



Planbeskrivning

Detaljplan för Alfred Nobels allé (Tullinge 19:653 och del av Tullinge 19:282), plannr 45-44

Granskningshandling



Flygfoto över planområdet. Sedan bilden togs har en byggnad uppförts öster om Tullinge gymnasium som syns i bildens övre vänstra hörn.

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	6
Behovsbedömning	6
Kommunala beslut	6
Förutsättningar och förändringar	8
Natur	8
Miljöförhållanden	11
Bebyggelseområden	12
Friytor	17
Trafik	17
Teknisk försörjning	20
Genomförande	21
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	22
Konsekvenser av planens genomförande	23
Konsekvenser av avvikelser från ÖP	23
Behovsbedömning	23
Solstudier	23
Sociala konsekvenser	23

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till en tät stadsmiljö, med en bebyggelse med ett arkitektoniskt intressant uttryck. Därtill slår planen vakt om ekologiska värden genom naturhänsyn och miljöanpassning.

Detaljplanen föranleds av regionala, mellankommunala samt kommunala mål om att utveckla planområdet samt dess omgivning mot medeltät stadsbygd.

Detaljplanen bekräftar gällande ändamål kontor och industri, och ökar exploateringsgraden i planområdet. Därmed möjliggörs för verksamheter att etablera sig i kommunen, fler arbetsplatser, och ett ytterligare steg tas mot en utvecklad stadsmiljö längs Alfred Nobels allé. Samtidigt planläggs en stor del av området för natur i syfte att bevara ett viktigt grönt samband.

Planförfarande

Den nya detaljplanen gör ett visst avsteg från översiktsplanen då inga bostäder kommer planläggas. Vidare prövar detaljplanen lämpligheten i att ändra användningen för marken mellan fastigheten Tullinge 19:653 och Biologen 1 från allmän platsmark till kvartersmark. Det gör att detaljplanen är av allmänt intresse, och planarbetet ska därför genomföras med normalt planförfarande enligt PBL SFS 2010:900.

Plandata

Planområdet ligger i Tullinge norr om Alfred Nobels allé, och omfattar Tullinge 19:653 samt del av Tullinge 19:282 (bild 1). Marken ägs av Botkyrka kommun. Planområdet gränsar till Fysikern 1 som ägs av AB Ernst Norrthon, samt till kommunägda Tullinge Gymnasium på Biologen 1. Planområdet är delvis bebyggt och i övrigt bestående av naturmark, och omfattar cirka 5,3 ha.



Bild 1: Planområdet ungefärliga utbredning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- PM/utredningar:
 1. Behovsbedömning
 2. Översiktlig avgränsning av naturvärden och gröna samband
 3. PM VA
 4. Dagvattenutredning
 5. PM Solstudie
 6. Förprojektering lokalgata
 7. Illustrationsplan (s. 13 i denna planbeskrivning)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

RUFS 2010

Planområdet ingår i RUFS 2010 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, Stockholms Läns Landsting) som del av den regionala stadskärnan Flemingsberg. Utvecklingen av Flemingsberg är av stor betydelse för regionens samlade konkurrensförmåga. Den ska ta sig uttryck i täta stadsmiljöer med blandade funktioner, attraktiva offentliga rum, hög tillgänglighet i kollektivtrafiken samt trygga miljöer för fotgängare och cyklister. Planområdet ingår i en viktig koppling mellan de regionala kilarna Hanveden och Bornsjön.

Botkyrkas Översiktsplan

I Botkyrkas Översiktsplan från 2014 benämns planområdet som ”specifikt förändringsområde”, med en gles till medeltät och utåtriktad stadsbygd som binder ihop de olika stadsdelarna och överbryggar barriärer. Bostäder ska blandas med verksamheter. Planområdet genomkorsas av ett grönstråk. Alfred Nobels allé pekas ut som korridor för kollektivtrafik, på sikt i form av Spårväg Botkyrka som är en förlängning av Spårväg syd.

Fördjupad Översiktsplan Flemingsberg

Planområdet ingår i Fördjupad Översiktsplan för Flemingsberg (samrådshandling från 2009). Tullinge ska länkas tätare till Flemingsberg genom bebyggelse längs Alfred Nobels allé, och bli en övergångszon mellan tätbebyggd kärna och småskalig villabebyggelse. Den yttre miljön har en stor andel grönska.

Detaljplaner

Detaljplan Blickaberget 45-12 (bild 2), som vann laga kraft 1987, gäller för området. Angivna ändamål är kontor och industri respektive park. Byggrätten är ianspråktagen och genomförandetiden har gått ut.



