våningshus) kan grundläggning eventuellt ske med kompensationsgrundläggning, vilket innebär att man inte belastar marken ytterligare. Detta kan exempelvis genomföras genom att man bygger en källare till byggnaden eller schaktar ur de övre jordlagren och ersätter dessa massor med lättfyllning (t.ex. lättklinker, cellplast eller skumglas). Andra metoder som kan vara aktuella är t.ex. förbelastning och KC-pelare.

Eventuella garage belägna under den planerade bebyggelsen kommer helt eller delvis behöva utföras som vattentäta konstruktioner, beroende av grundvattnets trycknivå på den aktuella platsen. I planförslaget nuvarande utformning finns inga garage under den planerade bebyggelsen.

Grundläggning av vägar

Marken under vägar kan förstärkas med kompensationsgrundläggning, förbelastning eller KC-pelare. Vägar med låg bankhöjd (liten skillnad i nivå på vägens överyta och omgivande mark) kräver mindre omfattande förstärkningsåtgärder, större bankhöjder innebär att mer omfattande förstärkningsåtgärder krävs.

Huvuddelen av de nya vägarna inom området kan i detta skede antas grundläggas utan förstärkning eftersom de planeras att inte läggas på bank. Två av de tre infartsvägarna till området kommer att behöva förstärkas då de kommer att anläggas på bank cirka 2-3 m över befintlig marknivå. Anledningen till detta är att området angörs från Sankt Botvids väg som ligger cirka 2-3 m högre än planområdet.

För att förhindra grundvattenflöde i ledningsgravar bör strömningsavskärmade kringfyllning så som bentonitskärmar användas.

Radon

Se avsnittet Förutsättningar. Radonrisk utreds före exploatering. Byggnader ska, om markförhållandena kräver det, uppföras radonskyddat eller radonsäkert.

Markföroreningar

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

Risk för skred eller höga vattenstånd

Området ligger inte i riskområde för skred eller högt vattenstånd, se avsnittet Förutsättningar. Planförslaget är höjdsatt på ett sådant sätt att det inte bildas risker för översvämning i lokala lågpunkter.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den befintliga arrendatorbostaden, ett bostadshus från 1937 som fungerar som bostad åt den arrendator som bedriver jordbruket på Hammarby gård, ska bevaras och har i detaljplanen skyddats med en q-bestämmelse vilket bland annat innebär att byggnaden inte får rivras.

Norr om Sankt Botvids väg finns ett befintligt småhusområde. Detta område påverkas ej av detaljplanens genomförande, förutom indirekta effekter såsom viss ökad trafik samt att den nya bebyggelsen påverkar utsikten från befintliga bostäder. De befintliga bostäderna ligger dock så pass högt över åkermarken att den nya stadsdelen endast påverkar utsikten i begränsad mån.



Illustrationsplan, skala 1:4 000. Byggnader med blå ram är 3-5 våningar höga, övriga byggnader är 1-2 våningar höga.



Rendering av den föreslagna bebyggelsen.

Den nya stadsdelen

I planområdet föreslås cirka 400-450 nya bostäder, huvudsakligen i två våningar med inslag av tre- till femvåningshus. Detaljplanens syfte är att skapa en attraktiv och varierad boendemiljö i samklang med det öppna kulturlandskapet. Den nya stadsdelen ordnas i småskaliga och varierade kvarter kring ett gatunät som följer viktiga siktlinjer samt områdets topografi. Bebyggelsens höjd är låg, högst två våningar, i mötet med det öppna åkerlandskapet, medan bebyggelsen tillåts gå upp till fem våningar i områdets centrala delar. Tre- till femvåningshusen är placerade med närhet till busshållplatsen i de kvarter som är mindre exponerade från de omgivande landskapsrummen.

Bostäderna utformas i huvudsak med förgårdsmark mot gata. Bakgrunden till detta är främst insynsskydd och möjlighet att anordna uteplatser, men även att kunna anordna plana, tillgängliga entréer då många av gatorna i planområdet har lutningar på 4-5%. Förgårdsmarken är också en bra plats för att anordna t.ex. cykelparkering. Ett antal byggnader i planområdet bör dock placeras i fastighetsgräns mot gata eller gångbana för att hålla nere skalan på gaturummen och skapa en mer varierad stadsbild.

I kvarteren placeras byggnaderna i huvudsak utmed gatan. Samtidigt uppmuntras gårdsbebyggelse och huslängor som ställs vinkelrätt mot gatan och byggs in mot gårdarna. Gårdsbebyggelsen bidrar till att minska intryck av storskalighet och skapar också vindskyddade utemiljöer med en behaglig skala. I planområdets västra del löper ett diagonalt gångstråk genom bebyggelsen som bevarar en siktlinje från Aspen upp genom det kuperade landskapet. Det diagonala gångstråket skapar också en sekvens av små torgbildningar och gröna gårdsrum. På liknande sätt föreslås gångstråk genom de östra kvarteren i planområdet.

Detaljplanen är flexibelt hållen gällande de enskilda husens exakta placering på tomterna. Anledningen till detta är att detaljplanen kan komma att byggas ut under en längre tidsperiod, vilket innebär att husens mått kan komma att förändras beroende på byggherre och byggår.

Vissa kvarter reserveras för radhus, kedjehus, parhus eller villor. Dessa kvarter är generellt placerade i lägen där en alltför hög och tät bebyggelse inte är önskvärd av landskapsbildsskäl.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

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

Detaljplanen reglerar inte den framtida användningen för Hammarby gårds ekonomibygnader. Önskemål om eventuella byggnationer eller ändrad användning prövas på vanligt sätt med bygglov, givetvis med den nya förutsättningen att gården kommer att vara granne med bostäder vilket innebär att exempelvis hästverksamhet inte kan tillåtas.

Service

Förskola och skola

I stadsdelen reserveras en tomt på cirka 5000 kvm för förskola. Då det planeras cirka 400-450 bostäder i stadsdelen kommer flera förskoleavdelningar att bli nödvändiga för att täcka stadsdelens behov. Till detta tillkommer förstas barn som bor utanför stadsdelen.

Förskolan placeras i en naturskön miljö nära den skogsklädda kullen, med utblickar mot sjön Aspen och det öppna åkerlandskapet. Marken är flack och lättbebyggd och det finns både skuggiga och soliga delar av tomten under alla årstider. Förskolan kommer att omges av en parkmiljö och kring befintligt åkerdike, som passerar förskolan, skapas en upplevelserik miljö som kan vara spännande att passera på väg till eller från förskolan. Intill själva förskoletomten utgör den skogsklädda kullen en stimulerande lekmiljö.

