

**Detaljplan för
Torner 4 mm
(f.d. Tornbergsskolans tomt)
Hallunda, BOTKYRKA KOMMUN**

LAGA KRAFT
Den 2012-06-29
Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

.....

Planbeskrivning



Referens
Tina Hatt



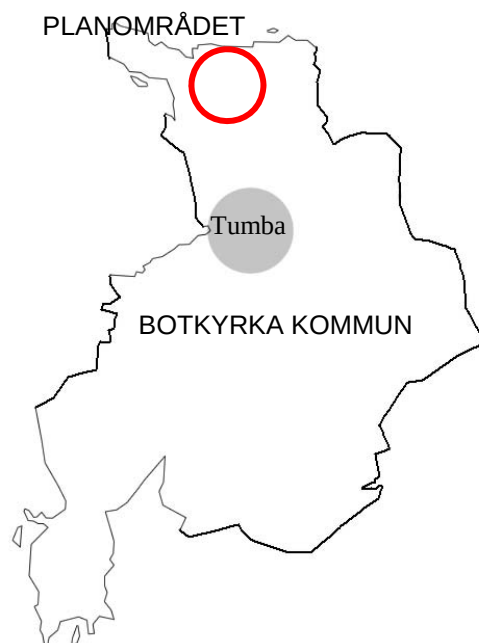
BOTKYRKA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Stadsbyggnadsenheten

Inledning

Detaljarbetet för kv. Tornet 4 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 ställs ut för granskning av allmänheten, detta sker under utställningsskedet. 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 före maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den äldre lagen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tina Hatt	SBF, Plan
Anna Liefvergren/ Martin Öberg	SBF, Gata/Park
Kristofer Uddén	SBF, Mark och exploatering
Anders Forsberg	SBF, Miljö
Natalia Kotik	SBF, VA
Birgitta Persson	SBF, Fastighet

e-post:tina.hatt@botkyrka.se

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Illustration

Utredningar

Trafikutredning för Detaljplan. Tornet 1 och 4 Norsborg Botkyrka. ÅF infrastructure AB 2011-03-10 rev. 2011-06-09.

Geoteknisk utredning inför nyetablering av nya bostäder i Norsborg, Botkyrka kommun. Geosigma AB 2011-10-20.

Bakgrund

I mars 2009 beslutade kommunstyrelsen att Tornbergsskolans tomt skulle utredas i en förstudie. Studien skulle visa olika användningsområden för tomten och ett av dessa skulle innehålla boende för äldre. Resultatet blev ett dokument som redovisar en rad olika möjligheter och mynnar ut i två huvudalternativ där det ena innehåller villatomter och det andra radhus kombinerat med ett äldreboende.

Kommunstyrelsen beslutade därefter (2009-11-30 § 239) att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Tornbergsskolans tomt i Norsborg som medger bostadsbebyggelse inklusive äldreboende.

Planens syfte

Syftet är att möjliggöra ett äldreboende samt bostäder.

Målet är att området ska hålla en hög miljöprofil och som helhet främja en hållbar samhällsutveckling från såväl ekologisk som social och ekonomisk synpunkt.

Plandata

Planområdet läge och areal

Planområdet är beläget i Norsborg i den norra delen av Botkyrka (se karta nedan). Planområdet upptar en area av ca 45 000 kvm.



Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Botkyrka. Norr om planområdet finns fastigheterna Tornet 2 och 3 som ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till HSB. Direkt söder om planområdet finns fastigheterna Idun 1 som ägs av Stockholm stad och upplåtet med tomträtt till AB Botkyrkabyggen. Idun 2 ägs av Stockholm stad och är upplåtet till din bostad i Botkyrka AB.

Fastighetsplaner

För området finns ej någon gällande fastighetsplan

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.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen daterad mars 2011

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Området är redan exploaterat och den nya detaljplanen bedöms inte innebära någon ny stor miljöpåverkan.