Bild 2: Utsnitt ur detaljplan Blickaberget 45-12

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. En sammanfattning av behovsbedömningen finns att läsa i kapitlet Konsekvenser av planens genomförande på sida 22.

Kommunala beslut

Bygglov

Den gällande detaljplanen för industri- och kontorsområdet norr om Alfred Nobels allé har en byggrätt som är fullt utnyttjad genom två bygglov. Det senaste bygglovet är från 2012 för Sveanor. Lovet medgav en exploateringsgrad som tog resten av byggrätten i anspråk, och innebar därmed en högre täthet än vad detaljplanen från 1987 ursprungligen avsett. Detta motiverades av att den högre exploateringsgraden låg i linje med den fördjupade översiktsplanen för Flemingsberg, översiktsplanen och RUF5. Etableringen innebar i praktiken det första steget mot en ny detaljplan.

Optionsavtal

I samband med att Sveanor uppförde den byggnad som finns i planområdet tecknades ett optionsavtal mellan Sveanor och kommunen. Avtalet ger Sveanor möjlighet att köpa loss mark enligt bild 3. Samtidigt skulle kommunen arbeta fram en detaljplan för möjlighet till ökad exploatering senast 2015.



Bild 3: Markområde som upplåts med tomträtt (A₁ och A₂) samt Sveanors optioner (B och C).

Planuppdrag

Kommunstyrelsen uppdrog i november 2014 åt samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för verksamheter. I underlaget till beslutet gör kommunledningsförvaltningen bedömningen att området ska planläggas helt för verksamheter, istället för en blandning med bostäder. Motivet är att det inte är lämpligt att ha en anslutning till ett bostadsområde genom ett industriområde. Kommunledningsförvaltningen bedömer att Blickaberget söder om stråket kommer att planläggas för 500 bostäder de kommande åren.

Förutsättningar och förändringar

Kursiverad text avser de förändringar detaljplanen medför.

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet ingår i ett grönt samband som sträcker sig från Örnberget i väst vid Tullingesjöns östra strand, via Tullingeberg, till Blickaberget i söder och mot Flemingsbergsskogens naturreservat i sydost. Vissa av länkarna är svaga, bland annat på grund av länsväg 226 och järnvägen.

Planområdet är höglänt med avsvallade hållar av gnejsgranit i söder och däremellan morän i svackor och lägre partier. Norr om området sluttar det brant utför mot Blickavägen. Skogen består främst av barrträd med inslag av löv. I områdets östra del finns hållmarkstallskog, med inslag av tallar som bedöms vara uppåt 200 år gamla. Vid fältbesök på platsen i februari 2015 noterades flera viltväxlar av rådjur samt enstaka har- och rävspår i planområdet. Skogsskötseln är anpassad efter naturvård och friluftsliv.

Naturvärdesavgränsning

En översiktlig avgränsning av naturvärden och gröna samband har utförts (Miljöenheten, 2015-03-05). De högsta naturvärdena bedöms vara knutna till den äldsta skogen i områdets östra del direkt norr om Alfred Nobels allé. Området i bild 4 bör avsättas som naturmark. Syftet med avgränsningen är att:

- behålla ett grönt samband för växter, djur och för promenader mellan skogen på Tullingeberg genom planområdet och vidare mot Blickaberget,
- spara den skog som bedömts hysa de högsta naturvärdena,
- skapa en grön buffertzonen mellan bostadsområdet i norr och det planerade verksamhetsområdet,
- uppfylla översiktsplanens strategi om gröna rum

Utbyggnad av industrimark och vägar bör enligt avgränsningen ske i den yngre skogen i väster och i de mer centrala delarna av området. För att behålla det gröna sambandet är det viktigt att bevara en orörd grönzon söder om Alfred Nobels allé i samband med eventuell planläggning av Blickaberget.