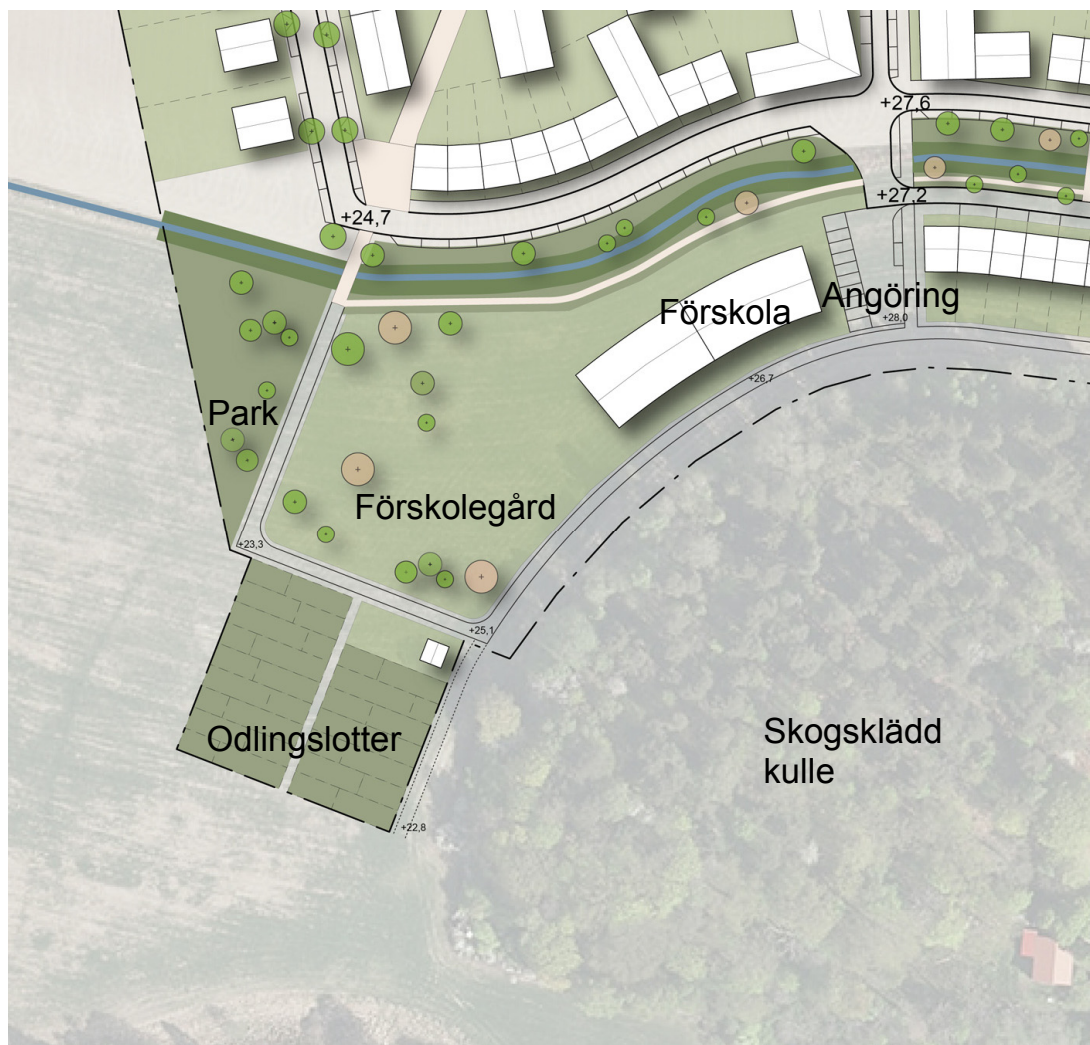


Illustration av förskolan med omgivningar.

Från förskolan kommer det att finnas ett nät av gångvägar och trottoarer vilket gör det lätt att ta sig till och från förskolan på ett trafiksäkert sätt. Förhoppningsvis kommer många av de boende i stadsdelen att välja att hämta och lämna sina barn till fots, men en parkerings- och angöringsyta planeras också på förskolans tomt för att underlätta hämtning och lämning samt varuleveranser.

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



Illustration av äldreboendet med omgivningarna.

Vård

I stadsdelen reserveras en tomt för äldreboende med möjlighet till cirka 55 platser. På den norra delen av tomten bevaras den så kallade arrendatorbostaden, som med sin uppvuxna trädgård kan bli ett trevligt inslag på äldreboendets tomt. Det är också möjligt att ge arrendatorbostaden någon publik funktion som exempelvis samlingslokal för de boende i stadsdelen.

Väster om äldreboendet kommer en torgyta att anläggas kring den mycket stora ek som finns här idag. Äldreboendet föreslås i huvudsak placeras orienterat mot torget samt mot lokalgatan söder om kvarteret. Utöver äldreboende tillåter detaljplanen att byggnaderna används för centrumändamål.

Äldreboendet föreslås angöras genom en parkering inne på tomten samt genom kantstensparkering längs gatorna. Leveranser kan ske vid lastzon längs gatan eller genom att torgytan görs körbar.

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

Butiker

I bottenvåningen på de bostadskvarter som har tätare bebyggelse tillåts publika lokaler, butiker och service. Det är osäkert om befolkningsunderlaget blir tillräckligt stort för att utgöra underlag för butiker eller service, men genom att tillåta publika lokaler, butiker och service ger detaljplanen flexibilitet för framtiden.

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

Tillgänglighet och trygghet

Samtliga bostäder i planförslaget går att nå med stråk som lutar maximalt 5% från busshållplatsen vid Sankt Botvids väg. Detta löses genom att gångbanor ansluter till det regionala gång- och cykelstråket söder om Sankt Botvids väg. För kvarteren väster om Asptunavägen är detta enkelt att lösa. För kvarteren öster om Asptunavägen är höjdskillnaden mycket stor, cirka 7-8 meter från Sankt Botvids väg ned till det lokala gatunätet. Därför anläggs ramper för gång- och cykeltrafik från det regionala gång- och cykelstråket ned till det lokala gatunätet.

Gatunätet har måttliga lutningar med god tillgänglighet, 1-5%, med undantag för två av de tre infartsgatorna till området. Se avsnittet Gator och trafik.

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

Lokalgatorna och gång- och cykelstråken i den nya stadsdelen bedöms få god trygghet av flera skäl. Den öppna terrängen gör att sikten kommer att vara god i området även fortsättningsvis, och eftersom stadsdelen utformas som sammanhängande stadsbebyggelse hela vägen från Hammerstavägen fram till planområdets västra delar, så kommer det alltid att finnas ”ögon på gatan” från omgivande bostadshus. Det är viktigt att avskärmande vegetation vid gång- och cykelstråket längs Sankt Botvids väg inte tillåts bli täta buskage som skymmer sikten. Föreslagna bullerskärmar längs Sankt Botvids väg är negativa ur trygghetssynpunkt men positiva ur trafikbullersynpunkt.

Gångvägen från Norsborgs tunnelbana har brister ur både tillgänglighets- och trygghetssynpunkt, se avsnittet Förutsättningar. I detaljplanen regleras inga åtgärder som förbättrar den aktuella gångvägen. I anslutning till genomförandet av detaljplanen bör dock en upprustning av del av gångvägen ske, frågan kan lämpligen regleras i kommande exploateringsavtal.

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

Byggnadskultur och gestaltning

För de kvarter som är mest exponerade i det öppna kulturlandskapet gäller planbestämmelsen f_1 som reglerar att endast de NCS-kulörer som anges i planbeskrivningen är tillåtna, samt att samtliga byggnader större än 5 m² ska utföras med sadeltak med en takvinkel på minst 20 grader.

Tillåtna NCS-kulörer för de kvarter som omfattas av bestämmelsen f_1 är endast S4005-Y20R ("Pärlgrå"), S5010-Y10R ("Umbra natur"), S3560-Y20R ("Gul järnoxid"), S5040-Y90R ("Röd järnoxid"), S6010-G30Y ("Grön jord"), S9000N ("Svart"). Färgerna återges nedan.



Tillkommande bebyggelse ska vara anpassad till, och tydligt inordna sig i, kulturlandskapet som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Takkupor bidrar till att skapa variation i stadsbilden, takkupor får utföras till högst en tredjedel av fasadens längd.

Kulturmiljö

Fornlämningar

En arkeologisk utredning steg 1 har genomförts för planområdet. En arkeologisk utredning steg 2 genomförs för planområdet under hösten 2014. Se avsnittet Förutsättningar.

Gravfältet söder om planområdet, och gårdstomten vid Hammarby gård, bedöms inte påverkas av planförslaget. Utanför planförslaget finns ett förslag om att anlägga gång- och cykelväg från Hammerstavägens förlängning ned till befintlig vägport under E4/E20. Denna framtida gång- och cykelväg kan sannolikt innebära påverkan på gårdstomten vid Hammarby gård vilket innebär att dialog behöver tas med Länsstyrelsen i ett tidigt skede. Gång- och cykelvägen hanteras i separat process och detaljplanen reglerar inte dess läge.

Det gravfält som ligger direkt norr om Sankt Botvids väg är inte undersökt i detalj och det är möjligt att gravfältet utbreder sig längre österut än vad som

finns markerat i Riksantikvarieämbetets databas FMIS (Fornsök). Gravfältet ligger i direkt anslutning till befintlig busshållplats och vid eventuella åtgärder i området kring busshållplatsen ska samråd ske med Länsstyrelsen i god tid före eventuella markarbeten. Detta säkerställs med planbestämmelse.