Enligt den översiktliga bullerkartläggning av Botkyrka (Ingemansson, 2006) ligger det ekvivalenta bullernivån vid Tomtbergavägen i nivå med riktvärdet för vägtrafikbuller vid bostäder. Äldreboendet, som föreslås att byggas nära vägen, kan behöva utformas med hänsyn till vad som framkommer i den bullerutredning som planprojektet har upphandlat.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. Det medför att krav måste ställas på att nytillkommande dagvatten ska renas innan det släpps vidare från planområdet.

Från senare tids forskning är det känt att betydligt fler äldre personer än normalt dör under kraftiga värmeböljor. Dessa värmeböljor kan förväntas inträffa allt oftare i framtiden beroende på klimatförändringarna. Därför är det viktigt att äldreboendet utformas så att inomhusklimatet kommer att vara bra även under kraftiga och långa värmeböljor.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och skydda och förbättra statusen hos vattenekosystem.

Planområdet avvattnas norrut mot Mälaren. Denna del av Mälaren är skyddad för Östra Mälarens vattentäkter, vilket även innefattar skyddszoner på land. Planområdet ligger inom sekundär zon för Östra Mälarens vattentäkter. Den del av Mälaren (Rödstensfjärden) som är recipient för dagvatten från planområdet är klassad av Vattenmyndigheten till god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status (exklusive kvicksilver). Den sistnämnda klassificeringen beror på att förhöjda halter av tributyltenn har uppmätts i vattnet.

För att skydda vattenkvaliteten i denna del av sekundär zon för östra Mälarens vattentäkter ställs det krav i skyddsföreskrifterna på att nya dagvattenutsläpp inom skyddszonen ska renas.

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. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Botkyrkaborna har arbete

Några arbetstillfällen tillkommer i och med det nya äldreboendet.

Botkyrkaborna känner sig hemma

Ett attraktivt boende där man kan arbeta i sin egen trädgård/odlingslott kan ge ett mervärde för hem och trygghetskänslan. Omsorg har lagts på utemiljöerna vilket medför ett tillskott till området i stort.

Botkyrka har de bästa skolorna

Påverkas inte direkt av denna plan förutom att det kan ge större elevunderlag.

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Odlingslotter/ trädgård samt en idrottsplan manar till utomhusvistelse. Bostadsområdet ligger också nära fina grönstråk, promenadstigar och sporthallar

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Bostadsområdet kommer att ha mycket nära till både tunnelbana och buss. Platsen är redan ianspråktagen så inga större ingrepp behöver göras för infrastrukturen. Nya byggnader har som mål att vara i framkant vad gäller låg energiförbrukning.

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

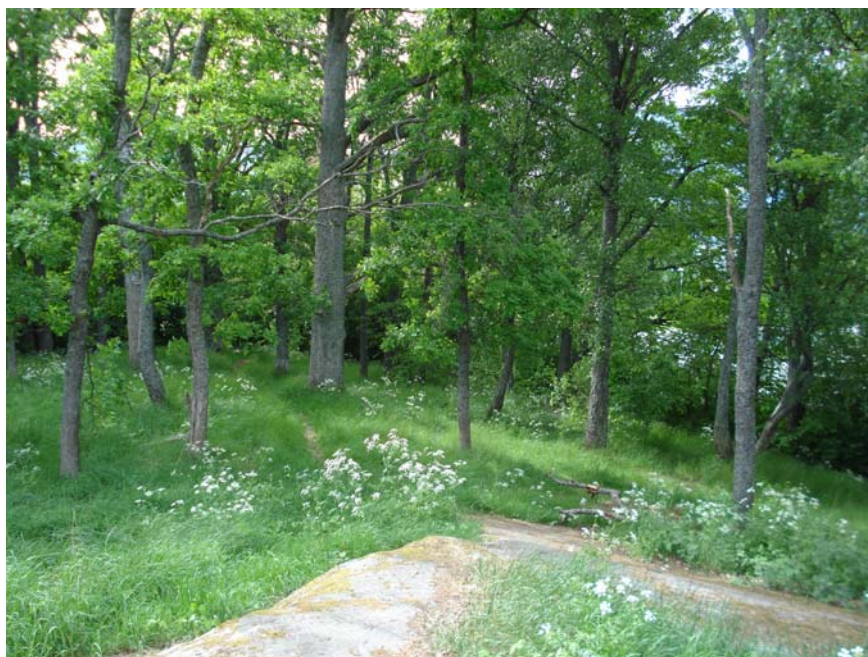
Planprocessen är utformad så att allmänheten och berörda ska få tillfälle att påverka.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i ett etablerat bostadsområde och utgörs av exploaterad mark. Planområdet är i princip helt platt förutom den skogbeksäddade kullen som finns i områdets östra del. Kullen rymmer bland annat några större ekar. Tomtbergavägen ligger i västra delen. I direkt anslutning till den vägen finns en större bergsknalle som är skogbevuxen. Längs hela södra delen av planen finns parkmark som mest består av gräsytor. Två kolonilottsområden finns där också. Dessa är väl använda och en samlingspunkt för de boende i området. Inom planområdets norra gräns finns en allé av träd med bland annat uppväxta lönnar som kommer att sparas. Även andra befintliga träd inom planområdet kommer att sparas för att till exempel kanta den nya lokalgatan.