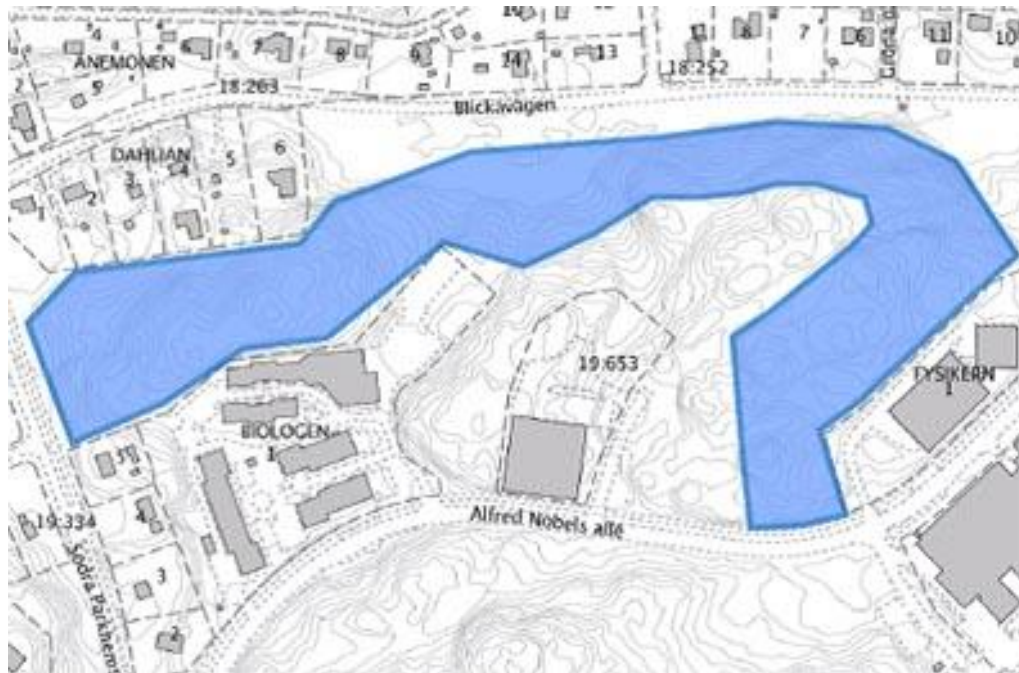


Bild 4: Blå färg markerar det område som bör avsättas som naturmark enligt utförd naturvärdesavgränsning.

Detaljplanen underordnar sig utförd naturvärdesavgränsning, och begränsar bebyggelsen till de områden som bedömts ha lägre naturvärden. Ett betydande område planläggs för natur. I jämförelse med gällande detaljplan (se s. 6) sparar detta planförslag en större andel naturmark.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden består främst av gnejsgraniter som går i dagen på de högsta punkterna. Mellan höjderna finns morän. Marken inom planområdet har inte bedömts ha stabilitetsproblem.

Det finns en översiktlig geoteknisk undersökning från 1999-04-26 som omfattar planområdet. Den bedömer de generella geotekniska förutsättningarna som goda, men att det kan krävas en del schaktarbete när området bebyggs. Området är klassat som normalriskområde för markradon. Grundläggningsförhållanden undersöks av respektive fastighetsägare för varje enskild fastighet inför byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten från planområdet avrinner till Tullingesjöns södra del, vilken ligger inom inre skyddsområde för Tullinge grundvattentäkt. Tidigare problem med övergödning har genom stora ansträngningar under de senaste 20-talet åren begränsats. Idag står dagvattnet för den största belastningen. Med tanke på sjöns skyddsvärde och de åtgärder som vidtagits för att förbättra förhållandena är det viktigt att inte öka föroreningsbelastningen på sjön. Det är därför viktigt att dagvatten renas och fördröjs lokalt i planområdet för att inte öka belastningen på nedströms liggande recipienter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheten har i sin senaste bedömning (arbetsmaterial 2015) klassat Tullingesjöns ekologiska status som god. Den kemiska statusen klassades som ej god 2014, på grund av förekomst av tributyltennföreningar (TBT). God kemisk status ska uppnås 2027. Fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Dagvatten

Planområdets stora andel berg i dagen och morän innebär mycket begränsad eller ingen möjlighet att infiltrera dagvatten. I samband med framtida bebyggelse av industriområdet ökar andelen hårdgjord yta. Det innebär att avrinningen ökar väsentligt jämfört med befintlig situation. Vattnet ska därför i så stor utsträckning som möjligt fördröjas och renas lokalt inom fastigheten (LOD) enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi. Det innebär att den naturliga avrinningen ska bibehållas genom utjämning och fördröjning av den ökade avrinningen samt att föroreningar ska minimeras vid källan.

Dagvattenhantering på gatumark

I dagvattenutredningen för Alfred Nobels allé (2015-05-13) togs tre olika alternativ fram för hantering av dagvatten på gatumark. I alternativ 1 avleds dagvattnet söderut till befintlig dagvattenledning i Alfred Nobels allé samt norrut till det flacka skogsområdet mot Blickavägen. I alternativ 2 föreslås endast avledning norrut, där vattnet kan infiltreras i ett område av morän. Detta alternativ förutsätter schaktning för att vända vattnets naturliga avrinningsriktning. I alternativ 3 avleds vattnet via ett svackdike längs lokalgatan för att sedan koppla på ledningsnätet i Alfred Nobels allé. Förvaltningen finner det olämpligt att avleda vatten norrut, eftersom marken där redan idag är vattensjuk. Lösningar likt alternativ 1, vilken vilar tungt på avledning genom dagvattenledningar, ska helst undvikas enligt dagvattenstrategin.

