

**LÅNGT
IFRÅN LAGOM**

Detaljplan för SANDSTUGAN

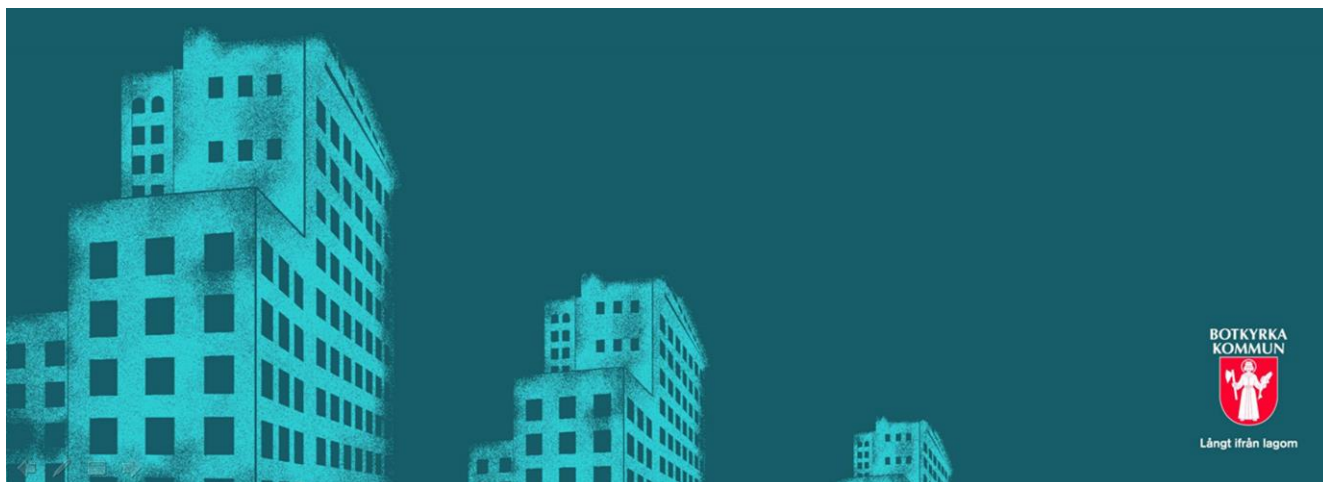
Uttran, Botkyrka kommun

LAGA KRAFT
den 2014-11-03
Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

Plan- och genomförandebeskrivning



XXXXXXXXXX



Innehållsförteckning

.....	1
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	5
Handlingar	5
Planens syfte	6
Bakgrund	6
Planens läge och areal.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Program för planområdet	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Riksintressen.....	7
Strandskydd	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	7
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	7
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	7
Klimatstrategi för Botkyrka	9
De sex hållbarhetsutmaningarna	9
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
Markägförhållanden	10
Rättigheter	11
Geotekniska förhållanden, radon och skredrisk.....	12
Markföroreningar	12
Höga vattenstånd	12
Fornlämningar	12
Störningar.....	13
Bebyggelseområden	13
Befintliga bostäder	13
Arbetsplatser	13
Service	14
Tillgänglighet och trygghet	14
Sjukhusen	14
Kulturmiljö	15
Natur	15
Mark och vegetation.....	15
Lek och rekreation.....	17
Naturmiljö.....	17
Strandskydd	17
Teknisk försörjning.....	18
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	18
Kollektivtrafik.....	18
Parkering, varumottagning, utfarter	19
Riskanalys.....	19
Vatten, avlopp och dagvatten	19
Värme	19
El	19

Avfall	19
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	20
Fastighetsbildning,	20
Avtal	21
Projektekonomi	21
Gatukostnad	21
VA-kostnad	21
Geotekniska förhållanden och skredrisk.....	22
Radon.....	23
Markföroreningar	23
Fornlämningar	23
Störningar	24
Bebyggelseområden	24
Bostäder	24
Arbetsplatser	26
Övrig bebyggelse, Förskola.....	26
Service	26
Tillgänglighet.....	26
Kulturmiljö	26
Befintlig bebyggelse	27
Natur	27
Mark och vegetation.....	27
Lek och rekreation.....	27
Naturmiljö.....	27
Strandskydd	27
Teknisk försörjning.....	28
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	28
Kollektivtrafik.....	29
Parkering, varumottagning, utfarter	29
Riskanalys.....	29
Dagvatten	29
Vatten och avlopp	29
Värme	30
El	30
Avfall.....	30
Tekniska utredningar.....	30
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	30
Preliminär tidplan.....	30
Genomförandetid	30
Huvudmannaskap	31
Ansvarsfördelning	31

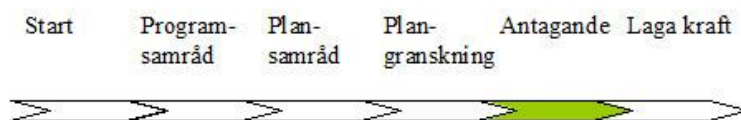
Inledning

Detaljarbetet för Sandstugan genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

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



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



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy	Planavdelningen
Åsa Hansson	Projektledare, mark och exploateringsenheten
Dan Arvidsson	Miljöenheten
Anton Anander	Gata/parkenheten
Sven-Gunnar Broström	Kart och mätenheten
Birgitta Persson	Fastighetsenheten
Tommy Kaya	VA-enheten

E-post: raad.alkhafagy@botkyrka.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

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

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Fastighetsförteckning
- Program
- Utredningar;
Dessa finns delvis sammanfattade i planbeskrivningen samt i dess helhet att tillgå på nätet. www.botkyrka.se.
- PM Förprojektering Sandstugan Norconsult 2013-09-27. (Geoteknik, trafik och VA)
- Behovsbedömning av miljöpåverkan, Tumba november 2010 reviderad oktober 2012.
- Geoteknisk utredning Vectura Objekt nr:105282 Tekniskt PM Geoteknik daterat 2010-12-03. Sandstugan Uttran Tekniskt PM, Geoteknik" Objekt nr 114978 2013-08-09.
- Rapport Mifo fas 1, Uttrans sjukhus uppdragsnummer 1155 677000, Sweco environment AB östra miljö, 2011-06-08. Öväntade föroreningar i samband med byggnationerna kring Uttrans sjukhus, historisk inventering.
- "Uttrans sjukhus Arkeologisk utredning vid Uttrans sjukhus, Botkyrka socken och kommun, Södermanland. Rapport 2011:17 Stockholms läns museum"
- Trafikutredning Nordplan ab november 2007 (trafikutredning uppdatering Botkyrka kommun 2012-09-24).
- Översiktlig naturinventering av naturområde vid Uttrans sjukhus. Richard Vestin 2008.

