



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planbeskrivning

Detaljplan för Harbro backe, plannr 10-59

Samrådshandling



Flygfoto över planområdet.

Innehåll

Inledning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Plandata	4
Markägoförhållanden	5
Planhandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	7
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFSS)	7
Översiktliga planer	7
Riksintressen enligt 3 kapitlet MB	7
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	8
Strukturplan för Storvreten	8
Detaljplaner	8
Miljöbedömning	10
Kommunala beslut	10
Förutsättningar och förändringar	11
Natur	11
Miljöförhållanden	14
Risk och säkerhet	19
Bebyggelseområden	20
Friytor	25
Trafik	27
Teknisk försörjning	30
Administrativa frågor	31
Genomförande	33
Organisatoriska frågor	33
Fastighetsrättsliga frågor	34

Ekonomiska frågor.....	41
Tekniska frågor.....	43

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra uppförande av cirka 550 bostäder inom del av fastigheten Tumba 8:535. Detaljplanen är även tänkt att förstärka anknypningen mellan Storvreten och Tumba centrum.

Den nya bebyggelsen placeras varsamt med hänsyn till naturen och topografin. Stor del av skogen inom planområdet bevaras och naturen och topografin ska vara karaktärskapande, landskapet och siktlinjer har en viktig roll för placering och höjdsättning av den nya bebyggelsen.

Området utgörs idag av natur som används av närboende för passage mellan Tumba tågstation och Storvreten mer än rekreation och skogspromenader. Detaljplanen bidrar att bättre tillgängliggöra naturen och möjliggöra uppförande av platser för rekreation i naturen. Den nya bebyggelsen ska vara terränganpassad och byggas med hög kvalitet avseende utformning och gestaltning. För att skapa tydliga gaturum ska bebyggelse placeras nära gatan och husens entré ska huvudsakligen ske från huvudgator.

Planen innebär att nya bostäder och tillhörande angöringar kommer att tillskapas. Huvudsakliga konsekvenser av exploateringen i området är att landskapsbilden ändras i viss mån och delar av värdefull naturmiljö tas i anspråk. Området är brant och svårframkomligt, intrånget i naturen som detaljplanen innebär har begränsats i norr- och söderkanterna av planområdet för att fortsättningsvis bevara naturområden.

Planförfarande

Planen genomförs enligt utökat förfarande, då förslaget bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

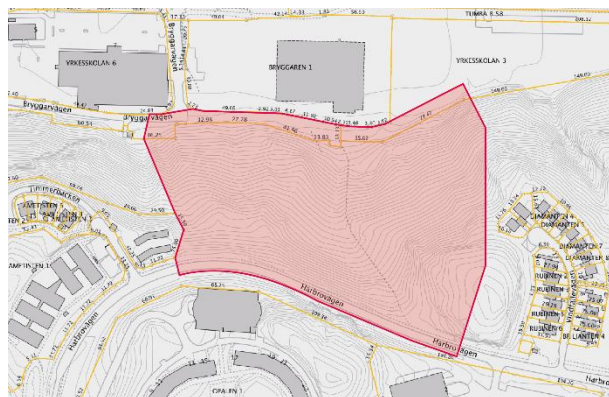
Plandata

Planområdet ligger i Storvreten, nära Tumba centrum och cirka 600 meter öster om Tumba station och Tumba köpcentrum. Området ligger i en sluttning mellan Harbrovägen i syd och Bryggarvägen i norr. Områdets areal är cirka 4,5 hektar och består av tätbevuxen skog med en kraftig slänt ned mot norr.

Området omfattar del av fastigheten Tumba 8:535, mellan Harbrovågen i syd och Bryggjarvågen i norr. Även en liten del av fastigheten Tumba 8:523 och Yrkesskolan 3 berörs av planarbetet.

Området gränsar i norr till Bryggjarvågen, som idag är under ombyggnation, och handelsområde och i söder till Harbrovågen. I öster och väster gränsar planområdet till obebyggda naturområden samt parkering i väster.

I direkt anslutning till planområdet finns goda kommunikationer och service samt naturen. Närhet till kollektivtrafik och tillgång till gång- och cykelmöjligheter finns i området.



Planområdets avgränsning, ungefärliga gränser.

Markägförhållanden

Fastigheten Tumba 8:535, Tumba 8:523 och Yrkesskolan 3 ägs av Botkyrka kommun.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Illustrationsplan
- Behovsbedömning, daterad 2017-11-30 (rev. 2018-07-26)
- Miljökonsekvensbeskrivning, daterad 2018-12-13

Utredningar

- Dagvattenutredning, daterad 2018-12-10
- Trafik PM, daterad 2018-12-05
- Bullerutredning, daterad 2018-11-23
- Riskutredning, daterad 2018-12-04
- Luftmiljöutredning, daterad 2018-05-25
- Bedömning av markvibrationer, daterad 2018-05-24
- Naturvärdesinventering, daterad 2018-06-04
- Geoteknisk PM, daterad 2018-05-29

Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF)

Ur det regionala strategiprogrammet RUF pekade Tumba centrum ut som en tyngdpunkt där framtida satsningar, koncentration av bebyggelse och befolkning ska ske. Lokalisering av byggnation i kollektivtrafiknära lägen, skapandet av en mer sammanhängande stadsbygd, närhet till natur samt förstärkning av svaga gröna samband med passager stämmer väl överens med intentionerna för detaljplanen.

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs maj 2014 och aktualitetsprövades april 2018. I den gällande översiktsplanen är Tumba utpekade som plats att växa fram till 2040 och planområdet utpekade som utvecklingsområde för tät stadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge.

Detaljplanen följer därmed kommunens intentioner att utveckla och förtäta Storvreten i Tumba. Detaljplanen är även i linje med ÖP:s utvecklingsmål för att knyta ihop Storvreten med centrala Tumba bland annat genom att skapa fler gångförbindelser.

Riksintressen enligt 3 kapitlet MB

Området omfattas inte av något riksintresse. Cirka 100 meter utanför planområdet i norr löper väg- och järnvägstrafik som är transportleder för farligt gods och är av riksintresse för kommunikationer.

Transporter med farligt gods sker på väg 258 som är primär transportled för farligt gods och väg 226 som är en sekundär transportled. Järnvägen Västra stambanan är dubbelspårig på järnvägen och sträckan förbi Tumba trafikeras främst av pendeltåg och regionaltåg, men även vissa godståg.

Framkomligheten på transportleder för farligt gods får inte begränsas och skyddsavstånd ska respekteras.

Hänsyn har tagits till buller, risk, luftmiljö, och markvibrationer.

Rekommendationer i bilagda utredningar ska iakttagas i planering och lovgivning. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset.



Bilden till vänster visar riksintressen och planområdet. Avståndet mellan bebyggelsen och Huddingevägen är ca 70 meter för östra delen av det närmaste huset, i övrigt ligger bebyggelsen på över 75 meters avstånd. Avståndet mellan bebyggelsen och Hågelbyleden och Västra stambanan är respektive ca 200 meter och ca 100 meter. Bilden till höger visar det närmaste huset, hus 4C, markerat i rött.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Planområdet omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt.

Strukturplan för Storvreten

Strukturplan för Storvreten antogs av kommunfullmäktige den 28 september 2017. Strukturplanen visar hur Storvreten kan utvecklas stegvis med bostäder, verksamheter, service, samhällsfunktioner och förstärka stråk och mötesplatser. Syftet med strukturplanen är att peka ut lämpliga platser för en förtätning och komplettering av den befintliga bebyggelsen med cirka 3 000 – 3 500 bostäder fram till 2040. Förslaget stämmer väl överens med intentionerna, förnyelse och förtätning, som finns i den beslutade Strukturplanen för Storvreten samt med kommunens intentioner att förstärka kopplingarna till Tumba centrum.

Byggnaderna i Storvreten har placerats med hänsyn till naturen och topografin. Naturnärhet ska fortsätta finnas i det nybyggda området genom att stor del av skogen bevaras inom bostadsområde.

Strukturplanen för Storvreten ligger som underlag för detaljplanen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av ett flertal gällande detaljplaner.

Detaljplan kvarter Opalen (11-04-2) från 1968-03-18, detaljplan för kvarter Ametisten (11-17) från 1980-10-10, detaljplan kvarter Yrkesskolan (10-18) från 1981-09-03 samt detaljplan kvarter Yrkesskolan 2 och del av kvarter Yrkesskolan 3 (10-38x) från 2015-07-16 gäller för området.