Förvaltningen prövar en lösning där alternativ 3 utvecklas: ett svackdike anläggs öster om lokalgatan, och därtill anordnas ett fördröjningsmagasin under gatan för lokal rening och fördröjning av vattnet. Detta kopplas till ledningsnätet för att kunna avbörda speciellt höga flöden.

Dagvattenhantering på kvartersmark

För att avlasta slutrecipienten Tullingesjön ska dagvatten fördröjas och renas lokalt på kvartersmark. Därefter kan vattnet avledas till kommunalt ledningsnät.

LOD ska tillämpas så långt det är miljömässigt, tekniskt och ekonomiskt möjligt. Om inte LOD är möjligt ska dagvattnet tas om hand genom öppen dagvattenavledning. Exempel på detta är infiltrerande växtbäddar som fungerar som fördröjningsmagasin, minimering av hårdgjorda ytor med hjälp av hålsten eller armerat gräs/grus (bild 5) kompletterat med filtrerande fördröjningsmagasin, svackdiken (bild 6) och dagvattendammar, samt gröna fasader och tak. Gröna tak kan minska den totala avrinningen upp till 75 % beroende på materialval, i jämförelse med konventionella, hårdgjorda tak. Utöver minskad avrinning har gröna tak en isolerande effekt, både vad gäller kyla och värme, och kan vara estetiskt tilltalande.



Bild 5: armerat gräs (www.ostragoinge.se), bild 6: svackdike

Miljöförhållanden

Buller

Buller är idag inte ett problem i området, eftersom bullernivåerna är måttliga och den befintliga verksamheten inte är bullerkänslig eller störande. Den

dominerande bullerkällan är vägtrafiken på Alfred Nobels allé. Blickaberget i söder skärmar av buller från järnvägen samt länsväg 226.

Projektet kan komma att påverka befintliga bostäder i norr samt eventuella framtida bostäder i söder negativt. Detta genom ökat vägbuller längs Alfred Nobels allé samt den nya lokalgatan, liksom eventuellt buller från kommande verksamheter. Planområdet är därtill relativt högt beläget. Det är därför olämpligt med bulleralstrande verksamheter i området, och de verksamheter som etablerar sig måste utreda bullerfrågan samt vid behov vidta bullerdämpande åtgärder. Plankartan har därför en bestämmelse som gör gällande att riktvärden utomhus för industri- och verksamhetsbuller enligt Boverkets vägledning ska uppnås.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Landskapsbilden utgörs idag av uppvuxen skog, med undantag för den befintliga verksamhetens industribyggnad och parkeringsplats.

Landskapsbilden i områdets södra och västra del kommer att påverkas genom att skog till viss del eller helt ersätts med kontors- och industribyggnader. Sett från norr kan skogshorisonten komma att brytas av byggnader i planområdet. Byggnadshöjden minskar i planområdets högst belägna delar, och takvinkeln sätts till max 10° för att begränsa påverkan. Illustrationsplanen (bild 7) på nästa sida visar ett exempel på hur området skulle kunna bebyggas.



Bild 7: illustrationsplan (skala 1:2000) som visar hur området skulle kunna bebyggas. FA=fastighetsarea, BYA=planlagd byggnadsarea, IA=illustrerad byggnadsarea. Talen är cirkatal, och inte fastslagna.

Bebyggelse

Planområdets enda byggnad, uppförd 2013 i 4 våningar, är ämnad för kontor och industri i Bactiguards regi. Verksamheten avser medicinteknikutveckling, och är kopplad till närbelägna Karolinska Universitetssjukhuset.

Detaljplanen möjliggör för cirka 10 800 m² byggnadsarea för kontor och industri. Antalet tillkommande arbetsplatser är idag okänt.

Kontor och industri

Nuvarande användning bekräftas i detaljplanen. Med tanke på läget invid befintliga bostäder norr om området, eventuella framtida bostäder söder om området samt gymnasiet i väst behöver industrin vara av en karaktär som inte är störande för omgivningen.

Högre utbildning

Högre utbildning tillkommer som användning av kvartersmarken i området, och avser eftergymnasial utbildning och forskning. Detta har sin grund i de forskningsintensiva verksamheterna i närliggande Flemingsberg. Tanken är att möjliggöra verksamheter som verkar i gränslandet mellan utbildning och forskning, produktutveckling och industri.