Lummig grönska vid Ekkullen

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd. Mälarens strand ligger en knapp kilometer från planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts för att klargöra de geotekniska förutsättningarna, analysera grundläggningsförhållandena samt ge grundläggningsrekommendationer.

Jordlagren på fastigheten består generellt av fyllnadsjord (består av sandigt grus) ovan torrskorpelera. Under torrskorpelera är jorden mycket skiktad och består till stor del av finsandig silt med tunna lerskikt men även siltig sand och lera förekommer.

Inom fastighet, varierar jorddjupen i de nu undersökta punkterna mellan ca 2,7 och ca 8 meter där de större jorddjupen återfinns i mitten på fastigheten för att sedan grunda upp både öster och väster ut.

Båda fastigheterna är måttligt till mycket tjällyftande (tjälfarlighetsklass 3-4), vilket måste beaktas vid utformning av byggnadernas grundläggning. Källare/garage ska utföras med dränering och ett materialskiljande lager med hänsyn till finjordsinnehållet i de naturliga jordlagren.

Grundläggning

I Figur 4 visas delområden för olika grundläggningsrekommendationer. Då jorddjupen för äldreboendet och annan planerad byggnad inom den röda, prickade ringen är relativt små och de lösare ler- och siltlagren inte ligger så djupt rekommenderas utskiftning och sedan en grundläggning på packad fyllning på berg/friktionsjord. Med avseende på radonrisk rekommenderas grundläggning med radonskydd. För att verifiera föreslagen grundläggningsmetod rekommenderas kompletteringar av undersökningar i hushörnen. De planerade byggnaderna inom de gröna heldragna ringarna rekommenderas att grundläggas på plintar till fast botten. De planerade byggnaderna i mitten av området (blå streckad ring) föreslås grundläggas på stödpålar på grund av stor variation i jorddjup för de lösa jordlagren.



Figur 4. Grundläggningsrekommendationer

Allmänna rekommendationer

All organisk ytjord skall bortschaktas före grundläggning. Grundläggning skall ske på otjälad mark, vilket gäller såväl naturlig jord som fyllnadsmassor. Materialskiljande lager skall läggas ut mellan naturlig jord och fyllning.

Schakt

Vid schakt skall man beakta att det finns silt i den naturligt lagrade jorden, vilket kan innebära att jorden får flytegenskaper vid schakt under grundvattenytan och i samband med nederbörd. Med hänsyn tagen till förekomst av silt bör schakter generellt utföras med en släntlutning om 1:2 och schaktbotten hållas torr. Vid en brantare lutning bör schakten utföras med stödkonstruktion, t ex spont. Kontroll att grundvattennivån är avsänkt till minst 0,5 meter under schaktbotten skall utföras innan schakt för att möjliggöra grundläggningsarbeten och förhindra uppluckring. Geotekniskt sakkunnig bör upprätta arbetsordning för utförandet samt beräkna stabilitet inför arbetsskedet.

