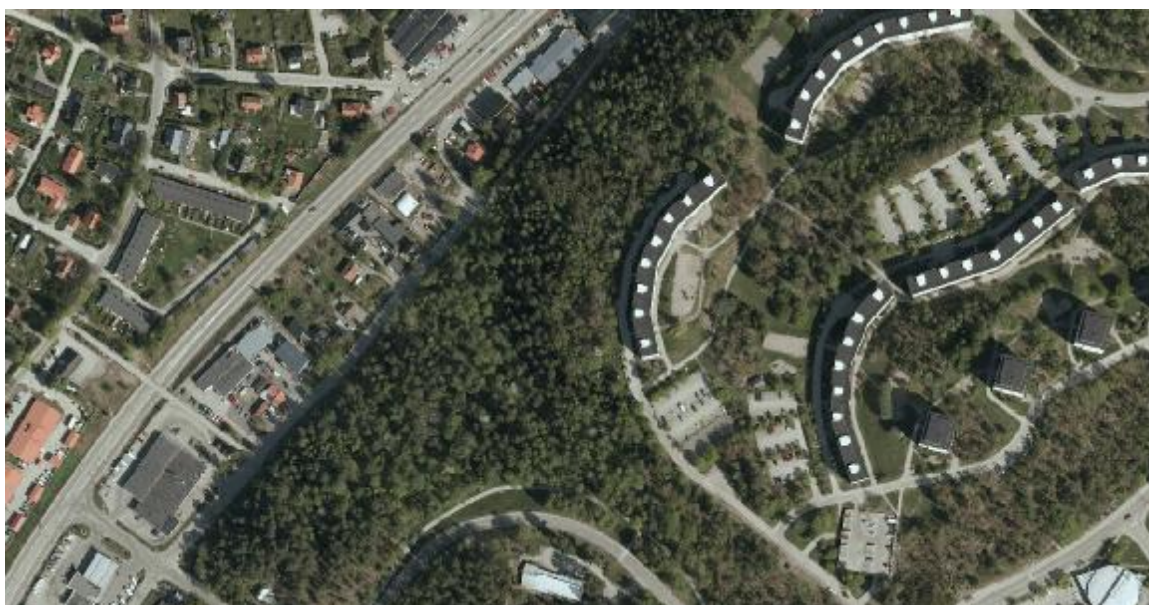


**Detaljplan för
Del av Tumba 7:206 - kv. Bergfoten
Tumba, Botkyrka kommun**

LAGA KRAFT
den 2014-01-13
Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

.....

Plan- och genomförandebeskrivning



Innehållsförteckning	
XX-XX	1
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	5
Handlingar	6
Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet	6
Planens syfte	6
Bakgrund	6
Planens läge och areal	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	7
Behovsbedömning/Miljöbedömning	7
Sammanfattning av behovsbedömningen	8
Kommunala beslut i övrigt	8
Klimatstrategi för Botkyrka	9
De sex hållbarhetsutmaningarna	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Markägförhållanden	10
Rättigheter	10
Geotekniska förhållanden	10
Radon	10
Markföroreningar	10
Risk för skred och eller höga vattenstånd	10
Fornlämningar	11
Störningar	11
Buller	11
Risk	11
Bebyggelseområden	12
Bostäder	13
Arbetsplatser	13
Service	13
Tillgänglighet och trygghet	13
Befintlig bebyggelse och karaktär	14
Natur	14
Mark och vegetation	15
Lek och rekreation	15
Naturmiljö	16
Teknisk försörjning	16
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik	16
Kollektivtrafik	16
Parkering, varumottagning, utfarter	16
Vatten, avlopp och dagvatten	17
El	17
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	18
Markägförhållanden	18
Fastighetsbildning	18
Rättigheter	18

Geotekniska förhållanden	18
Störningar.....	18
Bebyggelseområden.....	20
Bostäder	20
Arbetsplatser.....	21
Service.....	22
Tillgänglighet och trygghet	22
Solstudier	22
Natur	24
Mark och vegetation.....	24
Lek och rekreation	24
Naturmiljö	24
Teknisk försörjning.....	24
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	24
Kollektivtrafik.....	25
Parkering, utfarter	25
Vatten och avlopp, dagvatten.....	25
Värme	26
El	26
Avfall.....	26
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	28
Genomförandetid	28
Huvudmannaskap	28
Avtal.....	28
Revideringar	28

Inledning

Detaljplanearbetet för del av Tumba 7:206 – kv. Bergfoten genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden. Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan blir föremål för granskning. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Fyra veckor efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



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

Uppdrag Samråd Granskning Antagande Laga kraft Genomförande



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kristofer Uddén	Projektledare, Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anna Ahlstrand	Planarkitekt, Stadsbyggnadsenheten, Sbf
Katja Larholt	VA-ingenjör, VA-enheten, Sbf
Mikael Arveng	Driftansvarig, VA-enheten, Sbf
Anders Forsberg	Miljöutredare, Miljöenheten, Sbf
Britta Ahlgren	Kommunbiolog, Gata/Parkenheten, Sbf
Anna Liefvergren	Trafikplanerare, Gata/Parkenheten, Sbf

e-post: namn.efternamn@botkyrka.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Kompletterande utredning om grundvattnet
- Bullerutredning
- Översiktlig naturinventering
- Samrådsredogörelse