På åkermarken, på mark som föreslås bli bostadskvarter enligt detaljplanen, finns två fornlämningar markerade i Riksantikvarieämbetets databas FMIS (Fornsök). Dessa två fornlämningar noterades i samband med en arkeologisk utredning som utfördes av UV Mitt år 2008. De två fornlämningarna utgörs av ett påträffat flintavslag (Botkyrka 576) respektive uppgifter om en eventuellt bortodlad grav i åkermarken (Botkyrka 573). Marken kring dessa två fornlämningar undersöks i den arkeologiska utredning steg 2 som genomförs för planområdet under hösten 2014.

Kulturmiljö

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

Kommunens roll är att i detaljplanearbetet väga kulturmiljö- och bevarandenaspekter mot andra samhällsintressen, exempelvis behovet av bostäder. Nedan redovisas hur Botkyrka kommun i planförslaget tagit hänsyn till kulturmiljövården. Därefter redovisas de avvägningar som Botkyrka kommun gör mellan kulturmiljövården och andra intressen i planområdet. För en bedömning av planförslagets konsekvenser för kulturmiljön, se "Konsekvensbeskrivning kulturmiljö Prästviken" (Tyréns 2014).

Hänsyn som tagits till kulturmiljövården i planförslaget

Under arbetets gång har en rad förändringar gjorts i planförslaget för att ta hänsyn till kulturmiljövårderna i området och för att minska risken för eventuell påtaglig skada på riksintresset. Detta har gjorts genom att minska den negativa påverkan på kulturmiljövårderna och i så stor utsträckning som möjligt bevara historiska strukturer och objekt. Sådana värden kan ge platsen en historisk förankring och en identitet som skapar mervärden i det nya bostadsområdet.

Bebyggelsen har placerats på ett följsamt sätt längs det befintliga diket som utgör dalgångsbotten i det historiska odlingslandskapet. Diket har funnits i ungefär nuvarande sträckning sedan 1600-talet och följer terrängens lågpunkt. Genom att gator och byggnader placeras parallellt med diket blir det lättare att avläsa områdets ursprungliga topografi och landskapselement.

I planen har arrendatorbostaden bevarats. Därmed har bevarandet av ett av de traditionella äldre bostadshusen prioriterats framför en högre exploateringsgrad. Byggnadens framtida funktion är ännu inte bestämd.

I planarbetet har vikt lagts vid att bevara siktlinjen mellan Hammarby gårdstomt och Botkyrka kyrka. Ur kulturmiljösynpunkt är det siktlinjerna mellan kyrkan och den historiska bytomten, som även innefattar ladugårdstomten med ekonomibygnaderna som är centrala för förståelsen av helhetsmiljön. Den historiska kopplingen mellan kyrkan och dess prästgård skulle förtydligas om bebyggelsen förflyttas ytterligare norrut och/eller västerut.

I tidiga skisser gjordes anpassningar i hela stadsdelen för att bevara siktlinjer mot Botkyrka kyrka, med raka gator riktade mot kyrkan. Områdets topografi har dock flera andra formelement som gör det svårt att planlägga stadsdelen på ett alltför rätlinjigt sätt – diket har en svängd linjeföring och framför allt innebär Eriksbergsåsens södra kant och S:t Botvids vägs svängda linjeföring att en alltför rätvinklig stadsplan kommer att te sig främmande i landskapet.

Asptunavägen behåller sin funktion som infartsväg och entré till planområdet. Att bebyggelsen placeras något indragen från Asptunavägen bidrar till att ge detta historiska stråk en större dignitet än övriga gator i planområdet. Alléträden vid Asptunavägen bevaras och fler alléträd planteras för att framhäva vägens roll som nordsydlig huvudaxel genom planområdet. Genomförandet av de åtgärder som behövs för att ge allén goda växtbetingelser, samt nyplantering av alléträd, regleras i exploateringsavtal.

I de tidigare skisserna planerades för bebyggelse på Hammarby gårdstomts ladugårdsdel, vilket förutsatte rivning av en av ekonomibygnaderna. I nuvarande förslag lämnas gårdstomten fri från ny bebyggelse för att freda den sammanhållna miljön vid den tidigare prästgården och bevara siktlinjerna mellan gårdsmiljön och kyrkomiljön. De befintliga ekonomibygnaderna lämnas orörda i det nya förslaget.

Avvägning mellan kulturmiljövärden och andra intressen

Detaljplanen är utformad med stor hänsyn till områdets kulturmiljövärden. Viktiga siktlinjer mellan Hammarby gårdstomt och Botkyrka kyrka bevaras och stora delar av den öppna jordbruksmarken kommer att brukas även fortsättningsvis och därmed hållas öppen. Siktlinjer mot Botkyrka kyrka behålls inifrån den nya stadsdelen. Bebyggelsen utformas med en måttlig skala anpassad till landskapets förutsättningar.

Sammanhängande bebyggelse mellan Asptunavägen och Hammerstavägen innebär att stadsdelen kopplas på ett tydligare sätt till befintliga nordsydliga stråk över Eriksbergsåsen samt till befintlig bebyggelse i Hammersta och Norsborg, vilket stämmer väl överens med kommunens intentioner i översiktsplanen att omvandla området till gles stadsbygd.

I konsekvensbeskrivningen avseende kulturmiljö (Tyréns 2014) anges att en möjlig åtgärd för att minska påverkan på kulturmiljön kring Hammarby gård och Botkyrka kyrka är att skjuta bebyggelsen närmare sjön Aspen. Botkyrka kommun bedömer att denna lösning inte är framkomlig, på grund av att Länsstyrelsen under remisshanteringen av planprogrammet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov (2011) framförde att bebyggelse längre västerut än i föreliggande planförslag skulle utgöra ett alltför stort intrång i Bornsjökilen samt påverka den öppna landskapsbilden i alltför hög grad. Bebyggelseutbredningen i föreliggande planförslag följer därför planprogrammet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov.

När det gäller frågan om bullervall längs E4/E20 så skymmer befintlig bullervall redan idag Botkyrka kyrka för trafikanter på motorvägen. Den föreslagna förlängningen av bullervallar längs E4/E20 kommer inte att skymma Botkyrka kyrka i större utsträckning än idag. Förlängda bullervallar skymmer det omgivande jordbrukslandskapet men skymmer inte själva kyrkobyggnaden mer än idag. Däremot så kommer påbyggnad av plank på den befintliga bullervallen att innebära att Botkyrka kyrka skymms mer än idag. Botkyrka kommuns avvägning är att den kraftigt förbättrade ljudmiljö som åstadkoms med bullerskyddsåtgärderna, både för närboende och för de framtida boende i stadsdelen, väger tyngre än kulturmiljövärdet för förbipasserande på väg E4/E20.