Kompletterande geoteknisk utredning

Kompletterande geotekniska undersökningar rekommenderas att utföras i hushörnen på det planerade ålderdomshemmet för att verifiera jorddjupen. Kompletterande geotekniska undersökningar såsom hejarsondering rekommenderas för de områden där husen skall pålas för att få fram pålstoppsnivåer. För att kunna utesluta pålning för de djupare områdena krävs en fördjupad analys av sättningsförhållandena liksom en mer detaljerad information om huslägen samt om det skall vara källare på husen eller inte.

Pålning

Siltjordar kan vid påslagning orsaka falska pålstopp vilket skall tas med i beaktande vid utförandet. Pålstoppsnivåer har ej undersökts i denna utredning, men pållängder kring 8-10 m torde minst krävas.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

De västra och östra delarna av planområdet klassas som normalriskområden. Centralt i området är det låg risk för markradon. Lokala variationer kan dock förekomma och en kontrollmätning bör göras innan området bebyggs.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Enligt en översiktlig klimat och sårbarhetsanalys är i dagsläget området inte speciellt utsatt för översvämningsrisk eller erosioner.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Den närmaste finns vid berget väster om området. Om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är beläget i ett etablerat bostadsområde. Området byggdes under miljonprogramseran. Hela Norsborg/Hallundas bebyggelse har ett mycket tydligt rutnätssystem. Strax söder om planområdet ligger två tidstypiska höghus med åtta våningar. Norr om planen finns ett antal tvåvåningshus med sadeltak, de är ca 50 meter långa.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I och med att ett äldreboende uppförs kommer nya arbetsplatser att ges till området.

Offentlig service

Närmsta daghem är Vallmon och Anemonen, ca 300 meter från planområdet. Det är också nära till grundskolor ca 500 m till Kärsbyskolan. Gymnasium finns i Hallunda. Kapacitet i området bedöms räcka för att ta emot eventuellt nya barn från planområdet. Vårdcentral och apotek finns i Hallunda centrum en knapp km från planområdet.

Kommersiell service

Närmsta dagligvaruhandel finns i Norsborgs centrum som ligger ca 400 m från planområdet. Fullt utbud finns i Hallunda centrum.

Tillgänglighet

Då hela den bebyggda delen av planområdet i princip är helt plan bedöms tillgängligheten vara god.

Gestaltning

Det nya bostadsområdet ligger insprängt i en storskalig och stram bebyggelsestruktur. Byggnader är placerade i strikt nord-sydlig riktning, uterummen är stora, vägar och stråk är spikraka. För att tillföra något nytt till området ges

därför vägar och placeringar av huskropparna en annan karaktär än den rådande. Stor omsorg ska ges till mellanrummen mellan de nya husen. Husens placering ger olika varierande uterum som antingen är gemensamma, halv-privata eller som en egen liten trädgård. Ellipsformade kolonilottsområden bildar plats för möten mellan de boende och slingrar sig genom hela planområdet. Vägarnas dragning ger möjlighet till att placera hus annorlunda än idag.



Ny bebyggelse i planområdet (ideskiss 2011)

Äldreboendet utgörs av en L-formad byggnad som öppnar sig in mot området. En stor del av tomten ska ges till en attraktiv gårdsmiljö - "Sinnenas trädgård". För att minimera trafiken inom bostadsområdet ska infart och parkering för äldreboendet ligga i direkt anslutning till Tomtbergavägen.

Övriga bostäderna kommer att bestå av flerbostadshus i två våningar eller radhus i två våningar.

Möjlighet att uppföra 2 byggnader i fyra våningar finns i planens södra del.