Planens syfte

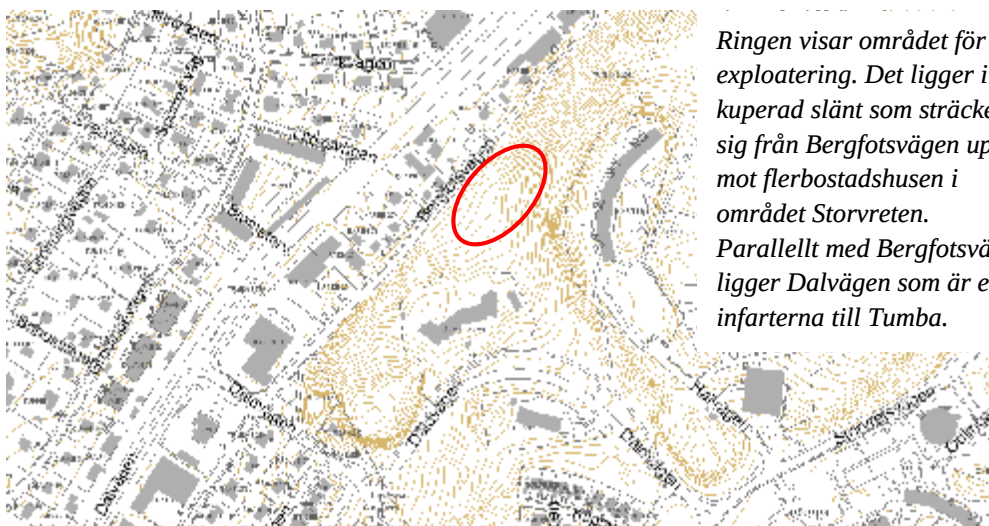
Detaljplanen syftar till att skapa ungdomsbostäder i kollektivtrafiknära läge. Byggnadens placering och form anpassas till platsens terräng och höga naturvärden.

Bakgrund

SW Projektutveckling AB har inkommit med en ansökan om markanvisning gällande en tomt vid Bergfotsvägen i Tumba, öster om Dalvägen. Avsikten är att bygga ett flerbostadshus med totalt ca 90 lägenheter på 1- 2,5 rum och kök mellan 33 och 55 kvadratmeter. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt där målgruppen är ungdomar som ska komma in på bostadsmarknaden. Önskemålet är att marken upplåts med tomträtt. Bolaget avser att genomföra projektet tillsammans med Vestigia Fastigheter AB.

Planens läge och areal

Planområdet är beläget i Tumba, ca 700 meter sydväst om Tumba centrum, på Bergfotsvägen, öster om Dalvägen.

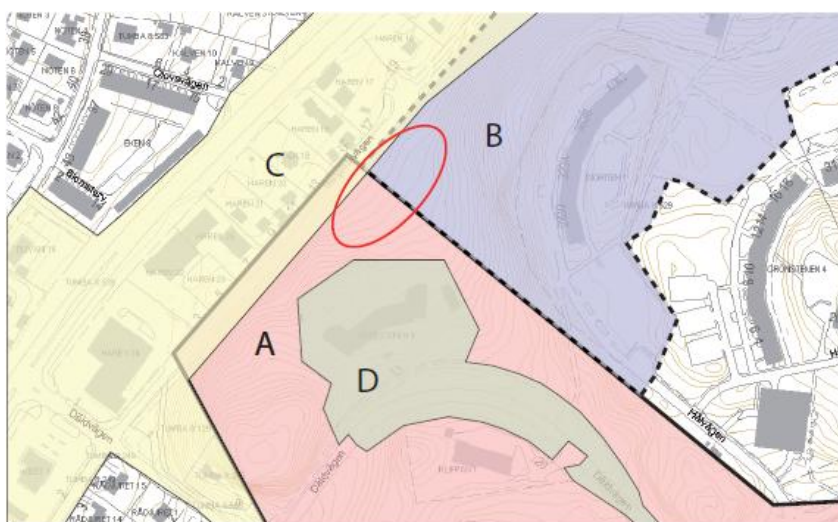


Ringens visar området för exploatering. Det ligger i en kuperad slänt som sträcker sig från Bergfotsvägen upp mot flerbostadshusen i området Storvreten. Parallellt med Bergfotsvägen ligger Dalvägen som är en av infarterna till Tumba.

förändringsområde i översiktsplanen. Utöver de utpekade förändringsområden kan viss förtätning av bostads- och arbetsområden ske där den sakliga prövningen görs från fall till fall i en detaljplaneprocess. I översiktsplanen står det också uttryckt att bostadsbyggandet kommer att vara en betydande planeringsfråga framöver. För att kunna möta kommunens och regionens behov av bostäder behöver fler bostäder byggas.

Detaljplaner

För området gäller tre stadsplaner. För den södra delen gäller stadsplan för kv. Kalkstenen mm, 11-2 (A) och för den nordöstra delen gäller stadsplan för kv. Graniten mm, 11-3 (B). Platsen för ungdomsbostäderna i de båda planerna är planlagd som allmän plats, park och plantering. Planerna fastställdes 1966 respektive 1967 utan bestämd genomförandetid. För området gäller dessutom stadsplanen för Dalvägen III, 16-22 (C) som vann laga kraft 1979 utan bestämd genomförandetid där marken är planlagd som småindustri. Sydost om planområdet, upp mot Storvreten finns en nyare plan, detaljplan för kv. Ädelstenen som vann laga kraft 2009 med en genomförandetid på 5 år. (D) Området är planlagt för äldreboende och är genomförd.



Bilden visar de tre stadsplanerna (A, B och C) som gäller för området. Detaljplanen för kvarteret Ädelsetenen (D) visas också. Ringen indikerar platsen för den planerade bebyggelsen.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

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

Sammanfattning av behovsbedömningen

De miljökonsekvenser som detaljplanen medför handlar främst om buller, naturvärden, risk och dagvatten.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid bostäder kommer att överskridas på byggnadernas mest bullerexponerade sida. Med anpassningar av byggnadernas form och lägenheternas planlösningar kan dock avstegsfall B klaras (bullerregn inräknat). Planområdets läge cirka 900 m från Tumba centrum, som kan nås på gena gång- och cykelvägar, bedöms vara tillräckligt nära för att kunna tillämpa avstegsfall B från bullerriktvärdet.

Planen medför att en del av ett bostadsnära grönområde kommer att bebyggas. Grönområdet är även en del av ett naturvärdesområde i kommunens naturvårdsprogram. Naturvärdesområdet är klassat till 4, på en skala 1-4 där 1 är högsta naturvärde. Bebyggelsen kommer att medföra en viss barriäreffekt, men eftersom den kommer ligga i den sydvästligaste delen av naturvärdesområdet bedöms den inte vara särskilt allvarlig. En naturinventering (Ahlgren, 2012) har utförts där man pekar ut värdefulla naturelement som bör sparas. En stor del av dessa bedöms kunna vara kvar även efter en exploatering enligt planen.