Planens syfte

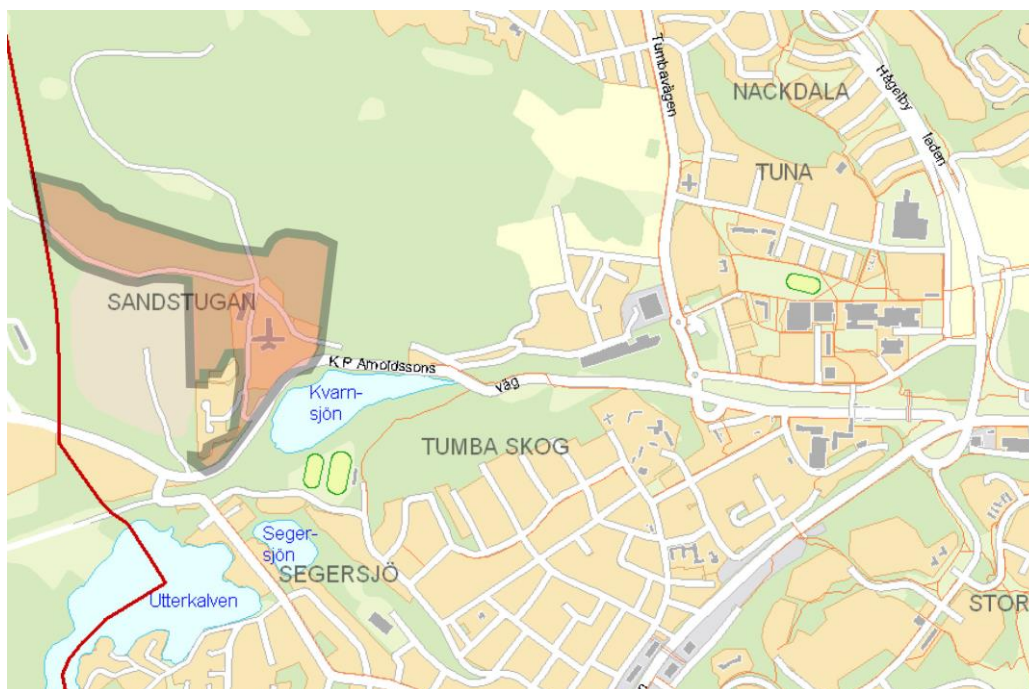
Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder, förskola, äldreboende och gruppboende runt Uttrans sjukhus.

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog ett beslut 2007-05-02 om att upprätta förslag till detaljplaneprogram för området kring Uttråns sjukhus som ligger ca 2 km väster om Tumba centrum. Den godkändes av kommunstyrelsen i maj 2010, § 102. Kommunstyrelsen gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan (2010-05-03 § 102), för att kunna handläggas med den nya Plan- och bygglagen som trädde i kraft i maj 2011. Uppdraget förnyades av samhällsbyggnadsnämnden i juni 2012.

Planens läge och areal

Planområdet är ca 27,80 hektar stort.



Planområdet ligger ca 2 km från Tumba centrum, i väst angränsande mot Salems kommun, i norr mot skog och i söder mot Kp Arnoldssons väg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

Ett program har upprättats som godkändes 2010. Programmet är ett förslag för i huvudsak nya bostäder runt Uttråns sjukhus. Läget lämpar sig väl för en etablering. Områdets stora fördel är dess topografi, närhet till naturområden och att en ny bebyggelse länkar samman Söderby i Salems kommun med området runt Uttråns sjukhus. En blandad och varierad bebyggelse skulle

kunna ge ett tillskott till området. Infrastruktur finns redan till stor del och den mesta marken är redan ianspråktagen eller har ringa naturvärde.

Programmet föreslog ca 150 bostäder. I nuvarande granskningsförslag är exploatering på drygt 300 bostäder. Förvaltningen har efter fortsatt arbete bedömt att området klarar en högre exploatering, eftersom områdets storlek gör att exploateringsgraden ändå blir fortsatt relativt låg. Nya trafikstudier har gjorts med denna etablering och visar endast en marginell ökning för omkringliggande gatunät. En högre exploatering medför ett bättre utnyttjande av VA-kapaciteten. Med ett större antal bostäder kan området utvecklas tydligare med särdragen i de tre olika delområdena.

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. För planområdet finns ingen markanvändning angiven. För grustaget som ligger i direkt anslutning är kommunens avsikter att efter avslutad grustäktverksamhet utreda områdets lämpliga användning och disponering.

Detaljplaner

Området är idag inte detaljplanelagt. Bredvid områdets sydvästra del finns ett område med ett cirka 20-tal bostäder (Dp 60-29 antagen 2002) samt en liten detaljplan för 3 bostäder (Dp 60-31 antagen 2006).

Riksintressen

Det finns inga riksintressen i området.

Strandskydd

Planområdets södra del ligger inom 100 meter från Kvarnsjön och innefattar därmed ett strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

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

Den aktuella planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Området är idag delvis redan ianspråktaget. Den planerade markanvändningen i form av bostäder ligger väl i linje med omkringliggande bebyggelse. Verksamheten i den intilliggande grustäkten skiljer sig dock starkt från bostadsbebyggelse och kan ge upphov till störningar, främst i form

av buller och damning. Med rätt utformad bebyggelse förväntas inte landskapsbilden förändras avsevärt.

En naturinventering har utförts. Resultatet visar att höga naturvärden finns i det kuperade området i nordost, som därför inte bör exploateras.

För att minska barriäreffekten för djur- och friluftsliv bör gröna passager lämnas i bebyggelsen, speciellt i nord-sydlig riktning.

Om intentionerna med planen krockar med fornlämningarnas utbredning, måste befintliga fornlämningar undersökas och tas bort innan exploatering kan ske.

Befintlig asfalt bör provas med avseende på PAH i det fall den asfalterade ytan ska brytas upp.

Yt- och framför allt grundvattenrecipienterna är känsliga och dagvattenfrågan bör särskilt utredas i det fortsatta planarbetet, för att minska risken för en ökad föroreningsbelastning från området.

Södra delen av planområdet är utsatt för buller från närliggande vägar och järnväg. Bostäder bör därför inte uppföras i de områden där riktvärdena för buller överskrids, vilket även gäller områden berörda av buller från grustakten.

Vägrafiken förväntas öka med en ökad exploatering. Området är relativt väl försörjt med kollektivtrafik, buss, och GC-väg som skapar förutsättningar för alternativ till privatbilism. Ur miljösynpunkt skulle mycket vara vunnet om en pendeltågstation kan öppnas vid f.d. Uttrans station.

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 hållbar utveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden



1. Lindhov 15:25, Uttrans förvaltning AB 2. Lindhov 15:4, Riddarstigen AB, Uttran Sandstugan 1 AB och Uttran Sandstugan 2 AB 3. Lindhov 15:24 Botkyrka kommun 4. Linhov 15:26, Fastighetsaktiebolaget Lindhov 5. Tumba 7:241 Jernhusen Fastigheter AB 6. Tumba 7:240, Statens fastighetsverk.

Inom planområdet finns 3 större fastighetsägare; Uttrans förvaltning AB runt sjukhuset och Botkyrka kommun i framför allt nordvästra delen. Riddarstigen AB, Uttran Sandstugan 1 AB och Uttran Sandstugan 2 AB äger marken som är en hästskoformad fastighet norr om sjukhuset. Även en mindre fastighet som ägs av Fastighetsaktiebolaget Lindhov finns. Större markägare i direkt anslutning är vid grustaget i väst Jernhusen Fastigheter AB och i öst Statens Fastighetsverk.