Miljöprofil

Avsikten är att området som helhet ska främja en hållbar samhällsutveckling från såväl ekologisk som social och ekonomisk synpunkt. Området ska

kännetecknas av en tydlig miljöprofil i form av bland annat energieffektiva byggnader. Att marken också redan är ianspråktagen och infrastruktur utbyggd gör förslaget miljöpåverkan mindre. Närheten till en väl utbyggd kollektivtrafik är också bra ur miljösynpunkt. Den nya bebyggelsen skapar en variation av boendeform i Norsborg/Hallunda. En lägre och tätare bebyggelse ger möjlighet för olika uterum med focus på gröna värden. Parkeringar ska anläggas med genomsläppliga ytor och gångar ska grusas för att förbättra dagvattenhanteringen.

Friytor

Lek och rekreation

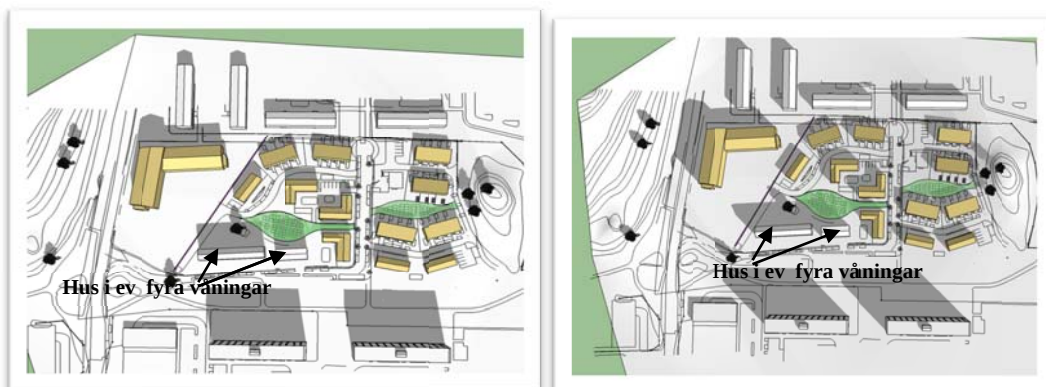
Inom planområdet finns idag en grusplan som försvinner, men i planområdets sydöstra del finns utrymme att uppföra en ny idrottsplan. En ny lekplats kommer att uppföras ungefär mitt i planområdet som en del av det gröns stråk som går genom planområdet.

Naturmiljö

En av planområdets fördelar är dess närhet till naturen. Platsen ligger i närheten av Norsborgs vattenverk och dess grönområden som i sin tur leder vidare till Mälarstranden.

Skuggstudie

En skuggstudie har gjorts för att utreda förutsättningarna för de nya bostäderna samt eventuell påverkan på omgivningen. Följande bedömning har gjorts; Höghusen i syd kommer inte att skugga nya bostadshus. De nya bostäderna närmast äldreboendet och de befintliga bostäderna strax norr om planområdet kommer påverkas lite av äldreboendets 3-4 våningar (14 resp 17,5 m höga.) Planens Kolonilottsområdet kommer att få ca 2-3 timmars sol under höstdagjämningen. Under sommar månaderna är den dock solbelyst hela dagen. Möjlighet finns att uppföra 4 våningar i planområdets sydvästra del.



2011.

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Området angörs från Tomtbergavägen via befintlig korsning som redan idag har bra standard. Infarten är dimensionerad för trafik till och från den numera stängda Tornbergsskolan och är anpassad för både biltrafik och tyngre varuleveranser och har bra sikt åt båda håll vid utfart mot Tomtbergavägen. Inom området planeras en lokalgata med vägbredden 7,5 m, medan vägarna inom kvartersmark föreslås utformas som gårdsgata.

Området runt om är planerat enligt SCAFT-metoden, d v s gång- och cykeltrafiken är separerad från biltrafiken. Detta innebär hög trafiksäkerhet med få konflikter mellan trafikslagen, men också brister för den upplevda tryggheten för fotgängare och cyklister. Ett exempel på detta är den planskilda gång- och cykeltunneln under Tomtbergavägen. Att bygga bort tunneln är mycket oekonomiskt, så den ska finnas kvar. Eventuellt kan tunneln rustas upp (målnings, ny belysning med mera) för ökad trygghet.