Restaurang

Detaljplanen möjliggör att restaurang kan inrymmas i bottenvåning mot gata i de kvarter som gränsar till Alfred Nobels allé. Syftet är att få flera funktioner i området samt serva verksamheterna och eventuella framtida bostäder.

Skola och kontor

I planområdets sydvästra del planläggs en liten kil för skola och kontor. Detta har att göra med att gatan till Tullinge gymnasium har byggts delvis utanför gymnasiets fastighet samt planlagt område. Bestämmelsen bekräftar nuvarande användning.

Service

Väst om planområdet ligger Tullinge Gymnasium. Här finns även grundskola, idrottshall, gym och flera mindre företag. Öst om planområdet finns ett fåtal verksamheter inom bland annat maskinteknik, isolering och dränering samt lunchrestaurang. Vårdcentral samt dagligvaruhandel finns i Tullinge Centrum och Flemingsberg, cirka 1,5 km bort. Full kommersiell service finns i Tumba Centrum, drygt 5 km bort.

Gestaltning

Utvecklingen av planområdet ska eftersträva vad översiktsplanen och fördjupad översiktsplan (s. 5) beskriver som tät stadsmiljö. Bebyggelsen ska utvecklas mot en ökad täthet med ett samspel mellan byggnad och gata, hög arkitektonisk kvalitet i samt väl utformat gaturum och kvartersmark. Området ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Därför ska miljön utformas med tydlighet i gränslandet mellan privata och offentliga ytor och funktioner, med god skyltning och belysning, tillgängliga gångstråk och väl lokaliserade samt utformade entréer. Utvecklingen ska understödja en långsiktigt god resursanvändning, och anpassas efter platsens naturvärden.

Miljöanpassning

En av planområdets stora tillgångar är naturmiljön. Därför ska gatumuljöer, byggnader, parkeringar och platser i planområdet ha en ekologisk inriktning som återspeglas i lågenergiteknik, materialval, tak och markbehandling. Förnybara energilösningar uppmuntras, däribland solenergi vilket byggnaderna i området kommer att ha goda förutsättningar för. Dagvatten ska hanteras lokalt enligt LOD och integreras i utformningen av kvartersmarken. Läs mer om dagvattenhantering på s. 10-11.

Gamla tallar (bild 8-10) som står på kvartersmark ska i möjligaste mån sparas. Träden är stabila och mycket vackra, med ett naturvärde som kan öka ytterligare om de står öppna i ett i övrigt exploaterat landskap. Detta gäller särskilt i planområdets västra del, där en trädridå skiljer industriområdet från Tullinge gymnasium. Här begränsas möjligheten att fälla träd.



Bild 8-10: gamla ståtliga tallar i planområdet

Tät och tillgänglig stadsmiljö

På fastigheter som gränsar till Alfred Nobels allé ska byggnader placeras så att fasadsida följer egenskapsgräns mot gata. Byggnadernas placering i förhållande till den nya lokalgatan är mer flexibelt och anpassar sig efter topografi samt gatans krökning. Entréer, kontor, restauranger samt andra sociala och befolkade funktioner i byggnaderna ska orienteras mot gata, i synnerhet mot Alfred Nobels allé. Byggnadernas fasader ska öppna sig mot gatan, och entréer ska ges en hög grad av offentlighet. Byggnaderna ska ha ett arkitektoniskt intressant uttryck. Kvartersmarken ska vara omsorgsfullt utformad med en genomtänkt övergång till omgivande naturmark. Där så är möjligt och lämpligt ska uteplatser anordnas för verksamheternas anställda. Exakt utformning bedöms i samband med bygglovgivning.

Belysning

Områdets belysning ska utgå från två principer:

1. Ändamålsenlig låg och rumsskapande belysning som skapar trygghet och bidrar till orienterbarheten för de människor som rör sig längs gatan samt på kvartersmark. Detta är speciellt viktigt givet att området ligger i ett skogsparti, samt den skala som följer av ändamålet kontor och industri
2. Trafiksäkerhet för yrkestrafik på lokalgatan samt arbetsbelysning vid lassning och lossning på kvartersmark.

Skyltning

En god skyltning bidrar till en avläsbar, begriplig och lättorienterad närmiljö, samt till ett gott helhetsintryck. Firmaskyltar ska samverka med byggnad och sin närmaste omgivning samt underordna sig planområdets helhet. Fasadskyltar ska följa Bactiguards format (bild 11): högt placerat friliggande upplyst emblem och företagsnamn som harmonierar med fasaden. Kommunen har anordnat informationstavlor vid alla industriområden, vilket kan bli aktuellt även i planområdet. Exakt utformning bedöms i samband med bygglovgivning.