Planområdet ligger cirka 80 m från Dalvägen (väg 226) som är primär transportled för farligt gods. Två bensinstationer finns på 150 m respektive 260 m avstånd från planområdet. I närområdet finns några mindre bilanknutna verksamheter. Södertörns brandförsvar har bedömt riskerna om detaljplanen realiseras. De bedömer att riskerna kommer att vara acceptabla och att en vidare utredning av riskerna i en detaljerad riskanalys inte behöver genomföras.

Det förorenade dagvatten som kommer att uppkomma till följd av detaljplanen kommer att härröra från de relativt små parkeringsytorna framför flerbostadshuset. Detta dagvatten kommer delvis att infiltreras och delvis att avledas till ett fördröjningsmagasin och renas innan det förs vidare till det kommunala dagvattennätet. Föroreningsbelastningen från planområdet till Tumbaån och Tullingesjön bedöms därför bli marginell.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

I juni 2010 genomförde kommunen en förstudie. Förstudiens syfte var att ge en tidig bedömning av miljöaspekter vid bostadsbyggande av ett förslag vid Bergfotsvägen i Tumba. De miljöaspekter som främst bedömdes vara viktiga att utreda i projektet var riskhantering, buller, landskapsbilden och ljusförhållanden.

Den 7 februari 2011 (§ 11) uppdrog samhällsbyggnadsnämnden åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för del av Tumba 7:206 – kv. Bergfoten.

Den 28 augusti 2012 (§ 184) godkände samhällsbyggnadsnämnden att gå ut på samråd med förslag till detaljplan för del av Tumba 7:206 – kv. Bergfoten.

Den 16 april 2013 (§95) godkände samhällsbyggnadsnämnden att ställa ut förslag till detaljplan för del av Tumba 7:206 – kv. Bergfoten.

Klimatstrategi för Botkyrka

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

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

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Dessa är:

Botkyrkaborna har arbete
Botkyrkaborna känner sig hemma
Botkyrka har de bästa skolorna
Botkyrkaborna är friska och mår bra
Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar
Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att projektet främst svarar upp mot utmaningarna för ett hållbart Botkyrka genom att ungdomsbostäder skapas, vilket förstärker hemkänslan och skapar möjligheter till boendekarriär.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av Botkyrka kommun. I direkt anslutning till planområdet i sydväst finns Ädelstenen 1 som ägs av Senectus Ädelboende. Norr om planområdet, på andra sidan om Bergfotsvägen, finns ett antal industritomter.



Rättigheter

Planområdet påverkas ej av några inskrivna rättigheter eller servitut. Under planområdet finns dock en dagvattentunnel som måste säkras upp innan en framtida fastighet säljs.

Geotekniska förhållanden

Marken består av postglacial sand och sandig morän. En geoteknisk utredning utförs av exploitören vid genomförandet.

Radon

Området ligger inom normal- till lågriskområde för radon.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Det råder ingen risk för skred, ras eller höga vattenstånd.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

Störningar**Buller**

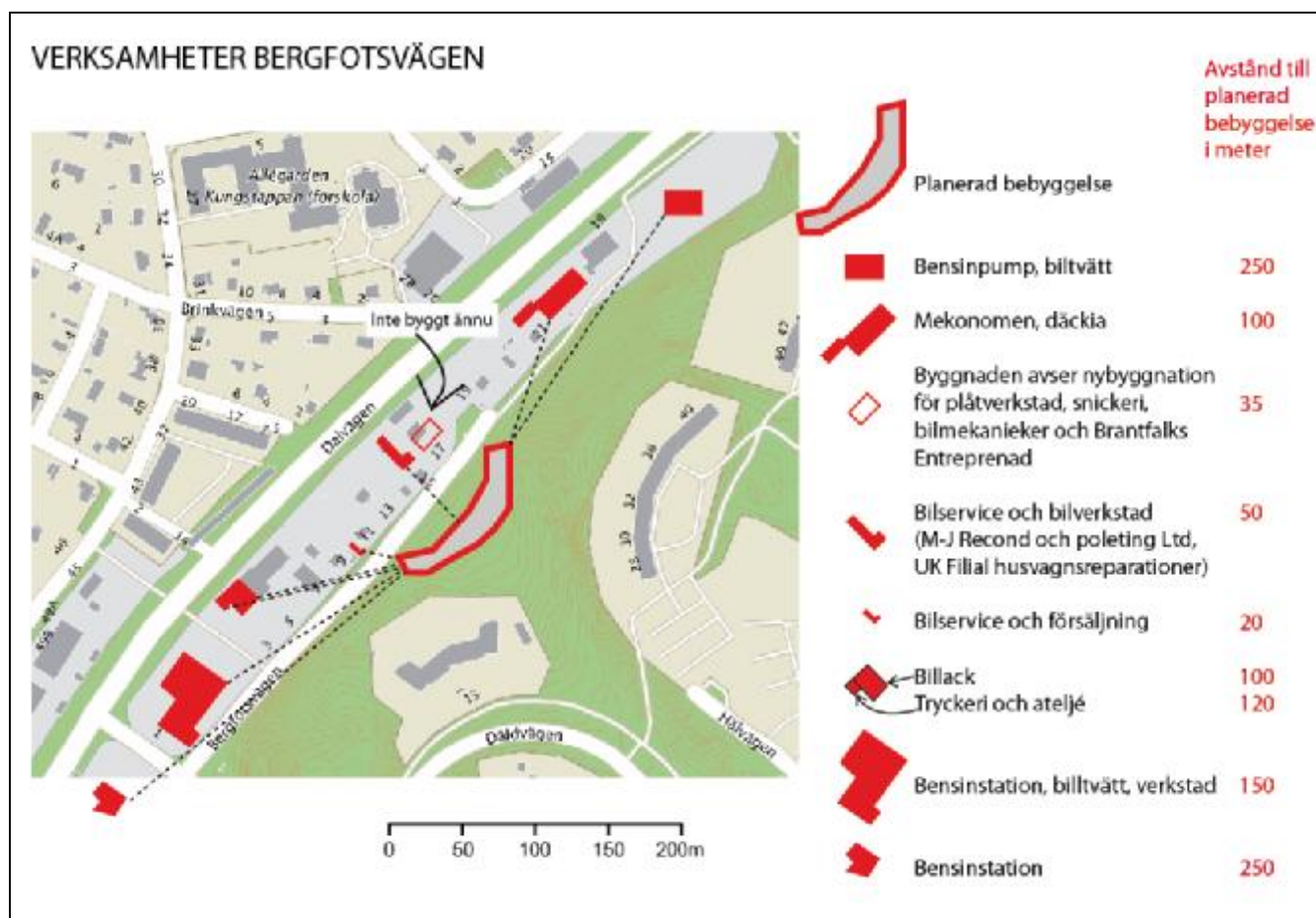
Området är utsatt för buller från bland annat Dalvägen. Om konsekvenserna av bullret på plats, läs Förändringar och konsekvenser/ Störningar/ Buller.