På grund av upplevd otrygghet i tunneln sker passager även via oskyddad övergång på Tomtbergavägen. I och med nybyggnation i området bör Tomtbergavägen kompletteras med trygghets- och trafiksäkerhetshöjande åtgärder. En effektiv lösning är att bygga om befintliga busshållplatser till en timglasbusshållplats, att anlägga ett extra övergångsställe med refug, samt att förbättra belysningen. Timglasbusshållplatsen verkar hastighetsdämpande för biltrafiken och ökar trafiksäkerheten för gående och cyklister. SL godkänner timglasbusshållplats förutsatt att gångpassager säkras.

De gång- och cykelvägar som finns i området idag är välanvända, och ska bevaras. Särskilt viktigt är stråket vid planens södra del som sträcker sig vidare genom hela Hallunda/Norsborg.

Kollektivtrafik

Området ligger inom gångavstånd till hållplats Tornbergsskolan på Tomtbergavägen. Hållplatsen trafikeras av fyra linjer, 702, 708, 738 samt nattlinje 795.

Parkering, varumottagning, utfarter

Inom området för äldreboendet kommer att finnas en vändplats med radien 9 meter för att klara SRV:s krav. Ytterligare en vändplats finns vid lokalgatans norra ände.

För äldreboendet ska parkering ske på kvartersmark, och antalet måste uppfylla p-normen för äldreboende. För småhusen ska parkering ske på kvartersmark i närhet av bostaden.

Cykelparkering ska prioriteras både på kvartersmark och allmän plats.

Störningar

Buller

En bullerutredning har utförts för att analysera ljudnivåerna beroende av framför allt trafiken på Tomtbergavägen. Enligt den kommer bullerriktvärden vid fasad (högst 55 dB) och för uteplats (högst 70 dB) att klaras om byggnad uppförs minst 10 m från väg. Mark som ej får bebyggas läggs 10 m från väg för att säkerställa detta.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planen ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Ledningar berör området och korsar delar av planområdet. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala nätet som beräknas ha tillräcklig kapacitet.

Dagvattnet ska hanteras lokalt (LOD; Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) enligt kommunens dagvattenpolicy. Från asfalterade ytor ska dagvatten ledas till allmänna dagvattenledningar genom oljeavskiljare.

Planområdet ligger inom sekundär skyddsområde för Östra Mälarens vattentäkt. Skyddsområdet har upprättats av länsstyrelsen för Stockholm med stöd av 7 kap 22§ miljöbalken. Det innebär att boende och verksamma inom området måste vara försiktiga med allt som kan förorena grundvattnet. Det handlar t ex om att använda växtbekämpningsmedel, att undvika andra typer av bekämpningsmedel och att inte tvätta bilen på tomt eller gata. Det innebär också att vägar och uppfarter inte får saltas utan tillstånd från kommunen. Skyddsområdet är till för att skydda vattnet till Norsborgs vattenverk som försörjer cirka 600 000 personer med dricksvatten.

Vid u-område gäller att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Detta innebär att till exempel parkeringsplatser i planområdets sydöstra del ej får ligga direkt på ledningar samt att de måste ha en genomsläpplig yta som förslagsvis är grusad.

Värme

Byggnader kommer att anslutas till fjärrvärme.

Ei

Elnätet är utbyggt i området. Ett nytt E-område kommer att tillskapas för att förstärka utbyggnadsmöjligheten.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns vid Balders väg cirka 100 meter från planområdet och Hundhamravägen cirka 200 meter bort. Sophanteringen sker i gemensamhetsanläggningar. För att reducera mängden avfall bör källsortering ske.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anna-Bie Agerberg
Gruppchef Plan