Bild 11: Bactiguards fasadskylt mot lokalgatan

Friytor

Lek och rekreation

Området används idag för rekreation, och genomkorsas av naturstigar. För boende i norr fungerar området som grön buffertzon mot verksamhetsområdena i sydöst. Områdets värde är dock begränsat. I den inventering som Skogsstyrelsen (2010) gjorde på uppdrag av Botkyrka kommun, i samband med framtagande av ett kommunalt naturvårdsprogram, fick området 18 poäng av 45 möjliga. Inventeringen bedömde tre kriterier: kvalitet (skogskänsla, variationsrikedom och naturpedagogik m.m.), nyttjandegrad (slitage, stigbredd, förekomst av kojor, skräp m.m.) och tillgänglighet (tydliga entréer, trygghet, anslutningar m.m.).

Detaljplanen planlägger ett sammanhängande skogsstråk mellan Blickavägen i norr och Alfred Nobels allé i söder för natur, med hänvisning till rekreativsmöjligheter samt till kopplingen till Flemingsbergsskogen och Hanvedenkilen. För att motverka att bebyggelsen blir en barriär i området har buffertar som möjliggör passager sparats ut. Vissa stigar inom planområdet kommer att påverkas genom att bebyggelse och vägar skär av dem.

Trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Alfred Nobels allé som passerar söder om planområdet är en huvudledsgata med hastighetsbegränsning 40 km/h som länkar samman Tullinge med

Flemingsberg. Trafiken består av personbilar, yrkestrafik i form av tung lastbil, samt utryckningsfordon. Tullinge gymnasium med kringliggande verksamheter, Bactigard, industriverksamheter, samt Karolinska universitetssjukhus och Södertörns högskola i Flemingsberg är viktiga målpunkter. Längs alléns norra sida finns en kombinerad gång- och cykelbana, avskild från körbanan och med separat belysning. Enligt cykelplanen är Alfred Nobels allé regionalt och huvudcykelstråk. Med sina utdragna kurvor har gatan långa siktlinjer och är välbelyst, vilket tillsammans med en ensidig miljö längs vägen bidrar till att dra upp hastigheten. Den påbörjade lokalgatan in i planområdet fungerar idag som infart till Bactiguards parkering.

Trafikflödena på Alfred Nobels allé förväntas öka något som en konsekvens av detaljplanen, däribland tung trafik. Gång- och cykeltrafikanter påverkas inte av trafiken då de uppehåller sig på separerade gång- och cykelbanor. På sikt är det rimligt att utveckla gatan mot ökad trafiksäkerhet.

Den påbörjade lokalgatan förlängs in i området för att angöra tillkommande verksamheter, se gatusektion bild 12. Längs den nordvästra sidan anläggs en generös gång- och cykelväg, och vid gatans fot tillkommer ett övergångsställe. Det är viktigt att den nya gång- och cykelbanan blir attraktiv för att stödja det hållbara resandet. Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting har under samrådet betonat betydelsen av säkra, trygga, attraktiva och tillgängliga stråk.