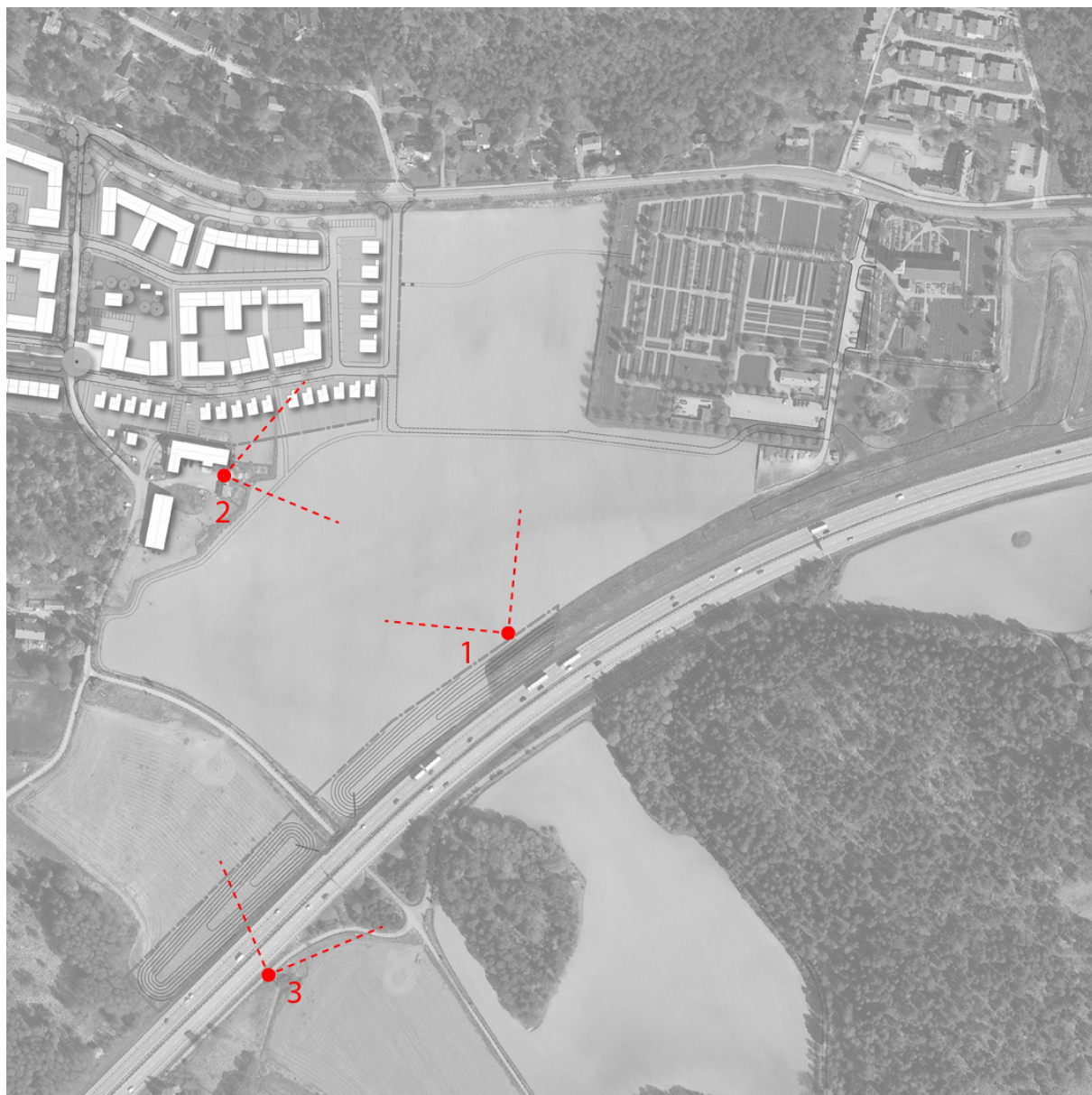
Solstudier

Solstudier visar att nästintill samtliga bostäder får mycket goda solförhållanden. Detta beror på att området ligger i en söderslutning och att den föreslagna bebyggelsen är låg, huvudsakligen i två våningar med inslag av tre- till femvåningshus. Eftersom Sankt Botvids väg ligger norr om bebyggelsen skuggas inte bostäderna av den höga vägbanken.

De bostäder som har något sämre solförhållanden är bostäderna närmast den skogsbeklädda kullen. Under det ljusa halvåret har dessa bostäder väldigt goda solförhållanden, eftersom solen når över trädtopparna. Bostäderna har även kvällssol både på trädgårdssidan och på gatusidan. Under det mörka halvåret har dessa bostäder viss morgonsol och eftermiddagssol men under större delen av dagen skuggas bostäderna av kullen. Det något skuggiga läget får vägas mot de stora boendekvalitéer som finns på bostadstomterna närmast den skogsbeklädda kullen. Bostäderna får direktkontakt med ett skogsparti med höga naturvärden, och med promenadstråket i skogsbrynet är det enkelt att nå även annan närrekreation som sjön Aspen. Den skogsbeklädda kullen kan bli en spännande lekmiljö för små barn och även lite äldre barn.

Fotomontage

Tre fotomontage har tagits fram för att studera planförslagets påverkan på landskapsbilden. Bilderna redovisas, tillsammans med nuläget, på de följande tre sidorna.



Kartan redovisar vypunkter för de tre fotomontagen.



Fotomontage 1. Vy från befintlig bullervall mot Hammarby gård och Hammerstavägen.



Fotomontage 2. Vy från Hammarby gård mot Botkyrka kyrka.



Fotomontage 3. Vy från punkt vid E4/E20 mot Botkyrka kyrka. Notera den bullerskärm som föreslås vid vägporten samt det bullerskydd som föreslås på befintlig bullervall.

Friytor

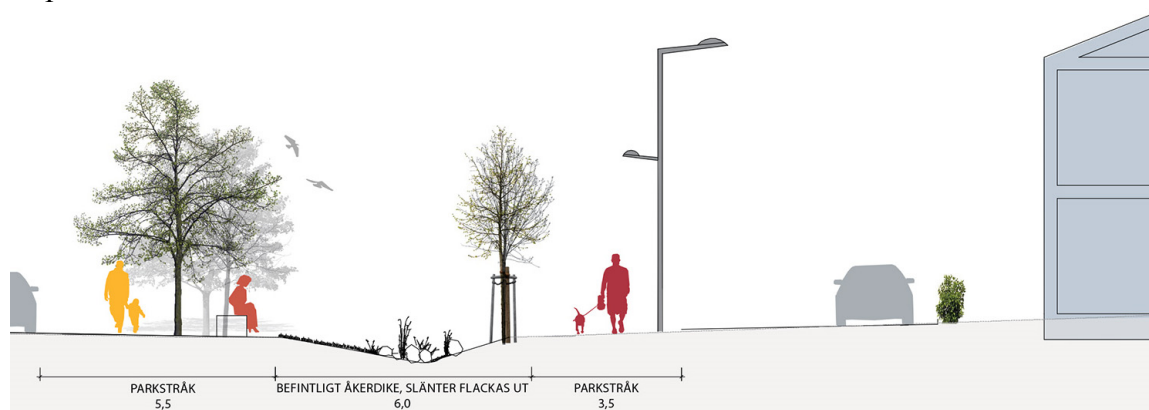
Lek och rekreation

Ett större parkområde föreslås i planområdets sydvästra del, i en vacker sydvästsluttning med vyer mot sjön Aspen. Här bör även lekplats anordnas. Parkområdet ligger intill förskoletomten och ett samutnyttjande av vissa lektytor är önskvärt.



Kring befintligt åkerdike skapas ett parkstråk. Bild: Tyréns.

Kring befintligt åkerdike skapas ett parkstråk som blir en upplevelserik miljö. Parkstråket har vackra vyer ut mot det öppna åkerlandskapet och mot sjön Aspen.



Sektion genom parkstråket. Bild: Tyréns.

Naturmiljö

Tillgången till närrecreation och naturområden i planområdets omgivning kommer att vara mycket god. I skogsbrynet längs den skogsklädda kullen anläggs en gångväg som via gångbanor längs Asptunavägen kopplar samman området busshållplatser med förskolan och sjön Aspen. Det blir även möjligt att från busshållplatserna promenera genom stadsdelens västra delar ner till parkstråket vid befintligt åkerdike, och därifrån promenera vidare till Aspen. En annan rekreativ möjlighet är att promenera över Botkyrka kyrkas kyrkogård när kyrkogårdens utbyggnad är klar. De boende i stadsdelen kan också promenera längs det regionala gång- och cykelstråket längs Sankt Botvids väg och på så sätt nå Aspen och andra målpunkter. Slutligen föreslås gång- och cykelväg anläggas från Hammerstavägens förlängning ned till befintlig vägport under E4/E20, vilket skapar ytterligare en lättåtkomlig rekreativ möjlighet.

Den skogsklädda kullen söder om planområdet är en vacker naturmiljö med lundkaraktär som har höga rekreativvärden.



Den föreslagna bebyggelsen kommer att ligga i direkt anslutning till miljöer med höga naturvärden och höga rekreativvärden.

Strandskydd

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



Illustration av strandskydd kring planområdet.

Vattenområden

Detaljplanen omfattar inga vattenområden.