Tina Hatt
Planarkitekt



Referens
Kristofer Uddén

**DETALJPLAN FÖR
Torner 4 m.m.
(f.d. Tornbergsskolans tomt)
Botkyrka kommun**

LAGA KRAFT
Den 2012-06-29
Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehållsförteckning	
INLEDNING	3
Handlingar	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Syfte	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	3
Avtal	3
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markförsörjning	4
Rättigheter	4
Begränsningar	4
Fastighetsbildning	5
EKONOMISKA FRÅGOR	5
Kostnader för allmänna anläggningar	5
Gator	5
VA- kostnad	5
TEKNIK	5
Tekniska utredningar	5
Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar	5
Dagvattenutredningar	5
Bullerutredning	5
Geotekniskutredning	5
Tekniska anläggningar	6
Gata	6
Vatten och avlopp	6
El, Tele, Fjärrvärme	6
Miljö	6
Underlag för projektering	6

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Illustration
- Behovsbedömning (av detaljplanens miljöpåverkan)
- Fastighetsförteckning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Detaljplanens syfte är att tillskapa dels en byggrätt för ett äldreboende och dels skapa byggrätter för småhusbebyggelse.

Tidplan

- SBN beslutar om samråd: Maj 2011
- Samrådstid: Maj-juli 2011
- SBN beslutar om utställning: Decemberr 2011
- Utställningstid: December 2011-januari 2012
- Reviderad utställning: Februari 2012
- SBN beslut godkännande: Mars 2012
- Kommunfullmäktige: April 2012
- Laga kraft: Tidigast 4 veckor efter beslut i kommunfullmäktige
- Utbyggnad av allmänna anläggningar 2012
- Utbyggnad av kvartersmark 2012/2013

Genomförandetid

Genomförandetiden av planen är 5 år från det att den vunnit lagakraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och utför erforderliga utredningar.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar.

Avtal

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med en exploatör. Avtalet reglerar bland annat utbyggnadens utformning och är kopplad till en illustration.

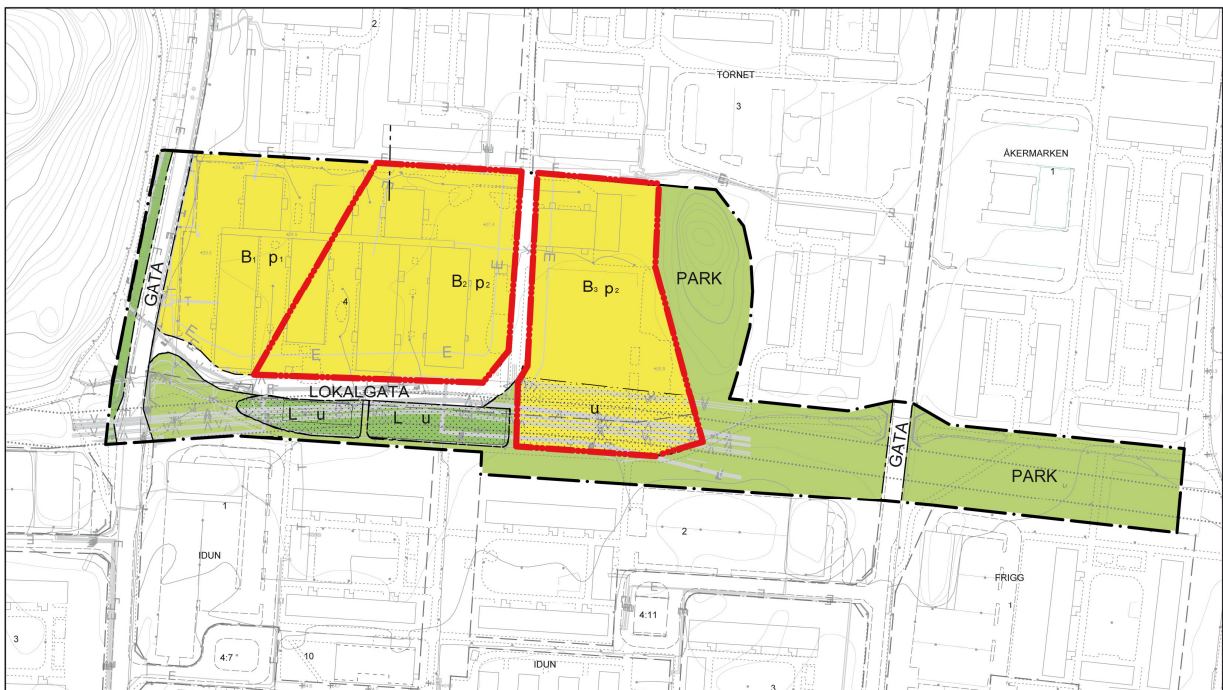
En överenskommelse med ledningsrättshavaren om att bygga väg inom del av ledningsrättsområdet ska tas fram av kommunen innan genomförandet av