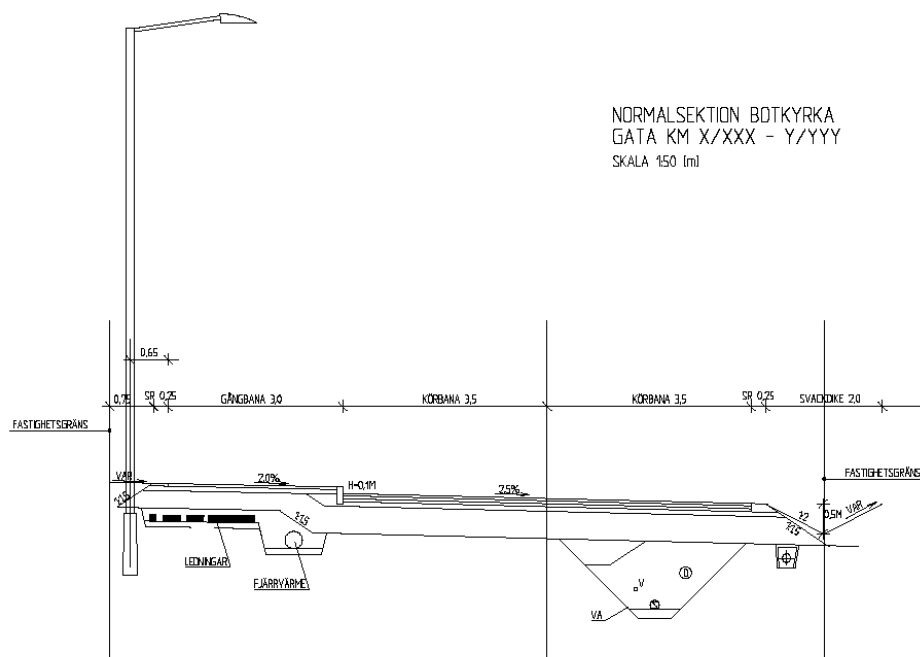


Bild 12: gatusektion för den nya lokalgatan

Kollektivtrafik

Området försörjs vardagar i rusningstid av buss 711 och 726 som går till Flemingsberg och Tumba centrum. Vid närliggande Södra Parkhemsvägen avgår buss 713 mot samma målpunkter. Pendeltåg och nattbuss avgår från Tullinge och Flemingsberg, cirka 1,5 km bort.

Nya etableringar samt framtida bostadsbebyggelse föranleder på sikt ökad turtäthet i kollektivtrafiken längs Alfred Nobels allé. Hållplatser finns redan utbyggda. Den ökade tätheten är viktig för att området inte ska bli bilburet.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Varumottagning samt cykel- och fordonsparkering för anställda och besökare vid verksamheterna ska tillgodoses på kvartersmark. Cykelplatserna ska ha ramlåsfunktion för säker parkering, lokaliserad nära byggnadernas entréer. Utfarter anläggs mot lokalgatan. Längs Alfred Nobels allé finns ett utfartsförbud. På kvartersmark i det västra kvarteret planläggs en gemensamhetsanläggning för att möjliggöra angöring till de inre fastigheterna.

Teknisk försörjning

Vatten

Vattenledningen i Alfred Nobels allé är en av två matningar av vatten till Botkyrka kommun. Situationen med färskvatten i kommunen är för tillfället ansträngd eftersom Tullinge vattenverk är stängt. Detta innebär att det är högst olämpligt med vattenkrävande industri i planområdet.

*Nya etableringar i planområdet ska anslutas till kommunalt VA.
Anslutningspunkter anordnas i lokalgatan 0,5 m från fastighetsgräns.*

Spillvatten

I Alfred Nobels allé finns en 225 btg, självfallsledning. Spillvattnet leds med självfall till Södra Parkhemsvägen och därefter västerut genom Tullinge till Madens pumpstation. Därifrån pumpas det vidare för att slutligen nå SYVAB-tunneln i Tumba (nära Hamra gård/Alfa Laval). Eventuellt måste pumparna i pumpstationen uppgraderas. Dimensionerna i ledningsnätet bör räcka till men måste eventuellt renoveras i samband med en exploatering.

Värme

Nya etableringar kan anslutas till fjärrvärmennätet i Alfred Nobels allé.

EI

I dagsläget finns ett bygglov på en kommande elnätstation i området. Nätstationen har ännu inte uppförts, men är dimensionerad för att täcka hela områdets behov.

Stationen flyttas och ställs centralt i området, markerat med e-område på plankartan. Markkablar kommer att läggas i lokalgatan.

Avfall

*Avfallshantering med vändmöjlighet anordnas på kvarteretsmark.
Framkomligheten för sopfordon väntas bli god då lokalgatan dimensioneras för lasttrafik.*

Tele och IT

Botkyrka Stadsnät har markförlagda korsande plaströr i lokalgatan, och önskar även fortsättningsvis ha dem kvar. Markkablar för tele och it kommer att hanteras under genomförandeskedet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Godkännande SBN	kvartal 3 2016
Antagande KF	kvartal 4 2016
Laga kraft	kvartal 4 2016
Projektering/upphandling	kvartal 2 2017
Utbyggnad av gata/ledningar	kvartal 3 2017
Försäljning av tomter	2018

Genomförandetid

Planens ringa omfattning gör att genomförandetiden kan begränsas till 5 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och svarar för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Ansvarsfördelning

Privat utbyggnad gäller för all kvartersmark. Kommunen tillämpar lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark. Transformatorstationen uppförs av Vattenfall på kommunens fastighet.