Rättigheter

Nedan redovisas de servitut/ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna, antingen som en förmån eller belastning för fastigheten. Någon fullständig genomgång är inte gjord.

Fastighet: Lindhov 15:4 (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/belastning
Vägservitut	0127-02/70.3	B
Vägservitut	0127-05/16.1	B
VA-servitut	0127-05/16.3	B
VA-servitut	0127-06/7.1	B
Vägservitut	0127-06/7.2	B
Vägservitut	0127-06/7.3	B
Vägservitut	0127-95/52.1	B
Vägservitut	0127-97/17.1	B
Utrymmesservitut	0127-97/25.1	B
Vägservitut	0127-97/25.5	B
VA-servitut	0127-97/25.7	B
Ledningsrätt	0127-98/49.1	B
Vägservitut	0127-98/50.1	B
VA-servitut	0127-98/50.2	B
VA-servitut	0127-98/50.3	B
VA-servitut	01-IM7-82/26107.1	B
Servitut för fjärrvärme	01-IM7-82/8989.1	B
Servitut för kopplingsstation	01-IM7-94/4947.1	B

Fastighet: Lindhov 15:24 (i kommunal ägo)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/belastning
Vägservitut	0127-02/53.1	B
Ledningsrätt	0127-03/45.1	B
Ledningsrätt	0127-93/60.1	B
Utrymme	0127-93/7.6	B
Utrymme	0127-93/7.8	B
Ledningsrätt	0127-94/13.1	B
Utrymme	0127-94/18.1	B
Ledningsrätt	0127-94/74.1	B
Ledningsrätt	0127-95/35.1	B
Vägservitut	0127-95/52.1	B
VA-servitut	0127-95/71.1	B
Vägservitut	0127-97/17.1	B
Ledningsrätt	0127-98/49.1	B
Ledningsrätt	0127-98/49.2	B
Avtalsservitut	01-IM7-81/18283.1	B
Avtalsservitut	01-IM7-82/26107.1	B
Avtalsservitut	01-IM7-82/5281.1	B
Avtalsservitut	01-IM7-82/8989.1	B
Avtalsservitut	01-IM7-89/15817.1	B

Fastighet: Lindhov 15:25 (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/belastning
Vägservitut	0127-02/70.1	B
Vägservitut	0127-06/7.3	B
Vägservitut	0127-95/52.1	B
Vägservitut	0127-97/17.1	B
Vägservitut	0127-97/25.2	B
VA-servitut	0127-97/25.3	B
VA-servitut	0127-97/25.4	B
Vägservitut	0127-97/25.5	B
VA-servitut	0127-97/25.7	B
Vägservitut	0127-98/16.1	B
VA-servitut	01-IM7-82/26107.1	B
Servitut för fjärrvärme	01-IM7-82/8989.1	B
Servitut för kopplingsstation	01-IM7-94/4947.1	B

Fastighet: Lindhov 15:26 (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/belastning
Vägservitut	0127-97/25.2	F
VA-servitut	0127-97/25.3	F
VA-servitut	0127-97/25.4	F

Geotekniska förhållanden, radon och skredrisk

Jordmaterialet bedöms mestadels vara isälvmaterial av grus och sand. För att säkerställa de geotekniska grundförutsättningarna har två Geotekniska utredningar gjorts av Vectura; Tekniskt PM Geoteknik daterat 2010-12-03 och Sandstugan Uttran Tekniskt PM, Geoteknik 2013-08-09. Ett PM Förprojektering Sandstugan, Geoteknik, trafik och VA, har gjorts av Norconsult 2013-09-27. Enligt radonmätningarna klassificeras området som högradonmark. I dagsläget föreligger ingen skredrisk i området.

Markföroreningar

I samband med utvecklingen av området kring grannsjukhuset Söderby sjukhus uppdagades en gammal tipp från sjukhustiden som befanns innehålla föroreningar. För att säkerställa att det inte dyker upp oväntade föroreningar i samband med byggnationerna kring Uttrans sjukhus har en historisk inventering genomförts. Rapport Mifo fas 1, Uttrans sjukhus uppdragsnummer 1155 677000, Sweco Environment AB östra miljö, 2011-06-08.

Höga vattenstånd

Enligt kommunens översiktliga klimat- och sårbarhetsanalys finns inte risk för höga vattenstånd inom detaljplaneområdet.

Fornlämningar

I området finns fornlämningar och en arkeologisk utredning har gjorts.

"Uttrans sjukhus Arkeologisk utredning vid Uttrans sjukhus, Botkyrka socken och kommun, Södermanland. Rapport 2011:17 Stockholms läns museum". Vid utredningen framkom en yta med förekomst av flera bitar slagen kvarts av hög kvalitet samt en hård. Ytan tolkas utgöra en del av en mesolitisk boplatz eller aktivitetsyta. Dateringen till mesolitikum grundar sig på höjden 50 meter över havet samt bedömningen av fyndmaterialet. I övrigt framkom lämningar av visst kulturhistoriskt intresse såsom skyttevärn, färdväg, täkter, husgrundsterrass, och ett gränsmärke. Vidare föreslås en ändring av statusen för den inom utredningsområdet angränsande hålvägen RAÄ 411:1 från Övrig kulturhistorisk lämning till Fast fornlämning.

Störningar

Områdets nya bebyggelse ligger inte inom område för bullerstörningar. I direkt anslutning till områdets västra del ligger ett grustäktsovmråde där Länsstyrelsen har beviljat verksamhet till 2014. Detaljplanen kommer inte att genomföras innan detta täkttillstånd löpt ut.

Bebyggelseområden

Befintliga bostäder

Planområdet gränsar i väst till det nyexploaterade Söderby i Salems kommun. Närmast planområdet finns ett större område med ca åttiotall friliggande villor.

I direkt anslutning i sydväst av planområdet finns ett relativt nybyggt villaområde med ett ca 20-tal större villor. Söder om Kp Arnoldssons väg ligger Uttrans villaområde. Det började bebyggas i samband med att ny järnvägsstation öppnades 1908. Det området har sedan dess vuxit successivt genom åren. Idag finns ca 400 villor uppförda mellan 1910-tal fram till idag.

Arbetsplatser

Uttrans sjukhus fungerar idag som äldreboende med 54 platser. Kommunen hyr delar av sjukhuset för daglig verksamhet som också genererar arbetstillfällen.

Service

Inga förskolor finns i området. Närmaste grundskola är Björkhagaskolan ca 1,3 km söderut och gymnasium finns i centrala Tumba. Vårdcentral finns centralt i Tumba. Full kommersiell service finns i Tumba centrum knappt 2 km öster ut och i Salem ca 3 km västerut.

Tillgänglighet och trygghet

Området är kuperat varför ganska stora höjdskillnader förekommer. Uttrans sjukhus är idag anpassad till handikappskrav då det fungerar som ett äldreboende.