Risk

Dalvägen (väg 226), som löper parallellt med Bergfotsvägen, utgör primär farled för farligt gods och är belägen cirka 80 meter från planområdet. Vägsträckan förbi området utgörs av rak väg med god sikt och dubbelriktad trafik. Hastighetsbegränsningen är 70 km/timma.

Mellan planområdet och Dalvägen, på motsatt sida av Bergfotsvägen ligger ett industriområde med mest bilanknutna verksamheter samt enstaka bostadshus. I de båda ändarna av Bergfotsvägen ligger bensinstationer (OKQ8 och Shell). De befintliga verksamheterna kan ge utsläpp till luft av motoravgaser, svetsgaser och lösningsmedel.

Enligt Länsstyrelsens riskpolicy ska riskhanteringsprocessen beaktas inom 150 m från en farligt godsled då en ny detaljplan tas fram. I Boverkets/Naturvårdsverkets "Bättre plats för arbete" anges 50 m som riktvärde för skyddsavstånd från bostäder till bilverkstäder och 100 m till bensinstationer och bilverkstäder med omlackeringsverksamhet. Befintliga verksamheter klarar riktvärdena för skyddsavstånd med undantag för en av bilverkstäderna som ligger inom 50 m från de planerade bostäderna. Därför har Södertörns brandförsvarsförbund kontaktats i frågan. Södertörns brandförsvarsförbund gjorde 2012-01-10 bedömningen, med avseende på de risker som finns, att en vidare utredning av riskerna i en detaljerad riskanalys för området ej behöver genomföras. 2013-01-14 kontaktades de igen för att med hjälp av en tydligare skiss över området kunna göra bedömningen om skyddsåtgärder måste tas till närliggande verksamheter. De ansåg igen att närliggande verksamheter inte kan medföra en särskild risk mot den planerade bebyggelsen.



Illustrationen visar den tänkta bebyggelsen i relation och avstånd till närliggande verksamheter som kan upplevas som störande.

Bebyggelseområden

Bostäder

De närmaste flerbostadshusen ligger i Storstreten och är inte synliga från planområdet. Vid korsningen Dalvägen/Vattravägen ligger en grupp om fyra flerbostadshus med tre våningar. Dessa är inte heller synliga från planområdet och ligger cirka 550 meter mot sydväst. Det finns några bostäder mellan Bergfotsvägen och Dalvägen. Området är detaljplanlagt som småindustri och bostäderna som finns här är planstridiga.

Arbetsplatser

Området på motsatta sida av Bergfotsvägen (mellan Bergfotsvägen och Dalvägen) är enligt gällande detaljplan utpekad som verksamhetsområde för småindustri. Här bedrivs verksamheter som bilmekaniker, biltvätt bilservice med mera som medför arbetsplatser. På andra sidan Dalvägen finns blandad bebyggelse med inslag av verksamheter. Fler arbetsplatser finns i anslutning till Tumba centrum, 700 meter nordöst om planområdet.

Service

Den närmaste kommersiella servicen är bensinstationen och dagligvaruhandeln söder ut på gatan. Närmaste förskola ligger på andra sidan Dalvägen (Kungstjärnan) och sydväst om området i bostadsområdet Skäcklinge (Björkstugan). Övrig service som skola, bibliotek, vårdcentral och full kommersiell service hittar man i anslutning till Tumba centrum.

Tillgänglighet och trygghet

Bergfotsvägen har bitvis en trottoar på den östra sidan. När den tar slut finns ett övergångsställe och trottoaren fortsätter på den västra sidan. Detta är ingen bra utformning för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Bergfotsvägen är upplyst på kvällstid men kan upplevas otrygg då många av husen och verksamheterna längs gatan är inhägnade och stängda för allmänheten. För att komma till Centrums funktioner och närmaste busshållplats (Tumba Station) är man i nuläget hänvisad till gång- och cykelvägen i Bergfotsvägens förlängning. Gång- och cykelvägen har en relativt brant lutning närmast Bergfotsvägen som kan vara jobbig för personer med rörelsehinder och just detta avsnitt har dålig standard enligt VGU (Vägar och gators utformning framtaget av trafikverket). Emellertid har kommunen jobbat för att Trafikverket ska bygga samman gång- och cykelvägen längs Dalvägen mellan Vattravägen och Shell-macken. Trafikverket kommer under våren att genomföra en åtgärdsvalsstudie för sträckan och det finns goda chanser att länken genomförs. Med denna länk kommer tillgängligheten förbättras avsevärt. För att ta sig över Huddingevägen till centrum kan man ta sig genom gångtunneln under Huddingevägen eller använda gångsignalen som är tillgänglighetsanpassad.

Befintlig bebyggelse och karaktär

Området kring Dalvägen har förändrats under åren. Från att ha varit ett renodlat bostadsområde på varsin sida om Dalvägen har Dalvägen breddats och mer trafik har tillkommit. Området är planlagt som småindustri vilket har gjort att många av bostadshusen har övergått till att bli små verksamheter. Karaktären är fortfarande småskalig med huvudsakligen en- eller tvåplans hus och småindustri. Många av fastigheterna är inhägnade vilket kan ge en otrygg känsla, speciellt på kvällstid. Karaktäristiskt för området är att bostad, verksamhet och handel ligger sida vid sida där ingen direkt planering har skett utan byggnaderna och verksamheterna har växt fram och ändrat innehåll allt eftersom området har förändrats. På berget bakom, i Störvreten ligger stora, parentesformade flerbostadshus. Skogen och topografin gör att Störvreten inte är synligt från planområdet. Nedanför Störvreten ligger äldreboendet Ädelstenen. För att ta sig till äldreboendet kör man in från Däldvägen. Vid korsningen Dalvägen/Vattravägen ligger en grupp om fyra flerbostadshus med tre våningar som inte heller är synliga från planområdet.