För bostadsbebyggelsen längs Harbrovägen gäller ”detaljplan för kvarteret Opalen” och en mycket liten del av ”detaljplan för kvarteret Ametisten”. Det aktuella planområdet är i gällande detaljplaner planlagt med respektive:

- Park eller plantering, mark som icke får bebyggas, område för värmecentral.
- Parkmark/allmän plats, (mark som icke får bebyggas), gatumark/allmän plats.

Genomförandetiden har gått ut. Ytan för PARK används inte idag och område avsatt för värmecentral har aldrig tagits i bruk.

För bostadsbebyggelsen längs Bryggarvägen gäller ”detaljplan för kvarteret Yrkesskolan 2 och del av kvarteret Yrkesskolan 3” och en mycket liten del av ”detaljplan kvarteret Yrkesskolan”. Det aktuella planområdet är i gällande detaljplaner planlagt med respektive:

- Natur, transformatorstation, lokalgata, dike.
- Park eller plantering, gata eller torg.

Genomförandetiden för detaljplanen kvarteret Yrkesskolan har gått ut. Genomförandetiden för detaljplanen kvarteret Yrkesskolan 2 och del av kvarteret Yrkesskolan 3 gäller fram till 2022-07-16.

Marken som är planlagt i gällande detaljplanen för kvarteret Yrkesskolan 2 och del av kvarteret Yrkesskolan 3 som NATUR samt dike kommer att ersättas med den aktuella detaljplanen. Genomförandetiden för aktuella detaljplanen har därför delats i två etapper. Detta innebär att genomförandetiden i norra delen av planområdet ska börja gälla efter det att gällande detaljplanens genomförandetid har gått ut. I områdets norra kant finns mark planlagt för transformatorstation samt gata med dike, dessa funktioner ska fortsättningsvis finnas kvar.

Miljöbedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen ge upphov till betydande miljöpåverkan avseende naturmiljö, vattenmiljö och buller och en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därmed tagit fram.

De aspekterna som bedöms innebära en betydande miljöpåverkan är ingrepp i ett lokalt grönt samband med höga naturvärden, risk för översvämning i nedströms liggande områden, påverkan på miljökvalitetsnormer i nedströms liggande recipienter samt höga bullernivåer från väg- och järnväg från flera håll. Till följd av områdets karaktär är även ljusförhållandena inom planområdet en viktig parameter för tillkommande exploatering.

Resultat från naturvärdesinventering har visat att naturområden med höga naturvärden inom detaljplanområdet kan påverkas permanent. Risk för farligt gods på väg- och järnvägstrafik bedöms som låg i enlighet med genomförd utredning. Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids inte i enlighet med genomförda beräkningar.

Genomförda utredningar om miljöfrågor har påverkat detaljplanens utformning.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har i oktober 2017 godkänt ett förslag till ramavtal med exploatören för att pröva uppförande av 400-600 bostäder inom del av fastigheten Tumba 8:535.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade oktober 2017 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Harbro backe inom del av fastigheten Tumba 8:535 och fastigheten Yrkesskolan 3.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet består av obebyggd natur som främst används av närboende för passage mellan Tumba tågstation och Storvreten.

De omkringliggande flerbostadshus om 6–8 våningar har uppförts i mitten av 1960-talet och kompletterades i början av 1970-talet med ett antal låghus och småhus, Storvretensparken och ett flertal samhällsfunktioner och service. Husen byggdes i grupper och är anpassade till topografin. Vid exploatering av Storvreten har skogspartier lämnats orörda inuti bostadsområdena.

Natur

Mark, vegetation och djurliv

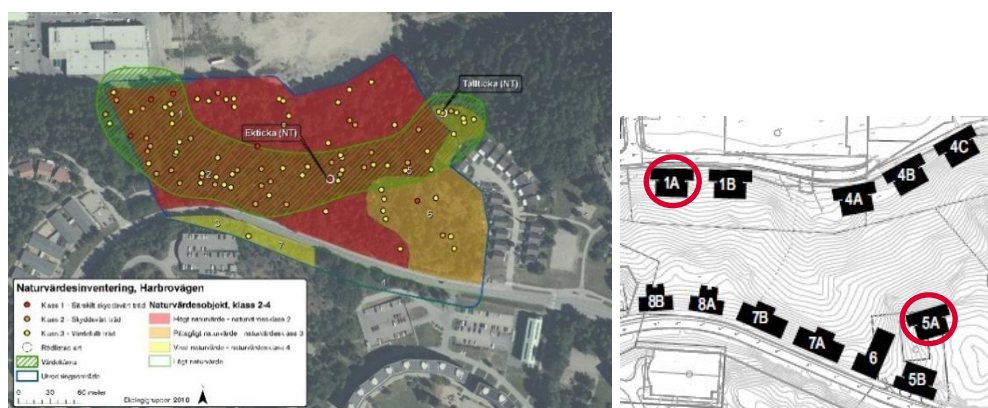
I planområdet består marken av berg i dagen och morän. Marken är mycket kuperad med skogbeklädda höjder som sluttar brant ner mot norr i anslutningen mot Bryggarvägen. Det betyder att marken där bebyggelsen föreslås i södra delen ligger lägre än Harbrovägen idag. Planområdet består av natur med höga till påtagliga naturvärden och innehåller skyddsvärda och värdefulla träd, vilket är betydligt högre än vad som tidigare var känt. Området vid Bryggarvägen i norr är plant och utan vegetation. Stor del av skogen inom området består av blandskog med stort inslag av hassel, asp och vårtbjörk, samt enstaka ekar, men även av partier med mer utpräglad barrskog. Den genomsnittliga åldern är cirka 120 år i de äldsta partierna.



Befintlig naturmiljö inom planområdet, bild från naturvärdesinventeringen.

En naturvärdesinventering har gjorts av Ekologigruppen sommaren 2018. Större delen av planområdet har högt naturvärde, värdeklass 2, och resterande påtagligt naturvärde, värdeklass 3. Ekologigruppen har mätt in 97 naturvärdsintressanta träd; fem särskilt skyddsvärda, 30 skyddsvärda och 62 värdefulla träd. Inom planområdet har tre objekt med högt naturvärde (klass 2) påträffats, samtliga bedömdes hysa påtagligt biotop- och artvärde. Av de 13 naturvärdsarter som totalt har påträffats är en majoritet knutna till skogsmarker, såväl till lövskog som barrskog. Två skyddade arter noterades i

området, kungsfågel (§ 4 artskyddsförordningen) och blåsippa (§ 8 artskyddsförordningen). De tre rödlistade arter som noterades är ekticka (NT), kungsfågel (VU) och tallticka (NT) som noterades.



Bilden i vänster visar värdekärnor inom planområdet. Bilden i höger visar tillkommande bebyggelsen, hus 1A och 5A markeras i rött.

Planområdet tillhör inte någon av Stockholms gröna kilar men området utgör ett lokalt värdefullt område för möjlig rekreation. Stora delar av naturmark inom planområdet har enligt förslaget bevarats och hänsyn till såväl skyddade som rödlistade arter i området har tagits. Trots att bebyggelsen placeras i kanterna av planområdet och fastigheter smalnas av för att minska intrånget i naturmarken tas områden med höga naturvärden i anspråk för ny bebyggelse. Planförslaget innebär även att två av de mest värdefulla träd som hyser förekomster av rödlistade arter avverkas. Yngre träd blir då ännu viktigare för att säkra att naturvärden och den biologiska mångfalden ska fortsätta finnas på regional nivå. Hus 1A och 5A är bostadsbebyggelse som bedöms komma att påverka naturvärden mest.

I enlighet med kommunens naturvårdprogram ingår planområdet i ett grönt lokalt samband som riskerar förlora sin funktion i samband med exploatering. Det lokala gröna värdet kan istället förstärkas genom området och kommer att knyta ihop Storvreten till Tumba centrum genom naturen med kompletterande upplysta genvägar i form av gångstigar och trappor. Förutom att förstärka tillgänglighet och trygghet i naturområden medför anlagda genvägar att slitaget i naturmarken begränsas. Genom omhändertagandet av naturen skapas förutsättningar för området att få nya funktioner och rekreation men även bli mer attraktiv. I mitten av området under eken, längs gångstigen, ger topografin

möjlighet till skapandet av en gemensam rekreationspunkt där boende och förbipasserande kan mötas, leka och umgås. Åtgärder för att utveckla naturmiljön kommer att regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

Geotekniska förhållanden

Marken består främst av morän på berg. I släntfot mot Bryggarvägen bedöms jorden i ytskiktet övergå från morän till lera.

