



Planbeskrivning

Detaljplan för Tegelbruket, plannr 56-58

Antagandehandling

LAGAKRAFT

Den **2019-07-19**

.....

Botkyrka kommun
Planenheten



Innehåll

Detaljplanens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	3
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Riksintressen	5
Detaljplaner	5
Behovsbedömning	5
Förutsättningar och förändringar	6
Natur	6
Strandskydd	10
Miljöförhållanden	12
Risk och säkerhet	20
Miljökonsekvensbeskrivning	21
Bebyggelseområden	23
Friytor	27
Trafik	28
Teknisk försörjning	33
Organisatoriska frågor	36
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor	41

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra cirka 800 bostäder, centrum, hotell, kontor och lagerhotell på fastigheten Tegelbruket 1 samt Fittja 17:1. Gator i området utförs med trädplanteringar och växtbäddar. Därutöver föreslås ett nytt parkeringsgarage. De nya byggnaderna ska vara väl anpassade till stads- och landskapsbilden och ha hög kvalitet avseende utformning och gestaltning.

Planförfarande

Detaljplanearbetet genomförs med utökat planförfarande eftersom detaljplanen bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Plandata

Planområdet ligger i Fittja i norra Botkyrka. Planområdets areal är ca 12 hektar. Området omfattar den privata fastigheten Tegelbruket 1 samt Fittja 17:1 som ägs av Botkyrka kommun. Tegelbruksvägen passerar den södra delen av området och Fittjavägen sträcker sig väster om området. Strax norr om området går Södertäljevägen (E4/E20).

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

Utredningar

- Behovsbedömning, daterad 2018-01-22 (rev. 2018-09-25)
- Gestaltningssprogram, daterat 2019-05-08
- Luftkvalitetsutredning, daterad 2018-12-05
- Miljökonsekvensbeskrivning, daterad 2019-03-11
- Miljöteknisk markundersökning, daterad 2019-05-23
- Naturvärdesinventering, daterad 2018-10-10
- PM om avfallshantering, daterad 2019-05-02
- PM om dagvatten, daterad 2019-05-28
- PM om geoteknik, daterad 2019-03-08
- PM om trafik, daterad 2019-04-30
- PM om vibrationer, daterad 2019-03-08

- Riskbedömning, daterad 2019-05-09
- Trafikbullerutredning, daterad 2019-05-28

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att det ska utvecklas med tät och medeltät stadsbygd. Därutöver ingår området i ett grönt samband som behöver förstärkas. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Riksintressen

Fittjaviken ingår i riksintresset för vattenförsörjning.

Detaljplaner

Det aktuella området omfattas av detaljplan 56-47 som medger handel, kontor och viss handelsrelaterad hantverks- och serviceverksamhet. Detaljplanen vann lagakraft 2007-05-02. Genomförandetiden har gått ut.

Behovsbedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver utföras. Planområdet är relativt stort (cirka 12 hektar) och den exploateringsgrad som föreslås är hög. En rad miljöfrågor behöver utredas och kommer troligen sedan att påverka detaljplanens utformning. Den handlar om att planområdet är kraftigt utsatt för vägtrafikbuller från två stora trafikleder. Trafiklederna medför också att planområdet delvis är exponerat för höga halter av luftföroreningar.

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde (både primär och sekundär skyddszon) och dessutom på en grundvattenförekomst och intill en ytvattenförekomst. I planområdets östra del finns ett svagt grönt samband som enligt Botkyrkas översiktsplan behöver förstärkas. Ett misstänkt förorenat område finns inom planområdet. Detaljplanen behöver även hantera risker från de både transportleder för farligt gods som passerar planområdet samt även de indikationer på ras- och skredrisker som finns inom stora delar av planområdet.

De miljöaspekter som bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan är buller, och vattenkvalitet. Luftkvalitet är också en viktig miljöaspekt som behöver tas upp inom ramen för en miljökonsekvensbeskrivning.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Idag består huvuddelen av planområdet av en större parkeringsplats, några mindre parkeringsytor samt en moské med trädgård utanför. I den norra delen av området finns en slänt från handels- och upplevelseverksamheterna på Tegelbruket 1, ned mot Tegelbruksvägen och Fittjaviken. I slänten finns en del träd och vegetation samt berg i dagen.

Enligt framtagna naturvärdesinventering finns två naturvärdesobjekt med påtagliga naturvärden i området, lövskog och ruderatmarker d.v.s. överblivna oexploaterade ytor, se bild 1 nedan. Längs med stranden finns en lövskog som innehåller områdets huvudsakliga naturvärden. Lövskogen bedöms ha påtagliga naturvärden motsvarande klass 3 av 4, där 1 är högst. De överblivna ytorna bedöms ha vissa naturvärden motsvarande klass 4, där klass 1 är högst.

Planförslaget innebär att objekt B, C, D, E och F med vissa naturvärden (klass 4), tas i anspråk för ny bebyggelse, se bild 1 nedan. Dessa objekt utgörs av torr gräsmark med ett par gamla tallar, en grupp med medelålders till äldre lövträd, en sandig slänt med berg i dagen och en blomrik ruderatmark.

Objekt A och G med påtagliga naturvärden (klass 3) påverkas inte av den föreslagna bebyggelsen. Objekt A ingår inte i planområdet, men kan delvis få en mer utpräglad parkkaraktär med brygganläggningar utmed stranden. Förbättringsåtgärderna för objekt A kommer att regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Objekt G skyddas i plankartan genom planbestämmelse som anger användningen natur.

Planområdet tillhör inte någon av Stockholms gröna kilar. Lövskogen ingår i en svag förbindelse mellan Bornsjökilens västra och östra del, eftersom området är beläget i sunden mot Fittjaviken och Fittjaviken. Enligt naturvärdesinventeringen har denna förbindelse mindre betydelse, då området är exploaterat och bullerstört. De gröna sambanden kan dock förbättras genom att naturvärdena i lövskogsmiljöerna stärks. Därutöver ingår de överblivna gräs- och ruderatmarkerna i området i ett nätverk av öppna ytor mellan vilka insekter i området kan röra sig.



Bild 1. Utbredning av naturvärdesklassade områden

De högre naturvärdena i området påverkas inte av planförslaget. Lövskogarna i området påverkas inte alls men vissa överblivna och delvis trädbevuxna grönytor tas i anspråk för ny bebyggelse. Planförslaget innehåller ny grönska och träd på gator och bostadsgårdar, se bild 2 nedan. Därutöver föreslås åtgärder för att utveckla park- och naturmiljön utmed vattnet, vilket kommer att regleras i marköverlåtelse- och genomförandeaftalet. Sammantaget bedömer kommunen att förslaget till detaljplan har positiv inverkan på grönstrukturen i området.



Bild 2. Grönstruktur i förslag till detaljplan (Illustration av Urbio/Archus)

Fornlämningar

På den södra udden inom planområdet finns en fartygs-/båtlämning som är klassad som övrig kulturhistorisk lämning. Området omfattas av ett parkområde och påverkas inte av planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Genom planområdet i nord-sydlig riktning finns ett stråk med isälvsmaterial som är en del av Tullingeåsen. Utöver isälvsaterialet förekommer finkorniga jordarter som lera-silt. Inom mindre delar av planområdet finns berg i dagen. En del av det västra planområdet är markerat som ett aktsamhetsområde för ras och skred i kommunens översiktsplan samt i en kartläggning av Statens geotekniska institut (SGI).

Enligt framtaget PM om markförhållanden och grundläggning består jordlagerföljden i området i huvudsak av fyllning, torrskorpelera/lera som sedan övergår i sand, silt och friktionsjord på berg. Fyllningens mäktighet uppgår till 1-7,5 m under den stora parkeringsytan där ny bebyggelse föreslås. I områdets nordvästra del är mäktigheten som störst. Leran förekommer under den stora parkeringen och i de södra delarna av området. I det östra området, mot vattnet, förekommer den högsta lermäktigheten som uppgår till 6 m i en undersökningspunkt.

Stabiliteten inom det område där ny bebyggelse planeras är enligt framtaget PM om geoteknik god. Större delen av området är plant eller utgörs av berg i dagen alternativt utfyllda områden. Eftersom lera förekommer behöver grundläggningsåtgärder ändå vidtas. Enligt PM om geoteknik bör grundläggning utföras med stålörspålar där jorddjupet till berg överstiger 3 m. I de lägen där jorddjupet till berg understiger 3 m kan grundläggning ske med plintar. Alternativt kan grundläggning ske på packad fyllning efter utgrävning av befintlig fyllning och lera.

I den norra delen av planområdet förekommer kuperad terräng och berg. I dessa lägen kan bergschakt delvis bli aktuellt. Grundläggning kan sedan ske på packad sprängbotten eller fast berg.

Delar av planområdet beskrivs i databasen från SGI som ett aktsamhetsområde avseende risk för skred, baserat på att det finns lutningar som överstiger 1:10 och att det kan förekomma finjordar av lera eller silt. Enligt PM om geoteknik är stabiliteten inom området god då större delen av området är utfyllt eller utgörs av ytnära berg. Närmast Fittjaviken i strandlinjen finns viss risk för erosion. Dock finns vegetation närmast stranden så risken för erosion bedöms liten. Enligt PM om geoteknik kan klimatförändringar leda till att en höjd grundvattennivå ökar portrycket i lera, vilket försämrar stabiliteten. Samtidigt kommer nya slussen innebära stabilare och lägre vattenstånd i Fittjaviken, vilket leder till lägre och stabilare grundvattennivå/portryck inom planområdet.