Gator och trafik

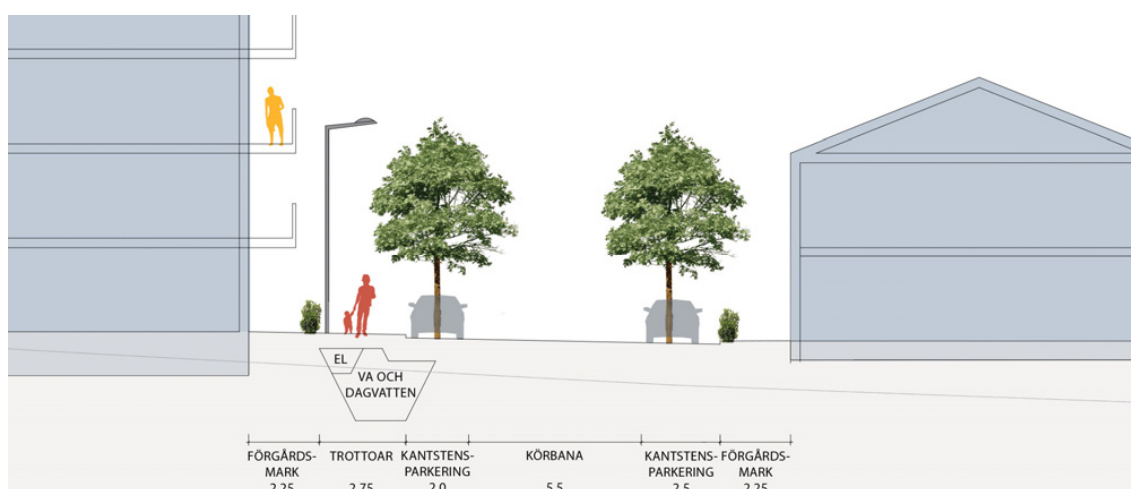
Gatunät

Gatunätet följer viktiga siktlinjer samt områdets topografi. Eftersom planförslaget i huvudsak omfattar mark som är helt obebyggd idag finns en stor frihet i hur gatunätet kan dras, men detta innebär också att det är mycket viktigt att gatunätet hamnar rätt och att det är utbyggbart över tid. De gator som anlades i Stockholms innerstad på 1600-talet finns i många fall kvar i befintlig sträckning och systemet har visat sig extremt robust över tid. Gatorna har varit enkla att förlänga när staden har expanderat. En av målsättningarna när nya stadsdelar planläggs på obebyggd mark idag bör vara att gatunätet ska vara robust, tåla förändring och också vara möjligt att förlänga i framtiden. Planförslaget rymmer därför framtida möjligheter att förlänga följande gator:

- Gatan i planområdets östra gräns, som bildar gräns mot en framtida utvidgad kyrkogård, går att förlänga söderut. Gatan är förlängningen av ett nordsydligt stråk som går från Norsborgs tunnelbana via Hammerstaskolan och Hammerstavägen. Detta är ett av få genomgående nordsydliga stråk över Eriksbergsåsen och den framtida möjligheten att anlägga och förlänga en gata här är därför oerhört viktig. Inledningsvis kommer en gång- och cykelväg att anläggas i stråkets förlängning ner mot vägporten under E4/E20.
- Längs Asptunavägen lämnas ett visst utrymme på respektive sida av vägen vilket möjliggör alléplanteringar men även framtida gång- och cykelvägar, fjärrvärme, VA och andra funktioner som kan komma att behövas längs detta historiskt betydelsefulla stråk. Den del som ligger i nivå med befintlig åker breddas till 6,0 meter. Närmast Sankt Botvids väg, vid befintlig allé, är Asptunavägen smal och dessutom brant. Denna del av Asptunavägen föreslås enkelriktas i sydlig riktning och lämnas i övrigt utan åtgärder, för att skydda de befintliga alléträden.
- I planområdets västra del avslutas tre gator i ytor betecknade T₁, vägreservat. Det är i nuläget inte aktuellt att planlägga några bostäder väster om plangränsen, men under kommande decennier kan läget komma att förändras. Möjligheten att förlänga gatunätet åt detta håll ger möjlighet att i så fall skapa en sammanhängande stadsmiljö med ett sammanhängande gatunät istället för den enklavplanering som ibland präglat modernismens stadsplanering.



Illustration över gatunätet som redovisar vilka gator som är enkelriktade.
 Källa: Trafikutredning Prästviken-Eriksberg (Tyréns AB 2014).



Föreslagen gatusnitt i stora delar av planområdet, med dubbelsidig kantstensparkering och trottoar på ena sidan. Bild: Tyréns.

Gatuutformning, sektioner och geometri

Alla korsningar ska dimensioneras för att klara LBN typfordon, dvs 12 m lång lastbil, förutom enkelriktade gator som ska klara Los fordon, 9,4 m långt fordon (tankbil, sopbil mm).

Samtliga gator utformas med gångbanor på en eller båda sidor av körbanan. Kantstensparkering utnyttjas för att lösa en stor del av planområdets parkeringsbehov. Ett fåtal gator inom planområdet föreslås bli enkelriktade, för att hålla nere gatornas bredd och framför allt för att ta ned skalan på det storskaliga vägrummet längs Sankt Botvids väg. För mer information och kartmaterial, se ”Trafikutredning Prästviken-Eriksberg” (Tyréns AB 2014).

Gång- cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen möjliggör att det regionala gång- och cykelstråket söder om Sankt Botvids väg breddas till 4,3 m i västra delen av planområdet, samt att ny gång- och cykelväg anläggs med 4,3 m bredd i östra delen av planområdet.

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

I stadsdelen sker cykling i blandtrafik. Gångbanor finns på alla gator i området. Övergångsställe ska finnas över de tre gator som ansluter till Sankt Botvids väg, annars föreslås gångpassager i de flesta korsningar.

Lutningar och höjdsättning

Marken lutar kraftigt från Sankt Botvids väg ner mot det nya området. Asptunavägen t.ex. lutar idag kring 10,5 %. Vid västra anslutningsgatan lutar marken kring 5 % och vid östra anslutningsgatan lutar den kring 10%. Utgångspunkten och ambitionen har varit att anpassa gatorna och bebyggelsen till befintlig mark så mycket det går med god standard på gatornas lutning. Men det går inte att undvika att två av anslutningsgatorna, Asptunavägen och den östra anslutningsgatan, blir branta.

Det föreslås att västra anslutningsgatan får en lutning kring 4-4,5 %. Östra anslutningsgatan får lutning kring 7 % samt vilplan vid anslutningen med Sankt Botvids väg. Asptunavägen bibehåller sin befintliga lutning eftersom vägavsnittet kring befintlig allé inte byggs om. Övriga gator har måttliga lutningar mellan 1 % - 5%.

Samtliga bostäder i planförslaget går att nå med stråk som lutar maximalt 5% från busshållplatsen vid Sankt Botvids väg. Detta löses genom att gångbanor ansluter till det regionala gång- och cykelstråket söder om Sankt Botvids väg.

Kollektivtrafik

Längs Sankt Botvids väg går busslinje 708 med hållplatser på båda sidor av vägen vid korsningen med Asptunavägen. Busslinjen går mellan Tumba station och Rönninge station med 30-minuterstrafik mellan ca 05.00 och 24.00. Från Asptunavägen är det med buss 708 två hållplatser till Hallunda t-bana där byte kan ske till tunnelbanans röda linje. Restiden Asptunavägen – Liljeholmen är 33 minuter.

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

Norsborg, röda tunnelbanelinjens slutstation, ligger ca 0,5 km nordost om bostadsområdet. Gång- och cykelvägen till tunnelbaneentrén är bristfällig men en upprustning förutsätts ske i samband med bostadsutbyggnaden. Vid Norsborg går utöver tunnelbanan även busslinjerna 151, 172, 702 och 738 samt nattbuss 191.

Parkering

Parkeringskvoten i den nya stadsdelen föreslås bli 10 p-platser/1000 kvm BTA för flerbostadshus, vilket motsvarar 1 p-plats per lägenhet á 75 kvm och något lägre parkeringstal för små lägenheter. Villor och kedjehus kommer att ha två parkeringsplatser på egna tomter. För radhus föreslås parkeringskvoten 1 p-plats per radhus. Parkeringskvoten inbegriper även kantstensparkering på allmän platsmark.

Parkering anordnas i första hand som kantstensparkering längs gatorna, därtill kommer särskilt avsedda parkeringsytor längs Sankt Botvids väg och vid förskola och äldreboende. Vid behov kan ytterligare parkeringsplatser anordnas på kvartersmark. Av kostnadsskäl är parkeringsgarage eller parkeringshus troligen inte aktuella i planområdet. Angöring blir möjlig på alla gator i området.