Sjukhusen

Uttrans sjukhus tillhör den medicinska vårdens historia. Sjukhuset öppnades 1923 och var även det ett av länets första sanatorium. Platserna ansågs lämpliga i och med sitt höga fria läge ”med barrluft, sandåsgrund och måttliga nederbörd”. Idag bedrivs äldrevård i privat regi i Uttrans sjukhus.



Uttrans sjukhus sedd från ovan. Kvarnsjön ligger i förgrunden

Söderby sjukhus byggt 1907-10 och då landets största sanatorium ligger centralt i Söderbys nya bostadsområde. Det har under åren fungerat som sanatorium och därefter som äldreboende. Idag rymmer sjukhuset bostäder uppförda mellan 2005-07.



Det är en kilometer fågelvägen mellan Söderby och Uttrans sjukhus.

Kulturmiljö

Genom området går en gammal vägsträckning som en gång var förbindelsen mellan Tumba och Salem. Utefter vägen stod tidigare en runsten (Sö 305) som visar att vägen har ett förhistoriskt ursprung. Runstenen är känd sedan 1600-talets rannsakingar. På grund av att stenen hotade att rasa ner i ett grustag flyttades stenen en kort sträcka 1872. När man byggde en ny väg mellan Salem och Tumba flyttades stenen ännu en gång år 1927 ner till den nuvarande platsen vid nya vägen.

Natur

Mark och vegetation

Uttrans sjukhus ligger inbäddad i en dalsänka och runt om reser sig landskapet. I anslutning till sjukhuset ligger stora välansade gräsytor och från byggnaden har man fri sikt mot Kvarnsjön.

Öster om sjukhuset finns en bergsknalle med höga naturvärden. Den nordöstra sidan utgör ett naturligt och genuint skogsparti med fungerande ekosystem för icke arealkrävande arter. Här hittades blåsippa, harsyra, måbär med mera som är ovanliga i liknande branter på Södertörn. Planområdets nordöstra hörn består mest av späd och tät björkskog och vegetationen är slyig och tät.



Landskapet öppnar sig och en grässlätt leder upp till sjukhuset. Vy från KP Arnoldssons väg.

Området runt grustaget i nordväst består av välskött konventionell planterad och brukad ung tallskog. I stort sett är tall det enda trädslaget. Enstaka granar och björkar finns i kantzonerna. Markskiktet hyser blåbär, lingon och diverse mossor som kvastmossor, björnmossor, väggmossa och husmossa. Utsikten är magnifik både söderut över grustaget och den mot Vretarna på den norra sidan. Tack vare det höga läget skymtar man ett milsvitt landskap mellan träden.



Från Platån öster om grustaget

Direkt väster om grustaget finns en platå. Där växer tallskog med inslag av björk och utsikt finns både mot grustaget och därbortom Söderby. I söder ser man Kvarnsjön.

Lek och rekreation

Runt Uttrans sjukhus bevaras den vackra parkmiljön som erbjuder fin utsikt från byggnaden och framhäver byggnadens tidstypiska stil.

Naturmiljö

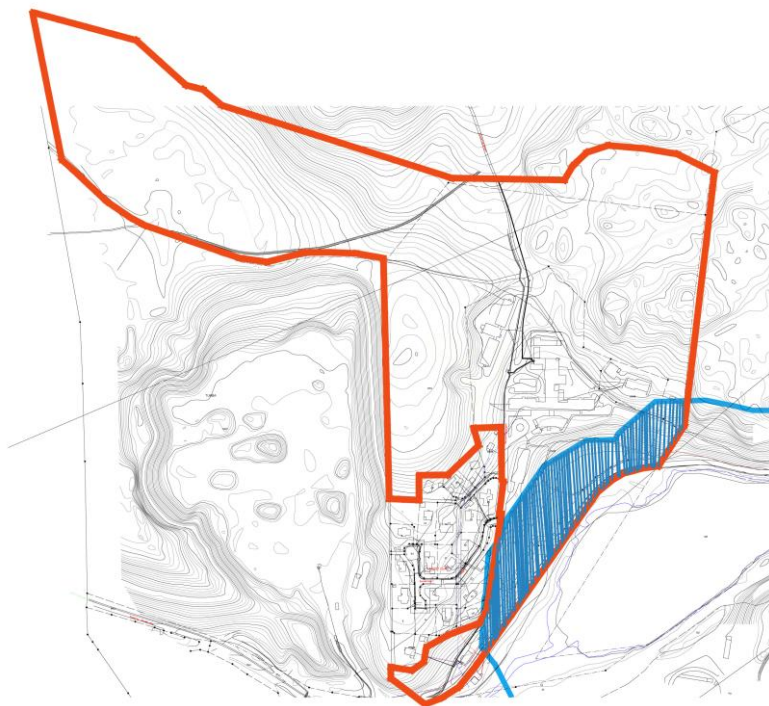
En av områdets stora fördelar är närheten till naturen, både vad gäller stigar och att ströva fritt i skogen. Den stig som idag går från Uttran till Söderby kommer att rustas upp och bitvis har man fri vy mot Kvarnsjön. Från området kan man också ta en skogspromenad via Tumba bruk när man ska in till Tumba C.



Översiktlig karta över stigar i området. Den gröna passagen är till som korridor för växter och djur.

Strandskydd

En del av planområdet kommer att ligga inom strandskyddsområde för Kvarnsjön. Mellan sjön och planområdet ligger KP Arnoldssons väg.



Kvarnsjöns strandskyddsområde 100 meter (blåmarkerat)

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Området ligger norr om KP Arnoldssons väg som förbinder Salem med Botkyrka. Området har idag en in- och utfart via Sandstuguvägen. Från Sandstuguvägens utfart finns tre valmöjligheter av vägar att ta sig från området. KP Arnoldssons väg övergår till Söderby gårds väg vid kommungränsen till Salem. Denna väg leder fram till Salems kyrka. Närmsta anslutning till E4/E20 går via Söderby gårds väg och Skyttorpsvägen fram till Salemsvägen och trafikplats Salem. KP Arnoldssons väg mot Tumba går vidare mot Tumba trafikplats som knyter ihop KP Arnoldssons väg med Hågelbyleden, Huddingevägen och Dalvägen. En tredje väg från området är Vattravägen som leder till Dalvägen (väg 226) och till de södra delarna av Tumba och Vårsta.

Inom området finns idag en cykel- och gångväg som leder från busshållplats för 725:an upp till sjukhusområdet.

Kollektivtrafik

Två busshållplatser finns i anslutning till planområdet. För buss 725 som trafikerar sträckan Rönninge- Tumba och som i högtrafik går var femtonde

minut. På natten finns nattbuss 791 mot Stockholm. Vid Vattravägen finns buss 715 som går mot Solbo.

Parkering, varumottagning, utfarter

Cirka 50 parkeringar samt plats för varumottagning finns i direkt anslutning till sjukhusbyggnaden. Sydväst snett framför byggnaden finns ytterligare en parkeringsplats för ca 40 bilar samt en vändplan för varumottagning.