Marken närmast strandområdet utgörs främst av torrskorpelera och friktionsjord vilket inte påverkas av portrycksförändringar. När det gäller det sydöstra planområdet finns lera men marknivåerna är relativt plana. De planerade marknivåerna i det sydöstra planområdet och närmast strandzonen ligger nära dagens marknivåer.

Strandskydd

Ett sedan tidigare upphävt strandskydd återinträder till följd av detta förslag till detaljplan. Planförslaget innebär att det återinträdda strandskyddet upphävs i delar av planområdet som avser kvartersmark, lokalgata och torg, se bild 3 nedan. Områdena är redan betecknade kvartersmark samt allmän plats för lokalgata i de gällande detaljplanerna 56-47 och 56-43.

De särskilda skäl som krävs vid upphävande av strandskyddsområde (enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 Miljöbalken) bedöms i detta fall vara följande:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

De områden där strandskyddet upphävs utgörs dels av en handelsparkering i det västra planområdet och dels av en slänt i det norra planområdet, se bild 3 nedan. Den del av handelsparkeringen som berörs av det återinträdda strandskyddet består till största delen av en hårdgjord asfaltsyta samt en vall med några björkar utmed Tegelbruksvägen. Denna del saknar naturvärden.

Slänten i den norra delen av området utgörs till stor del av en transportgata för leveranser till den befintliga handelsverksamheten samt en parkeringsplats. I slänten finns även en del mindre, delvis trädbevuxna grönytor. Det finns inget allmänt intresse av att använda området som tydligt hör till handelsverksamheten och dessutom är instängslat, se bild 4 nedan. Enligt den gällande detaljplanen utgörs de berörda områdena av kvartersmark för handel som omfattas av prickad mark, d.v.s. mark som inte får bebyggas. Enligt naturvärdesinventeringen består de berörda grönyterna av torr gräsmark och gamla tallar, en grupp medelålders till äldre lövträd och en sandig slänt med berg i dagen. Området bedöms ha vissa naturvärden som motsvarar naturvärdesklass 4 av 4, där klass 1 är högst.

Kommunens sammantagna bedömning är att de områden där strandskyddet upphävs saknar betydelse för strandskyddets syften; det vill säga att säkerställa allmänhetens möjlighet till rekreation i strandområden samt att skydda djur och växter.

Strandområdet öster om Tegelbruksvägen ingår inte i planområdet. Området ingår i den gällande detaljplanen med beteckning 56-43 och är betecknat Park. Enligt detaljplanen får mindre sittbryggor utföras i vattenområdet. Idag utgörs

strandområdet i huvudsak av ett gångstråk, parkeringsplatser och båtuppställning. För att långsiktigt säkerställa och förbättra allmänhetens tillgång till strandområdet avser kommunen att förstärka områdets parkfunktion samt utföra bryggor tillgängliga för allmänheten. Trots att strandområdet inte ingår i planförslaget kommer åtgärderna avseende strandparken att regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet för projektet. I samband med projektets genomförande blir därför det befintliga strandområdet mer tillgängligt och användbart för allmänheten.

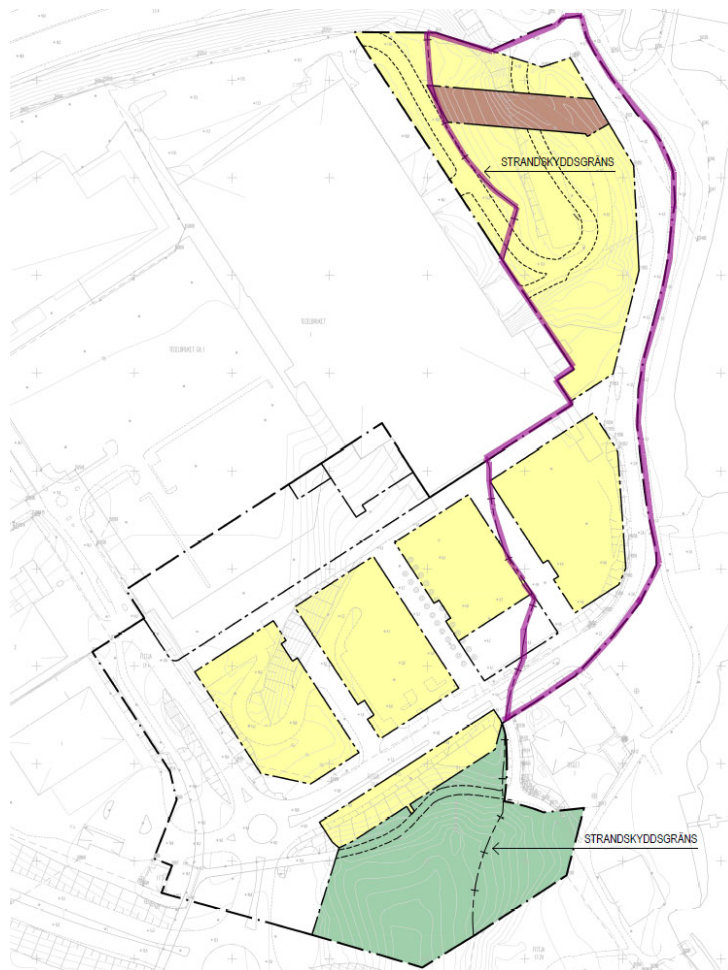


Bild 3. Ungefärligt område där återinträtt strandskydd upphävs (markerat i lila).



Bild 4. Den befintliga slänten mot E4/E20.

Andelen grönytor och vegetation i närområdet kommer att öka till följd av planerade bostadsgårdar, gatuträd samt växtbäddar. Det innebär att projektet, förutom att öka allmänhetens tillgång till strandområdet, även kan ha positiv inverkan på växt- och djurlivet.

Miljöförhållanden

Mark

I princip hela planområdet innehåller mark med hög risk för markradon enligt kommunens radonkarta. Ny bebyggelse för stadigvarande vistelse ska utföras radonsäker.

Enligt framtagna miljöteknisk markundersökning har oljekolväten påträffats i flera provpunkter. I de flesta fall ligger halterna under riktvärdet för känslig markanvändning (bostäder) men i några punkter ligger halterna strax över riktvärdet.

Marken skall klara avsedd markanvändning enligt detaljplanen. Detta verifieras genom provtagning och kontroll av marken inom planområdet, samt jämförelse med Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark. Initialt tillämpas generella riktvärden och vid behov även platsspecifik riskbedömning, i samråd med kommunens tillsynsmyndighet.

Påträffade föroreningshalter bedöms inte utgöra någon särskild risk eller försvarande omständighet avseende genomförande av detaljplanen. Åtgärder i form av schakthantering och omhändertagande av förorenade massor bedöms kunna genomföras i produktionsskedet i sin helhet och senast verifieras innan bostäder och andra anläggningar tas i bruk i samband med framtagande av slutbesked.

Åtgärder genomförs i samråd med tillsynsmyndighet via anmälan, kontrollplan/kontrollprogram och slutredovisning. Förutsatt att ovanstående åtgärder vidtas bedömer inte kommunen att föroreningarna utgör en fara för människors hälsa.

Dagvatten

Planområdet ligger i primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. Dessutom ligger planområdet på och i nära anslutning till två vattenförekomster enligt svensk vattenförvaltning: Ytvattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden och grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov. Riksten.

Enligt framtagen dagvattenutredning bör dagvatten från kvartersmark passera anläggning för rening eller fördröjning innan utsläpp sker till det kommunala dagvattennätet. Därutöver bör hustaken dimensioneras så att takvatten kan omhändertas inom kvartersmark. Taken ska luta in mot bostadsgårdarna och dagvattnet fördröjas lokalt på bostadsgårdarna innan vidare transport. Eftersom lerytor förekommer på kvartersmark bör regnvatten omhändertas genom underjordiska magasin där vatten kan fördröjas för att sedan upptas av växtlighet på gårdarna.

Dagvattenhanteringen på allmän plats för lokalgata kan enligt PM om dagvatten tas om hand genom regnbäddar, översilningsytor och gräsbeklädda diken eller svackdiken, se bild 5 nedan. Därutöver kan trädplanteringar förses med skelettjordar för infiltration av dagvatten. Dagvatten från vägar och parkeringsytor ska ledas till gatuträd och planteringar där vattnet kan infiltreras och perkolas i marken.

