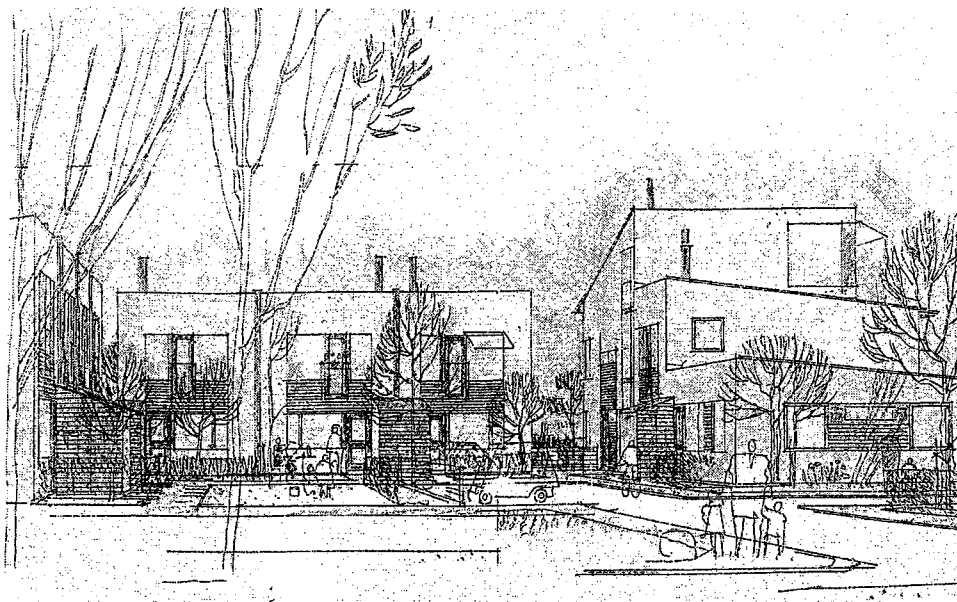


26-05

BOTKYRKA KOMMUN
Tekniska Förvaltningen

2003-02-05



PLANBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för SOLHÖJDEN

Tumba, Botkyrka Kommun

den 27 augusti 2004

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Björntje Rens

26-05

Innehåll

PLANBESKRIVNING	3
<i>Handlingar.....</i>	<i>3</i>
<i>Planens syfte och plandata</i>	<i>3</i>
<i>Tidigare ställningstaganden</i>	<i>4</i>
Översiktsplanen.....	4
Detaljplaner	4
Övriga kommunala beslut.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
<i>Natur.....</i>	<i>4</i>
Område A	5
Område B	5
<i>Fornlämningar.....</i>	<i>6</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>6</i>
Gestaltungsprinciper.....	6
<i>Service.....</i>	<i>7</i>
<i>Tillgänglighet.....</i>	<i>8</i>
<i>Skyddsrum.....</i>	<i>8</i>
<i>Gator och trafik</i>	<i>8</i>
<i>Parkering.....</i>	<i>9</i>
<i>Kollektivtrafik.....</i>	<i>9</i>
<i>Miljöredovisning.....</i>	<i>9</i>
Naturmiljö och vegetation	9
Dagvatten	10
Landskapsbild	10
Rekreation och friluftsliv.....	10
Buller och vibrationer.....	10
Luftföroreningar	10
Farligt gods.....	10
Radon	11
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>11</i>
<i>Medverkande tjänstemän.....</i>	<i>11</i>
<i>Genomförandebeskrivning.....</i>	<i>11</i>

Detaljplan för Solhöjden, del av Tumba 7:206, Botkyrka kommun, Stockholms län

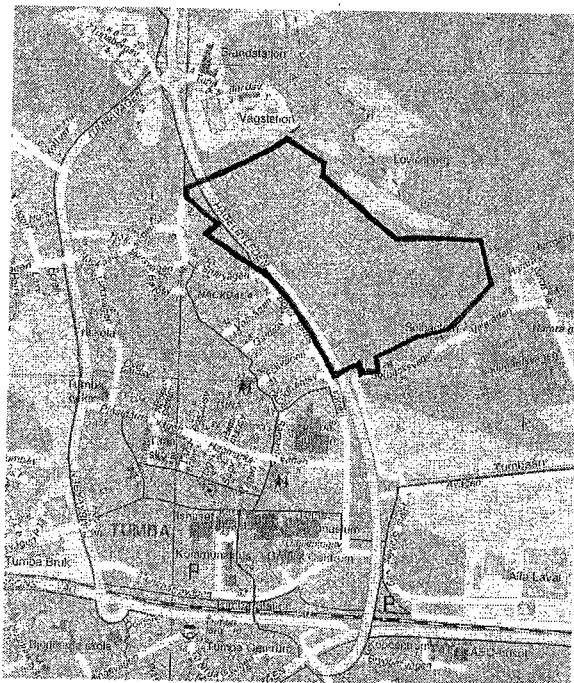
PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Illustrationsplan och illustrationer
- Fastighetsförteckning
- Detaljplaneprogram
- Redogörelse för programsamråd