Risakanalys

Inga riskanläggningar finns i närheten som direkt påverkar området. För de två transportlederna söder om området, Söderby gårds väg och KP Arnoldssons väg, gäller att man beaktar att de kan vara transportleder för farligt gods och att bilar som kör av vägen inte påverkar området genom ren krockkraft. För järnvägen gäller att lämna ett 25 m område fritt för en avkörning och för eventuellt farligt gods som transporteras bedöms att ett område av 50 m bör hållas fritt.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon i Segersjö vattenskyddsområde och dess skyddsföreskrifter ska följas. Enligt skyddsföreskrifterna får dagvatten från förorenade ytor till exempel nya trafik-, parkerings- och industriytor inte infiltreras utan kommunens tillstånd.

Värme

Området kommer att förses med fjärrvärme. Centralt inom området finns en fjärrvärmeledning varför möjligheterna är goda för en enkel anslutning.

El

Inga elstationer finns inom området.

Avfall

Transportvägarna in i området bedöms som goda.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Lindhov 15:25

Kvartersmarkark om ca 1400 kvm regleras över till Linhov 15:25 från fastigheten Lindhov 15:26 enligt överenskommelse mellan fastighetsägarna. Kvartersmark om ca 650 kvm regleras över från fastigheten Lindhov 15:4.

Ett område om ca 100 kvm planläggs som förskola och överförs från Lindhov till kommunens fastighet Lindhov 15:24.

Linhov 15:25 får nya byggrätter för att uppföra 9 flerbostadshus med ca 145 lägenheter totalt. Mark som planläggs som allmänplats om ca 1400 kvm överförs genom fastighetsreglering från Lindhov 15:25 till kommunens fastighet Lindhov 15:24 eller annan lämplig fastighet.

Lindhov 15:4

Lindhov 15:4 får byggrätter som ger möjlighet för att uppföra ca 45 lägenheter och 51 fristående villor.

Ett markbyte sker mellan Lindhov 15:4, som får ca 3100 kvm kvartersmark från fastigheten Lindhov 15:24 i utbyte mot ett område om ca 6 800 kvm som planläggs som förskola.

Ett område om ca 50 000 kvm planläggs som allmänplats (gata, natur och parkmark) och överförs genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Lindhov 15:24.

Sandstuguvägens sydvästra del byggs om till en gångfartsgata för att bli en del av cykelvägen mellan Tumba och Salem.

Lindhov 15: 24

Ett område om ca 30 000 kvm avstyckas och ska säljas till ny fastighetsägare som ska uppföra friliggande småhus/radhus som därmed bilda ca 55 nya bostadsfastigheter, varav en är ett gruppboende.

Ytterligare om ca 8 000 kvm ska avstyckas för att bilda 14 nya bostadsfastigheter för friliggande småhus.

Tumba 7:240

Ett område om ca 150 kvm planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Lindhov 15:24.

Lindhov GA:9

Gemensamhetsanläggningen avseende del av Sandstuguvägen ska avvecklas, då vägen planläggs som allmän plats och kommunen övertar vägen.

Parterna (kommunen resp. exploatörerna/byggherrarna) ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploaterings genomförande. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet. Exploatören för respektive kvarter ansöker om och bekostar bildandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar för kvartersgator, gångtor, parkeringar, sophantering och VA-anordningar inne på kvartersmark

Fastigheterna belastas idag av servitut och ledningsrätter enligt redovisning på sidan 11. Rättigheterna fastställs i samband med fastighetsbildningen.

Avtal

Ramavtal upprättas med fastighetsägarna till Lindhov 15:25 och Lindhov 15:4 2010, som reglerar ansvar och kostnader under planskedet, samt principer för genomförandet.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och blivande exploatörer. Avtalen reglerar marköverlåtelse, fördelning av gatukostnader och genomförandefrågor, såsom utbyggande av allmänna anläggningar och uppförande av bebyggelse. Exploateringsavtalen ska godkännas i samband med att detaljplanen antas.

Avtal om övriga fastighetsregleringar ska skrivas mellan berörda parter.

Projektekonomi

De kostnader som denna detaljplan ger upphov till är kostnader för utbyggnad av gator, gångbanor gång- och cykelvägar, belysning, lekpark samt vatten- och avloppsledningar. Dessa kostnader fördelas mellan de fastighetsägare som får nya byggrätter enligt planen och regleras i exploateringsavtal med kommunen.

Kommunen erhåller intäkter genom markförsäljning.

Gatukostnad

Gatukostnader fördelas på de fastigheter som får nya byggrätter inom detaljplaneområdet och regleras i exploateringsavtalen.

VA-kostnad

Anläggningsavgift kommer att debiteras vid debiteringstillfället gällande taxa.

Geotekniska förhållanden och skredrisk

Grundläggning av bebyggelser

I den övre delen av exploateringsområdet planeras nya byggnader. Jordmaterialet bedöms vara isälvmaterial av grus och sand, vilket är ett gott material för att grundlägga på som normalt inte behöver några geotekniska förstärkningsåtgärder. Byggnaderna bedöms kunna plattgrundläggas med armerad betongplatta på den naturliga jorden. Eftersom berg har observerats lokalt relativt ytligt kan bergschakt eventuellt krävas och i så fall kan grundläggning ske på minst 0,5 m packad sprängsten på berg.

Skredrisk vid grusgrop

Bebyggelse planeras byggas minst 20 m från släntkrön öster om grusgrop med högst 2 våningar och närmare släntkrön i norr. Enligt marknivåer som Vectura har som underlag är släntlutningen i norr ca 1:3, och i öster 1:1,6.

En slänt utförs av sandigt och/eller grusigt material är stabil, utan krav på särskild stabilitetsberäkning, om släntlutning inte är brantare än 1:2 och ingen last förekommer vid släntkrönet. Slänten vid norr är flackare än 1:2; den är då stabil vid dagens förhållanden och ingen risk finns för att skred skall inträffa.

Husbyggande för nära släntkrönet kan påverka stabiliteten, byggnader rekommenderas då bygga minst 10 m från släntkanten och byggnaderna rekommenderas vara max 2-3 våningar höga.

Släntkanterna får ej belastas med upplag av schakt- eller fyllnadsmassor, framför allt öster om grusgropen.

Den nya geotekniska utredning som utfördes av Norconsult visar att stabiliteten för anläggning av gata- och VA är tillfredsställande men ska kontrolleras för husbyggnation. Endast små sättningar under byggtiden är att vänta i norra området. Sättningsrisken vid anslutningen mot KP Arnoldsson väg ska däremot detaljstuderas i projekteringsskedet. Schakt för ledningar ska utföras med en flack släntlutning för den ytliga sanden.

Ny infart

I läget för ny infart från Kp Anderssons väg bedöms jordmaterialet bestå av torv och lösjord som har mycket låg till låg relativ fasthet. Torv rekommenderas att schaktas bort och återfyllning samt uppfyllnader rekommenderas utföras med friktionsjord.

Enligt den nya utredningen som utfördes av Norconsult ska den nya infarten detaljstuderas i projekteringsskedet. Om inga höjdförändringar utförs så behöver inga åtgärder vidtas.