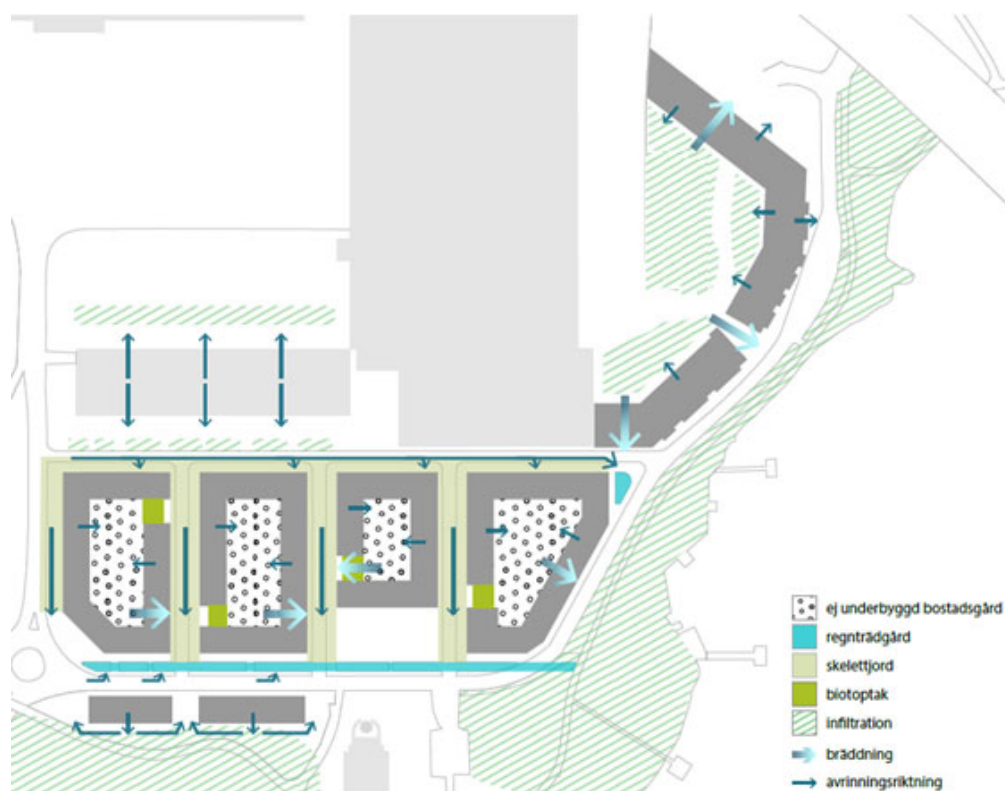


Bild 5. Förslag på dagvattenlösning (Illustration av Archus/Urbio).

Reningsanläggningar bör anläggas tidigt i processen för omhändertagande av dagvatten under byggtiden. Länshållningsvatten ska under bergarbeten renas innan det når recipienten.

Miljökvalitetsnormer

I anslutning till planområdet finns sand- och grusförekomsten ”Tullingeåsen-Ekebyhov Riksten” som utgör grundvattenförekomst. Förekomsten har en otillfredsställande kemisk status, god kvantitativ status samt problem med miljögifter. Ett av de aktuella miljögifterna, PFAS, härstammar sannolikt från Riksten i Tullinge, som tidigare fungerat som brandövningsplats och flygfält. Den kemiska statusen har ännu inte uppnått god status beroende på att riktvärdet för högfluorerade ämnen har överskridits.

Den intilliggande Fittjaviken tillhör ytvattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden som uppnår god ekologisk status men inte god kemisk status. God kemisk status uppnås inte på grund av förhöjda halter av irgarol (cubutryn).

Övriga miljögifter som identifierats Rödstensfjärden är kvicksilver och kvicksilverföreningar samt Bromerade difenyletrar. Rödstensfjärden har idag inga problem med övergödning eller annan överbelastning av näringsämnen.

Enligt de föroreningsberäkningar som gjorts i PM om dagvatten innebär förslaget till detaljplan en sänkning av samtliga föroreningar som redovisas i utredningen (se tabell 6-9 i PM om dagvatten). Kvicksilverhalterna beräknas bli mindre än en fjärdedel av dagens halter efter genomfört förslag.

Framtaget PM om dagvatten anger att grundvattenförekomsten på Tullingeåsen-Ekebyhov-Riksten inte påverkas negativt förutsatt att föreslagna åtgärder för dagvattenhantering genomförs.

Översvämningsrisk

Enligt Länsstyrelsens rekommendationer ska nya byggnader placeras ovan nivån +2,7 till följd av översvämningsrisken. En planbestämmelse om att lägsta grundläggningsnivå är +2,7 m över nollplanet har införts för att minska översvämningsrisken. I delar av det östra området är det inte möjligt att utföra källare på grund av risken för översvämning.

Enligt framtaget PM om dagvatten innebär föreslagen höjdsättning för planområdet att dagvatten vid extrem nederbörd kommer att rinna längs sekundära avrinningsvägar och slutligen nå Rödstensfjärden.

I de lägen där det behövs förstärks avrinningen med anvisade diken som leds till dagvattenmagasin.

Nya byggnader ska utföras med en eller flera öppningar invid bostadsgårdarnas lågpunkter där vatten kan släppas ut vid kraftiga skyfall. Öppningen utförs som en portik med gallergrind eller en ouppvärmad korridor med ett 70-110 mm stort glapp under dörrarna, där marken alltid ligger under färdigt golv. Från öppningen leds vattnet ut till gatan och sedan vidare till Fittjaviken. Därutöver kan delar av dagvattnet vid extrema regnflöden passera genom mellanrummet som skapas mellan slänthusen. En planbestämmelse under "byggnadsteknik" har införts för att säkerställa att portik eller ouppvärmad korridor utförs i bostadsgårdarnas lågpunkter.

Infarter till garage och ingångar till byggnader ska utformas och höjdsättas så att skyfallsvatten rinner från entrén mot gatan. Dessutom ska dagvattenrännor placeras i över- och nederkant av garageinfarterna. Regelbundet underhåll av dagvattenrännorna krävs.

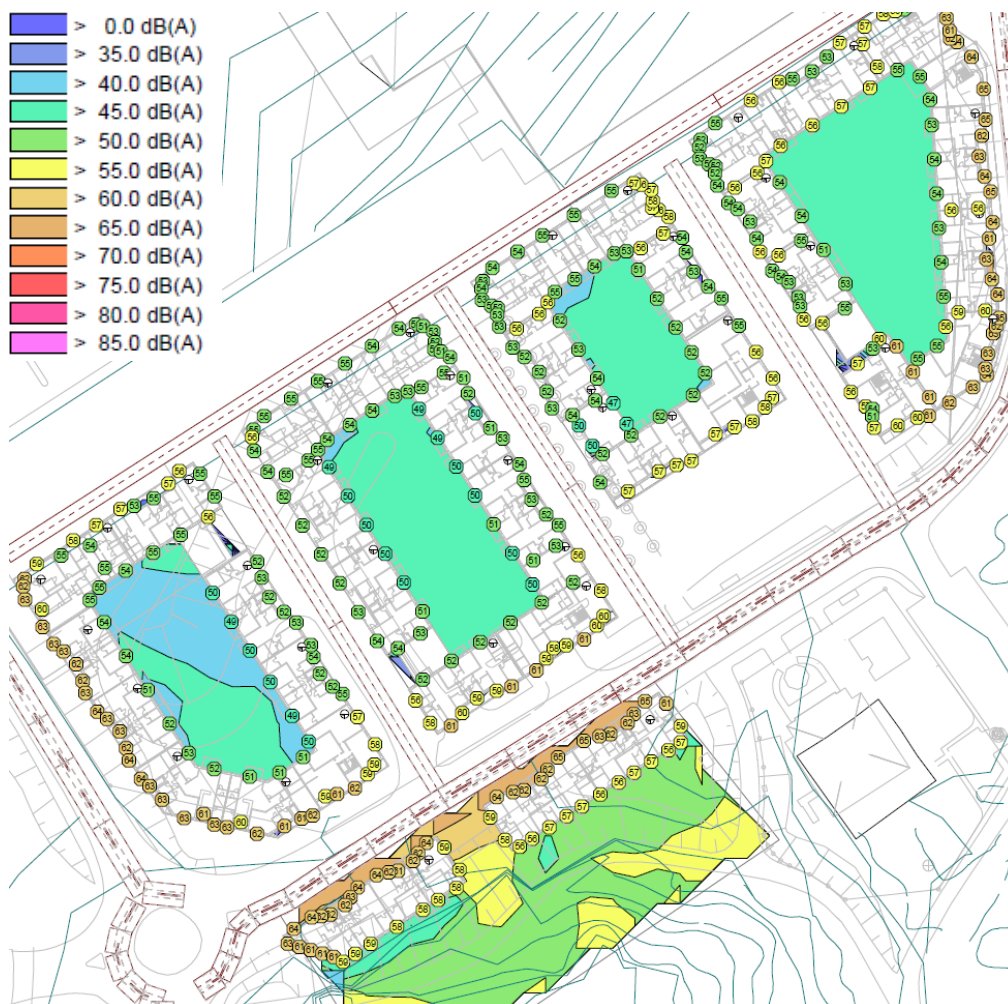
Vägar och gräsytor ska utformas för att undvika ansamlingar av skyfallsvatten. Det finns en befintlig lågpunkt vid cirkulationsplatsen i planområdets sydvästra del. Lågpunkten har en höjd om +9,8 m och cirkulationsplatsen ansluter till Tegelbruksvägen vid +9,9 m. Det innebär att stående vatten ej bör överstiga ca 10 cm innan vattnet når krönet och avrinner längst Tegelbruksvägen mot recipienten. För att förhindra större vattenansamlingar ska gc-vägen närmast cirkulationsplatsen utföras som en sekundär avrinningsväg mot recipienten. Ytterligare en lågpunkt finns väster om Fittja moské vid en föreslagen garageinfart. Bebyggelseförslaget innebär att lågpunkten försvinner och med föreslagen höjdsättning avrinner dagvattnet mot recipienten via Tegelbruksvägen.