Enligt framtaget PM bedöms stabiliteten inom planområdet generellt vara god dock kan bergsvackor med större jordmäktigheter förekomma. För att minska behovet av uppfyllnader rekommenderas att grundläggning utförs med platta på mark på plan- och/eller pallsprängt berg. Bergschakt är aktuellt för området och antas utföras med en släntlutning av 5:1. I byggskedet är det viktigt att avtäckta ett eventuellt behov av förstärkningsåtgärder.

Området sluttar kraftigt mot Bryggarvägen i norr. Höjdskillnaden mellan Harbrovägen i söder (ca + 45) och Bryggarvägen i norr (ca + 7,5) är ca 37 meter enligt referenssystem RH 2000. De stora nivåskillnader mellan markytan på två sidor av en byggnad ger upphov till ett ensidigt jordtryck vilket eventuellt behöver hanteras genom konstruktiva åtgärder.

En kompletterande geoteknisk utredning behöver genomföras i bygglovskedet inför projektering för att fastställa jordens geotekniska egenskaper och val av lämplig grundläggningsmetod för respektive byggnad inom planområdet.

Lokalklimat

Planområdets ljusförhållanden är inte optimala på grund av den nordvända sluttningen och byggnader i den nedre delen ligger i ett skuggat läge. Mellan klockan 12 och 15 visar solstudien att delar av bostadsgårdar längs Harbrovägen får solljus och att bostadsgårdarna längs Bryggarvägen får goda ljusförhållanden.

Placering av huskropparna har anpassat för att skapa ljusare bostadsgårdar.

Ljusförhållanden behöver utredas vidare under planarbete i syftet att vistelseytan utformas med hänsyn till ljusförhållanden.

Hydrologiska förhållanden

Till följd av områdets kraftiga lutning och höjdvariation bedöms vatten endast förekomma vid nederbörd vilken därefter avgår som ytavrinning. I skogspartier

finns raviner som leder vatten mot Bryggarvägen. Strömningsvägar i markytan har observerats, den största bäcken ligger i västkanten av planområdet.

Miljöförhållanden

Mark

Planområdet är utpekade i kommunens radonkarta som normalriskområde för radon. Ingen känd markförorening finns inom planområdet.

Luft

Luftkvaliteten inom planområdet är god i dagsläget. Vägtrafiken är den största källan till NO₂ och partiklar (PM₁₀) för området. Mindre verksamheter och industrier som ligger i närheten av planområdet bidrar inte till halterna.

Miljö kvalitetsnormer och miljömål klaras för NO₂. För PM₁₀ klaras miljö kvalitetsnormer och tangerar miljömålet för årsmedelvärde. Närmast Huddingevägen tangeras eller överskrider miljömålen för PM₁₀ dygn och årsmedel för både PM₁₀ och NO₂.

Trots den ökade trafikmängden gör att NO₂-halterna, och PM₁₀ successivt, förväntas öka år 2040 beräknas dygnshalterna ligga under miljö kvalitetsnormen (60 µg/m³) både för nuläget och det framtida scenariot 2040. Luftmiljö anses därmed vara god både för nuläget och år 2040 då både miljö kvalitetsnormer och miljömålen för dygnshalter klaras med god marginal.

Dagvatten

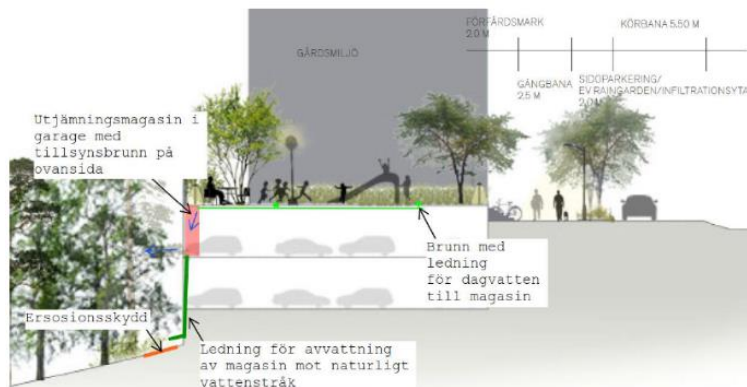
Planområdet består av obebyggd natur och vattenavrinning sker idag genom de naturliga avrinningsstråken. Befintligt verksamhetsområde för dagvatten finns längs med Harbrovägen och vid Bryggarvägen. Dagvatten från vägar rinner idag till befintligt huvudledningsnät.

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket i sin tur medför en ökad mängd dagvatten av förändrad kvalitet som behöver omhändertas. Omhändertagande av dagvatten inom planområdet förordas enligt lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) genom infiltration, fördröjning och rening. Metoder som gynnar infiltration av dagvatten från ytor som hårdgörs ska användas i största möjliga mån. Rening och fördröjning av dagvatten inom naturområde planeras med öppna diken för att underlätta infiltration. Anslutningsdike från kvartersmark avledas till naturliga avrinningsstråk.

För att ta hand av dagvatten som avrinner norrut från bebyggelsen i södra delen av planområdet anläggs två mindre utjämningsmagasin i garageutrymmet och ett utjämningsmagasin längs med infarten till garaget under den planerade trappan. Magasinen avvattnas sedan ut i de naturliga stråken i naturmarken ner mot Bryggarvägens avskärandedike. Där tak och gårdar lutar mot Harbrovägen kommer dagvattnet att rinna söderut och avledas till magasinet längs med förårdsmarken vid Harbrovägen för att senare ansluta till allmänt dagvattennät längs med Harbrovägen.

För utjämning av dagvatten från Harbrovägen och gång- och cykelbanan rekommenderas träd i skelettjord. Dessa dräneras via befintliga ledningar i gatan.

Flödesutjämningen från bebyggelsen i norra delen av planområdet kan ske i en breddande sektion av diket vid Bryggarvägen, där flödena från kvarteretsmarken utjämnas innan det ansluter till diket vid Bryggarvägen. Dagvatten från kvarteretsmark leds hit via diken på kvarteretsmark. Genom anläggning av avskärande diken bakom bebyggelsen i norr kan avrinning från naturmarken ledas ner till diket på Bryggarvägen på ett säkert sätt.



Principiell sektion för magasin i garageutrymme.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger hur miljön bör vara för att ekologiska och kemiska funktioner i vattenmiljön ska uppnås. Vattenkvalitet får inte försämrats i samband med fysisk planering.

Recipient för planområdet är Tumbaån nedströms Uttran, som sedan mynnar ut i Tullingesjön. Enligt VISS (Vatteninformationsystem Stockholm) har

Tumbaån måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (VISS, 2018). De miljöproblem som förekommer i vattendraget är övergödning (påväxt av kiselalger), fysisk påverkan och höga halter av miljögifterna kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFOS.

En god ekologisk status ska enligt miljö kvalitetsnormerna uppnås till år 2021 och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med undantag från parametrarna bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Det finns en risk att varken god ekologisk status eller kemisk status uppnås till 2021.

Föroreningsmängd och halter i dagvatten från planområdet till recipienten Tumbaån beräknas öka efter exploatering. Påverkan anses dock som liten då avrinningen från exploateringsområdet motsvarar en mycket liten del av Tumbaåns totala flöde, ca 0,001% av flödet.

För att inte riskera att recipienten påverkas negativt och att miljö kvalitetsnormer inte uppnås ska reningsåtgärder som växtbäddar och grönytor för infiltration vidtas i samband med exploatering. I södra delen kan växtbäddar anordnas som renar vattnet som rinner ut mot Harbrovägen. I den norra delen består marken av morän vilket innebär att växtbäddarna kan utformas med infiltration till naturmark. På så vis uteblir transport av föroreningar till recipienten.

Rening av dagvatten i växtbädd kan innebära en reningseffekt till upp till 85 % beroende på ämne, även infiltration i grönyta ger en relativt hög reningseffekt av flertalet ämnen.

Sammantaget förväntas miljö kvalitetsnormerna för recipienten inte påverkas negativt till följd av planförslaget.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsens lågpunktskartering och Botkyrka kommuns skyfallskartering visar att det i dagsläget finns risk för översvämnning norr om och utanför exploateringsområdet vid 100-årsregn. Eftersom en del av vegetationen tas bort och marken delvis hårdgörs det finns risk att avrinningen ökar med exploateringen. Översvämningsrisk vid Bryggarvägen beräknas därför förvärras av exploateringen.