Vid flerbostadshus och radhus ska 2 cykelparkeringsplatser per bostad anordnas, i enlighet med Botkyrka Cykelplan. Detta säkerställs med planbestämmelse. Dessa platser anordnas på kvartersmark, antingen på förgårdsmark längs med gatan eller inne på bostadsgårdarna. Även villor och kedjehus ordnar sin cykelparkering på kvartersmark. Det finns möjlighet att ordna allmän cykelparkering på alla gator inom parkerings- och angöringszonerna samt på de föreslagna torgytorna.

Störningar

Hästverksamhet

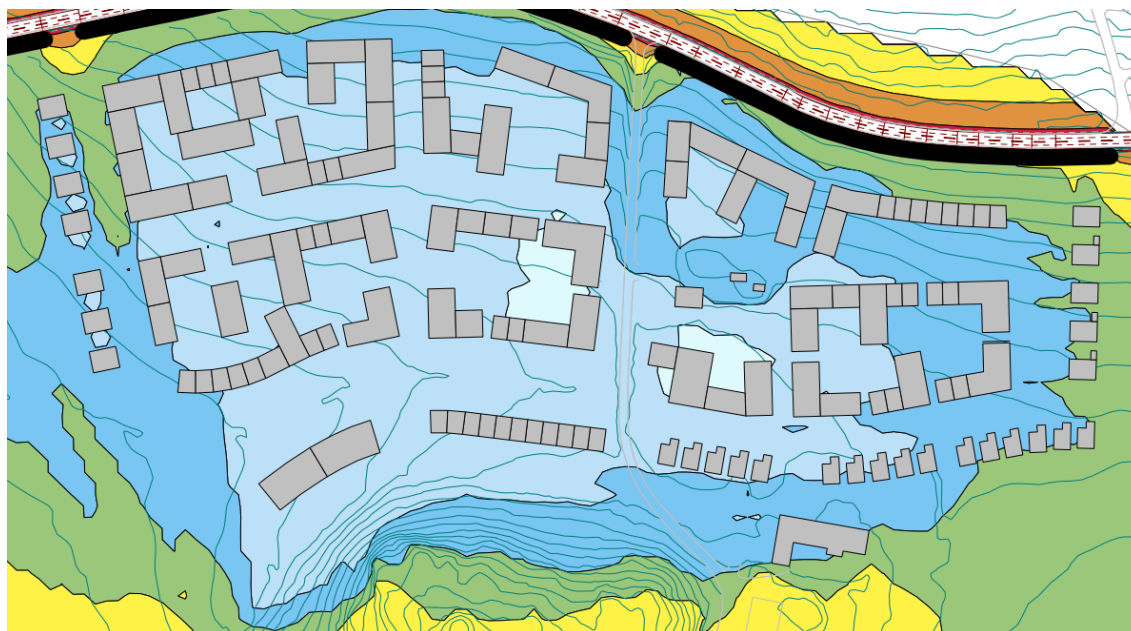
Stora delar av planområdet används idag för hästbete. I direkt anslutning till planområdets sydöstra del finns en loge och en ladugård samt några mindre komplementbyggnader som tillsammans utgör Hammarby gårds ekonomibygnader. På gården bedrivs bland annat hästverksamhet med stall och bete. Hästverksamheten ska upphöra när nuvarande jordbruksarrende upphör om något år. Se avsnittet Arbetsplatser och övrig bebyggelse.

Trafikbuller

De beräkningar som har gjorts gäller det högsta beräknade värdet vid fasad, oavsett våningsplan. På långa avstånd från vägen är det ofta det översta våningsplanet som får de högsta värdena. Nära vägen är det ofta vid markplan som man finner de högsta värdena.

Bedömningen förutsätter att bullervallen vid E4/E20 förlängs och förses med kompletterande bullerskydd, att bullerskydd installeras vid vägbron samt att bullerskydd installeras vid Sankt Botvids väg.

Bilden nedan visar den ekvivalenta ljudnivån två meter ovan mark. Vid markplan klaras riktvärdet 55dB(A) för samtliga fasader.



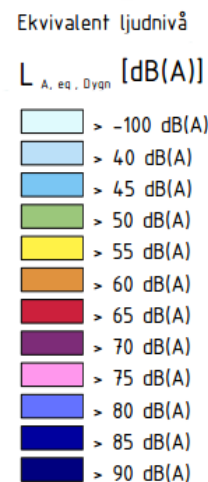
Bullerkarta ekvivalent nivå dB(A) två meter ovan mark. Gröna och blå fält är lägre än 55 dB(A). Gula och orange fält är högre än 55 dB(A). Källa: Trafikbullerutredning Prästviken-Eriksberg, Tyréns AB, 2014.



2 m (över mark) Dygn, 24h

Bullerkarta ekvivalentnivå dBA alla våningsplan. Det ljudmässigt sämsta våningsplanet på respektive byggnad visas. Gröna och blå fasader exponeras för nivåer under 55 dBA. Gula fasader exponeras för nivåer över 55 dBA. Källa: Trafikbullerutredning Prästviken-Eriksberg, Tyréns AB, 2014.

Fem byggnader får nivåer över riktvärdet på en eller flera sidor på något av de övre våningsplanen. De nivåer som beräknats är cirka 56-57 dB(A), vilket är precis över riktvärdet. Skillnaden mellan 55 dB(A) och 57 dB(A) är knappt märkbar. Uteplats som klarar riktvärderna kan ordnas på bullerskyddad sida vid samtliga byggnader. Inomhusnivåerna kan klaras i samtliga byggnader genom val av byggnadskonstruktioner och rätt planlösning.



Följande skyddsåtgärder mot buller föreslås i trafikbullerutredningen:

- En förlängd bullervall längs E4/E20 krävs för att minska den största bullerpåverkan. Detta fastslås i detaljplan.
- Bullervallen kompletteras med bullerskärm samt bullerskydd vid vägbron. Detta fastslås i detaljplan.
- En bullerskärm byggs vid Sankt Botvids väg. Detta fastslås i detaljplan.
- Enfamiljshuset i området östra sida behöver utformas med omsorg för att minska bullerstörning. Fasadkonstruktioner och fönster bör väljas med hänsyn till bullersituationen.

Med åtgärder enligt detaljplan klarar merparten av byggnaderna riktvärdet i markplan. Ett fåtal har dock ljudnivåer strax över riktvärdet i övre plan.

Risk

Bedömningsgrunder

I Sverige finns i dagsläget inget nationellt beslut om vilka riskvärderingskriterier som ska användas. I riskbedömningen används riskkriterier som är framtagna av Den Norske Veritas.

Riskvärderingskriterierna omfattar två olika värderingsmått, dels individrisk och dels samhällsrisk. Individrisk är ett mått på risken för en person att dö av en viss typ av olycka när personen befinner sig utomhus dygnet runt på en specifik plats, till exempel på ett visst avstånd från en transportled. För individrisk föreslås följande kriterier av DNV:

- Övre gräns för område där risker under vissa förutsättningar kan tolereras har satts till 1/100 000 (ett på hundrausen år). Det kan förklaras med att man vara på en viss plats i 100 000 år utan att dö av just den typen av olycka. Det kan också förklaras som att i 100 000 liknande områden dör en person varje år av just den aktuella typen av olycka.
- Undre gräns för område där risker kan anses som små har satts till 1/ 10 000 000 år (ett på tio miljoner).

Samhällsrisk är ett mått på risken för dödsfall som drabbar en grupp människor. Samhällsrisk inkluderar risker för alla personer som utsätts för en risk längs en 1 km lång sträcka. För samhällsrisk föreslås följande kriterier av DNV:

- Övre gräns där riskerna under vissa förutsättningar anses som acceptabla: 1/10 000 (ett på tiotusen år). Det kan förklaras med att på 10 000 år dör en person av just den typen av olycka.
- Undre gräns där risker anses vara acceptabla: 1/1000 000 (ett på en miljon år).