Buller

Enligt trafikbullerutredningens sammantagna bedömning kan samtliga riktvärden för bostäder uppfyllas under förutsättning att lägenheterna planeras med hänsyn till bullret. Beräkningarna har gjorts utifrån uppskattade trafikflöden för 2040. Delar av bebyggelsen uppfyller riktlinjerna utan åtgärder. För andra delar behövs en antingen tyst sida eller att de bullerutsatta lägenheterna utförs maximalt 35 kvm stora. Planbestämmelser avseende buller har införts för att säkerställa att lägenhetsutformningen innebär att riktlinjerna kan uppfyllas.

De fyra kvarteren (Tegelbruksplanen) beräknas få ekvivalenta ljudnivåer vid fasad om 50-65 dB(A) år 2040. Gällande riktlinjer kan ändå uppfyllas då kvarteren innebär tysta gårdar med ekvivalenta ljudnivåer som generellt är lägre än 50 dB(A), se bild 6 som illustrerar ekvivalenta ljudnivåer.

Den södra längan (kv. E-F) beräknas få ekvivalenta ljudnivåer om högst 65 dB(A) mot Tegelbruksvägen. Mot sydost får den västra byggnaden ekvivalenta ljudnivåer om 56-58 dB(A) på de tre översta våningsplanen och under 55 dB(A) på övriga våningsplan. Den östra byggnaden får ekvivalent ljudnivå upp till 57 dB(A) på det översta våningsplanet men under 55 dB(A) på övriga våningsplan. För att uppfylla gällande riktlinjer kan lägenheter uppföras genomgående alternativt om 35 kvm eller mindre, i vissa fall med balkongskärmar eller enkelsidigt utförande, se framtagna trafikbullerutredning. Den södra längan kan enligt trafikbullerutredningen ha en gemensam uteplats söder om huskropparna för att uppfylla gällande riktlinjer.



*Bild 6. Ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller vid Tegelbruksplanen (ACAD).
Beräkningen gäller mest utsatt del av fasad utifrån trafikflöden 2040.*

Enligt trafikbullerutredningen kan cirka 13+3 lägenheter i södra längan (kv. E-F) förses med skärmar som täcker upp till 50 respektive 75 % av balkongens öppna yta, för att uppfylla riktlinjer för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. Skärmarna ger en dämpning om cirka 4-6 dB. Ett annat alternativ för att uppfylla riktlinjerna är att lägenheterna utförs med lägenhetsstorlekar mindre än 35 kvm.

Bebyggelsen i det norra planområdet (slänthusen) beräknas få höga ekvivalenta ljudnivåer om över 70 dB(A) vid fasad mot E4/E20, se bild 7. Eftersom en byggnad med hotell, kontor eller handel föreslås utmed vägen skapas en tyst sida med ekvivalenta ljudnivåer om 50-55 dB(A) för de bostäder som föreslås söder om byggnaden. Slänthusens gård beräknas få runt 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå.



Bild 7. Ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller för Slänthusen invid E4/E20 (ACAD). Beräkningen gäller mest utsatt del av fasad utifrån trafikflöden 2040.

Enligt trafikbullerutredningen finns en risk för att den maximala ljudnivån om 70 dB(A) överskrids. Största delen av bebyggelsen har maximala ljudnivåer under 80 dB(A). Enligt trafikbullerutredningen kan samtliga lägenheter som utsätts för höga maxbullernivåer uppfylla riktlinjerna genom en lägenhetsutformning som möjliggör vädring mot maximal ljudnivå under 70 dB(A). I de fall lägenheterna utsätts för ekvivalentnivåer under 60 dB(A) kan de maximala ljudnivåerna bortses ifrån enligt trafikbullerutredningen.

Den planerade byggnaden (hotell/kontor/handel/lagerhotell) beräknas få höga ljudnivåer mot E4/E20 om över 70 dB(A). Riktlinjer finns ej för buller mot fasad, men för att uppfylla inomhuskraven ställs höga krav på ljudisolering i byggnadens klimatskal. En detaljerad lösning redovisas i framtagen trafikbullerutredning.

Idag passerar tung trafik på Tegelbruksvägen vidare mot Slagsta industriområde. Kommunen planerar att förbjuda lastbilstrafik och leda om den tunga trafiken genom området från Tegelbruksvägen till Botkyrkaleden och Fågelviksleden. Därutöver planerar kommunen att sänka hastigheten från 50 km/h till 30 km/h. Förändringarna bedöms innebära att de ekvivalenta ljudnivåerna sänks med 2-3 dB enligt trafikbullerutredningen. Södra längan får då till största delen ekvivalentnivåer på eller under 60 dB(A) vilket skapar större flexibilitet i utformningen av lägenheter.

Sammantaget bedömer kommunen att riktvärden avseende trafikbuller uppnås under förutsättning att de åtgärder som framgår av plankartan respektive trafikbullerutredningen vidtas.

Vibrationer

För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning för omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, särskilt i uppförsbacke, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats.

Enligt framtagen PM om vibrationer förväntas komfortvägda vibrationer innehålla gällande riktvärde i färdigställda byggnader med god marginal förutsatt att de utförs med tung byggnadsstomme.

Luftkvalitet

Framtagen luftkvalitetsutredningen visar att miljö kvalitetsnormerna för luft kan uppnås utan åtgärder. I plankartan ingår bestämmelse om att ventilationsintag ska placeras på den sida byggnaden som vetter bort från E4/E20.

Den planerade byggnaden (hotell/kontor/handel/lagerhotell) mot E4/E20 avskärmar mot partiklar, vilket skapar mer partiklar mot E4/E20 men mindre mot de planerade bostäderna, där människor kommer att vistas. Hotell- kontors- eller handelsbyggnadens avskärmande effekt är inte en förutsättning för att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet ska uppnås för bostäderna. Det är dock rimligt att anta att byggnaden avskärmar en stor del av partiklarna från trafiken på E4/E20. Luftkvalitetsutredningen har inte beaktat den avskärmande effekten då den är svårberäknad.

Risk och säkerhet

Både Södertäljevägen (E4/E20) och Botkyrkaleden, som passerar norr respektive söder om området, är primära transportleder för farligt gods. Därutöver finns en drivmedelsstation och en bilverkstad med hantering av brandfarliga vätskor och gas. Bebyggelsen föreslås cirka 50 meter från E4/E20, cirka 50 meter från drivmedelsstationen och cirka 45 m från drivmedelstationens påfyllningsplats. Därutöver är avståndet mellan bebyggelsen och gaslagret över 130 m.

Enligt framtagen riskbedömning är de huvudsakliga olycksriskerna kopplade till brandfarliga vätskor och giftiga gaser. Skyddsåtgärder ska därför syfta till att minska konsekvenserna av exempelvis vätskor som antänds eller gasutsläpp.

Länsstyrelsen rekommenderar ett avstånd om 100 meter mellan drivmedelsstationer och bostäder samt ett minimiavstånd om 50 meter. Enligt riskbedömningen bedöms dock inga av de identifierade scenarierna med brandfarliga vätskor och gaser medföra konsekvensavstånd som når planerad bebyggelse. Drivmedelstationen är en målpunkt för transporter med farligt gods. Med anledning av detta bör utomhusmiljön mellan tillkommande bebyggelse och rondellen Fittjavägen-Tegelbruksvägen utformas så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras inom 40 meter från rondellen enligt riskbedömningen.

För att reducera konsekvenserna vid en eventuell olycka visar riskutredningen att skyddsåtgärder behöver vidtas både för bebyggelsen i den norra slänten vid E4/E20 samt bebyggelsen invid Botkyrkaleden och drivmedelstationen.

Följande skyddsåtgärder föreslås för bebyggelsen invid Botkyrkaleden/drivmedelstationen:

- Placering av ventilationsintag i den sida av byggnaden som vetter bort från Botkyrkaleden. Åtgärden föreslås för bebyggelse närmast Botkyrkaleden, till och med den första husraden med bostäder. Bakomliggande bebyggelse bedöms erhålla ett skydd via barriär- och spridningseffekter av framförliggande bebyggelse.
- Utrymning av byggnader bör möjliggöras i den sida av byggnaden som vetter bort från Botkyrkaleden.
- Utomhusmiljön mellan planerade byggnader och rondellen Fittjavägen-Tegelbruksvägen ska utformas så att stadigvarande vistelse inte utförs inom 40 meter från rondellen. Balkonger ska utföras indragna och inglasade med brandklassat (EW30) och explosionsklassat glas.

Följande skyddsåtgärder föreslås för bebyggelsen invid E4/E20:

- Bebyggelsefritt avstånd genom prickmark (mark som inte får förses med byggnad) inom 50 meter från E4.
- Placering av ventilationsintag i den sida av byggnaden som vetter bort från E4/E20. Åtgärden föreslås för bebyggelse närmast E4/E20, till och med den första husraden med bostäder. Bakomliggande bebyggelse bedöms erhålla ett skydd via barriär- och spridningseffekter av framförliggande bebyggelse.
- Utrymning av byggnader bör möjliggöras i den sida av byggnaden som vetter bort från E4/E20.

Kommunens sammantagna bedömning är att risknivåerna i planområdet kan accepteras förutsatt att åtgärderna som framgår i plankartan genomförs.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för planförslaget. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kan planförslaget uppfylla gällande krav och riktvärden för buller, vattenmiljö samt risk- och säkerhet. Nedan följer en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen.