Området ligger nära Tumba centrum och har potential att växa och utvecklas.



Bilderna visar på karaktären längs Bergfotsvägen. Bilden med träden visar platsen för exploatering. I bakgrunden skimtar äldreboendet Ädelstenen.

Natur

Mark och vegetation

Området som detaljplanen avser är en skogssluttning insprängd i tätortsbebyggelsen. Den nordvästvända sluttningen mellan äldreboendet Ädelstenen, bebyggelsen vid Hålvägen, Storvreten och Bergfotsvägen är bevuxen med gles blandskog. Störst värde har de grövre tallarna men också den naturliga variationen av arter. I den nedre centrala delen av blandskogen finns blåsippor som är fridlysta enligt 8§ i Artskyddsförordningen (2007:845). Den lite tätare vegetationen uppe i den delvis nordvända sluttningen ger en fuktig miljö där många mossor, lavar och svampar trivs. Den naturliga vegetationen ökar också förutsättningen för ett tätortsnära djurliv med till exempel ekorrar och många fågelarter. I området har, förutom mindre tättingar, större hackspett och duvhök observerats. Ovanför planområdet, öster ut finns ett naturminne i form av en grov tall.



Bilderna visar de grövre tallarna och det kuperade landskapet.

Lek och rekreation

Den närmaste lekplatsen ligger i området Skäcklinge 250 meter söder om Bergfotsvägen. På berget ovanför Bergfotsvägen, i bostadsområdet Storvreten finns ytterligare lekplats, fotbollsplaner och bollplan i anslutning till Storvretsparken.

Naturmiljö

Vinterskogens naturreservat, sydväst om området och Lidas naturreservat, syd till sydöst om området är två stora naturreservat som är lättillgängliga och inrymmer diverse rekreationsmöjligheter.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Bergfotsvägen är en liten lokalgata vars sträckning är parallell med den större Dalvägen (väg 226). Bergfotsvägen är 7 meter bred och försörjer ett verksamhetsområde, detaljplanelagt för småindustrier som ligger mellan dessa båda vägar. Gatan avslutas i en vändplan precis intill platsen för detaljplanen och övergår i en gång- och cykelväg som fortsätter till Tumba. Till Tumba tar det ca 15 minuter att gå. Cykelvägen tillsammans med Bergfotsvägen utgör huvudcykelstråk enligt cykelplanen för Botkyrka kommun, upprättad 2010. Bergfotsvägen är försedd med en trottoar på gatans västra sida men saknar trottoar på gatans östra sida. Cyklister cyklar i dagsläget i gatan. Hastigheten på Bergfotsvägen är idag 50 km/timme.

Dalvägen som går parallellt med Bergfotsvägen är en tvåfilig väg och infarten till Tumba söderifrån. Vägsträckan förbi området utgörs av rak väg med god sikt och dubbelriktad trafik. Vägen tillhör trafikverket och hastighetsbegränsningen är 70 km/h. Dalvägen upplevs som en barriär mellan Bergfotsvägen och Storvreten på ena sidan och villabebyggelsen och verksamhetsområdet på den andra sidan. För att ta sig över Dalvägen till fots eller med cykel måste man använda någon av de två broarna, en norr och den andra söder om planområdet.

Öster om Bergfotsvägen ligger Storvreten. Bebyggelse kan inte ses från Bergfotsvägen på grund av höga träd och nivåskillnaden. Storvreten och Bergfotsvägen binds samman av Däldvägen. Områdena binds även samman med upptrampade stigar i skogen.

Kollektivtrafik

Området försörjs med kollektivtrafik som trafikerar Dalvägen. Närmaste busshållplats ligger 500 meter söder om platsen, i korsningen Dalvägen/Vattravägen. Turtätheten är ca var 15 minut beroende på destination. Till Tumba centrum tar bussen 12 minuter. 700 meter norr om platsen ligger Tumba centrum med mycket goda kollektivtrafikförbindelser, både bussförbindelser samt pendeltågsstation. Pendeltåget in till centrala Stockholm tar ca 25 minuter och avgår i rusningstrafik var 5e till 10e minut.

Parkering, varumottagning, utfarter

I området idag sker parkeringen inom kvartersmark. Infarterna till verksamheterna längs Bergfotsvägen sker från gatan. Viss parkering sker även längs Bergfotsvägen vilket gör att hela vägbredden inte kan utnyttjas.

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Planområdet ligger inte i direkt anslutning till befintligt kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten. Vatten- och spillvattenledningar måste därför byggas ut för att försörja den framtida exploateringen.

Bebyggelsen ligger nedanför en bergsknalle där avrinnande vatten riskerar att röra sig in i planområdet och påverka framtida bebyggelse. Dag- yt-, och grundvattnet har studerats närmare för att försöka veta hur det och närliggande bebyggelse påverkas i och med en exploatering. Se Förändringar och konsekvenser/ Teknisk försörjning/Vatten och avlopp, dagvatten

El

I dagsläget ligger närmaste transformatorstation i korsningen Däldvägen/Bergfotsvägen.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markägarförhållanden

Inga förändringar i markägarförhållandena kommer ske i första skedet då ungdomsbostädernas fastighet planeras att upplåtas med tomträtt. I framtiden kan dock möjligheten finnas att fastigheten friköps.

Fastighetsbildning

En ny fastighet för ungdomsbostäderna kommer att bildas.

Rättigheter

Ungdomsbostädernas fastighet kommer att upplåtas med tomträtt.

Geotekniska förhållanden

Marken består av postglacial sand och sandig morän. Markförhållandena anses tillräckligt bra för att inte kräva exploatören på en geoteknisk utredning i planskedet. En geoteknisk utredning är nödvändig i samband med byggskedet.

Störningar

Buller

Här är det nödvändigt att tillämpa avstegsfall, även så kallad Stockholmsmodellen. Avstegsfall kan tillämpas i kollektivtrafiknära lägen och innebär att bostadshus med en bullrig sida också har tillgång till en tyst eller ljuddämpad sida med betydligt lägre ljudnivå.