Raviner i skogspartier leder vatten genom området mot Bryggarvägen, på grund av kraftiga höjdvariation och stark marklutning bedöms vatten endast förekomma med nederbörd.

Då området vid Bryggarvägen är instängt finns inga möjligheter att leda förbi det ökade flödet från planområdet på ett säkert sätt. För att utjämna det ökade flödet till Bryggarvägen vid 100-årsregn ska grönytor för utjämning av dagvatten från kvartersmark konstrueras för att även fungera som översvämningsytor.

Risken för översvämning från ett 100-årsregn och eventuella skyddsåtgärder utreds vidare under planprocessen.

Störningar / Buller / Vibrationer

Norr om planområdet passerar väg 226, väg 258 och järnvägen Västra stambanan. Väg- och järnvägstrafik är bl. a. trafikerad av tung trafik mellan Södertälje och Huddinge. De bebyggda delar av planområdet ligger längs Harbrovägen i söder. Detta medför att planområdet är utsatt för störningar från både norr och söder.

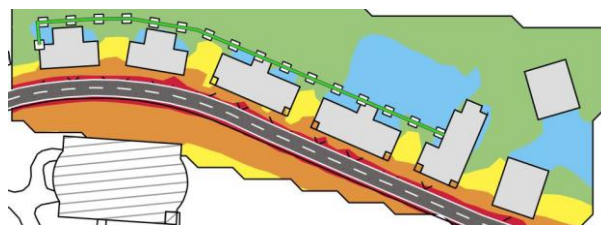
Bullerutredning

Planområdet är utsatt för höga bullernivåer från väg- och järnvägstrafiken i norr och även från Harbrovägen i söder.

Enligt trafikbullerutredningen överskrider riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader mot vägar och järnvägar. Generellt får områdena ekvivalenta ljudnivåer upp till 61 dB(A) och maximala ljudnivåerna upp till 88 dB(A). Även riktvärdena på uteplatser, 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå, överskrider i stora delar av planområdet.



Bilden visar ekvivalent ljudnivå för prognos år 2040 med 2 meter skärm.



Bilden visar ekvivalent ljudnivå för prognos år 2040 med 1,5 meter skärm.

Bullerskyddsåtgärder behövs för att uppnå riktvärdena.

Åtgärder i form av delvis inglasade balkonger med absorberat har visat sig kunna dämpa ljudnivåerna tillräckligt för att lägenheter ska kunna utformas med minst hälften av boningsrummen mot en tyst sida med ekvivalent ljudnivå under 55 dB(A). Alla bostäder kan dessutom få tillgång till uteplats med ljudnivåer under riktvärden om en 1,5 meter genomsynlig bullerskyddsskärm placeras på norra fasaden av bostäder längs Harbrovägen och en 2 meter genomsynlig bullerskyddsskärm placeras mellan byggnaderna längs Bryggarvägen.

Husen på kullen i sydost klarar riktvärde för maximal ljudnivå utan åtgärder.

Bullerskyddsåtgärder anges i plankarta genom planbestämmelser som följs upp vid bygglov och byggsamråd.

Vibrationsutredning

Mätning av markvibrationer i fem olika punkter visar på komfortvibrationer med god marginal under gränsen för vad människor kan uppfatta. Beräknade maximala stomljuds nivåer vid tågpassage är likaså under gränsen för störande nivå med god marginal. Detta inkluderar en mätpunkt belägen väsentligt närmare spår än planerade bostäder. Även vid en eventuell ökning av vibrationsnivåer anses risken för överskridande nivåer på grund av trafik vara låg.



Bilden visar mätpunkter för markvibrationer.

Risk och säkerhet

Ras- och skred

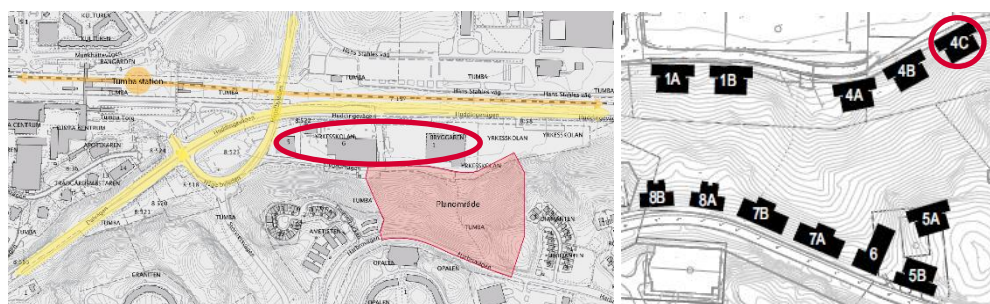
Området utgörs av en brant vegetationsrik slänt. Vid kraftiga regn kan det uppstå risk för erosionsskador där vegetationen tas bort. Där släntslutningen blir särskilt brant och där risk för ras- och skred uppkommer förses det frilagda berget med stödmurar eller gabioner, vilka utsmyckas med exempelvis klätterväxter eller belysning.

Risikanalys transport av farligt gods

En riskutredning genomfördes för att identifiera riskkällor som kan påverka personer som befinner sig inom och i nära anslutning till planområdet.

Avståndet mellan planerad bebyggelse och Hågelbyleden är cirka 200 meter och avståndet till Huddingevägen är huvudsakligen cirka 100 meter och i närmaste punkt, vid hus 4C, cirka 70 meter. Hågelbyleden övergår i väg 226 som ligger cirka 360 meter bort. Avståndet till järnvägen är cirka 100 meter.

Förutom ett hörn av hus 4C ligger bebyggelse på över 75 meters avstånd från primära och sekundära leder för farligt gods. Befintligt skyddsavstånd samt områdets topografi medför att ytterligare separationsåtgärder inte bedöms vara nödvändiga. Transportleder ligger ett flertal meter lägre än den planerade bebyggelsen. Denna lutning kommer i praktiken verka som ett ytterligare skydd mot konsekvenser från eventuella olyckor på vägen. Handelsverksamheter på avgränsande fastighet i norr är placerade så att dessa utgör ett visst skydd för bostäderna med avseende på olycksriskerna till följd av transporter av farligt gods.



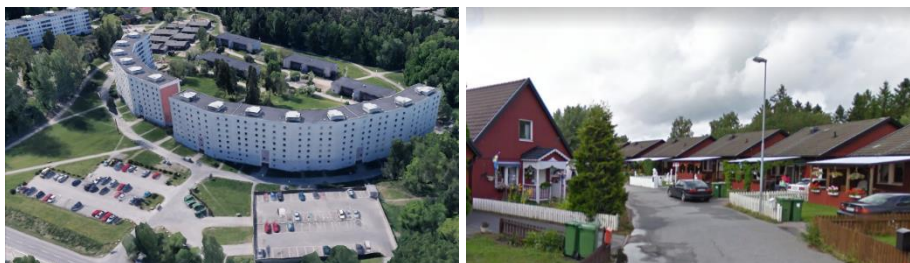
Bilden i vänster visar planområde och transportleder för farligt gods, handelsverksamhetsområde markeras i rött. Bilden i höger visar tillkommande bebyggelsen, hus 4C markeras i rött.

Riskenivån inom planområdet bedöms därför som låg och Länsstyrelsens riktlinjer om avstånd mellan bostäder och farligt gods led uppfylls. I utredningen rekommenderas dock att byggnaderna ska utformas så att möjlighet till utrymning finns bort från riskkällan. Åtgärder som att brandklassa fasaderna eller enbart tillåta ej öppningsbara fönster har analyserats men har bedömts icke motiverade.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Det finns inga bostäder inom planområdet. Befintlig bebyggelsen i söder har uppförts i mitten av 1960-talet i ljust putsade flerbostadshus om 8 våningar. Under 1970-talet har kompletterande bebyggelse i form av småhus samt samhällsfunktioner byggts i Storvreten. Väster och öster om planområdet finns två våning villor med faluröda träfasader från 1970-talet samt förskolan Ametisten i vänster. Norr om planområdet finns befintliga och nybyggda handelsverksamheter med byggnader och kundparkering. I direkt anslutning till planområdet finns natur, parkering och vägar.



Befintliga hus längs Harbrovägen. I vänster, flerbostadshus söder om planområdet, i höger enbostadshus öster och vänster om planområdet. Bilder har tagit från Google Earth.