Buller

Detaljplaneområdet omges av vägar som genererar buller, E4/E20, Botkyrkaleden och Tegelbruksvägen. För delar av den planerade bebyggelsen är ljudnivån vid fasad över trafikbullerförordningens riktvärde 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå och bostäderna behöver planeras så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en luddämpad sida. I några fall behövs också skärmande åtgärder för att skapa en luddämpad sida.

För att bostäderna i norra delen av detaljplaneområdet ska kunna få en luddämpad sida måste den planerade avskärmande byggnaden för hotell och kontor först uppföras. Denna byggnad fungerar som ett bullerskydd från E4/E20 för bostäderna innanför. Höga bullernivåer vid fasad ställer höga krav på ljudisolering för att klara kraven för ljudmiljö inomhus. Under förutsättning att bullerskyddande åtgärder genomförs bedöms bostäderna få en godtagbar ljudmiljö.

Vattenmiljö

Föroreningsbelastningen och föroreningshalterna minskar efter utbyggnad enligt planförslaget. Enbart omvandlingen av en stor parkeringsyta till bostadskvarter medför att avrinnande vatten blir mindre förorenat men åtgärder planeras också för ökad rening. Vid utbyggnaden planeras omhändertagande av dagvatten genom planteringar och dagvattenmagasin på innergårdar, växtbäddar, trädgropar och planteringar längs Tegelbruksvägen. Åtgärderna fördröjer och renar dagvattnet och minskar föroreningsspridningen till Fittjaviken.

En genomgång av kvalitetsfaktorerna för miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov-Riksten och vattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden visar att de påverkas positivt eller inte alls av planförslaget. Både mängder och halter av samtliga föroreningar minskar efter utbyggnaden och möjligheterna att klara miljökvalitetsnormen för kemisk status förbättras genom de åtgärder som planeras vid utbyggnaden.

Risk och säkerhet

Enligt riskbedömningen kommer närliggande trafikleder för farligt gods och bensinstation inte att orsaka någon förhöjd individ- och samhällsrisk. Samhällsrisk innebär sannolikheten för det minsta antal människor som omkommer till följd av konsekvenser av oönskade händelser. Det tar hänsyn till den befolkningssituation som råder till skillnad från individrisken. När det gäller samhällsrisk för trafik med farligt gods hålls den på en acceptabel nivå genom att riskreducerande åtgärder vidtas i tillkommande bebyggelse (placering av ventilation och utrymningsvägar bort från trafikleder).

Luftkvalitet

E4/E20 är den största källan till luftföroreningar i området. Miljökvalitetsnormer och miljömål klaras för både partiklar och kvävedioxid i den södra delen av detaljplaneområdet. I den norra delen av detaljplaneområdet, där den planerade bebyggelsen ligger nära E4/E20, uppfylls miljökvalitetsnormerna men inte miljömålet. En hög och sammanhängande byggnad kan medföra ett visst skydd för bostadsbebyggelsen innanför men kompletterande beräkningar behövs för att bedöma om planförslagets hotell- och kontorsbyggnad närmast E4/E20 kan fylla denna funktion.

Byggskedets miljöfrågor

I byggskedet kommer de viktigaste miljöfrågorna att vara hantering av markföroreningar, utsläpp till vatten och byggbuller.

Förorenat dagvatten behöver omhändertas och renas före utsläpp under hela byggperioden. Reningsåtgärder tidigt i processen och så nära källan som möjligt är att föredra. I åtgärderna ingår även en beredskap för olyckor som kan orsaka miljöfarligt utsläpp. Gällande byggbuller genomförs åtgärder i samarbete med tillsynsmyndigheten. Provtagning av förorenad mark kommer att behövas under byggtiden för att kontrollera föroreningsinnehållet i schaktmassor.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Det aktuella området utgörs idag av en större parkeringsyta, en bergsslänt med väg för leveranser och ett park- och naturområde invid Fittjaviken. Förslaget till detaljplan innebär att parkeringsplatsen bebyggs med fyra kvarter med bebyggelse om sex till nio våningar, där de högre våningsantalen utförs i bakkant mot den befintliga handelsplatsen. På flera av kvarteren utförs en indragen takvåning. En högre byggnadsdel om elva våningar föreslås öster om torget, i hörnet på kvarteret, för att markera torget och förbättra möjligheten att orientera sig i området. Bebyggelsen varierar i höjd och flera släpp lämnas för att förbättra ljusinsläppet på gårdarna och för att skapa en luftigare struktur. Söder om parkeringsplatsen, utmed Tegelbruksvägen, föreslås två lamellhus om fem våningar vilket skapar ett gaturum utmed vägen, se bild 8 nedan.



Bild 8. Illustrationsplan över bebyggelseförslaget (Archus/Urbio).



Bild 9. Illustration över torget (Archus/Urbio).



Bild 10. Volymskiss över bebyggelseförslaget (Archus/Urbio).

I den nordöstra delen av planområdet föreslås två lamellhus om 6-8 våningar. De två första våningarna utförs med parkeringsgarage och/eller förråd. De högre våningarna utförs med bostäder. Burspråk och balkonger kragar ut över gångbanan.

Därutöver föreslås en byggnad för hotell, kontor eller handel för att dämpa trafikbullret från motorvägen, E4/E20. Byggnaden utförs med sju våningar som trappas ned utifrån terrängen. Byggnaden har en portal för att det ska gå att angora till de befintliga handelsverksamheterna samt bostäderna som utförs söder om byggnaden.

Vid den befintliga moskén föreslås ett nytt torg med planteringar, sittplatser och möjlighet till uteservering, se bild 9. Torget utförs delvis med en upphöjd yta för att ta upp höjdskillnader. Förslaget innebär att kvarteret öster om torget får en relativt sett högre byggnadsdel om 11 våningar i ena hörnet vilket markerar torget och ökar orienterbarheten i området.

Nya byggnader i området ska utformas med ett enkelt formspråk som talar med den befintliga bebyggelsen i Fittja och i handelsområdet, se bild 10 för en illustration av volymerna i området. Planområdet omges av barriärer som Botkyrkaleden, E4/E20 och den befintliga bensinstationen. Bebyggelsens formspråk ska smälta in i den befintliga miljön för att undvika att nya byggnader upplevs avvikande och främmande på platsen. Moskén och punkthusen på Fittjahöjden ska avteckna sig mot de nya kvarteren.

Taken i området ska utformas som flacka pulpettak med en takvinkel om högst 5 grader. I vissa lägen kan taken utföras med terrasser. Fasaderna mot gatorna i området utförs med puts eller tegel för att anknyta till områdets historia och den tegelproduktion som bedrevs i Fittja tegelbruk under 1600- och 1800-talet. Teglet ska utformas med en variation av kulörer och uttryck, se gestaltningsprogram.

I den norra delen av området, under den befintliga handelsparkeringen, föreslås ett nytt parkeringsgarage med fyra våningsplan. Parkeringsgaragets fasad ska utföras med färgat glas mot den intilliggande lokalgatan.

Arbetsplatser

Planförslaget innebär att verksamheter och handel genom centrumanvändning får utföras i kvartersbebyggelsens bottenvåningar. Invid torget så anger plankartan att centrumverksamhet ska utföras i bottenvåningen för att säkerställa att dessa ytor utnyttjas för verksamheter och inte bostäder. Dessutom föreslås hotell, kontor, handel eller lagerhotell i byggnaden utmed E4/E20 i det norra planområdet. Sammantaget bedöms planförslaget skapa underlag för ett flertal verksamheter som kommer att leda till nya arbetsplatser i området.

Service

I Fittja centrum, ca 500 m från planområdet, finns livsmedelsaffär, pizzeria, vårdcentral, medborgarservice och bibliotek. I området finns även de kommunala förskolorna Myran och Humlan, cirka 600 m från planområdet. Därutöver finns flera enskilda förskolor. Två grundskolor, Fittjaskolan och Tallidsskolan är belägna cirka 750 m respektive 1100 m från planområdet.

Inom planområdet är det inte möjligt att skapa en tillräckligt god utemiljö för en ny kommunal förskola, då en sådan kräver stora ytor med låga bullervärden. Däremot pågår flera utbyggnadsprojekt av befintliga förskolor i stadsdelen, inom gångavstånd från planområdet. En obebyggd fastighet, Posthagen 1, är planerad att förse med en större förskola om 180 platser. Kommunen bedömer att utbyggnadsprojekten samt den nya förskolan innebär att behovet för de nya bostäderna kan säkerställas.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet är beläget nära en simhall (Fittjabadet), en sporthall samt Fittja äng, där utegym, lekplats, och friytor finns. Eftersom området dessutom ligger nära Mälarpromenaden och Slagstabadet finns goda möjligheter till bad samt rekreation i naturmiljö.

Strandområdet kan delvis få en mer utpräglad parkkaraktär med brygganläggningar utmed stranden. Åtgärderna kommer att regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Samtidigt bevaras mycket av den naturliga vegetationen i vattenbrynet vilket är positivt för möjligheten till naturupplevelser i området.