Riskdagens riktlinjer:

Inomhus	Högst 30 dB(A) ekvivalent nivå
	Högst 45 dB(A) maximalnivå nattetid
Utomhus vid fasad	Högst 55 dB(A) ekvivalent nivå
Utomhus på uteplats	Högst 70 dB(A) maximalnivå

Ekvivalen nivå= medelljudnivå under en given tidpunkt

Maximalnivå= ljudnivån vid en enskild ljudhändelse

Området är utsatt för buller från bland annat Dalvägen samtidigt som planen har ett sådant läge, i närhet till Tumba med goda kollektivtrafikförbindelser att avstegsfall kan tillämpas.

Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, fick i uppdrag av exploatören att utreda bullerfrågan vidare. Bullerutredningen visar att platsen är utsatt för buller från Dalvägen samt bullerregn, ett konstant buller i luften från E4 och järnvägen. Bullerutredningen som är daterad 2012-03-06 visar på att den ekvivalenta ljudnivån för dygn vid fasad visar på 56-60 dB(A) mot Bergfotsvägen och Dalvägen och 51-55 dB(A) mot byggnadens baksida, mot Storvreten. Inget industribuller från verksamheter har lokaliserats kring platsen. Utredningen

visar också att god ljudkvalitet kan byggas med föreslagen byggnadsplacering, utformning och lägenhetsplanlösningar.

Byggnaderna och lägenheterna ska utformas så att:

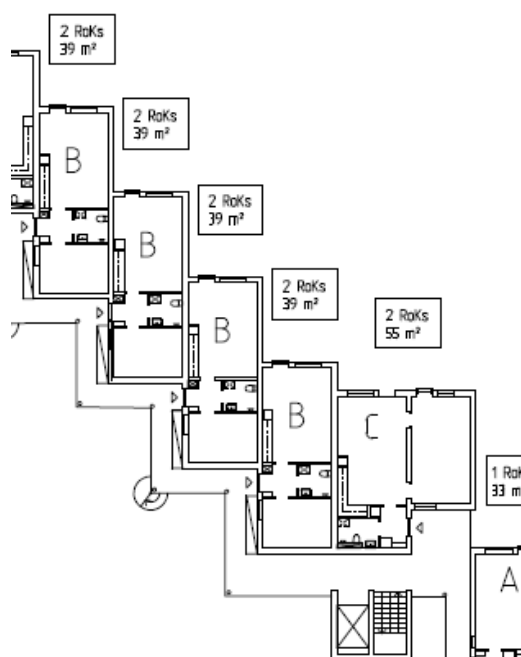
- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas.
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå kan anordnas i anslutning till bostäderna.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

De maximala ljudnivåerna enligt Boverkets allmänna råd får överskridas högst i följande omfattning:

- Inomhus: 45 dBA får överskridas högst 5 gånger/natt (kl. 22.00-06.00), och 55 dBA får aldrig överskridas. Fasadåtgärder ska dimensioneras så att dessa värden inte överskrids. För denna beräkning ska antalet lastbilar, bussar eller tåg per natt användas.
- Uteplats: 70 dBA frifältsvärde får överskridas högst 5 gånger/timme under den mest utsatta timmen, i medeltal under året. För denna beräkning ska antalet lastbilar, bussar eller tåg vid maxtimmen dagtid användas.

Fönster, yttervägg och eventuella uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B. En bullerskärm placeras, vid behov efter mätning, där byggnaden slutar i norr för att stänga ute buller från vägen mot skogen.

Inga externbullerkällor har identifierats i området efter att ha studerat inkomna bygglov. I Bullerkartläggning av Botkyrka (2006) är endast buller från miljöfarliga verksamheter som är tillstånds- eller anmälningspliktiga medtagna. Ingen av verksamheterna mellan Bergfotsvägen och Dalvägen finns med.



Till vänster visas ett förslag på planlösning. Lägenheterna är genomgående med plats för säng mot den luddämpande sidan, nedåt i bild.

Bebyggelseområden

Bostäder

Förslaget till ny bebyggelse ska utgöra en öppen bågformad huskropp som tar sin utgångspunkt i platsens topografi och den givna terrängen. Gestaltningen byggs kring ett antal rätblockiga volymer som är varsamt förskjutna vilket når en dynamik och väl avvägd komposition. Skalan ska vara medvetet uppbruten och varierad. Huskroppen möter betraktaren i flera nivåer och kan läsas som en sammanhållen bebyggelsegrupp där enstaka husdelar tillåts individuellt uttryck.

Projektet står för nytänkande och prövar idéer om en alternativ urbanisering utifrån platsens förutsättningar och kvalitéer. I valet av fasadmaterial är hållbarhet och förvaltning ledord. Naturmaterial som anodiserad metall och trä dominerar. Helheten ges ett lätt och dynamiskt uttryck med rika grafiska kvalitéer. Mot gatan tecknas en tydlig urban relief – i öster ansluter byggnaden till naturen och tillåts här vara mer uppbruten. Byggnaden ska variera i höjd, från fyra till sex våningar mot gatan. Förgårdsmarken mot gatan ska utgöras av ett gestaltat grönt parkrum med rika möjligheter till omhändertagande av dagvatten. Delar av körbanor, uppfarter och parkeringar utförs som infiltrerande grönytor. Gårdsrummet har tydliga kvalitéer och kommer såväl de boende som gaturummet till del.

Tanken är att kunna erbjuda ett nytt alternativ för ungdomar på Stockholms bostadsmarknad. Lägenheterna utformas yteffektiva, väl förberedda för ett flexibelt nyttjande och varierande behov över tid. Planlösningarna ska vara genomgående och utformningen ska utmana och utveckla den etablerade bostadsarkitekturen. Totalt planeras för drygt 90 lägenheter om 1 – 3 Rum och kök.



Illustrationen visar byggnaden uppfifrån i relation till gata och befintlig bebyggelse.



Illustrationen visar en genomskärning av huskroppen i förhållande till gatan och skogen bakom.



Här illustreras hur byggnaden kan komma att se ut från Bergfotsvägen. Den mörkaste färgen illustrerar den minsta typen av lägenhet, ljusgult är den mellanstora lägenheten och mellanfärgen är den största storleken på lägenhet.