I vänster, förskolan Ametisten väster om planområdet och längs Harbrovägen. Bild har tagit från Google Earth. I höger handelsbutik norr om planområdet och längs Bryggarvägen. Byggnaden är idag under byggnation, bild har tagit fram Wästbygg:s hemsidan.

Kulturmiljö

Kulturmiljöprogram Hamra

Planområdet är beläget utanför riksintressen för kulturmiljövård. Utanför planområde i norr finns ett område Hamra som ingår i kommunens kulturmiljöprogram.

Alfa Lavals anläggning som utvecklats från 1890-talet fram till idag tillsammans med en äldre bevarad 1700-talsherrgård representerar en kontinuerlig utveckling från järnålder fram till idag.

Det öppna kulturlandskapet, förhistoriska lämningar och bebyggelsen värnas här.

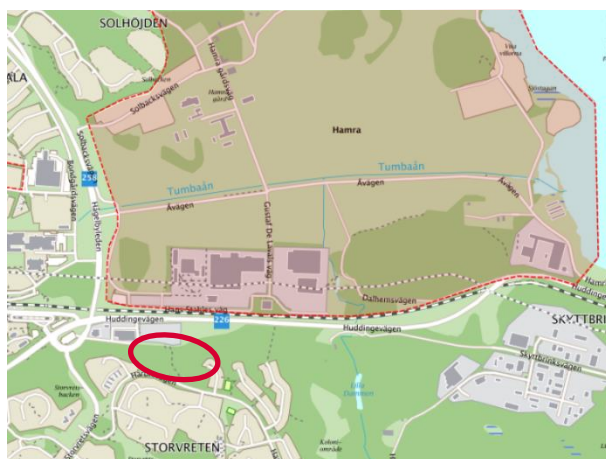


Bild över kulturmiljöprogram Hamra och planområdet, planområde markeras i rött.

Det öppna landskapet bryts redan idag av väg 226 och järnväg Västra stambanan som ligger som en barriär mellan det öppna landskapet och planområdet.

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka kulturmiljövärdena men den nya bebyggelsen är belagen högre än Hamra och är väl synligt från långt håll. Planområdet kommer att fortsättningsvis vara omringat av skogs och en stor del av skogspartier inom planområdet kommer att bevaras oberörda vilket gör att området inte kommer att dominera omgivningen. Naturområdena som sparas inom planområdet medför att läsbarheten av kulturmiljövärden i Hamra är fortfarande tydliga. Någon påverkan på kulturhistoriska värden och uttryck bedöms därmed inte uppkomma.

Bostäder

I området planeras för totalt cirka 550 bostäder i form av flerbostadshus. Lägenheter fördelade i totalt 12 huskroppar som bildar tre tydliga bostadskvarter, längs Harbrovägen i söder, längs Bryggarvägen i norr och längs kullen i öster.

Planförslaget medges följande lägenhetsfördelning:

- | | | |
|--|-------------------------------------|---|
| • cirka 142 lägenheter längs Harbrovägen | • cirka 122 lägenheter längs kullen | • cirka 280 lägenheter längs Bryggarvägen |
| 1 rok 22 st | 1 rok 18 st | 1 rok 5 st |
| 2 rok 70 st | 1,5 rok 22 st | 1,5 rok 85 st |
| 3 rok 29 st | 2 rok 34 st | 2 rok 90 st |
| 4 rok 21 st | 3 rok 45 st | 3 rok 95 st |
| | 4 rok 3 st | 4-5 rok 5 st |

Utformningen av tillkommande bebyggelse ska tillföra något nytt, erbjuda variation och samtidigt ansluta varsamt till topografin genom placering, höjdsättning och byggnadshöjd. Naturen är karaktärsskapande för det nya området och husplacering är bestämd för att begränsa intrånget i naturen. Våningsantalet varierar mellan sex och tretton våningar inom planområdet, nockhöjd anges i plankartan och kompletteras med användningsbestämmelsen B-bostäder samt med egenskapsbestämmelsen e-högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) i kvadratmeter.

Byggnadskropparna delas upp i mindre husvolymmer med mycket variation på tak-former. Byggnadernas fasader består av tegel och målad betong i baskulörer beige/varm-gul som varieras med accenter i rött eller grönt. Placering av huskropparna har anpassat till den branta lutningen genom att vissa av huskropparna placeras på souterrängplan som öppnar upp sig mot utsikten i norr. Där finns även möjlighet att skapa siktlinjer, orienterbarhet och ljusa bostadsgårdar och lägenheter och vy erbjuder en vidsträckt vy över Tumba centrum. Alla lägenheter har en egen balkong – som riktar sig antingen mot sollägen eller mot den vidsträckta utsikten. För att skapa tydliga gaturum placeras bebyggelsen nära gatan med entré huvudsakligen från huvudvägar. Gatutråd planteras och angöringar anordnas i kantstensparkering längs Harbrovägen.

Marken framför byggnaden mot Harbrovägen disponeras som gata med gång- och cykelväg samt förgårdsmark med cykelparkering och regnbäddar. Marken framför byggnaden mot Bryggarvägen disponeras som gata med gångbana och dike samt förgårdsmark med cykelparkering.

Längs Harbrovägen i söder består bebyggelse av två punkthus om sex till sju våningar på höjden och fem fristående hus om sex till sju våningar på souterrängplan. Markens nivåskillnad medför att huskropparna volym för de fristående husen på souterrängplan i södra delen av planområdet är fyra till fem våningar mot Harbrovägen och sex till sju mot naturområden. Garage med parkering samt teknik- och förrådsutrymme anordnas i souterräng med infart från planerad tvärgatan till Harbrovägen. Ovanpå souterrängplanen skapas bostadsgårdar för grönska, lek och rekreation. Den höga väggen mot naturen är synlig från norr därmed utförs med hög kvalitet avseende utformning och gestaltning och utsmyckas med fasadlika fönster för att inte bli för dominerande i landskapet.



Bilden visar ett exempel på gestaltning för den höga väggen.

Längs Bryggarvägen i norr består bebyggelse av fem punkthus om tretton våningar med bostäder från våning fyra uppåt. Punkthuspar kopplas samman med gemensamma bostadsgårdar. Under gårdsbjälklaget placeras parkeringsgarage samt teknik- och förrådsutrymmen. Infart till husen anordnas från Bryggarvägen.

Socklarna utformas på ett sätt som främjar trygghet, transparens och mänsklig skala. Sockelvåningar får en grön karaktär så att det blir en naturlig del av landskapet. De uppglasade sockelvåningarna skänker ljus till gaturummet och slänten utanför, för att främja känslan av synlighet och trygghet. Bostadsentréerna i sockelvåningarna markeras genom en uppskjutande del som till stor del består av glaspartier och belyses inifrån för att skapa orienterbarhet och trygghet.

Där marken ansluter till byggnader och gårdar mot naturområde föreslås en trappning med terrasser.



Bild överbyggnad bostadsgårdar på bjälklaget.

Service

Väster om planområdet, längs Harbrovägen, finns den kommunala förskola Ametisten och det privata familjedaghemmet Toppen. Förskolan Ametisten ska byggas om till en förskola för 180 barn. Närmaste grundskolor och vårdcentral ligger nära Storstretensparken, cirka 600 meter söder om planområdet. Förskola, grundskola och Tumba gymnasium ligger vid Sven Tumbas park, cirka 1,2 kilometer nordväst från norra delen av planområdet.

Norr om planområdet finns handelsverksamheter såsom dagligvaruhandel, restauranger och sällanköpshandel. I Tumba centrum finns livsmedelsaffär, kommersiell service, restauranger, medborgarkontor, bibliotek och daghem.

Friytor

Lek och rekreation

I Storstreten finns goda möjligheter till rekreation och aktiviteter, området omges mycket skog och naturmiljöer som erbjuder ett rikt friluftsliv. Planområdet ligger nära badhus, idrottsanläggningar, parker, lekplatser, utrustade friytor och även motionsspår som är anknutna till Lida friluftsområde. Olika anläggningar och rekreationsområden ligger inom gångavstånd, 600 meter respektive 1,2 kilometer avstånd, från både södra och norra delen av planområdet. Trots en genhetsknot under 1,25 brukar räknas som god kvalitet för gående kan avståndet från norra delen av planområdet uppfattas längre för fotgängare på grund av lutningar mot söder samt den begränsad orientbarhet och trygghet längs vägar.