Kvarterens bostadsgårdar utförs med mycket grönska och sittplatser i goda sollägen. Eftersom gårdarna inte är underbyggda med parkeringsgarage kan större träd och buskar planteras på gården. På gårdarna planeras lekplatser i både skuggiga och soliga områden. Därutöver kan gårdar utföras med odlingslådor. Högst hälften av bostadsgårdarna får hårdgöras enligt förslaget till detaljplan.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angränsar till väg E4/E20 i norr, Fittjavägen i väster och Tegelbruksvägen i öster. Strax söder om Tegelbruksvägen sträcker sig Botkyrkaleden (väg 259) i öst-västlig riktning. Både E4/E20 samt väg 259 är utpekade riksintressen för kommunikationer. Gång- och cykelnätet i området är trafikseparerat och kopplingen mellan området och Fittja centrum går till stor del på en upphöjd gång- och cykelbro. Gång- och cykelväg finns även utmed Fittjaviken under E4/E20 vidare mot Slagsta och Mälarpromenaden.

I områdets sydvästra del finns en cirkulationsplats som kopplar Tegelbruksvägen med Botkyrkaleden. Trafikflödet på Botkyrkaleden är cirka 20 000 fordon per dygn (ÅDT).

Besökare till handelsverksamheterna angör till de stora parkeringsytorna i området via Fittjavägen och leveranser angör via en infartsväg som ansluter till den norra delen av Tegelbruksvägen.

Planförslaget innebär att Tegelbruksvägen får en ny utformning som innebär att vägen utförs med växtbäddar och trädplanteringar. Gångbanor om 2,5 respektive 3,5 m utförs på båda sidor om vägen, se bild 11. Tegelbruksvägen kommer att ha regelbunden busstrafik, viss personbilstrafik (majoriteten av personbilarna angör direkt till parkeringsgaraget från Fittjavägen) samt avfallshantering. Busshållplats finns även i fortsättningen i anslutning till det nya torget/moskén.

Nya tvärgator till Tegelbruksvägen föreslås för att angöring ska kunna ske till de fyra föreslagna kvarteren. Dessa gator får en mer lokal karaktär med smalare gatusektion som innebär gångbanor om 2,3 m. Därutöver föreslås kantstensparkering i vissa lägen utmed tvärgatorna. Tvärgatorna utförs med trädplantering, se bild 12.

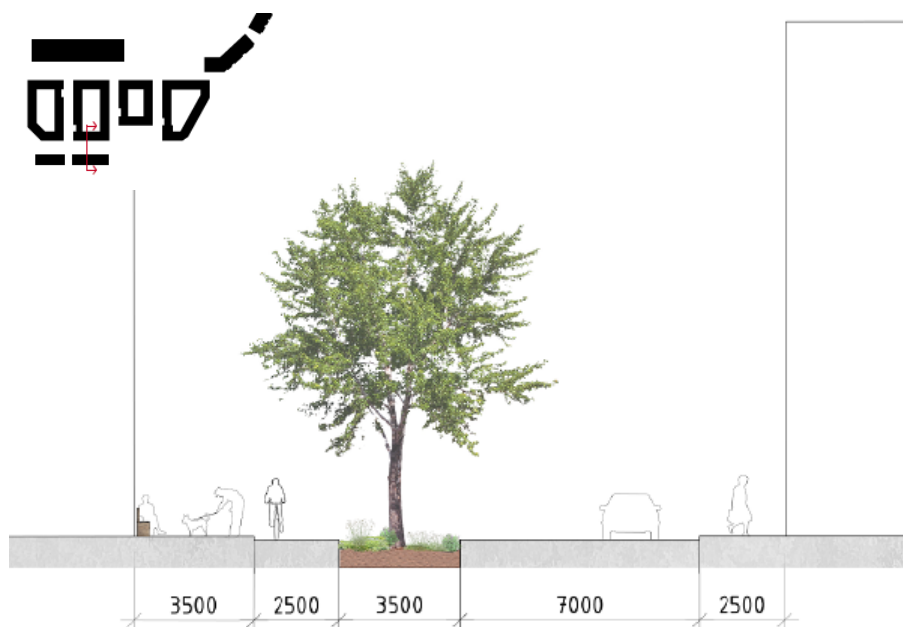


Bild 11. Sektion för Tegelbruksvägen (Urbio).

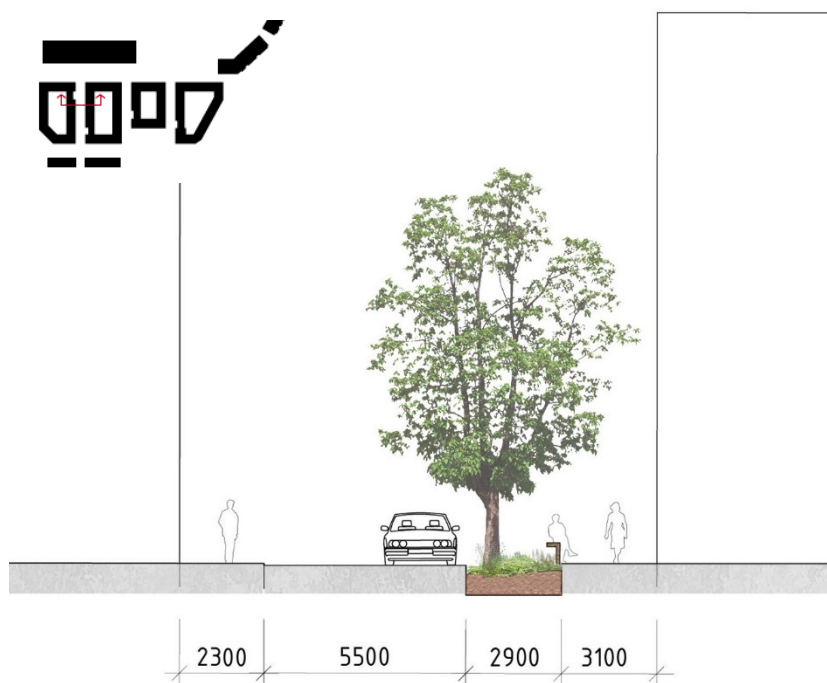


Bild 12. Sektion för tvärgator (Urbio).



Bild 13. Sektion för Fittjavägen (Urbio).

Längst norrut i det föreslagna området, närmast det befintliga handelsområdet, föreslås en parallellgata till Tegelbruksvägen. Denna gata är främst avsedd som angöringsgata till det föreslagna parkeringshuset samt till den markparkering som föreslås invid parkeringshuset. Gatan utförs med gångbana om 2,5 m samt trädplantering och kantstensparkerings.

Med anledning av förslaget behöver hastighetsdämpande åtgärder införas på Tegelbruksvägen för att öka trafiksäkerheten för gående och cyklister. Kommunen planerar även att leda om den tunga trafiken från Tegelbruksvägen till Botkyrkaleden och Fågelviksvägen.

Kollektivtrafik

Två busshållplatser finns utmed Tegelbruksvägen. Den närmaste busshållplatsen, "Fittjavägen", är belägen precis intill den planerade bebyggelsen och Fittjamoskén. Hållplatsen trafikeras av busslinje 702 (Hallunda – Kvarnhagen via Alby C). Bussen avgår varje kvart förutom under lågtrafik och helger. En ytterligare hållplats, "Tegelbruksvägen", finns i den norra delen av planområdet.

Resan med buss till Fittja C tar cirka 2 minuter och resan till Alby C tar cirka 11 minuter.

Vid Fittja centrum, ca 400 m från den västra delen av planområdet, finns tunnelbanans röda linje samt en busstation med flertalet busslinjer. Resan med tunnelbanan till T-centralen tar 32 minuter.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Planområdet ligger huvudsakligen inom zon A, d.v.s. inom 600 m från spårbunden kollektivtrafik. Enligt trafikutredningen bör ett parkeringstal för bilparkering om 0,5 ska tillämpas utifrån kommunens parkeringsprogram.

Eftersom planförslaget innebär cirka 800 bostäder bedöms parkeringsbehovet uppgå till cirka 400 parkeringsplatser. Den stora delen av parkeringsbehovet möts genom det planerade parkeringsgaraget som utförs i fyra våningsplan. Parkeringsgaraget rymmer cirka 400 platser, varav de 137 platser som utförs i det översta våningsplanet kan utnyttjas för de befintliga handelsverksamheterna och moskén.

En större markparkeringsyta med cirka 48 parkeringsplatser för boendeparkering anordnas framför parkeringsgaraget. Ytterligare cirka 34 platser planeras i garage under lamellhusen invid moskén (södra längan). Slutligen planeras 138 platser i garage under slänthusen i den norra slänten mot E4/E20.

Utöver parkeringsgaragen och markparkeringen innehåller förslaget 34 parkeringsplatser i form av kantstensparkering utmed områdets tvärgator. Parkeringsplatserna utmed tvärgatorna är avsedda för gästparkering och parkering för rörelsehindrade. Parkeringsplatser för rörelsehindrade utförs även i parkeringsgaragen och ska utgöra 5 % av det totala antalet parkeringsplatser.

En byggnad med hotell, handel, kontor eller lagerhotell föreslås utmed E4/E20. Om ett hotell med cirka 200 rum utförs behövs cirka 0,5 platser per rum, det vill säga 100 p-platser. Hotellet kan utnyttja 80 p-platser i garage i slänthusens kvarter, vilket dock innebär ett underskott för hotellet. Detta kan delvis hanteras genom att det totala parkeringsbehovet reduceras till följd av de mobilitetsåtgärder som beskrivs nedan. Därutöver kan hotellverksamheten eventuellt hyra p-platser från handelsverksamheten i området.