Kriterierna för vilken samhällsrisk som kan tolereras varierar med antalet personer som kan drabbas. Den övre tolerans-gränsen för en olycka med tio döda är till exempel en olycka på 100 000 år. En olycka med hundra döda får högst inträffa vart miljonte år.

Området mellan den övre och undre gränsen kallas för ALARP-området. ALARP står för As Low As Reasonably Practicable och innebär att riskerna kan tolereras om alla rimliga åtgärder är vidtagna.

Sammanfattning av riskutredning

Sankt Botvids väg utgör sekundär transportled för farligt gods. Det innebär att vägen rekommenderas för transporter som ska till målobjekt längs med vägen, men inte för genomfartstrafik. Farligt godstransporterna utgörs av transporter till Norsborgs Vattenreningsverk. Huvuddelen av transporter av farligt gods i Botkyrka sker på E4/E20, som är en primär transportled för farligt gods och passerar på cirka 200 meters avstånd från planområdet.

Sankt Botvids väg har ett körfält i varje körriktning förbi området utan räcke som åtskiljer körriktningarna. Hastigheten på vägen är idag 50 km/h. Av årsdygnstrafiken utgörs 31 transporter av farligt gods. Av de kemikalier som klassas som farligt gods finns diesel (brandfarligt, ADR-klass 3) och natriumhypoklorit (frätande, ADR-klass 8).

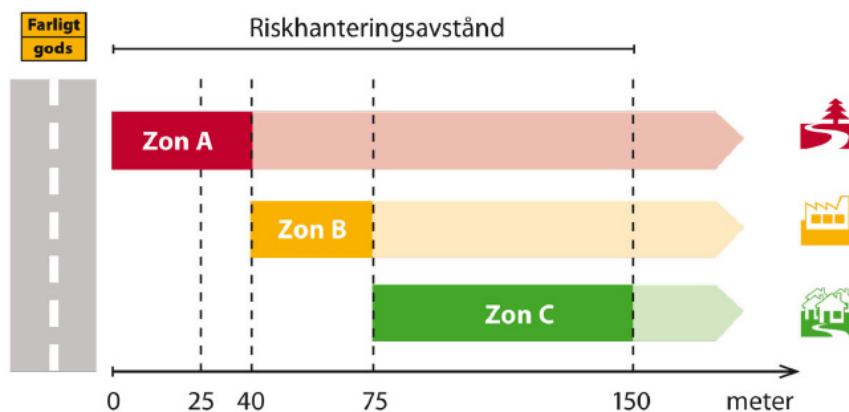
I detaljplanen placeras de nya bostadshusen som närmast 26 meter från Sankt Botvids väg. Området närmast Sankt Botvids väg sluttar svagt ner mot gång/cykelvägen och vidare ner mot ett dike som ska fånga upp vätskan så att den inte rinner vidare till bostadshusen. Vätskan leds till en damm vars utlopp är avstängningsbart.

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

Det kan finnas ett scenario då E4/20 stängs av och trafiken leds om till Sankt Botvids väg, men detta har inte beräknats och konsekvenserna av detta har inte analyserats. Om man ska ta hänsyn till detta scenario kan hela bostadsområdet behöva flyttas söderut för att reducera risken till acceptabla nivåer. Det kan dock ifrågasättas hur realistiskt detta scenario är då den sekundära farligt gods-leden upphör väster om avtagsvägen till Norsborgs vattenverk.

De beräknade riskerna är med god marginal inom gränsen för vad som är acceptabelt och ligger långt under det s.k. ALARP-området (se föregående avsnitt). Det finns ändå åtgärder som ger stor riskreducering i förhållande till kostnaden och som därmed bör övervägas. Tyréns AB rekommenderar att följande åtgärder genomförs/beaktas vid utformning av området:

- Avkörningsskydd, i form av exempelvis räcke eller mur vid väggkanten, som säkerställer att fordon inte kan komma närmare bostäderna. Avkörningsskydd ska placeras så nära vägen som möjligt. Genomförandet regleras i kommande exploateringsavtal. Lämpligen utformas det bullerskydd som anges i planen så att det även kan fungera som avkörningsskydd.
- Området mellan bebyggelsen och Sankt Botvids väg ska vara bebyggelsefritt och inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Bakgrund till detaljplanens reglering av parkering

Rekommenderad kvartersmark inom respektive zon

Zon A	Zon B	Zon C
L – odling	G – bilservice	B – bostäder
P – parkering (yt-parkering)	J – industri	C – centrum
T – trafik	K – kontor	D – vård
N – friluftsområde (till exempel motionsspår)	U – lager	H – övrig handel
	N – friluftsområde (till exempel camping)	R – kultur
	P – parkering (övrig parkering)	S – skola
	E – tekniska anläggningar	K – hotell och konferens
	H – handel (sällanköpshandel)	Y – idrotts- och sportanläggningar (arena eller motsvarande)
	Y – idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplatser)	

Utdrag ur Länsstyrelsens remiss ”Riskhänsyn vid planläggning av bebyggelse” (2012)

I Länsstyrelsens remiss ”Riskhänsyn vid planläggning av bebyggelse” (2012) anges som praxis de skyddsavstånd som anges i ovanstående figur. Det är tillåtet att placera bostäder närmare än rekommenderade 75 m från farligt gods-led, om risken beräknas och visar sig ligga på en godtagbar nivå. Länsstyrelsen poängterar dock att det ”i princip oberoende av dendaktuella risknivån och andra säkerhetsåtgärder, bör finnas ett skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägar och järnvägar med transporter av farligt gods och kvartersmark i zon B eller C. Att upprätthålla skyddsavståndet på 25 meter anses vara särskilt viktigt för kvartersmark i zon C.”

Ovanstående reglering är anledningen till att de parkeringsytor som detaljplanen föreslår i närheten av Sankt Botvids väg regleras som P (parkering) istället för B (bostäder) med egenskapsbestämmelsen ”parkering”, vilket är det vanligaste sättet att reglera parkeringsytor kopplade till bostäder. De parkeringsytor som betecknas med P kan regleras in i de framtida bostadsfastigheterna för att tillgodose bostädernas behov av parkering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ska ingå i Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Förutsättningarna för utbyggnad av ett ledningsnät är goda både topografiskt och ur markbeskaffenhetens synpunkt.

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

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

Området sluttar ner mot sydväst. Topografin medger utbyggnad av ett självfallssystem som avrinner ner mot en pumpstation som placeras sydväst om området. Pumpstationen bör ligga minst 50 meter från närmaste bebyggelse. Pumpstationen ska vara tillgänglig för driftfordon. Från pumpstationen byggs en tryckavloppsledning fram mot E4 och vidare mot Eriksbergs industriområde.

Dagvatten

För att reducera tillförseln av föroreningar via dagvatten kan en damm anläggas nedströms planområdet. Dammen kan även nyttjas av eventuella framtida exploateringar väster om planområdet. Eventuellt behöver då dammen utökas beroende på exploateringsgraden. Ytterligare en mindre damm föreslås för omhändertagande av dagvatten från St. Botvids väg då en stor del av sträckan förbi planområdet avvattnas via vägdiken direkt till recipienten utan att passera via befintligt dike genom planområdet. Allt dagvatten från vägen kommer därför att renas. Vägen används för transport av farligt gods. Avrinningen från vägen saknar i nuläget rening och katastrofskydd.

Genomförs de föreslagna åtgärderna bedöms inte tillförseln av föroreningar till Aspen från området generellt öka mer än marginellt (tungmetaller, olja och PAH), tillförseln av kväve och suspenderat material minskar. Fosfortillförseln bedöms ligga kvar på samma nivå eller minska något. Någon risk för att miljö kvalitetsmålet ”god kemisk status” (exklusive kvicksilver) inte kan bibehållas för recipienten bedöms därmed inte uppstå. Målet ”god ekologisk status” bedöms inte bli svårare att nå. Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering kan till stora delar uppfyllas efter exploatering, dock

bedöms omhändertagande på fastighetsmark vara svår på grund av dåliga infiltrationsförhållanden. Lokalt omhändertagande bedöms inte heller vara nödvändigt då övriga förhållanden medger en acceptabel dagvattenhantering där befintligt dike används för avledning av dagvatten. I den exploaterade delen av området bidrar diket till områdets prägel.