Närmaste lekplatser heter Rubinen och Bärnstenen och ligger inom 300 meter från södra delen av planområdet. De är två mindre lekplatser som innehåller lekredskap för små barn.

Cirka 600 meter söder om planområdet ligger Storstretsparken som är en stor lekplats och innehåller både lekredskap för små barn och möjligheter till lek och rörelse för äldre barn och ungdomar (utegym, spontanidrottsplatser, rastgård för hundar). Parken genomkorsas av en 5 kilometer hälsans stig. I anslutning till parken finns Storstretsbadet, Storstretens sportfält och sporthall.

Cirka 1,2 kilometer nordväst om planområdet ligger Sven Tumbas park som är en stor lekplats och innehåller både lekredskap för små barn och möjligheter för äldre barn och ungdomar (utegym, spontanidrottsplatser, rastplats för hund). I parken finns Gymnasieplan Tumba, vid sidan av parken finns idrottshuset, ishuset och Roplanhallen.



Bilden visar startpunkten för samtliga stråk mellan planområdet och målpunkter.

Nya möjligheter till rekreation i naturmiljö skapas i samband med exploateringen. Passager för fotgängare skapas genom naturen med Tumba centrum som målpunkt. Naturmarken och dess stigar bidrar med möjlighet till rekreation i naturmiljö för de boende.

Bostadsgårdar mellan bostäder utförs med grönska, lek, sittplatser och odlingslådor i både skuggiga och goda sollägen. Bostadsgårdar vänder sig till de boende inom planområdet medan naturområden mellan Harbrovägen och Bryggarvägen vänder sig till både boende och besökare. Eftersom bostadsgård ligger på bjälklag med garage i souterräng kan endast buskar planteras på gården, där det nära naturområdet bidrar med större träd. Högst hälften av bostadsgårdarna får hårdgörs enligt förslaget till detaljplan, bestämmelse anges på plankartan.

Naturmiljö

Inom sex kilometers från norra delen av planområdet finns Lida friluftsområde vilket utgör naturreservat. Naturreservatet bildades av Botkyrka kommun 2010 och är 825 hektar stort. Anknytning till Lida friluftsområde sker genom ett motionsspår som befinner sig sydöst om planområdet, inom naturvårdsområden Stora och Lilla Dammen. Stora och Lilla Dammen är de närmaste naturvårdsområden med hög värdeklass och består av ett äldre grandominerad skog på väl-dränerad mark. Naturvärden finns vid sjöarna och ravinerna kring bäcken och sjöarna. Övriga naturområden finns i närheten till planområdet. Branterna i Storvreten utgör naturminnen i form av död ved och levande träd.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området avgränsas med Harbrovägen i söder och Bryggarvägen i norr. Harbrovägen är en återvändsgata som leder från Storstretsvägen till Östra Storstreten och har funktion som matargata till bostadsområdet. Gaturummet upplevs som brett vilket kan leda till högre hastigheter än den föreskrivna av 40 km/h och därmed till en begränsad trafiksäkerhet.

Bryggarvägen har idag karaktären av en industriområdesgata och försörjer verksamheterna och butikerna på norra sidan av Bryggarvägen.

Bryggarvägens hastighetsgräns som idag är 50 km/h föreslås sänkas till 30 km/h för att öka trafiksäkerheten för gående och cyklister.

Storstretsvägen och Bryggarvägen ansluter till Hågelbyleden och därpå till väg 226 som leder in mot Stockholm. Båda klassas som pendling- och servicevägar. I Tumba centrum finns även möjlighet att välja Hågelbyleden norrut för anslutning till väg E4/ E20 vid Alby. Väg 226 söderut går till Vårsta där vägen möter väg 225 som leder till Södertälje samt Nynäshamn.

Längs Harbrovägen finns idag en gångbana på norra sidan av gatan, cykling sker i blandtrafik och ansluter till det regionala cykelstråket vid väg 226.

Gångavstånd till Tumba station från Harbrovägen är idag cirka 1 kilometer.

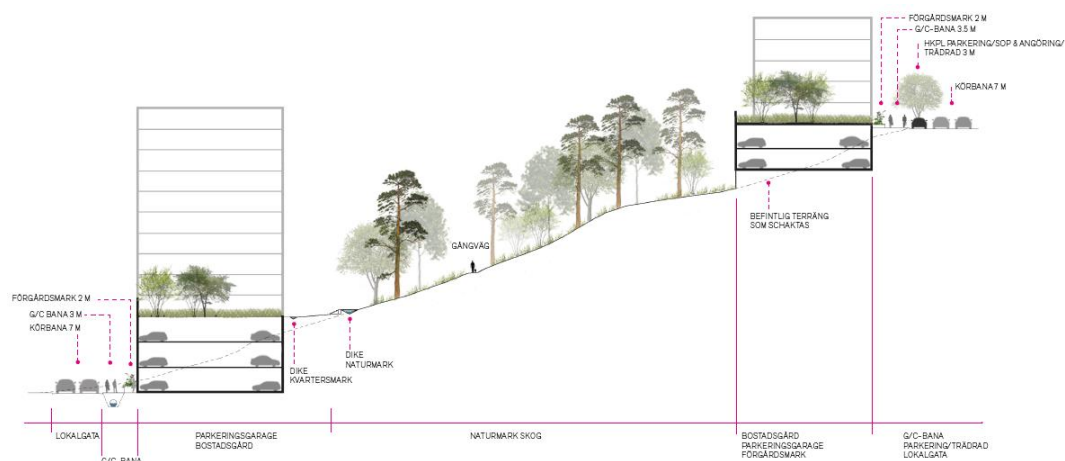
Gångvägen upplevs som relativt lång för att marken är mycket kuperad och fotgängare genar på stigar genom skogen ned till Bryggarvägen på väg till Tumba station och centrum. En upptrampad stig finns idag i naturen mellan Harbrovägen och Bryggarvägen. Gatubelysning finns längs Harbrovägen men vägen kan upplevas som otrygg kvällstid.

Bryggarvägen saknar idag en separat gångbana och har karaktären av industrigata, vägen är dock under ombyggnation.

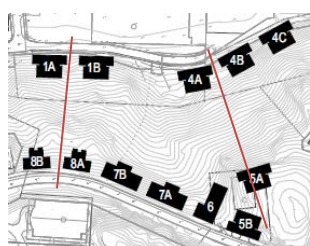
Cirka 800 meter från Bryggarvägen ligger Tumba station och Tumba centrum vilka nås genom att korsa parkeringsytor för att ansluta till gångbanor under väg 226 och Hågelbyleden.

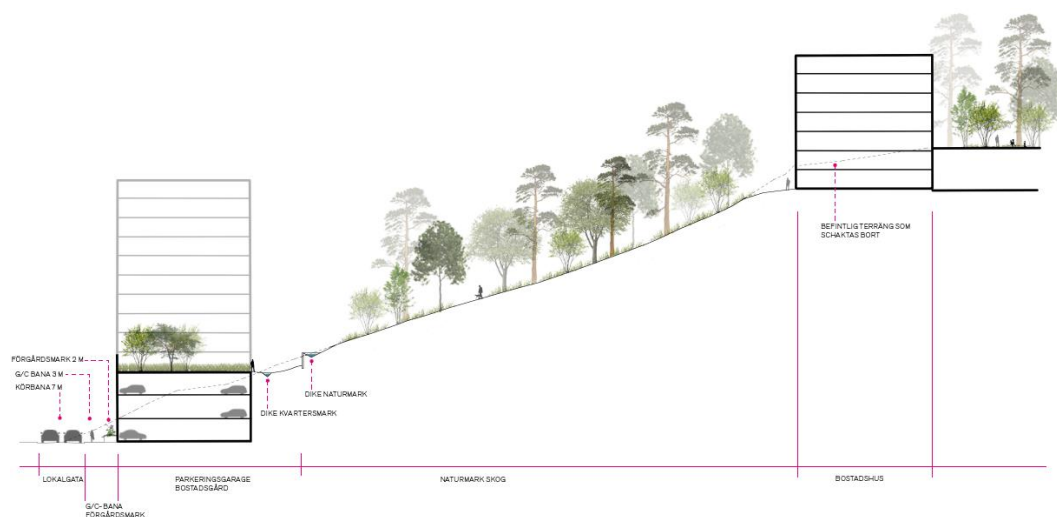
Planförslaget innebär att både Harbrovägen och Bryggarvägen får en ny karaktär. Nya stigar och trappor genom naturen ska ge en genare gångkoppling mellan Harbrovägen och Tumba station. I planområdets västra del planeras en trappa mellan Harbrovägen och Bryggarvägen. Enklare stigar med grusbeläggning skapas i naturen men krav på tillgänglighet kan inte säkras på grund av den branta lutningen.