Radon

Enligt radonmätningarna klassificeras området som högradonmark, vilket innebär att byggnaderna skall utföras radonskyddande mot mark. Det är viktigt att undvika sprickor på betongplattan, d.v.s. att armerad betongplatta skall dimensioneras så att inga sprickor bildas. Genomföringar i plattan bör utföras täta. Byggnader med källare bör undvikas. Om detta inte är möjligt ska väggkonstruktioner byggas med armerad betong och dimensioneras så att inga sprickor bildas där betongen är i kontakt med marken.

En bestämmelse infördes på plankartan som reglerar radontätt byggande.

Markföroreningar

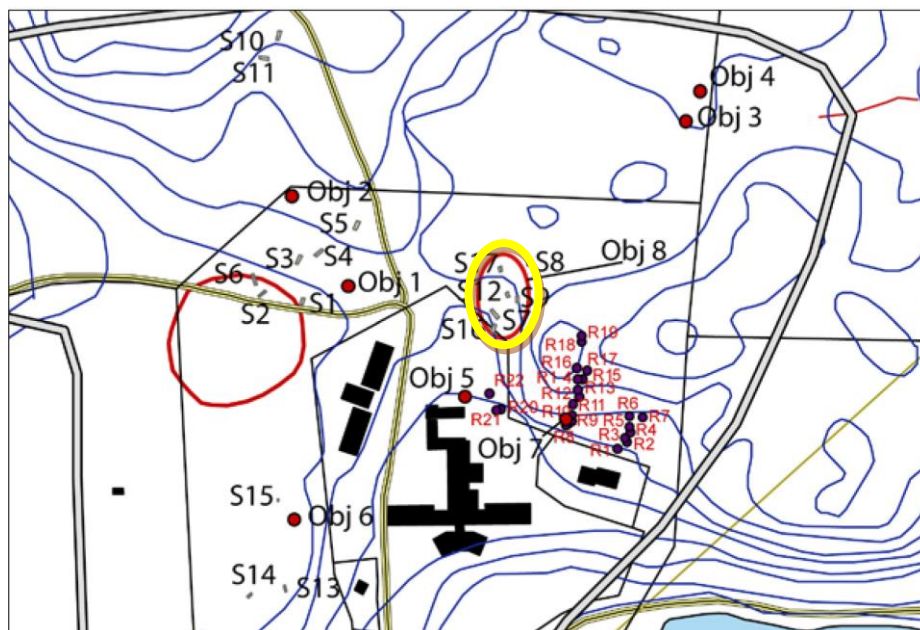
Enligt MIFO-metodiken bedöms risken för människors hälsa och miljö vara liten i och med att lite tyder på att en sjukhustipp finns inom området och att andra potentiella föroreningar anses vara av en begränsad omfattning. Dock skall det noteras att följande områden kan innehålla föroreningar som kan kräva speciell hantering av i samband med ombyggnationer eller dylikt.

- Område med PAH i asfalt
- Område med påfyllning och förvaring av eldningsolja.

Den tipp som ligger i närheten av Mosstorp, norr om planområdet, är troligtvis en gammal tipp med avfall från avloppsreningsverket för Söderby sjukhus. Avfallet kan innehålla höga halter av tungmetaller. Sweco rekommenderar att området undersöks med syfte att klargöra föroreningssituationen. Sweco rekommenderar att asfaltsprov uttas för analys med avseende på PAH i det fall asfalterade ytan ska brytas upp.

Fornlämningar

Vid arkeologisk utredningen framkom en yta med förekomst av flera bitar slagen kvarts av hög kvalitet samt en härd. Ytan tolkas som en del av en mesolitisk boplats eller aktivitetsyta. Dateringen till mesolitikum grundar sig på höjden 50 meter över havet samt bedömningen av fyndmaterialet. Vid kommande exploatering är det nödvändigt att fornlämningen undersöks för att här kunna bygga den förskola som har sin lämpligaste placering här. Fornlämningsområde som markerats på planen skall undersökas och undersökningsanmälan kommer att lämnas till Länsstyrelsen.



Gulmarkerat område för närmare undersökning av fornlämning

Störningar

För närvarande ger det intilliggande grustaget upphov till buller i delar av planområdet. Täckttillståndet löper ut 2014 och det mesta gruset är redan uttaget. Detaljplanen kommer inte att förverkligas innan dess. I randzonen av detaljplanens södra del finns buller från trafik men inga nya byggrätter ges i det området utan marken planläggs som parkmark och lokalgata.

Bebyggelseområden

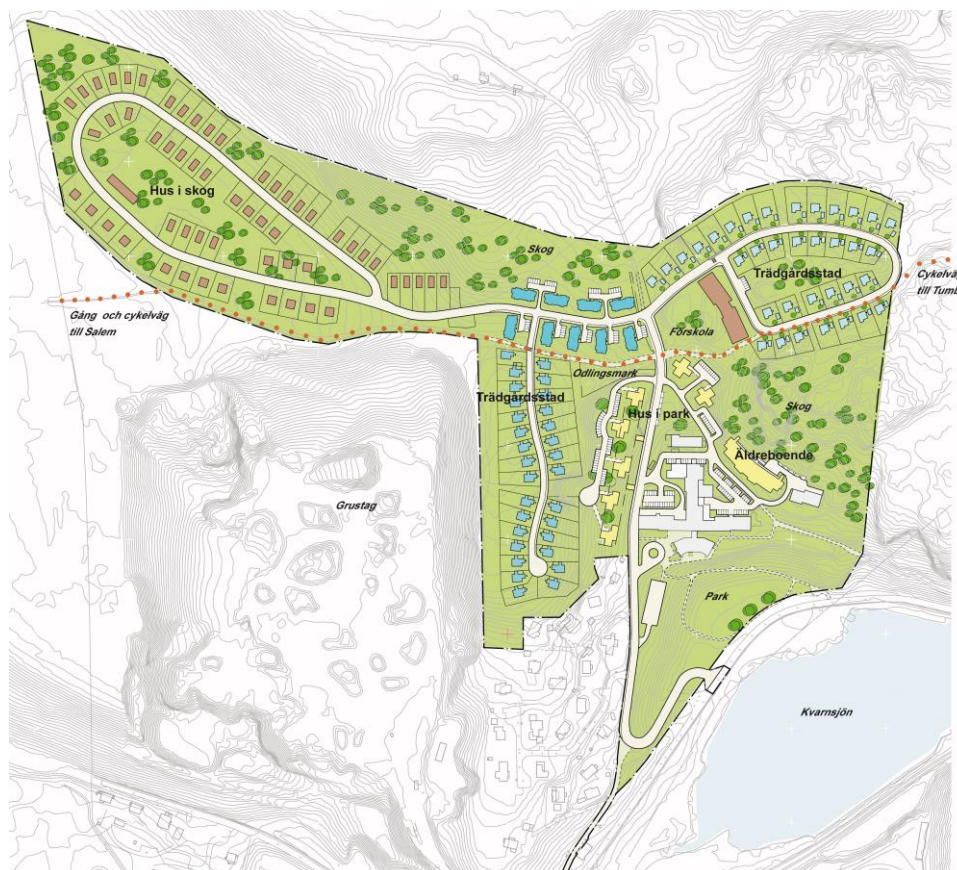
Bostäder

En intention i planarbetet har varit att knyta ihop de två gamla sjukhusområdena med ett pärlband av bebyggelse. Ny bebyggelse länkas samman med det nya Söderbys villaområde. Detta sker med att bostadshusen placeras längs med en väg som sträcker sig från fastighetsgränsen i öster mot Salem i väster.