Arbetsplatser

Detaljplanen innebär inga nya arbetsplatser förutom de som krävs vid framtagandet av planen och vid själva byggskedet.

Service

Tillkommande behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler bedöms inte vara så stort att en utbyggnad av service i närområdet krävs.

Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten längs Bergfotsvägen kommer att öka i och med detaljplanen. Trottoaren på den västra sidan av gatan breddas och ger plats även för cyklister. På den östra sidan, den sidan som den planerade bebyggelsen kommer att ligga på, byggs en trottoar på de bitar som saknar trottoar idag. Vägbredden på Bergfotsvägen blir smalare och hastigheten sänks till 30 km/timma. Fordonstrafiken måste köra långsammare och lämna mer plats för gående och cyklister. Bostäder samt bättre framkomlighet för gående och cyklister kommer att göra att fler människor som rör sig på gatan vilket förstärker tryggheten. Belysningen kommer inte att förändras.

Byggnaden ligger på en högre nivå än vägen. För att göra tillgängligheten god planeras två gångvägar upp till fastigheten, förutom en uppfart och nerfart för bilister. Den ena gångvägen går rakt upp från trottoaren, delvis med trappor. Den andra gångvägen är längre och har svagare lutning. För att ta sig upp till lägenheterna finns det två hissar som ansluter till en loftgång på byggnadens baksida, mot skogen. I utformningen av platsen följs kraven i Plan och Bygglagen (PBL) och andra regelverk vad gäller tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

För att komma till Centrums funktioner och närmaste busshållplats (Tumba Station) är man i nuläget hänvisad till gång- och cykelvägen i Bergfotsvägens förlängning. Gång- och cykelvägen har en relativt brant lutning närmast Bergfotsvägen som kan vara jobbig för personer med rörelsehinder och just detta avsnitt har dålig standard enligt VGU (Vägar och gators utformning framtaget av trafikverket). Emellertid har kommunen jobbat för att Trafikverket ska bygga samman gång- och cykelvägen längs Dalvägen mellan Vattravägen och Shell-macken. Trafikverket kommer under våren att genomföra en åtgärdsvalsstudie för sträckan och det finns goda chanser att länken genomförs. Med denna länk kommer tillgängligheten förbättras avsevärt. För att ta sig över Huddingevägen till centrum kan man ta sig genom gångtunneln under Huddingevägen eller använda gångsignalen som är tillgänglighetsanpassad.

Solstudier

Solstudierna har tagits fram av Total Arkitektur och urbanism AB och visar på att ljusförhållandena är relativt goda trots det kuperade landskapet. Alla lägenheter är genomgående vilket innebär att ljuset kommer in i lägenheten från två håll.



Vår/höstdagjämning (20/3) kl 09:00



Vår/höstdagjämning (20/3) kl 12:00



Vår/höstdagjämning (20/3) kl 15:00

Studie vår- och höstdagjämning



Sommarsolstånd (21/6) kl 09:00



Sommarsolstånd (21/6) kl 12:00



Sommarsolstånd (21/6) kl 15:00

Solstudie sommarsolstånd

Natur

Mark och vegetation

Skogen bakom byggnaden ska behålla sin karaktär, och även den naturliga markvegetationen ska värnas. Trädskiktet ska gallras med de mest värdefulla träden är utmarkerade på plankartan och behålls. För övrigt ska så mycket som möjligt av de naturligt förekommande träden, hassel, buskarna och marknära vegetationen bevaras, istället för att ersättas med gräsmattor och parkväxter. Stigar kan anläggas för att underlätta passage och förhindra slitage. Om möjligt bör bestånd av blåsippor bevaras vid exploateringen. Länsstyrelsen kräver för närvarande inte att dispens lämnas in för exploatering av blåsippelokaler eftersom arten har god bevarandestatus i både länet och kommunen, och en inkommen dispens skulle därför beviljas.

Träd och vegetation som ej avverkas ska bevaras och skyddas; så att skador på trädkronor, stammar, rötter, rotzon och marken runt träden inte kan uppstå. Även markvegetationens gräs, örter, blåbärs- och lingonris, mossor och lavar ska bevaras i möjligaste mån. Den utförda översiktliga naturinventeringen kan här vara ett stöd.

Ett vanligt misstag är att underskatta behovet av utrymme under och ovan mark, vilket innebär att insatser för bevarande trots allt misslyckas. Olika typer av träd har olika stort behov av utrymme under och över mark. Trädkronors utbredning kan ge en hänvisning om rotsystemets utbredning. Även ett alltför stort tryck på marken kan skada trädens rötter.

Vid plantering av växter i byggnadens omedelbara närhet är det lämpligt att välja inhemska och lokalt förekommande arter. Nya planteringar för att kompensera vegetations som försvinner vid exploatering kan bli aktuell.

Lek och rekreation

Den närmaste lekplatsen ligger i området Skäcklinge 250 meter söder om Bergfotsvägen. På berget ovanför Bergfotsvägen, i bostadsområdet Storvreten finns ytterligare lekplats, fotbollsplaner och bollplan i anslutning till Storvretsparken. Ingen ytterligare lekplats avses anläggas i samband med den planerade bebyggelsen.

Naturmiljö

Vinterskogens naturreservat, sydväst om området och Lidas naturreservat, syd till sydöst om området är två stora naturreservat som är lättillgängliga och inrymmer diverse rekreationsmöjligheter.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Idag finns det en trottoar på den västra sidan av Bergfotsvägen. Den är 1,5 meter bred och kvarstår. På den östra sidan av gatan finns en trottoar i början

av gatan som upphör efter ca 80 meter med ett övergångsställe som hänvisar de gående till den västra sidan av gatan.

I och med detaljplanen har en förprojektering av Bergfotsvägen med förslag att skapa en gång- och cykelväg längs hela den östra sidan tagits fram. Enligt förprojekteringen minskar körfältet från 7 meter till 5,5 meter. Förslaget kommer dock inte att realiseras direkt men kanske längre fram. Parkering längs gatan kommer att förbjudas. Hastigheten på Bergfotsvägen är i dagsläget reglerat till 50 km/timma. I framtiden kommer hastigheten sänkas till 30 km/timma.