Följande mobilitetsåtgärder kan komma att genomföras i samband med projektet:

- Bilpool med särskilda centralt belägna parkeringsplatser där exploatören täcker den fasta månadskostnaden i minst 5 år.
- Cykelparkering inomhus som är lätta att nå (med dörröppnare och på samma våningsplan som entrén) samt tillgång till fast luftpump.
- Prova-på-kort till kollektivtrafiken under en viss tid
- Cykelpool med lastcykel, elcykel samt cykelkärra
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.



Bild 14. Tematisk karta över de olika typerna av parkering som planeras.

En bilpool med 13 bilar planeras i parkeringsgaraget eller på markparkeringen framför garaget. Kommunen bedömer att en bilpoolsplats ersätter cirka 5 vanliga parkeringsplatser. Om samtliga mobilitetsåtgärder genomförs kan parkeringsbehovet reduceras med 25 %.

Efterfrågan på parkering i området ökar kraftigt vid moskéns fredagsbön. Parkering kan ske på den befintliga parkeringsplatsen bredvid moskén (14 platser), på plan 4 i parkeringshuset (137 platser) samt genom samutnyttjande av den befintliga handelsparkeringen norr om planområdet (cirka 250 platser).

Kommunen bedömer att 1,5 cykelparkeringar per lägenhet räcker för att tillgodose efterfrågan på cykelparkering i nuläget. Ytor ska dock reserveras på bostadsgårdarna så att 2 cykelparkeringar per lägenhet kan tillgodoses om behov uppstår. Sammantaget innebär planförslaget cirka 1200 cykelparkeringar.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Infrastruktur finns i området sedan tidigare. Flera fjärrvärme och vattenledningar passerar området och är delvis i samma lägen där ny bebyggelse planeras. Förslaget till detaljplan innebär därför att de befintliga ledningarna flyttas ut i Tegelbruksvägen.

Anslutningsmöjlighet för vatten- och avlopp går att ordna från befintlig ledning i Tegelbruksvägen. Kommunen bedömer att det befintliga ledningsnätet har tillräcklig kapacitet för att försörja de planerade bostäderna.

En ny transformatorstation i parkeringsgaraget. Det aktuella området är betecknat PE (parkering och tekniska anläggningar) i plankartan. I samma del av parkeringsgaraget planeras en sopsugsanläggning, se illustration av relationen sopsugsanläggning/transformatorstation nedan.

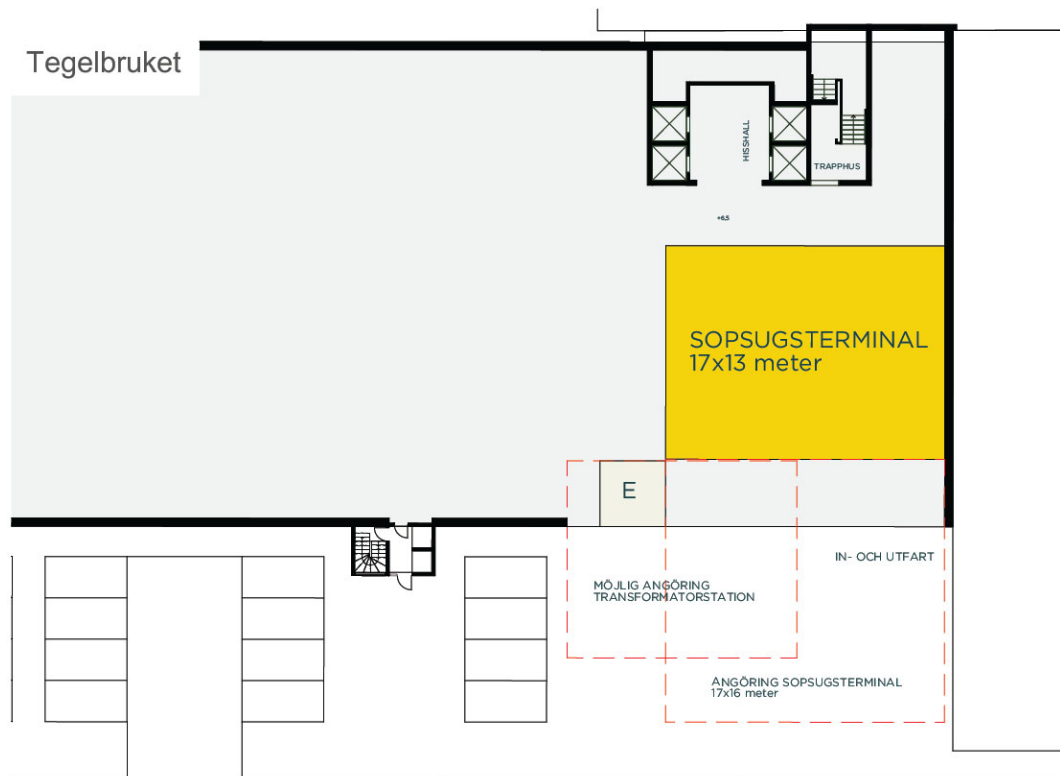


Bild 15. Illustration över relationen sopsugsterminal/transformatorstation.

Värme

Förslaget till detaljplan innebär att uppvärmning av ny bebyggelse sker med fjärrvärme då infrastruktur för fjärrvärme redan finns i området.

El

El finns framdraget i området. En transformatorstation är belägen nordväst om området. En ny transformatorstation planeras i det parkeringsgarage som föreslås norr om de fyra kvarteren.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter samt gällande arbetsmiljöregler. Förslaget till detaljplan innebär att en sopsugsanläggning utförs i det föreslagna parkeringsgaraget.

Enlig framtaget PM om avfall bedöms de planerade bostäderna alstra ca 40 m³ brännbart avfall, 16 m³ matavfall och 18 m³ pappersförpackningar. Beroende på containerstorlek innebär det att man kommer att behöva hämta avfall 1-2 gånger per vecka.

De fyra kringbyggda kvarteren (Tegelbruksplanen) kommer att utföras med sopsugsnedkast mitt på gården. Återvinning för glas, papper, plast och metall sker i kvarterens envåningsdelar som utförs med miljörum, se PM om avfall.

De södra lamellhusen utförs med ett sopsugsnedkast mellan husen. Byggnaderna har möjlighet till återvinning i miljörum i det gemensamma parkeringsgaraget eftersom avfallsbilen inte kan angöra utmed gatan direkt efter cirkulationsplatsen.

Slänthusen i planområdets norra del har sopsugsnedkast integrerade i husens egna garagevåningar. Återvinning för glas, papper, plast och metall sker antingen i bostadshusens egen garagedel eller vid det planerade parkeringsgaraget. Återvinningskärl töms en gång i veckan.

Det finns möjlighet att lämna grovavfall till den närbelägna återvinningsstationen på Hallundavägen 4, cirka 600 m från planområdet.

Tele och IT

Anslutning för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns i området.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 4 2018
Granskning	kvartal 1 2019
Antagande	kvartal 2 2019
Laga kraft	kvartal 2 2019

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Förslaget till detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden gått ut. Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall Eldistribution AB.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utförande, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark. Exploatören svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark. Ekonomiskt ansvar för till exempel utförandet av allmän platsmark regleras tydligare i marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal och ramavtal mellan Botkyrka kommun och Stendörren Botkyrka Handel AB utgör grunden för pågående detaljplanearbete. I ramavtalet framgår att marköverlåtelse- och genomförandeavtal ska upprättas mellan Botkyrka kommun och Stendörren Botkyrka Handel AB.

I marköverlåtelse- och genomförandeavtalet regleras kostnads- och ansvarsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder såsom:

- Överlåtelse av mark
- Flytt av ledningar
- Utbyggnad av allmän plats
- Ny transformatorstation
- Åtgärder i strandområdet
- Sopsugsanläggning

Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet ska godkännas i samband med att detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmåteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. För genomförandet är avsikten att fastighetsbildning ska regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Botkyrka kommun ansvarar för att ansökningar inkommer till Lantmäteriet i enlighet med marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att olika fastighetsrättsliga åtgärder bör vidtas vid fullt genomförande:

- Det markområde vilket planläggs som allmän plats bör genom fastighetsreglering överföras till den av Botkyrka kommunägda fastigheten Fittja 17:1, se bild 16 nedan.
- Det markområde vilket planläggs som kvartersmark för bostäder bör genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Tegelbruket 1 eller frigöras till en egen fastighet, se bild 16 nedan.

- De markområden vilka planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning kan genom avstyckning från Tegelbruket 1 frigöras till nya fastigheter.