Planområdet formas med tre karaktärer; Hus i skog, Trädgårdsstad och Hus i park.

Hus i skog

ligger i planområdets västra del. Små klungor av friliggande enbostadshus inplaceras i den yttre kanten av lokalgatan mot det öppna omgivande skogsområdet. I den inre kanten finns små klungor med möjlighet att bygga kedjehus alternativt friliggande enbostadshus. Denna möjlighet har skapats dels för att kunna erbjuda olika bostadsformer inom planområdet och dels för att alternativet att bygga kedjehus togs bort från resten av planområdet.



De tre nya bostadskaraktärernas placering i det nya planområdet

Här ryms även ett LSS-boende med ca 6 boende i smålägenheter. Marken intill är anlagd som natur för att bevara känslan av att befinna sig i landskapet. Dessutom förslås en allmän park på höjden med några sittplatser för att ta nytta av den härliga utsikten mot Kvarnsjön och det fria på området. En planbestämmelse har införts i plankartan som tillåter att med kedjehus får bara p-plats/carport anordnas för bilparkering för att behålla öppenheten i denna del av planområdet. Placeringen av de friliggande enbostadshusen ska vara centralt på tomten i förhållande till granne för att bekräfta känslan av att man bor i skog.

Krav på staket med högst 1,10 m alternativ häck ska finnas på vissa tomtgränser för att bevara de gröna passagerna på området.

Trädgårdsstaden

ligger centralt i planområdets mitt och har en tätare bebyggelse. Här föreslås flerbostadshus med högst två våningar och i området som ligger direkt öster

om grustaget finns tätt friliggande enbostadshus. Entréerna vänder sig mot gatan och baksidan vetter mot naturen. Här finns också förskolan som ytterligare förstärker områdets publika karaktär.

Hus i park

De nya husen i parken lägger sig i en solfjädersform runt sjukhusbyggnaden. De har en öst-västlig riktning. De ligger i souterräng för att ta upp höjdskillnaderna. De består av åtta stycken flerbostadshus. Ett av husen, på den östra sidan av sjukhuset kommer att delvis bli ett äldreboende med ca 54 lägenheter i tre våningar. Ovanpå äldreboendet kommer det att byggas ca 16 små lägenheter i 2 våningar. En solstudie som visar ljus- och skugggrörelse under året är bifogad separat till denna planbeskrivning. Det äldreboende som finns idag i sjukhusbyggnaden kommer att avvecklas och troligtvis byggas om till ca 20 små lägenheter. Utvändig utformning och kulörer av befintliga fasader av sjukhuset ska bevaras vid ombyggnad.

Arbetsplatser

Eventuellt några nya arbetsplatser kan genereras vid Uttrans sjukhus, förskolan och på LSS-gruppboende.

Övrig bebyggelse, Förskola

En förskola föreslås centralt i området. Den kommer att ligga i souterräng för att ta upp höjdskillnaderna och kunna vara tre våningar hög. Planen möjliggör en förskola med sex avdelningar. Kantstenparkeringar är planerade på den norra delen av förskolan. Förskolans placering är också vald med hänsyn till de behov av plana ytor för lek som verksamheten kräver. I anslutning till förskolans södra tomtgräns föreslås att en allmän lekyta ska finnas. Den platsen kan nyttjas av alla och blir en mjuk övergång mellan organiserad förskolemiljö-lekplats-natur. Där går också den befintliga stigen idag som leder ut i området.

Goda möjligheter för lek i skog och spontana pulkabackar finns då området är så kuperat.

Service

Närmaste grundskola blir Björkhaga skola och gymnasium finns i Tumba. Kommersiellt utbud finns närmast i Tumba centrum 2 km österut.

Tillgänglighet

Området har en kuperad terräng och är inte optimal med hänseende på rörelsehindrade. Gång- och cykelvägar utformas efter handikappskrav och den stig som leder genom hela området kommer att prepareras så att den kan brukas av personer med rörelsenedsättning.

Kulturmiljö

I planförslaget kommer den gamla vägen att bevaras som en gång- och cykelväg genom bostadsbebyggelsen. Kommunen har nu ansökt om att flytta tillbaka runstenen och placera den längs med gångvägen där den en gång stod. Ursprungsplatsen är tämligen väl känd genom en markering på en

skifteskarta från år 1780. Dessutom finns en äldre angivelse att stenen står 300 meter väster om torpet Sandstugan.

Runstenen är dock skör och att flytta den är inte optimalt. Länsstyrelsen föreslår en besiktning på plats med stenkonservator för att undersöka möjligheten.

Befintlig bebyggelse

Den dominerande byggnaden är Uttrans sjukhus. Planbestämmelserna är utformade så att inga större förändringar i storlek är möjlig då det är av godo att sjukhuset ligger så nära sitt ursprungsuppförande som möjligt. Att byggnaden inte förvanskas är angeläget då det är ett landmärke för hela området och därför finns en bestämmelse om att bevara sjukhuset ursprungliga fasader i plankartan.

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanen tar tillvara platsens förutsättningar genom att bebyggelse tillåts antingen i plana lägen eller i souterräng för att bevara landskapsbild. De gröna kilarna och de generösa naturområdena är till för att bevara skogskänslan. En liten del i de centrala delarna har prickat som kvartersmark i plankartan för att kunna skapa möjlighet till kolonilotter på kvartersmark. Sjukhusets vackra park som ligger med sin stora öppna gröna ytor nedanför sjukhuset säkerställs. Parken bildar en ståtlig entré till området.

Lek och rekreation

Detaljplanen föreslår ett område för lek vid förskolan. Naturstigar och svampskog finns direkt in på knuten.

Naturmiljö

Området är också rikligt försedd med naturmark för att säkerställa en av platsens högsta kvaliteter - skogskaraktären. Det finns goda möjligheter att i hela området ta sig ut i naturen.

Genom hela området löper en stig från Salem vidare mot Tumba. På vägen bjuds man på utblickar, gröna släpp och ett kolonilottsområde. Stigen ska bevara, så långt som möjligt, sin enkla utformning. Vid stigens högsta punkt finns möjlighet att anordna en utsiktsplats med möjlighet till picknick genom att marken anläggs som park.