Planens syfte och plandata

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga ca 200 bostäder centralt i Tumba. Bebyggelsen är fördelad på tre områden som kommer att bebyggas av tre olika exploatörer. För att nå det nya bostadsområdet planeras en ny lokalgata med anslutning mot Hågelbyleden och en gång- och cykelbro över Hågelbyleden.



Planområdets läge

Området är beläget öster om Hågelbyleden, väster om Tuna gårdsväg och Loviseberg, söder om Scandlog (Mc Inco) och Vägverkets förråd och norr om Hamra gård och Solbacken.

Planområdet är drygt 31 ha. Kommunen är ägare till marken. Området ingår i en större exploatering av Loviseberg och Solhöjden. Loviseberg, som ligger öster om området, är redan planlagt för industri och bebyggt med partihallar. Området mellan partihallarna och bostadsområdet kommer att planeras för småindustri.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Botkyrka kommun, antagen i januari 1991 och aktualitetsförklarad 1997-10-30, anger "ändrad markanvändning" för planområdet.

Kommunens avsikter med hela området, där planområdet utgör en mindre del, är att utreda möjligheten att utnyttja området för bostadsbebyggelse.

Under hösten 2002 antog kommunfullmäktige nytt förslag till översiktsplan. Detta anger Loviseberg – Solhöjden som förändringsområde och kommunens avsikter är att fullfölja detaljplaneläggningen för Solhöjden och påbörja planläggningen av ytterligare verksamheter.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd 1980-05-29, med ett tillägg lagakraftvunnet 1997-01-24. Marken var planlagd för FOA med verkstäder, kontor och laboratorier. Planen reglerar även en väganslutning mot Hågelbyleden. Tillägget i planen gjorde det möjligt att uppföra industrier. För del av Hågelbyleden, som även ingår i planområdet, gäller detaljplan fastställd 1982-03-25. Denna anger gatutrafik och parkmark.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2001-05-02 att godkänna detaljplaneprogrammet för Solhöjden och uppdrog åt byggnadsnämnden att planlägga området i enlighet med programmet. Till programmet bifogades en utredning av miljökonsekvenser för hela området.

Kommunstyrelsen beslutade 2001-05-02 att godkänna förslaget till ramavtal om bostadsbebyggelse på Solhöjden. Avtalet föreslogs tecknas med tre bostadsföretag. Området indelas i tre bebyggelsekvarter, ett för varje företag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet utgörs till övervägande del av kraftigt kuperad hällmarkstallskog, ofta med berg i dagen. Skogen skiftar något i karaktär beroende på bergets form. Där berghällarna är relativt stora och med små jordfickor blir tallarna låga och knotiga. Där spricksystemen är mer betydande växer tallarna tätare med raka stammar och tallföryngringen är mer påtaglig.

När jordlagrets djup ökar övergår hällmarkstallskogen i hedtallskog och blåbärsgranskog. Här blir inslagen av gran, björk och rönn mer vanligt. I de lägre och fuktigare partierna utvecklas fuktskog. Här står träden bitvis tätt och består av en blandning av barr- och lövträd.

Hällmarkstallskogen har ett mycket slitagekänsligt markskikt som främst består av mossor och lavar. Markvegetationen, så som den ser ut i dag, kommer troligtvis helt försvinna i de områden som blir mest använda. Viss stabilisering av den befintliga jorden t ex i sprickor kan komma att behöva göras. Dessa åtgärder bör dock ej utföras innan omfattning av slitaget står klart. Hällmarken varierar kraftigt höjdmässigt, varför stor anpassning krävs vid övergång mellan tomtmark och

naturmark. Utfyllnader på hållmark i anslutning till naturmark bör exempelvis ej ske. Vid gränsområde mot natur ska naturmarkskaraktären bibehållas. Särskilt värdefulla hållar bör mätas in och förbli obebyggda. Hållarna utgör en viktig del i områdets naturkaraktär.