Harbrovägen ska kantas av grönska för att filtrera och leda bort dagvatten samt för att skapa trivsel i området. Bryggarvägen ska kompletteras med separat gångbana med belysning. Gångbanor om 3,5 respektive 3 meter utförs på norra sidan av Harbrovägen och södra sidan av Bryggarvägen. En ny tvärgata till Harbrovägen föreslås för att infart till parkeringar under huskroppar i söder möjliggörs.



Sektion A-A för Harbrovägen och Bryggarvägen. Bostadsgård mellan hus 1A och 1B samt mellan hus 8A och 8B.





Sektion B-B för Harbrovägen och Bryggarvägen. Bostadsgård mellan hus 4A och 4B samt hus 5A.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikutbudet är idag bra och planområdet ligger i närheten till både pendeltåg och bussar. Det är dock låg turtäthet och begränsat utbud på lokalbussen vilket gör att kollektivtrafikens konkurrenskraft mot bilen blir låg. Från Tumba station går pendeltåg mot Södertälje och Stockholm. Buss 718 trafikerar Harbrovägen och matar till Tumba station. Buss 713 trafikerar längs Huddingevägen och går mellan Tumba station och Flemingsberg. De två närmaste busshållplatser längs Harbrovägen är Branta Backen i väst och Stupvägen i öst. Bryggarvägen är närmaste busshållplats från Bryggarvägen.

På sikt föreslås utökat utbud i form av tätare avgångar på lokalbuss 718 i syftet att flera väljer åka kollektivt.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Planområdet ligger inom zon A, inom 600 meter från spårbunden kollektivtrafik, och i enlighet med kommunens parkeringsprogram bör ett parkeringstal för bilparkering om 0,5 tillämpas. Planförslaget innebär ett parkeringsbehov av cirka 225 parkeringsplatser för bil och cirka 1088 cykelparkeringsplatser. Längs Bryggarvägen, i garage, inrymmas totalt 177 parkeringsplatser för bil och 574 cykelparkeringsplatser. Längs Harbrovägen, i souterräng, inrymmas totalt 129 parkeringsplatser för bil och 528 cykelparkeringsplatser.

Parkering för boende och besökare anordnas i garageplaner, där utförs även parkeringsplatser för rörelsehindrade och vilket utgör 5 % av det totala antalet parkeringsplatser. Parkeringar under huskroppar i söder nås från tvärgatan vid Harbrovägen och parkeringar under huskroppar i norr nås från Bryggarvägen. Väl upplysta cykelparkeringar med väderskydd och möjlighet till fastlåsning av ramen ska finnas i förgårdsmark vid bostadsentréer. Cykelns konkurrenskraft kommer att ökas genom anläggning av cykelparkeringar både inomhus och utomhus. Angöringsplatser anordnas längs Harbrovägen i form av kantstensparkering vid bostadsentréer.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Befintliga VA-ledningar finns längs med Harbrovägen och vid Bryggarvägen. Planområdet saknar befintliga avsättningar för vatten, spill och dagvatten men anslutningsmöjlighet för vatten- och avlopp går att ordna från befintliga ledningar.

Dagvattnet ska hanteras lokalt enligt LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) principerna med åtgärder på både kvartersmark och naturen. Kommunens dagvattenstrategi har iakttagits i dagvattenutredningen.

Värme

Infrastruktur för fjärrvärme finns i området. Hur uppvärmning av bebyggelsen kommer att ske utreds vidare under planprocessen.

El

El finns framdraget i området. En transformatorstation är belägen nordväst om området, och en ny transformatorstation kommer inom kort uppföras i norra delen av området. Transformatorstation anges i plankarta som användningsbestämmelsen E-transformatorstation.

Avfall

Avfall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter samt gällande arbetsmiljöregler. Inom planområdet föreslås planeras för miljörum i anslutning till entré- eller garagevåningar. Möjlighet till sophämtning har skapats vid husentréer.

Tele och IT

Anslutningsmöjlighet för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns i området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för föreslagen detaljplan variera mellan södra och norra delen av planområdet då byggandet ska ske i två etapper. I söder är genomförandetiden 10 år från den dag planen vinner laga kraft, området betecknas som a₁ på plankartan. I norr är genomförandetiden 8 år och börjar gälla 2 år efter det att planen har vunnit laga kraft, området betecknas som a₂ på plankartan.

Botkyrka kommun är huvudman för allmänna platser, vilka betecknas med GATA och NATUR på plankartan. Bryggarvägen, i norra delen av planområdet, är redan idag under ombyggnation. Markområden inom allmänna platser som har reserverats för underjordiska ledningar har betecknats med u. Dike, fördröjningsmagasin, stödmur, skyddsvärda träd samt trappa är funktioner som regleras inom naturområde samt gator.

Område med beteckningar fördröjning samt dike utgör mark som reserveras för omhändertagande av dagvatten från området. Beteckningar om dagvatten kompletteras med krav vid bygglovgivning för att säkra att planens syfte uppnås. Slutbesked för bygglov får inte ges förrän dagvattenanläggningarna är utbyggda och redo att tas i bruk samt att provtagningsprogram, skötselplan och kontrollprogram ska vara upprättade och godkända.

Områden med beteckningen trappa utgör mark som ska vara tillgänglig för skapandet av gångpassager mellan Harbrovägen och Bryggarvägen.
Tre träd skyddas inom naturområden, beteckningen träd kompletteras med krav på marklov inom naturområde för fällning av skyddade träd med en omkrets på 1 m på en höjd av cirka 1 meter över mark.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 1 2019
Granskning	kvartal 4 2019
Antagande	kvartal 1 2020
Laga kraft	kvartal 2 2020

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Ny detaljplan berör delvis tidigare planlagda områden där genomförandetiden inte gått ut. Del av detaljplan för ”Kv. Yrkesskolan 2 och del kv. Yrkesskolan 3” dnr 10-38x, har genomförandetid till och med 2022-07-16, och naturmark, E-område samt del av gata ingår i detaljplan för Harbro Backe.

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 10 år varför genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft för bebyggelse i den södra delen av planområdet belägen vid Harbrovägen. För bebyggelse i den norra delen av planområdet, beläget vid Bryggarvägen startar genomförandetiden 2 år efter att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utförande, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark. Exploatören svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark. Ekonomiskt ansvar för till exempel utförandet av allmän platsmark regleras tydligare i marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal och ramavtal mellan Botkyrka kommun och Harbrovägen Slänten AB utgör grunden för pågående detaljplanearbete. I ramavtalet framgår att marköverlåtelse- och genomförandeavtal ska upprättas mellan Botkyrka kommun och Harbrovägen Slänten AB.

I marköverlåtelse- och genomförandeavtalet regleras kostnads- och ansvarsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder så som:

- Överlåtelse av mark
- Flytt av ledningar
- Utbyggnad av allmän plats

Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet ska godkännas i samband med att detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. För genomförandet är avsikten att behövlig fastighetsbildning ska regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Botkyrka kommun ansvarar för att behövliga ansökningar inkommer till Lantmäteriet i enlighet med marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att olika fastighetsrättsliga åtgärder bör vidtas vid fullt genomförande:

- Det markområde vilket planläggs som allmän plats bör genom fastighetsreglering överföras till av Botkyrka kommun ägda fastighet Tumba 8:535 alternativt Tumba 8:523.
- Det markområden vilka planläggs som kvartersmark för bostäder bör frigöras till egen fastighet.
- Rättigheter för allmänna ledningar bör säkras genom bildande av ledningsrätt eller servitut inom u-område.

Inlösen

Nedan förklaras kort de fyra fall av inlösen utav mark som kan ske för att säkerställa genomförandet av en detaljplan:

Allmän plats

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Kvartersmark för allmänt ändamål

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt bebyggande, det vill säga för allmänt ändamål, om det inte ändå kan anses säkerställt att marken kan användas för det avsedda ändamålet. Rätten att lösa in sådan mark upphör dock att gälla om ett icke offentligt organ har fått bygglov för en åtgärd på kvartersmark för allmänt ändamål.