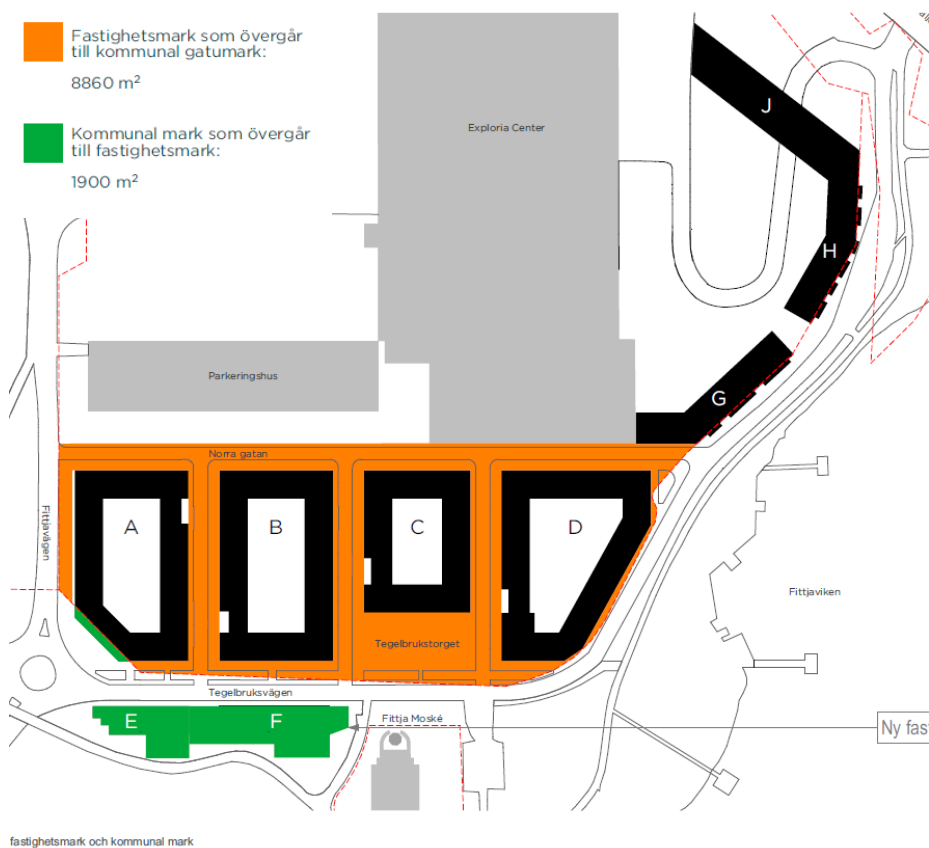


Bild 16. Fördelning kvartersmark och kommunal mark (Archus).

Inlösen

Nedan förklaras kort de fyra fall av inlösen av mark som kan ske för att säkerställa genomförandet av en detaljplan:

Allmän plats

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Kvartersmark för allmänt ändamål

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt bebyggande, det vill säga för allmänt ändamål, om det inte ändå kan anses säkerställt att marken kan användas för det avsedda ändamålet. Rätten att lösa in sådan mark upphör dock att gälla om ett icke offentligt organ har fått bygglov för en åtgärd på kvartersmark för allmänt ändamål.

Till skillnad mot lösenrätten för allmänna platser ställs det alltså i detta fall som villkor att tillgång till marken ska vara nödvändig för att planen ska kunna genomföras. Det betyder att om marken redan ägs av den som ska vara huvudman för den allmänna verksamheten har kommunen inte någon lösenrätt.

Kvartersmark som inte har bebyggts

Kommunen har rätt att lösa in kvartersmark som vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen. För att kommunen ska kunna begära inlösen krävs att kommunen är huvudman för åtminstone en allmän plats inom detaljplanen och att den allmänna platsen tillgodoser ett behov för den kvartersmark som inlösen avser.

Kvartersmark med fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen får lösa in mark för vilken det finns fastighetsindelningsbestämmelser som inte har genomförts av fastighetsägarna själva genom fastighetsbildning under planens genomförandetid.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Samtliga marköverlåtelse inom ramen för detaljplanens genomförande sker mellan Botkyrka kommun och exploatören. Marköverlåtelseerna regleras genom marköverlåtelse- och genomförandeavtal varför fastighetsindelningsbestämmelser inte bedöms nödvändiga.

Fastighetskonsekvenser

Tegelbruket 1

Cirka 23 538 m² av fastigheten Tegelbruket 1, som tidigare varit planlagd som kvartersmark för handel och kontor, planläggs som kvartersmark för bostäder samt bostäder med centrum i bottenvåningen. Därutöver planläggs 4173 m² som hotell, kontor och handel samt ytterligare 181 kvm för handel på parkeringsgaraget. Slutligen planläggs 1209 m² för tekniska anläggningar och parkering samt 5450 kvm för enbart parkering.

Cirka 8518 m² av Tegelbruket 1 planläggs som allmän plats för gata och torg.

Fittja 17:1

Cirka 1900 m² av Fittja 17:1 som tidigare varit planlagd som naturmark/lokalgata planläggs som kvartersmark för bostäder.

Rättigheter mm

Behövliga rättigheter för tekniska anläggningar som el och sopsug med mera kan säkras inom angivet e-område. Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna i fastighetsregistret och gäller inom planområdet. Rättigheterna är antingen en förmån eller belastning för fastigheten.

Servitut/ledningsrätt inom planområdet

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Avtalsservitut	Kraftledning	01-IM7-25/180.1	Tegelbruket 1, Högtomta 1, 2	För ej angiven fastighet
Ledningsrätt	Vatten och avlopp	0127-07/40.1	Tegelbruket 1	Botkyrka kommun
Avtalsservitut	Till- och avfartsvägar	0127IM-08/21218.1	Tegelbruket 1	Högtomta 3
Avtalsservitut	Ledningar	0127IM-08/21521.1	Tegelbruket 1	Högtomta 3

Gemensamhetsanläggningar inom planområdet

GA	Ändamål	Akt	Last	Deltagande fastigheter
Tegelbruket GA:1	Parkeringsplats, belysningsanläggning och dagvattenanläggning med tillhörande anordningar	0127-10/62	Tegelbruket 1	Högtomta 3, Tegelbruket 1

Konsekvenser befintliga rättigheter

Gemensamhetsanläggning

Del av Tegelbruket, belastad av Tegelbruket GA:1 kommer att beröras av planläggningen där parkeringshus planeras. Om det får konsekvenser för nyttjandegraden av Tegelbruket GA:1 bör anläggningsförrättning för ombildning av gemensamhetsanläggningen genomföras. Exploatören ansöker om omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Exploatören ansvarar för att inrätta en gemensamhetsanläggning för sopsugssystem för deltagande fastigheter.

Servitut

Berörkretsens för ledningsrätten med aktnummer 0127-07/40.1 samt för avtals-servitut för väg med aktnummer 0127IM-08/21218.1 kan komma att ändras under kommande lantmäteriförrättning. Övriga servitut påverkas inte av planläggningen.

Kommunen kan komma att upplåta servitut för sopsugsledning på lokalgata.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom planområdet tillskapas ny byggrätt om totalt ca 12792 m² byggnadsarea för bostadsändamål. Inom byggnadsarean för bostadsändamål skapas även byggrätter för centrumanvändning i bottenvåningen om ca 9353 m². Därutöver skapas en byggrätt om 1521 m² för hotell, kontor och handel mot E4/E20 samt en byggrätt om 179 m² handel på parkeringsgaraget.

Upprättande av detaljplan

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av exploatören enligt upprättat plankostnadsavtal.

Marköverlåtelse

Exploatören har option på att förvärva markområde som planläggs för bostadsändamål omfattande del av Fittja 17:1 från Botkyrka kommun. Överlåtelsen ska komma att ske till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för marken vid försäljningstillfället och regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Det markområde vilket planläggs som allmän plats för gata, torg samt gång- och cykeltväg ska överlåtas till den kommunägda fastigheten Fittja 17:1. Ersättning för marköverlåtelsen regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören. Ett område i det föreslagna parkeringsgaraget planläggs som kvartersmark för transformatorstation. Området ska avstyckas till en egen fastighet med Botkyrka kommun som ägare. Ersättning för markområdet regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Omläggning av befintliga ledningar

Fördelningen av kostnaderna för att lägga om befintliga kommunala ledningar regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Elnätstation

Kostnader för eventuell flytt av befintlig elnätstation regleras genom ett särskilt avtal mellan ledningshavaren Vattenfall Eldistribution AB och exploatören.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploatören enligt Kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa och regleras i det Marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Gatukostnader

Kostnader för utförande av gator som uppstår när detaljplanen genomförs regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Strandparken

Kostnader för utförande av strandparken öster om planområdet regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Förrättningskostnader

Vid en ansökan om avstyckning bekostar sökande begärd förrättning om inte annat framgår i marköverlåtelse- och genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören. Kostnader som uppstår vid en ansökan om ändring av inskrivna rättigheter bekostas av sökande om inte annat framgår av en upprättad överenskommelse. I det fall fråga om fastighetsbestämning uppkommer i samband med annan sökt förrättning fördelas kostnader för den åtgärden mellan berörda sakägare i aktuell förrättning om inte annat beslutas genom överenskommelse.

Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

Bygglovskostnader

Kostnader för bygglov regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande bygglovstaxa.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Christoffer Jusélius
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Christoffer Jusélius	Projektledare, planenheten Samhällsbyggnadsförvaltningen Planenheten
Julia Stålnacke	Projektledare, mark- och exploateringsenheten Svefa Mark- och exploateringsenheten
Lotta Magnuson	Landskapsarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen Gata/parkenheten
Sebastian Roverano	Trafikplanerare Samhällsbyggnadsförvaltningen Gata/parkenheten
Jennifer Jillehed	Byggprojektledare Samhällsbyggnadsförvaltningen Gata/parkenheten
Anders Forsberg	Miljöutredare Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöenheten
Christer Silver Holmberg	Projektledare Tekniska förvaltningen VA-avdelningen