Område A

I planområdets sydvästra del finns ett område med äldre tallar som växer i branten mot bebyggelsen på Solbacksvägen. Tallarna är troligtvis över 150 år gamla, vilket bland annat gynnar insekts-, fågel- och svamplivet. Träden har även stora upplevelsemässiga värden och stor betydelse för områdets naturkaraktär och landskapsbild och bör därför i möjligaste mån sparas. För att skydda träd av detta slag har i planen införts en bestämmelse om att fällning av träd med ett stamomfång på över 50 cm (mäts 1 meter ovan mark) kräver marklov. Detta gäller inom alla bebyggelseområden från fastighetsgräns och 10 m in i området (se *Miljöredovisning*). Utsatta träd bör även ges skydd under byggskedet för att undvika mekaniska skador. Döende och döda tallar i området har ett högt ekologiskt värde varför de, då det ej föreligger säkerhetsrisker, bör få stå kvar.

Generellt bör de branta sluttningszonerna bevaras.

Område B

I de centrala och norra delarna av planområdet finns ett område med olikåldrig blandskog. I området finns äldre aspar, granar och några ekar. Området har en varierande grad av fuktighet och i området återfinns flera sällsynta svamparter som indikerar högt naturvärde, bl a den sällsynta svampen penselskinn.

Sumpiga områden och områden med varierande grad av fuktighet bör värnas. Murken ved, lågor, murkna stubbar och övrig död ved lämnas kvar.

I söder övergår området till en smal ravin mellan två höjdryggar. Vegetationen här utgörs av en frisk blandskog. Äldre aspar i ravinens nordöstra del sparas då de utgör viktiga boplatser för fåglar.



Viktiga naturmiljöer

Fornlämningar

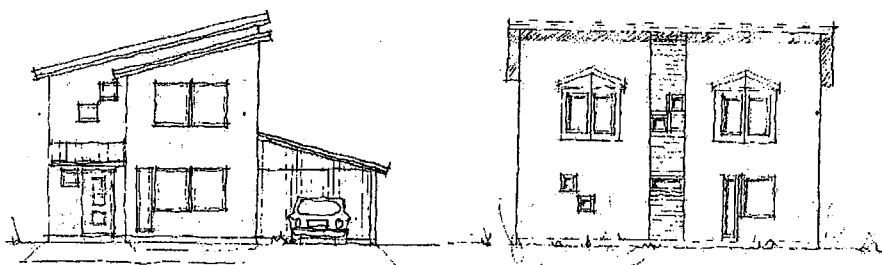
Enligt en arkeologisk utredning år 2000 i Loviseberg undersöktes fyra områden inom planområdet. Ingen okänd fast fornlämning fanns inom dessa. Inom området finns två registrerade fornlämningar, som dock inte återfanns. På Solbacksberget i södra delen av området finns en osäker stensättning, som kan vara ett gränsröse. Enligt utredningen kan området exploateras utan åtgärder. För gränsröset rekommenderas dock en fotodokumentation.

Bebyggelse

Området är idag obebyggt.

Inriktningen är att bygga ca 200 lägenheter i en och två våningar med möjlighet till suterrängvåningar och enstaka tornpåbyggnader. Området ger utrymme för en blandad bebyggelse och det planeras både friliggande hus, parhus, radhus samt mindre flerbostadshus (4 lägenheter/hus). I områdenas utkanter anpassas bebyggelsen till den kuperade bergiga naturen. Även inne i områdena sparas vissa bergknallar.

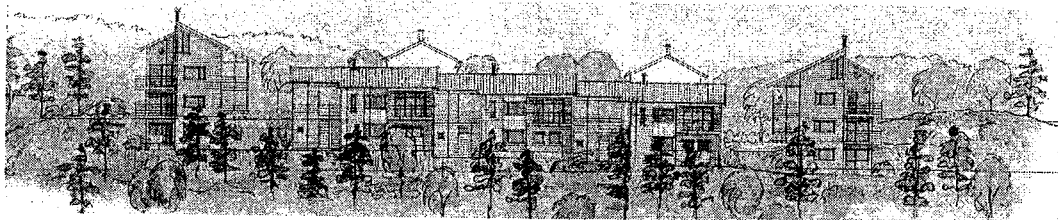
Ett gemensamt gestaltungsprogram 2001-05-11 har tagits fram och ligger till grund för planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och avtalstexter.