Strandskydd

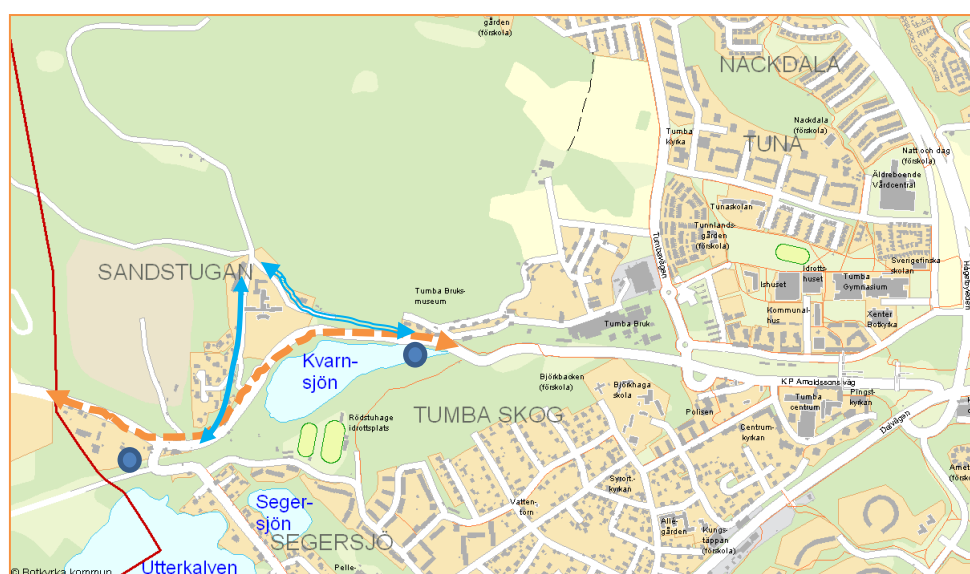
En del av området befinner sig inom strandskyddsområde för Kvarnsjön. Detaljplanen redovisar park för del av strandskyddsområdet och i övrigt påverkas inte strandskyddet.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

I samband med planarbetet pågår ett arbete för att binda samman cykelvägen mellan Tumba och Salem som idag saknar en sträckning ungefär vid planområdets södra del och vidare till kommungränsen. Inom planområdet kommer två cykelvägar finnas så man lätt kan ta sig antingen mot centrala Tumba eller mot Salem. Inne i området norr om sjukhuset kommer cykling att ske i blandtrafik. Planområdets västra och östra delar bedöms generera så pass lite biltrafik att en separat cykelväg ej är nödvändig.

Hastighetsbegränsning sätts till 30 km/h. Gångbanor kommer att anläggas längs med planområdets alla nya vägar. All parkering ska ske på kvartersmark.



Inom planområdet bevaras befintliga och anläggs nya cykelvägar så att man lätt ska kunna ta sig ut mot antingen Tumba eller Salem (blå pilar). En sammanlänkning cykelvägen Salem-Tumba är under arbete (orange pil). Blå cirklar är planområdets närmsta busshållplatser.

Sandstugevägen får ny in- och utfart för området. Den flyttas cirka 25 meter österut för att öka trafiksäkerheten.

Nordplan gjorde 2007 en trafikutredning för området som gata/parkenheten gjort en fristående uppdatering av. Den tillkommande trafikallstringen bedöms bli 750 nya trafikrörelser/dygn.

Nordplans trafikutredning beräknar att ca 10 % av den tillkommande trafiken från Sandstuguvägen kommer gå via Vattravägen (75 rörelser/dygn.) 2010 var siffran 2868 rörelser/dygn). 55 % väntas gå KP Arnoldssons väg till/från Tumba. (drygt 400 rörelser/dygn 2008 var siffran 12 591 rörelser/dygn) och 35 % kommer att gå KP Arnoldssons väg från/från Salem. (260 rörelser/dygn)

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns två busshållplatser. Förvaltningen kommer att i fortsatta arbetet kontakta SL och undersöka möjligheten att utöka busstrafiken med till exempel minibussar upp i området.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering kommer att ske på kvartersmark. För sjukhuset avsätts mark för att säkerställa den parkering som finns idag. Samtidigt finns möjlighet att parkera i direkt anslutning till sjukhuset. Förskolans varumottagning kommer att ligga så centralt som möjligt i området och ha bra förutsättningar för i- och urlastning.

Riskanalys

Det finns inga betydliga riskkällor på planområdet. Dessutom ligger den nya bebyggelsen på ett tillräckligt avstånd med marknivåskillnad från järnvägen som går söder om planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenstrategi. Detta innebär i korthet att rent dagvatten ska separeras från förorenat och att dagvattnet ska tas omhand lokalt (enligt LOD). Det är viktigt att gator placeras på en lägre nivå än byggnader. Utrymme för öppen dagvattenhantering måste skapas för omhändertagande av sådan extrem nederbörd som kan förväntas i framtiden. Detta kan göras genom att utnyttja de släpp som finns mellan husen. Gatorna inom planområdet förses med kantsten och vägdagvattnet leds till dagvattenbrunnar och leds vidare i ledningar.

Från den norra delen av planområdet föreslås att vägdagvattnet släpps ut via flera släpp ut i naturmarken till ett dike som anläggs på planområdets norra sida, utanför sekundär skyddszon för vattenskyddsområde.

För vägdagvattnet från Sandstugevägen föreslås kontrollerad rening före det släpps ut i Kvarnsjön. I deras PM förprojektering Sandstugan rekommenderar Norconsult att Sandstugevägen ska ha ett system med filterbrunnar som kan kompletteras med översilning över befintlig gräsyta innan det släpps ut i Kvarnsjön. Norconsult rekommenderar också att hårdgjorda ytor på tomtmark ska minimeras genom att t ex anlägga gröna tak, och genomsläppliga material på garageuppfarter.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för vatten, spillvatten eller dagvatten. Därmed måste verksamhetsområde för vatten och spillvatten inrättas.

Området försörjs med vatten från en ny huvudvattenledning som passerar norr om planområdet. Spillvatten avleds med självfall till kommunalt reningsverk.

Anslutningspunkter för kommunalt VA avsätts i fastighetsgräns utmed de allmänna gatorna i stadsdelen. Ledningarna inom kvartersmark blir enskilda och de blivande fastighetsägarna ansvarar för drift och underhåll.

Värme

Planområdet kommer att förses med fjärrvärme

El

Planområdets förslår två nya E-områden för att tillgodose behoven för transformatorstationer.

Avfall

Ett område är avsatt för allmänt ändamål där möjlighet till sophantering finns. Detta ligger i direkt anslutning till allmän lokalgata och möjlighet att köra vidare finns så vändplaner bedöms ej nödvändigt.

Tekniska utredningar

Vid uppförande av ny bebyggelse kan en geoteknisk undersökning komma att behövas inom varje fastighet, som sedan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Nödvändiga geotekniska undersökningar på tomtmark åligger blivande fastighetsägare. Detsamma gäller radonundersökningar och andra tekniska utredningar som kan bli aktuella.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Beslut om granskning SBN	mars 2014
Beslut om godkännande SBN	juni/augusti 2014
Beslut om godkännande KS	augusti/september 2014
Beslut om antagande KF	oktober/november 2014

För att samordna arbeten med utbyggnaden av infrastruktur respektive kvartersmark ska en tidsatt samordningsplan upprättas i samförstånd med exploatören.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna gator och VA. Fastightsägarna/
exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson

Raad Al Khafagy

Åsa Hansson

Gruppchef planenhet

Planarkitekt

Mark- & exploatering