planen. Ledningsrättshavaren är informerad och har godkänt vägens utformning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Marken inom planområdet ägs av Botkyrka kommun. Kvartersmark enligt rödmarkering nedan kommer att övergå i exploatörens ägo via en fastighetsbildning. Den exakta utformningen fastställs vid fastighetsbildningen.



Rättigheter

- Ledningsrätt, vatten. 01-BOT-2665
- Kommunal ledning för vatten och avlopp (ej inskriven)

Begränsningar

Ledningarna inom ledningsrättsområdet är känsliga för tryck och vibrationer. Därför får ej utan ledningsrättshavarens godkännande annan överbyggnad än inhägnad göras. Detaljplanen förutsätter att en överenskommelse med ledningsägaren träffas som innebär att väg får byggas inom del ledningsrättsområdet.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker och bekostar bildandet av fastigheter för allmän plats och rättigheter för säkerställande av allmänna ledningar. Exploater/markägare ansvarar och bekostar bildandet av fastigheter och säkerställande av rättigheter inom kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för allmänna anläggningar

Gator

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmänna gator. Kostnaderna ingår sedan i framtida markpriser vid försäljning.

VA- kostnad

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmänna VA-anläggningar i området. Anslutningsavgifter tas sedan ut i samband med bygglov.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar

En behovsbedömning har genomförts. Detaljplanen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan.

Dagvattenutredningar

Kommunens gällande dagvattenstrategi ska följas vilket innebär att dagvatten i första hand ska tas om hand lokalt. Eventuella dagvattenutredningar för att komma fram till hur detta kan ske på bästa sätt genomförs i samband med exploatering av kvartersmark. Utredningen utförs och bekostas av markägaren/byggherren.

Bullerutredning

En buller utredning utefter Tomtbergavägen har genomförts av ÅF-Infrastructure. Resultat visar att samtliga planerade bostäder i området uppfyller Riksdagens riktvärden under förutsättning att hastigheten på Tomtbergavägen utanför planområdet ej överstiger 40 km/h.

Geotekniskutredning

En geotekniskutredning är genomförd. Den innehåller en analys av områdets geotekniska förutsättningar och en rekommendation för hur grundläggning

bör göras inom olika delar av exploateringsområdet. Från utredningen kan det utläsas att pålning kan vara nödvändig för att få en fullgod grundläggning.

Tekniska anläggningar

Gata

En ny lokalgata kommer att anläggas i anslutning till Tomtbergavägen. Sträckningen kommer att utgå ifrån befintlig anslutning.

Vatten och avlopp

Vatten-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggt i området. Inga större utbyggnader bedöms därför i detta läge vara nödvändiga.

El, Tele, Fjärrvärme

Exploatören tecknar avtal och tillser att bebyggelse på kvartersmark ansluts till el, tele och fjärrvärme.

Miljö

Området ska ha en miljöprofil som bland annat kännetecknas av en låg energiförbrukning. Det innebär att högre krav än normalt kommer att ställas på områdets exploatörer. Specifika krav ska därför ställas i kommande avtal. Detta kan omfatta exempelvis krav på största tillåtna energiförbrukning per kvadratmeter, krav på genomsläppliga ytor för parkering etc.

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för området och kan användas som underlag vid förprojektering.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Agneta Enver-Lindquist
Chef mark- och exploateringsgruppen

Kristofer Uddén
Projektledare