Exempel på hur husen kan komma att se ut i den norra delen av området

Gestaltungsprinciper

Området kommer att ha en traditionell gatustruktur som ger en tydlig uppdelning av bebyggelsen och en god orienterbarhet. Bebyggelsen organiseras med en klar uppdelning av privat och offentlig sida. Gaturum, torg, platsbildningar och parkrum utgör kvarterens offentliga sida. En väl avskärmd privat sfär ordnas till varje bostad. Husen placeras nära gatan, vilket ger trevliga gaturum samt större samlad tomtyta och distans på den privata sidan. Huvudfasadlinjen definieras i gaturummen. Uthus placeras bakom denna linje. Parkering ordnas småskaligt på den egna tomten och besöksparkering ordnas utefter kantstenen eller vid torgbildningar.

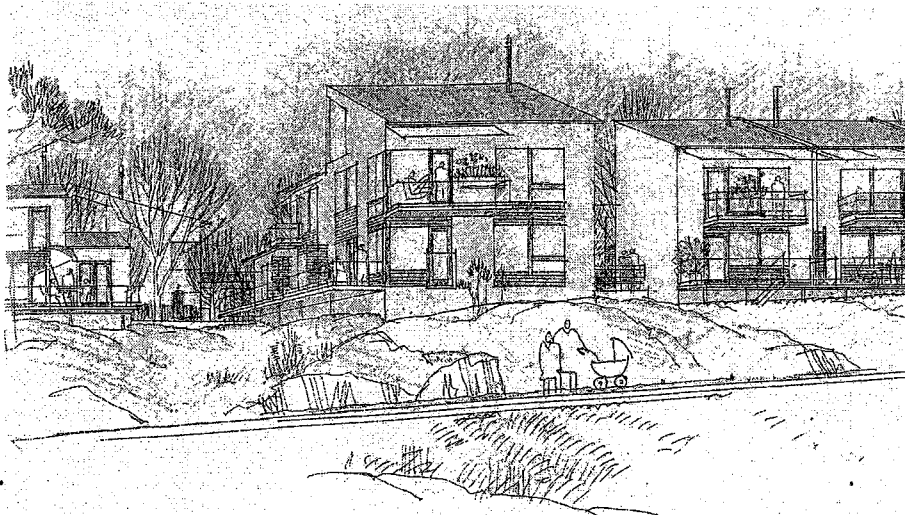


Exempel på hur husen i områdets västra del kommer att kunna upplevas från Hågelbyleden.

Bebyggelsens gräns mot natur ska anpassas med stor omsorg. Skadad naturmark ska återställas med naturlig plantering. Den storslagna utsikten ska tas tillvara. Bergskrönen ska dock inte förses med en bastant sammanhängande bebyggelse. Större avbrott med sparad vegetation är viktig.

Bebyggelsens fasader utförs i dämpade kulörer i harmoni med naturen och med en återhållsam variation. Fasadmateriäl ska vara i träpanel, puts eller tegel. Taken utformas som sadeltak eller pulpettak i taklutningar från 14 till 38 grader. Takmaterialet utförs i tegel, betong eller slätplåt.

Den offentliga sidan inklusive förgårdsmark med häck, planteringar, gräs och beläggningar ska färdigställas av byggherren.