Öster om Bergfotsvägen ligger bostadsområdet Storvreten. Storvreten och Bergfotsvägen binds samman av Däldvägen. Områdena binds även samman med upptrampande stigar i skogen som delvis kommer att finnas kvar efter att planen genomförs. Stigen kommer att förbättras något, eventuellt med grus, men kommer inte handikappanpassas eller plogas.

Kollektivtrafik

Behovet av kollektivtrafik kommer inte att påverkas med denna detaljplan varpå kollektivtrafiken inte behöver byggas ut ytterligare.

Parkering, utfarter

Cykelparkering ska prioriteras på kvartersmark. Det ska lämnas plats för 90 cykelparkeringsplatser i anslutning till bebyggelsen. Antalet parkeringsplatser hålls nere då det rör sig om små lägenheter, så kallade ungdomslägenheter där många troligtvis cyklar eller tar kollektivtrafik istället för bil. Det planeras för 31 parkeringsplatser inom kvartersmark till 94 lägenheter. Det planeras dessutom för 20 gästparkeringsplatser i marknivå norr om byggnaden, i anslutning till vändplanen. Gästparkeringen byggs ut först när behovet finns. Parkeringstalet utan de 20 gästparkeringarna ger ett parkeringstal på 0,3. Det sammanlagda antal parkeringsplatser, tillsammans med gästparkeringarna ger ett parkeringstal på 0,5. I dagsläget sker parkering längs med Bergfotsvägen vilket förbjuds i och med planens genomförande. Tillfart till området sker från Bergfotsvägen. Infarten sker från söder och är enkelriktad. Utfarten sker i norr (också enkelriktad), ungefär i höjd med vändplanen i slutet av gatan.

Vatten och avlopp, dagvatten

Området ansluts till det kommunala systemet för vatten och avlopp. Ledningar för vatten och spillvatten finns inte i direkt anslutning till planområdet och måste därför byggas ut i samband med exploateringen.

Dagvattnet ska tas omhand enligt kommunens dagvattenstrategi och i möjligaste mån hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns, daterad 2012-05-31. Utredningen visar på olika LOD-lösningar och åtgärder efter exploatering för att uppfylla kommunens krav, bland annat

fördröjningsmagasin och rasterytor på parkeringsplatserna. (se bilaga 1 med dagvattenutredningen) Kraven som kommunen ställer är:

- Avrinningen från tomten får inte öka efter exploatering.
- Om dagvatten behöver avledas så får maximalt 13 l/s, ha ledas till kommunalt ledningsnät (motsvarar cirka 4 l/s från planområdet).
- Fördröjningsmagasin och ledningar ska vara dimensionerat för 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Regnintensiteten ska räknas upp med 20 % som en anpassning till ett ändrat klimat.
- Inga instängda områden får skapas.

För att samla upp avrinningen från naturmarken föreslås ett cirka 100 m långt dike med en meters bredd och 0,2 m djup mellan byggnaden och skogen med utlopp från diket vidare ner mot Bergfotsvägen. Skulle det visa sig att grundvattenströmningen från naturmarken kan påverka byggnaderna kan ett djupare avskärande dike behövas. Diket markeras i plankartan. Diket bör även ha en positiv inverkan vid snösmältning och perioder med högt mark/grundvatten.

Utöver ovanstående är det viktigt att planera ledningssystemet och marklutningar inom fastigheten så att en eventuell hydraulisk överbelastning internt inte drabbar hus och installationer. Allt dagvatten bör kunna avrinna i ytläge via sekundära avrinningsvägar.

Diket mellan byggnaden och vägen bevaras för att kunna samla upp regnvatten från vägen och det bebyggda området.

Området ligger inte inom vattenskyddsområde. Recipient för dagvattnet är Tumbaån som mynnar i Hamringe reningsanläggning för dagvatten och därefter Tullingesjön. Tumbaåns ekologiska status har bedömts som måttlig och den kemiska statusen som god. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk och kemisk status senast 2015. Tullingesjön har tilldelats både god ekologisk och god kemisk status, vilket också är miljökvalitetsnormerna för år 2015. Förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsytor får inte anslutas till kommunalt ledningsnät och exploateringen bedöms inte ge betydande påverkan på recipienternas status så länge detta efterföljs.

Värme

Kommunen föreslår att uppvärmningen sker med vattenburna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns i området efter Bergfotsvägen och Hålvägen.

El

Det lämnas plats för en ny transformatoriosk precis norr om byggnaden och den föreslagna parkeringen.

Avfall

Avfallshantering sker från Bergfotsvägen. Vid utfarten från fastigheten mot vändplanen finns en avsatt plats för avfallshantering. Tanken är att sopbilen står kvar på Bergfotsvägen medan kärnen töms. Sopbilen vänder på

vändplanen och åker tillbaka Bergfotsvägen. Samråd med SRV återvinning AB sker i bygglovsförfarandet med avseende på utformning och dimensionering av transportvägar och utrymmen för avfallshantering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från att den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Planen genomförs med kommunalt huvudmannaskap.

Avtal

Den 29 september 2011 godkände Kommunfullmäktige ramavtal med tvåårig option på markanvisning till SW Projektutveckling AB för ett markområde vid Bergfotsvägen. Önskemålet är att marken upplåtes med tomträtt. Ett exploateringsavtal ska upprättas innan planen antas för att reglera parternas åtaganden.

Revideringar

Sedan planen har varit ute på granskning har det gjorts några mindre revideringar i plan- och genomförandebeskrivningen.

Sidan 19, Förändringar och Konsekvenser/Störningar/Buller uppdaterats med en planlösning på lägenheterna där planbestämmelserna för buller klaras. Detta har skett i samråd med Länsstyrelsen. Plan- och genomförandebeskrivningen har dessutom kortats ner för att vara mer lättöverskådlig. Innehållet har inte påverkats och ändringarna anses vara av redaktionell karaktär.

Sidan 12, Illustrationen över verksamheter. Billacken, Haren 21 har utökats något.

sidan 16, Stycket om kollektivtrafik. Avståndet till busshållplatsen i korsningen Dalvägen/Vattravägen är 500 meter, inte 700 meter som det stod tidigare.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anna-Bie Agerberg
Gruppchef plan

Anna Ahlstrand
Planarkitekt

Kristofer Uddén
Mark- & exploateringsingenjör