Avtal

Villkor för försäljning av tomtmark regleras i köpeavtal. Avtalen reglerar vem som är köpare, tillträdesdag, köpeskilling och övriga frågor som kan vara av intresse att reglera såsom dagvattenhantering. Kommunens näringslivscenter för register över tänkbara/lämpliga köpare. Avtal om släntservitut på kvartersmark kan bli aktuellt innan köpekontrakt upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att ske genom avstyckning från kommunens fastighet Tullinge 19:282. Antalet nya fastigheter och storleken på dessa bestäms i samband med försäljningen. Eventuellt kan en avstyckning från Tullinge 19:653 bli aktuell då stora delar av fastigheten är obebyggd.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten Tullinge 19:653 är upplåten med tomträtt. Fastigheten har tillgång till gata och har ett vägservitut till förmån för den egna fastigheten (se rättigheter). Fastigheten 19:653 belastas med tillfartsväg till del av Tullinge 19:282 i form av gemensamhetsanläggning.

Rättigheter

Vägservitut 0127-12/10.1 till förmån för Tullinge 19:653 upphävs när den nya lokalgatan anläggs. Planarbetet kommer att följas av en ansökan om upphävande till Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Marken inom planområdet ägs av kommunen och kommer att erbjudas tomträttshavaren enligt gällande optionsavtal. Resterande mark kommer att säljas till företag som vill etablera sig i området. Kostnaderna för framtagande av detaljplan samt utbyggnad av allmänna anläggningar täcks av intäkterna från försäljningen av mark. Projektet ger ett överskott som kommer att redovisas för kommunfullmäktige i samband med antagande av detaljplanen.

Gatukostnader

Gatukostnader ingår i köpeskillingen för fastigheterna.

VA-kostnader

Kostnader för VA-anslutning tillkommer enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Projektering av tekniska anläggningar kommer att ske under genomförandeskedet.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av avvikelser från ÖP

Detaljplanen avviker från översiktsplanen i avseendet att området planläggs enbart för industri och kontor, istället för en blandning med bostäder. Kommunen ser fördelar med att låta eventuella bostäder planläggas på Blickaberget just söder om planområdet. Sammantaget får då området längs Alfred Nobels allé en blandning av bostäder och verksamheter, även om det inte sker på kvartersnivå. Det kommer att ge två närliggande områden med olika funktioner och tidsrytmer, vilket på översiktlig nivå uppfyller översiktsplanens intentioner.

Behovsbedömning

När en kommun upprättar en plan ska ställning tas till behovet av att genomföra en miljöbedömning av planen i enlighet med reglerna i miljöbalken 6 kap. 11-18 och 22 §. En behovsbedömning tas fram som ett underlag för ställningstagandet. I behovsbedömningen utreds om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 4.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och kräver därför inte att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utförs. Behovsbedömningen har fått följande effekter på planarbetet:

- Dagvattenutredning har tagits fram
- Naturvärdesavgränsning har gjorts
- Planläggning av en grön zon genom planområdet
- Planbestämmelse om riktvärden för industri- och verksamhetsbuller

Solstudier

Enligt utförd solstudie kommer bebyggelsen i planområdet endast skugga den östra delen av Tullinge gymnasium tidigt på morgonen under höst och vår. Angränsande villabebyggelse kommer inte att skuggas.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet och trygghet

Detaljplanen tillför fler händelser längs Alfred Nobels allé, fler målpunkter samt människor som rör sig till dem. När området befolkas kommer det också att upplevas som mer tryggt. En tydlig utformning av gränslandet mellan

privata och offentliga ytor bidrar till områdets läsbarhet, orienterbarhet och trygghet. Därtill är det viktigt att anlägga låg och rumsskapande belysning i området, särskilt med beaktande av kontors- och industriverksamheternas skala och tillkommande trafik, samt den mörka omgivande skogen. Genom att vända entréer samt befolkade och utåtriktade delar av verksamheterna mot gatan undviks i möjligaste mån slutna väggar mot områdets mest offentliga delar. Därmed får dessa miljöer fler ögon riktade mot sig, och området upplevs som mer tryggt. Enhetlig skyltning bidrar till att området uppfattas som sammanhängande och lättfattlig.

Etableringen innebär vissa begränsningar av hur naturområdet kan användas samt möjligheten för djurlivet att passera genom området. Dessa inskränkningar har sökt hanteras genom att en ansenlig del av området planläggs för natur, samt att kvartermarken håller sig undan från vissa viktiga passager.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Susanna Findahl
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Sigvard Andersson, projektledare
Dan Arvidsson, miljöutredare
Maria Höglund, projektledare
Serop Bidros, trafikplanerare
Anna Avilov, skogsförvaltare
Rolf Söder, byggprojektledare
Thomas Dottman, driftingenjör

mark- och exploateringsenheten
miljöenheten
VA-enheten
gata- och parkenheten
gata- och parkenheten
gata- och parkenheten
gata- och parkenheten