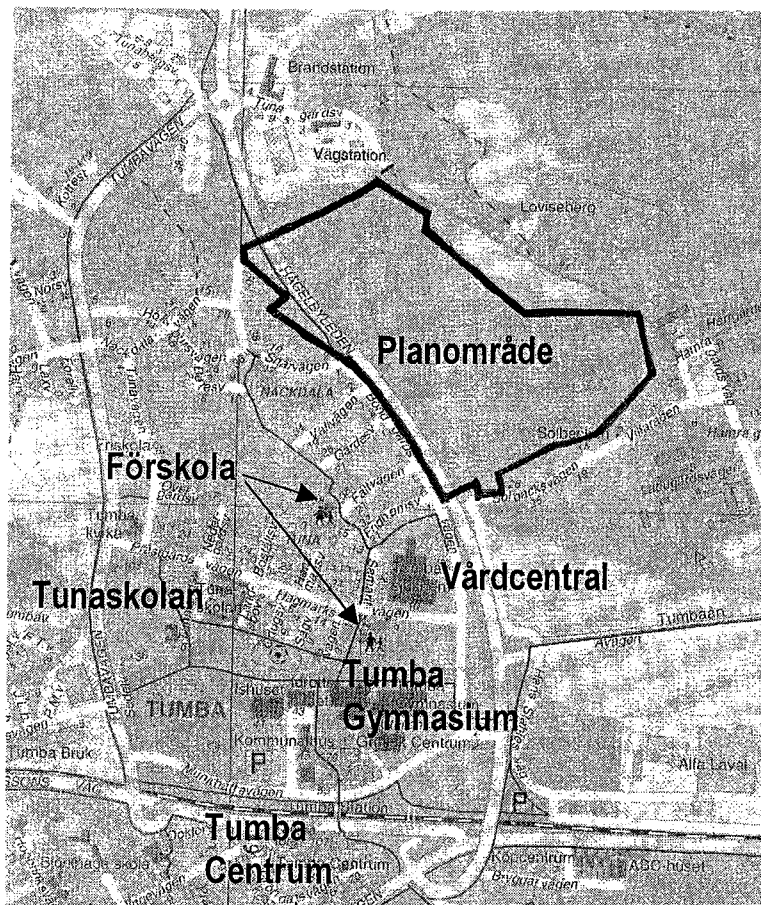


Exempel på hur husen kan komma att se ut i den södra delen av området

Service

Närmaste kommersiell service med fullständigt utbud finns i Tumba centrum. Dit är det ca 2 kilometer. En mindre matvaruaffär finns även i Tuna som ligger ca 1,5 km från området. Vårdcentral ligger vid Tumba sjukhem ca 1 km från området.

Tunaskolan för barn 6-16 år ligger en dryg kilometer bort och för gymnasieelever finns Tumba gymnasium på väg till centrum. Underlaget för en ny förskola inom området är för litet, men plats finns på förskolorna i Tuna och Nackdala.



Service i anslutning till planområdet

Tillgänglighet

Med bil tar man sig ända upp i området. Väl uppe i området planeras det för en god tillgänglighet. Eftersom området är kuperat är det ofrånkomligt att vissa passager blir svårtillgängliga för rullstolar och liknande. Då området ligger på en höjd, blir det bitvis ganska backiga förhållanden för gång- och cykeltrafikanter.

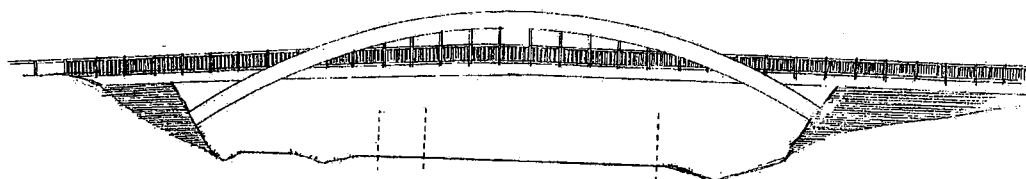
Skyddsrum

Enligt lagen om civilt försvar (1994:1720) 6 kap 8 § skall den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om, underrätta kommunen om sin avsikt. Byggnadsnämnden skall lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. Denna detaljplan ligger utanför det område där det för närvarande krävs skyddsrum.

Gator och trafik

Området kommer att nås från Hågelbyleden på krönet tvärs emot Nackdala, där infarten planeras. I gällande detaljplan finns en rättighet att ansluta området till Hågelbyleden. I nu aktuellt planförslag har denna anslutning flyttats norrut. Skälet till att infarten planeras uppe på krönet är att det är den plats som är mest godtagbar ur siktsynpunkt. I en särskild utredning, utarbetad av Scandiaconsult daterad 2002-06-26, redovisas förutsättningarna för en sådan anslutning. Utredningens slutsats är att VU-94:s krav uppfylls. Korsningen kommer att signalregleras för att uppfylla god trafiksäkerhet.

Vägen går i en mjuk s-kurva upp till de tre områdena. En väg för gång- och cykeltrafik läggs intill bilvägen, dessutom föreslås en bro för gång- och cykeltrafik över Hågelbyleden mot Nackdala. Denna bro kommer att ligga i anslutning till infarten och möjliggör utrymme för fyra körfält. I södra delen av området planeras en gångväg nedför berget mot centrum, samt en gång- och cykelväg i riktning mot partihallarna.



Gångbro över Hågelbyleden

Parkering

All parkering sker i huvudsak på den egna tomten. Viss besöksparkering finns på kvartersgatorna och vid torgbildningar.

Kollektivtrafik

Enligt SL finns det i nuläget inte underlag för någon busslinje inom området. Det finns dock möjlighet att lägga en vändslinga för buss centralt uppe i området. Detta innebär acceptabla avstånd från samtliga planerade bostäder. Närmaste busshållplats finns idag vid Tumba Sjukhem.