I övrigt bedöms inga speciella LOD-åtgärder behöva vidtas. Det befintliga diket kan dock utnyttjas för fördröjning genom att det utformas med mindre vattenspeglar som förbinds med varandra via överfall. Avledningen av dagvatten kan utformas så att den både utgör ett positivt inslag i området och bidrar till att rena/fördröja dagvattnet. Områdets huvudsakliga höjdförhållanden medger yttlig avrinning mot diket längs med planerade gator. Diket utgör hela områdets lågpunkt.

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

Värme

Fjärrvärme finns i närområdet, bland annat är Asptunaanstalten ansluten till fjärrvärmenätet. Detaljplanen reglerar ej hur den nya bebyggelsen ska värmas upp, men utgångspunkten är att bebyggelsen ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Telekommunikation

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

El

En yta för transformatorstation har reserverats centralt i den nya stadsdelen, nära den plats där Asptunavägen korsar befintligt åkerdike.

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

Genom planområdet finns inga luftledningar, men däremot nedgrävda elledningar. Det finns en elledning längs Asptunavägen, denna ledning kommer i stor utsträckning att behöva flyttas eftersom vägen föreslås breddas och flyttas några meter i sidled. Vid allén i norra delen av området föreslås ingen förändring av vägen och där kan elledningen således ligga kvar. Enligt Botkyrka kommuns grundkarta finns även en elledning som löper diagonalt tvärs över åkermarken i den västra delen av planområdet. Denna elledning kommer att behöva flyttas.

Avfall

Avfallshämtning kommer att ske vid tomtgräns. Fastighetsnära källsortering regleras ej i detaljplanen men detaljplanen hindrar heller inte en sådan lösning. Yta för återvinningsstation har reserverats i västra delen av planområdet nära Sankt Botvids väg. Platsen har valts för att den är lättillgänglig för de framtida boende i stadsdelen såväl som för entreprenörer som hämtar avfallet. Ytan har dimensionerats för behållare som hämtas av krantömmande fordon. De fordon som hämtar avfallet vänder genom att köra ett varv runt det aktuella kvarteret, en särskild vändplan anläggs ej.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

All kvartersmark tillhör idag fastigheten Eriksberg 2:27 som ägs av Svenska kyrkan, Prästlönetillgångar i Stockholms stift. Det troliga är att Svenska kyrkan i ett första skede styckar av kvarteren som enskilda fastigheter och säljer dessa till en eller flera byggherrar. Hur den framtida fastighetsbildningen blir i de enskilda kvarteren styrs inte i detaljplanen avseende kvarteren med flerbostadshus. När det gäller kvarteren för radhus, parhus, kedjehus och villor anger detaljplanen en byggrätt per fastighet, vilket innebär att enskilda fastigheter behöver styckas av för att kvarteren ska kunna bebyggas.

I planens genomförandeskede ska kvartersmarken för förskola föras över till kommunägd fastighet utan ersättning, i enlighet med det ramavtal som tecknats med markägaren.

Områden betecknade L, odling, kan finnas kvar i Svenska kyrkans ägo eller säljas till intresserade fastighetsägare alternativt säljas till Botkyrka kommun om intresse finns.

Områden betecknade T₁, vägreservat, kommer troligen att finnas kvar i Svenska kyrkans ägo som en del av fastigheten Eriksberg 2:27.

I planens genomförandeskede ska allmän platsmark föras över till kommunägd fastighet. Kvartersmark betecknad E, tekniska anläggningar, förs över till kommunägd fastighet tillsammans med intilliggande allmän platsmark.

Servitut och gemensamhetanläggningar

Asptunavägen är en gemensamhetsanläggning som berör flera fastigheter. Den nyttjas främst för trafiken till och från Asptunaanstalten. I planens genomförandeskede kommer kommunen att ta över drift och underhåll för Asptunavägen fram till Hammarby gårds ekonomibyggnader. Gemensamhetsanläggningen ska ombildas så att den bara omfattar sträckan söder om plangränsen.

KONSEKVENSER

Sammanfattning av MKB

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

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

Detaljplanen bedöms ge måttliga miljökonsekvenser med avseende på buller. De flesta byggnader klarar riktvärdet 55 dBA, ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, två meter över marknivå. Vissa byggnader i områdets östra del utsätts för ljudnivåer precis över riktvärdet. Utformningen av dessa byggnader måste göras med omsorg. Uteplats som klarar riktvärdena kan ordnas i anslutning till bostäderna. Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttligt negativ påverkan på grund av buller.

Planförslaget innebär försumbara negativa konsekvenser för vattenmiljön i sjön Aspen. Tillförseln av kväve och suspenderat material minskar. Tillförseln av fosfor blir lägre eller i samma nivå som i dagsläget. Tillförsel av tungmetaller och PAH från planområdet via dagvattnet kommer vara marginellt högre jämfört med i dagsläget. Planförslaget påverkar inte möjligheten att nå miljökvalitetsnormen god kemisk status. Den mindre dammen kommer innebära ökad rening av dagvatten från Sankt Botvids väg vilket även ger ett bättre skydd mot eventuella utsläpp från olyckor på vägen.

Kulturmiljöerna som återfinns inom planområdet bär tydliga spår av många historiska processer och visar på tydliga samband mellan Botkyrka kyrka, den omgivande bygden, och dess betydelse för områdets historia. Planförslaget riskerar att bryta de historiska sambanden i helhetsmiljön för sockencentrumet kring kyrkan, fastän hänsyn tagits till detta under planarbetet. Detaljplaneförslaget innebär inte risk för påtaglig skada på riksintresset. Konsekvenserna för kulturmiljön bedöms därför bli måttligt negativa.

Den största olycksrisken från Sankt Botvids väg utgörs av transporter av diesel och natriumhypoklorit. Individrisken är låg och inga ytterligare åtgärder krävs. Samhällsrisken (risken för skador på en grupp individer) är också mycket låg. Risken för påverkan på miljön, i detta fall att föroreningar

når sjön Aspen, blir något lägre i planförslaget tack vare nya dagvattendammar.

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

Sammantaget bedöms detaljplanen medföra måttliga negativa konsekvenser som helhet. Vid den sammantagna bedömningen har de negativa konsekvenserna för kulturmiljön och för bullermiljön varit utslagsgivande. Ansträngningar bör göras för att mildra de negativa konsekvenserna av vägbullret samt för att minska konsekvenserna för kulturmiljön.

Åtgärder för att minska de negativa konsekvenserna avseende trafikbuller och kulturmiljö redovisas i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns AB 2014). Flera av åtgärderna regleras med planbestämmelse och andra åtgärder regleras i exploateringsavtal. Åtgärder för att minska påverkan under byggskedet regleras i exploateringsavtal.

Påverkan på riksintressen

En konsekvensbeskrivning avseende kulturmiljö har tagits fram (Tyréns AB 2014). Den samlade bedömningen i utredningen är, trots viss negativ påverkan på kulturmiljön, att detaljplaneförslaget utifrån riksintressets motiv- och uttryckstext inte innebär risk för påtaglig skada på riksintresset.

Väg E4/E20 utgör riksintresse för kommunikationer. Den bebyggelse som föreslås i detaljplanen ligger mer än 200 meter från E4/E20 och innebär i sig ingen påverkan på väg E4/E20 eller dess funktion, avvattning etc. I detaljplanen föreslås att befintliga bullervallar längs E4/E20 förlängs samt att bullerskyddsskärm uppförs på en av motorvägens viadukter. Dessa åtgärder kräver avtal med Trafikverket. Tidplan för genomförandet anges i exploateringsavtal.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd 1:a kv 2015
Granskning 3:e kv 2015
Antagande 1:a kv 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats, med undantag för det område vid E4/E20 där bullervall och bullerskydd ska uppföras, som får enskilt huvudmannaskap.

Övrigt

I området mellan Sankt Botvids väg och bebyggelsen avses ett antal skyddsåtgärder vidtas: avåkningsskydd samt diken för avledning av utsläpp. Dessa skyddsåtgärder regleras inte i plankartan utan i exploateringsavtal som träffas inför kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Richardsson
Planchef

Per-Anders Framgård
Planarkitekt

Sofia Hofstedt
Projektledare