Till skillnad mot lösenrätten för allmänna platser ställs det alltså i detta fall som villkor att tillgång till marken ska vara nödvändig för att planen ska kunna genomföras. Det betyder att om marken redan ägs av den som ska vara huvudman för den allmänna verksamheten har kommunen inte någon lösenrätt.

Kvartersmark som inte har bebyggts

Kommunen har rätt att lösa in kvartersmark som vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen. För att kommunen ska kunna begära inlösen krävs att kommunen är huvudman för åtminstone en allmän plats inom detaljplanen och att den allmänna platsen tillgodoser ett behov för den kvartersmark som inlösen avser.

Kvartersmark med fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen får lösa in mark för vilken det finns fastighetsindelnings-bestämmelser som inte har genomförts av fastighetsägarna själva genom fastighetsbildning under planens genomförandetid.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Samtliga marköverlåtelse inom ramen för detaljplanens genomförande sker mellan Botkyrka kommun och exploatören. Marköverlåtelse regleras genom marköverlåtelse- och genomförandeavtal varför fastighetsindelningsbestämmelser inte anses vara behövliga.

Fastighetskonsekvenser

Tumba 8:535

Cirka 8900 m² av fastigheten Tumba 8:535 som tidigare varit planlagt som naturmark planläggs för bostäder och parkering. Vidare planläggs del av 8:535 som allmän plats för gata.

Tumba 8:523

Cirka 500 m² av Tumba 8:523 som tidigare varit planlagd som naturmark planläggs som kvartersmark för bostadsändamål.

Yrkesskolan 3

Cirka 2250 m² av Yrkesskolan 3 som tidigare varit planlagd som naturmark planläggs som kvartersmark för bostadsändamål samt som allmän plats för gata.

Rättigheter

Behövliga rättigheter för el, belysning, tele, fjärrvärme, vatten- och avlopp med mera planeras inom angivet u-område samt i den kommande gång och cykelvägen.

Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna i fastighetsregistret och gäller inom planområdet. Rättigheterna är antingen en förmån eller belastning för fastigheten.

Servitut/ledningsrätt inom planområdet:

Beteckning/akt	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Avtalsservitut 1 01-IM7-63/662.1		Vattenledning m.m.
Till förmån för:		
	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Belastar:		
Bryggaren 1	NSF II Retreal Tumba Bryggaren AB Kungsgatan 44, 6 Tr 111 35 STOCKHOLM	
Tumba 8:523	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Tumba 8:535	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Avtalsservitut 2 D201800519260:1.1		Kraftledning, nätstation
Till förmån för:		
	Vattenfall Services Nordic AB att: Åsa Strandh 971 77 LULEÅ	
Belastar:		
Tumba 8:523	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Avtalsservitut 3 D201800608120:1.1		Kraftledning
Till förmån för:		

	Vattenfall Services Nordic AB att: Åsa Strandh 971 77 LULEÅ	
Belastar:		
Tumba 8:523	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Ledningsrätt 1 0127-95/54.1		Vattenledning
Till förmån för:		
	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Belastar:		
Tumba 8:523	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Ledningsrätt 2 0127-95/54.2		Starkström
Till förmån för:		
	Energibolaget i Botkyrka-Sa- lem AB	Företaget verkar ej fin- nas längre
Belastar:		
Tumba 8:523	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Nyttjanderätt 1 24/263		Teleledning
Till förmån för:		
	Ej angivet, men förmodligen: Skanova Box 3010 169 03 SOLNA	

Belastar:		
Bryggaren 1	NSF II Retreal Tumba Bryggaren AB Kungsgatan 44, 6 Tr 111 35 STOCKHOLM	
Tumba 8:523	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Tumba 8:57	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Tumba 8:58	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Nyttjanderätt 2 24/233		Teleledning
Till förmån för:		
	Ej angivet, men förmodligen: Skanova Box 3010 169 03 SOLNA	
Belastar:		
Bryggaren 1	NSF II Retreal Tumba Bryggaren AB Kungsgatan 44, 6 Tr 111 35 STOCKHOLM	
Tumba 8:523	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Tumba 8:57	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Nyttjanderätt 3 46/13303		Teleledning
Till förmån för:		

	Ej angivet, men förmodligen: Skanova Box 3010 169 03 SOLNA	
Belastar:		
Bryggaren 1	NSF II Retreal Tumba Bryggaren AB Kungsgatan 44, 6 Tr 111 35 STOCKHOLM	
Tumba 8:523	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Tumba 8:57	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Nyttjanderätt 4 51/3009		Teleledning
Till förmån för:		
	Ej angivet, men förmodligen: Skanova Box 3010 169 03 SOLNA	
Belastar:		
Bryggaren 1	NSF II Retreal Tumba Bryggaren AB Kungsgatan 44, 6 Tr 111 35 STOCKHOLM	
Tumba 8:523	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Tumba 8:57	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Nyttjanderätt 5 51/3010		Teleledning

Till förmån för:		
	Ej angivet, men förmodligen: Skanova Box 3010 169 03 SOLNA	
Belastar:		
Tumba 8:523	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Tumba 8:57	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Tumba 8:58	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	
Yrkesskolan 3	Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 TUMBA	

Konsekvenser befintliga rättigheter

Servitut

Berörkretsen för rättigheter inom planområdet kan komma att ändras under kommande lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom planområdet tillskapas ny byggrätt om totalt ca 7000 m² byggnadsarea för bostadsändamål.

Upprättande av detaljplan

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av Harbrovägen Slänten AB enligt upprättat plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och Harbrovägen Slänten AB.

Marköverlåtelse

Harbrovägen Slänten AB har option på att förvärva markområde som planläggs för bostadsändamål omfattande del av Tumba 8:535, Tumba 8:523 samt del av Yrkesskolan 3 från Botkyrka kommun. Överlåtelsen ska komma att ske till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för marken vid försäljningstillfället och regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

De markområden vilket planläggs som allmän plats för gata eller annan allmän plats ska fortsatt vara i Botkyrka kommuns ägo.

Rättigheter och ersättning

Ersättning för rättigheter som uppstår under genomförandet för kommunala vatten- och avloppsledningar regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören. För övriga rättigheter utöver de för det kommunala vatten- och avlopps nätet beslutas ersättningen vid en lantmäteriförrättning genom ett särskilt ersättningsbeslut.

Omläggning av befintliga ledningar

Fördelningen av kostnaderna för att lägga om befintliga kommunala ledningar regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploatören enligt Kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa och regleras i det Marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Gatukostnader

Kostnader för utförande av gator som uppstår när detaljplanen genomförs regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Förrättningskostnader

Vid en ansökan om avstyckning bekostar sökande begärd förrättning om inte annat framgår i marköverlåtelse- och genomförandeavtal mellan kommunen

och Harbrovägen Slänten AB. Kostnader som uppstår vid en ansökan om ledningsrätt bekostas av sökande om inte annat framgår av en upprättad överenskommelse. I det fall fråga om fastighetsbestämning uppkommer i samband med annan sökt förrättning fördelas kostnader för den åtgärden mellan berörda sakägare i aktuell förrättning om inte annat beslutas genom överenskommelse.

Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

Bygglövs-kostnader

Kostnader för bygglov regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande bygglovstaxa.

Tekniska frågor

Värme

Det är inte klarlagt hur uppvärmning av bebyggelsen kommer att ske. Infrastruktur för fjärrvärme finns i området. Frågan utreds vidare under planprocessen.

EI

EI finns framdraget i området. En transformatorstation är belägen nordväst om området, och en ny transformatorstation kommer inom kort uppföras i norra delen av området.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter samt gällande arbetsmiljöregler. Harbrovägen Slänten AB planerar för miljörum i anslutning till entré- eller garagevåningar inom planområdet.

Tele och IT

Anslutning för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns i området.

Hushållssammansättning

Planförslaget möjliggör totalt ca 550 nya bebyggelser i form av flerbostadshus med främst en lägenhets fördelning mellan 1:or och 3:or.

Upplåtelseformer har inte reglerats i planförslaget men möjlighet att uppföra bostäder med både bostadsrätter och hyresrätt finns.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Laura Mannino
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Julia Stålnacke, projektledare
Laura Mannino
Anders Forsberg
Lars Lönnkvist
Erik Hansén
Kerstin Lagnefeldt
Sebastian Roverano

Mark- och exploateringsenheten
Planenheten
Miljöenheten
VA-enheten
Gata/parkenheten
Gata/parkenheten
Gata/parkenheten