Miljöredovisning

Till detaljplaneprogrammet för Solhöjden bifogades en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, daterad 2000-12-21. Den omfattar även etableringen i Loviseberg med partihallar, samt framtida expansion av industri och småindustri. Dessutom har en separat bullerutredning daterad 2001-11-23 tagits fram som inkluderar Scandlogs (McInco) och Vägverkets verksamheter. En riskanalys, daterad 2001-11-05, redovisar påverkan från Hågelbyleden.

Naturmiljö och vegetation

Exploateringen medför ökat slitage från boende och andra. Det innebär att miljöer med höga naturvärden starkt påverkas samt att rödlistade och sällsynta arters fortlevnad allvarligt riskeras. Den sällsynta svampen penselskinn kommer troligtvis att påverkas så starkt av den planerade bebyggelsen att den inte kommer att överleva i området.

Från fastighetsgräns och 10 meter in ska marklov sökas för fällning av träd med ett stamomfång på över 50 cm (mäts 1 m över mark). Detta gäller i de delområden som gränsar mot Tumbadalen och mot södra delen av Hågelbyleden. Skälet är att dels skydda landskapsbilden så att bebyggelsen inte blir för dominerande mot dalen, dels att ge skydd för de kvarvarande 150 år gamla tallarna i områdets utkanter. Som del i marklovsprocessen ska fastighetsägarna tillsammans med Tekniska förvaltningen göra besök på plats för bedömning. Bedömningen ska inte medföra att planens bygggrätt inte kan utnyttjas, utan innebär en styrning av bebyggelsen dit den gör minst skada. Marklov ska vara avgiftsfritt.

Dagvatten

Dagvattnet kommer så långt det är möjligt att tas om hand lokalt. Det kommer att finnas förutsättningar för fördröjningsmagasin i samband med att sprängmassor planas ut som grundläggning för hus och kör- och gångytor. Eventuellt överskott av dagvatten släpps ut i slänterna runt området. Utsläppen följer nuvarande naturliga lågdrag. Inget grundvattenuttag är planerat.

Landskapsbild

Större delen av hållmarksområdet kommer att tas i anspråk, men branta sluttningszoner bedöms i stor utsträckning kunna bevaras. Även inne bland bostäderna är ambitionerna att berghällar och utsiktsplatser ska kunna bevaras. Det är viktigt att placera in husen på bergskrönen med bibehållen siluett så att bebyggelsen inte upplevs som dominerande.

Rekreation och friluftsliv

Områdets betydelse för rekreation och fritid kommer generellt att minska eftersom det bebyggs. Tillgängligheten till de kvarvarande rekreationsytorna kommer dock att bli bättre då det byggs vägar och gång- och cykelvägar till området. Mellan Nackdala och Solhöjden kommer det att byggas en gång- och cykelbro över Hågelbyleden. Idag är området, pga höjdskillnaderna, väldigt otillgängligt.

Buller och vibrationer

Trafikbullret i området härrör till största delen från Hågelbyleden. Ekvivalent bullernivå på 55 dB(A) är dimensionerande. Bostadshusen klarar den gränsen. Några särskilda bullerskydd för att skärma av trafiken är inte aktuella (MKB 2000-12-21).

Norra delen av området påverkas starkt av industribuller från verksamheterna vid McInco, Vägverkets depå och partihallarna. Ekvivalent bullernivå på 40 dB(A) och maximal bullernivå på 55 dB(A) är dimensionerande.

I planen har följande bullerbestämmelser införts: "I boningsrum skall finnas öppningsbart fönster mot sida där externt industribuller max uppgår till 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå kl. 22.00 - 7.00." samt "Minst en uteplats per bostad skall finnas där ekvivalent industribuller max uppgår till 50 dB(A) kl. 7.00 - 18.00 och 45 dB(A) kl. 18.00 - 22.00." För att utnyttja det norra delområdet tillräckligt måste bulleravskärmade åtgärder vidtagas. En analys gjord av en akustikkonsult visar att det finns goda möjligheter att i svåra lägen kunna lösa ljudnivån inomhus med hjälp av burspråk med öppningsbart fönster åt tyst sida.

Luftföroreningar

Västra Alby vid E4/E20, Hågelbyleden och Kumla Gårdsväg är de områden i kommunen som har de högsta luftföroreningshalterna. Mätningar därifrån visar dock att kvävedioxidhalten ligger under gränsvärdena och de uppsatta miljö-kvalitetsnormerna för år 2005.

De planerade bostäderna ligger högre än Hågelbyleden, vilket medför att luftföroreningar troligen inte kommer att påverka miljön nämnvärt. Vindar och luftomblandning kommer att sprida och därmed späda föroreningarna.

Farligt gods

Hågelbyleden är en primär transportled för farligt gods i Stockholms län. Då delar av norra området ligger inom 100 meter från leden har en riskanalys gjorts, Sweco 2001-11-05.

Risikanalysen visar att sannolikheten för att en farligt godsolycka ska inträffa på den aktuella vägsträckan är liten. Terrängförhållandena är gynnsamma och bidrar till att minska konsekvenserna av en eventuell olycka. Man har i analysen gjort bedömningen att risken för att en olycka med farligt gods ska orsaka allvarliga konsekvenser för de boende i det planerade området är mycket liten, varför byggande kan medges på planerat avstånd från transportleden.

Radon

Marken i området klassas som normalriskområde för radon. Rekommendationerna är att hus som avses bli grundlagda på berg, sprängsten eller sand bör byggas radonskyddade. Radonrisken är tolkad utifrån jordartskartan. För att erhålla tillförlitlig information om radonsituationen ska radonmätningar utföras.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten, spillvatten, el och tele kommer att finnas framdraget för området. Dagvattnet tas omhand lokalt i största möjliga mån, se *Miljöredovisning*.

Medverkande tjänstemän

Per Andersson, Mark- och exploateringsenheten

Camilla Björkman, Mark- och exploateringsenheten

Åke Eriksson, Gata/Parkenheten

Ulf Ekberg, Gata/Parkenheten

Odd Störtebecker, Plan- och bygglovenheten

Genomförandebeskrivning.

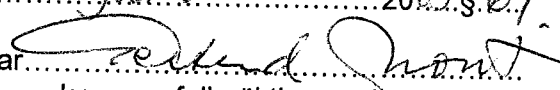
Genomförandefrågor finns till största delen redovisade i denna handling men redovisas dessutom i särskild GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Per-Anders Framgård
Stadsarkitekt


Maria Persson
Arkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

.....17 juni.....2003.s.64
intygat 
kommunfullmäktiges sekr.

26-05

BOTKYRKA KOMMUN
Tekniska Förvaltningen

2003-02-05

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för SOLHÖJDEN

Tumba, Botkyrka Kommun

LAGAKRAFT

26-05

den *27 augusti 2004*

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Christina Rön

Innehåll

Organisation	3
Fastighetsrättsliga frågor	4
Teknik.....	5
Ekonomi	6

**Detaljplan för del av Tumba 7:206, Solhöjden, Botkyrka kommun,
Stockholms län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Illustrationsplan och illustrationer
- Fastighetsförteckning
- Detaljplaneprogram
- Redogörelse för programsamråd

Organisation

Planen är indelad i tre bostadsområden. Avsikten är att varje område ska ha var sin exploatör. Planläggningen har samordnats bl.a. genom att ett gemensamt gestaltungsprogram ligger till grund för utformning av bebyggelse och utemiljö. Gestaltungsprogrammets principer läggs delvis fast genom planbestämmelser och i exploateringsavtal.

Kommunen upprättar detaljplanen. Planarbetet bedrivs med fullständigt planförfarande.

Exploatörerna projekterar och bebygger all kvartersmark.

Kommunen projekterar och bygger ut allmänna anläggningar utanför kvartersmark såsom VA, lokalgata, gångbro, gc-vägar och utför åtgärder inom naturmarken.

Tidsplan

Samrådstid:	Från januari till mars 2002.
Byggnadsnämnd:	Februari 2003.
Utställning:	Mars 2003
Byggnadsnämnd:	Maj 2003.
Kommunstyrelsen:	Juni 2003
Kommunfullmäktige:	Juni 2003
Laga kraft:	Juli 2003

Genomförandetiden är 10 år från det planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Utbyggnaden regleras i exploateringsavtal.

Upplåtelse

Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt och enskilt ägande.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och exploatörerna under planarbetet regleras i ett ramavtal. I detta regleras bl.a. markpris, vem som tar fram underlag till planen och bekostar detta, vilka tider som gäller och att samordning avseende gestaltning ska ske.

Genomförandet av planen regleras i exploateringsavtal med respektive exploatör. Avtalet utgör köpekontrakt för marken och reglerar samordning och kostnader för utbyggnaden.

Avtal kommer att upprättas med Vägverket avseende åtgärder på Hågelbyleden.

Fastighetsrättsliga frågor

Markförsörjning

Kommunen äger idag marken.

Exploatörerna köper kvartersmarken med tillträde enligt exploateringsavtal.

Rättigheter

Exploateringsområdet utgörs av del av fastigheten Tumba 7:206.

Fastigheten besväras av:

- Arrendeavtal med Europolitan för mast.
- Arrendeavtal med De Laval Hamra Gård för bete, jakt, väg och bostad.
- SYVAB har vattendom för avloppstunnel.
- Servitut för Scanovas teleledning.
- Ledningsrätt för Scanovas teleledning.

Samtliga avtal kommer att sägas upp i samband med exploateringen. SYVAB's avloppstunnel kommer dock att vara kvar och den bedöms inte vara någon belastning för exploateringen.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som är nödvändig för försäljning av mark till exploatörerna. Kommunen ansöker om och bekostar även avstyckningen av tre tomter för tekniska anläggningar inom planområdet samt upprättar servitut inom detaljplanens X-områden (gångvägar för allmänheten).

Övrig fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter som behövs för de enskilda bostadsområdena ansöks och bekostas av exploatörerna.

Fastighetsbildning inom kvarteren sker genom avstyckning. Om marken ska utgöras av enskilt ägda fastigheter såsom för radhus eller parhus så tas först ett preliminärt fastighetsbildningsbeslut av Lantmäterimyndigheten. Slutligt beslut och inmätning sker då byggnadsgrunderna är färdiga.

Teknik

Utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning

MKB är gjord i samband att planprogrammet togs fram. MKB för detaljplanen görs inte utan istället görs specifika miljöutredningar för de frågor som behöver belysas. De utredningar som varit aktuella att göra är naturinventering och bullerutredning.

Naturinventering

Exploatörerna har gjort var sin naturinventering för respektive område. Inventeringarna har sedan legat till grund för planen där värdefulla naturområden undantas från bebyggelse.

Bullerutredning

Särskild utredning av buller från partihallar, McINCO och Vägverkets terminal är gjord.

Risikanalys – Hågelbyleden

För att bedöma risken med att fordon med farligt gods passerar på Hågelbyleden har SWEKO VBB VIAK AB gjort en utredning.

Tekniska anläggningar m.m.

Gata

En huvudgata betjänar samtliga tre områden. Kommunen projekterar denna i samråd med exploatörerna. Gatan ansluter till Hågelbyleden och samråd sker med Vägverket som är huvudman för Hågelbyleden.

Allmänna gång- och cykelvägar utanför bostadsområdena kommer att byggas ut av kommunen. Utbyggnad av allmänna gång- och cykelvägar inom bostadsområdena regleras i respektive exploateringsavtal.

Vatten och avlopp

Solhöjden kommer att ingå i en ringmatning. Höjdförhållandena kräver tryckstegring.

Dagvattnet ska i största möjliga utsträckning tas omhand lokalt.

Tekniska anläggningar

Inom området har tre tomter för tekniska anläggningar placerats.

Bullerskydd

I det bostadsområde som är beläget längst västerut behöver bullerskydd anordnas så att bullernivån vid husfasad nattetid understiger 40 dB(A). För att innehålla normkrav för buller har för område 1 studerats möjliga lösningar för bullerskydd. Tillsammans med experter på buller har en lösning med burspråk bedömts vara framkomlig för att klara de ställda kraven på tillåten ljudnivå vid öppet fönster.

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för hela området. Kartan används till förprojektering och planläggning.

För färdigprojektering och massbalansering behöver en detaljerad avvägning göras.

Ekonomi

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar. Omfattning och kostnad regleras i exploateringsavtal.

Gatukostnad

Gatukostnad ingår i köpeskillingen.

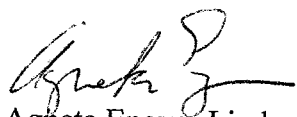
VA-kostnad

Anläggningsavgifter för exploatörerna utgår efter vad som överenskommits i exploateringsavtalet.

Administration

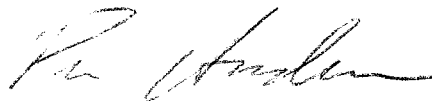
Planavgift utgår enligt gällande taxa.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Agneta Engver Lindquist

Markchef



Per Andersson

Projektledare exploatering