



ANTAGANDE

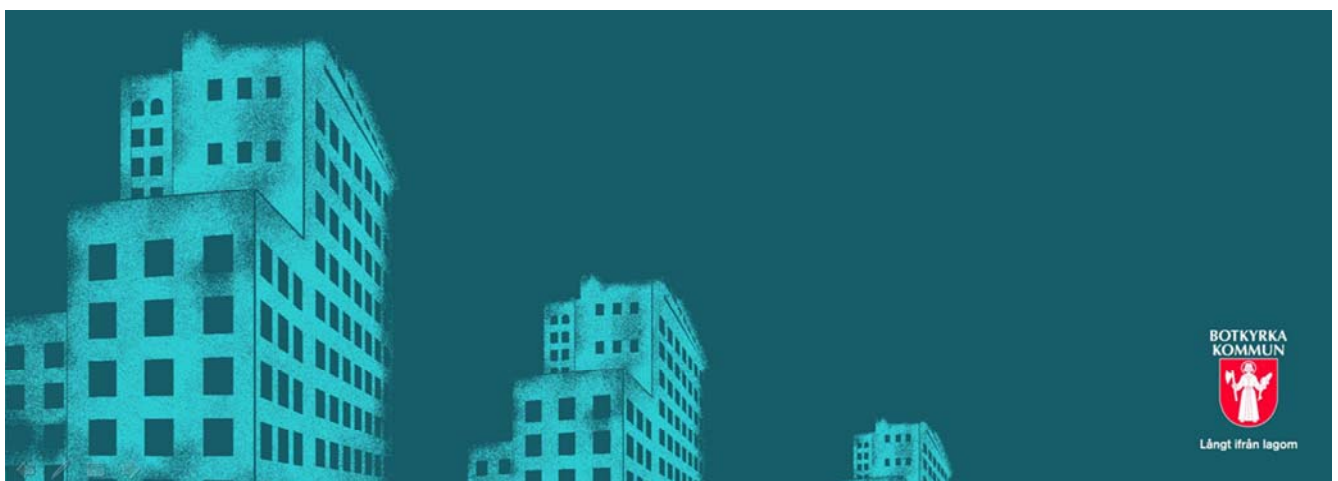
LAGAKRAFT

Den 2017-09-28

Botkyrka kommun
Planenheten

Förslag till detaljplan för Sandstugan del 2, Uttran, Botkyrka kommun

Plan- och genomförandebeskrivning



Innehållsförteckning

Inledning	4
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	5
Handlingar	5
Planens syfte.....	5
Bakgrund	5
Planens läge och areal	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	7
Markägförhållanden	7
Geotekniska förhållanden, radon och skredrisk	7
Störningar.....	7
Bebyggelseområden	8
Befintliga bostäder.....	8
Arbetsplatser	8
Service.....	8
Natur	8
Mark och vegetation	8
Strandskydd	8
Teknisk försörjning	9
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	9
Kollektivtrafik.....	9
Parkering	9
Riskanalys.....	9
Vatten, avlopp och dagvatten	10
Värme	10
El	10
Avfall.....	10
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	10
Fastighetsbildning.....	10
Rättigheter	11
Avtal	13
Projektekonomi.....	13
Gatukostnad.....	13
VA-kostnad.....	13
Geotekniska förhållanden och skredrisk	13
Radon.....	13
Störningar.....	13
Bebyggelseområden	14
Planområde del 1 (Trädgårdsstad).....	14
Planområde del 2 (Hus i park)	14
Planområde del 3 (Hus i park)	15
Arbetsplatser	17

Service.....	17
Natur	18
Mark och vegetation	18
Strandskydd	18
Teknisk försörjning	19
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	19
Kollektivtrafik.....	19
Parkering	19
Risakanalys.....	20
Dagvatten	20
Värme	21
El	21
Avfall.....	21
Tekniska utredningar	21
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	21
Preliminär tidplan	21
Genomförandetid.....	21
Huvudmannaskap.....	21

Inledning

Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

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



Detaljplanen planläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Den aktuella detaljplanen 60-35, som berör hela planområdet, planlades enligt 2010:900 före 2015-01-01.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy	Planavdelningen
Åsa Hansson	Projektledare, mark och exploateringsenheten
Dan Arvidsson	Miljöenheten
Serop Bidros	Gata/parkenheten
Maria Höglund	VA-enheten

E-post: raad.alkhafagy@botkyrka.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

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

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Fastighetsförteckning
- Utredningar;
Dessa finns delvis sammanfattade i planbeskrivningen samt i dess helhet att tillgå på nätet. www.botkyrka.se.
- Dagvattenutredning till detaljplan för Sandstugan 2, Uttran, Kelin
Marksupport AB 2017-02-06
- Föroreningsberäkningar till detaljplan för Sandstugan 2, Uttran,
Geosigma 2017-02-17
- Reviderad bullerutredning, Kv Storstugan 2, Uttran, Rapport avseende
beräkning av ljudnivåer från väg- och spårtrafik,
Akustik Byrån 2017-02-10

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggande av nya bostäder med nya lokaler genom utökningar av bygggrätter inom fastigheterna Lindhov 15:25, Storstugan 2 och Gäststugan 1 i den gällande detaljplanen 60-35 i Sandstugan.

En del av fastigheten Lindhov 15:24 kommer att bli berörd av den nya detaljplanen.

Den aktuella detaljplanen 60-35 anger en möjlig användning för centrum och bostäder på den aktuella delen och den nya planens syfte inryms i det ursprungliga plansyftet.

Bakgrund

Kommunen fick i oktober 2015 en begäran från Liljestrands Fastigheter AB om att göra några ändringar i den gällande detaljplanen 60-35 för Sandstugan. Begäran kompletterades i december 2015 med nya ändringar. Samhällsbyggnadsnämnden gav i sitt beslut 2016-03-15 § 80 samhällsbyggnadsförvaltningen uppdrag att upprätta förslag till en ny detaljplan.

Det är samma berörda markägare som sökte till den aktuella detaljplanen. Samrådsförslaget föreslår ca 290 nya bostäder och området ligger inom gränserna för av den aktuella detaljplanen 60-35.

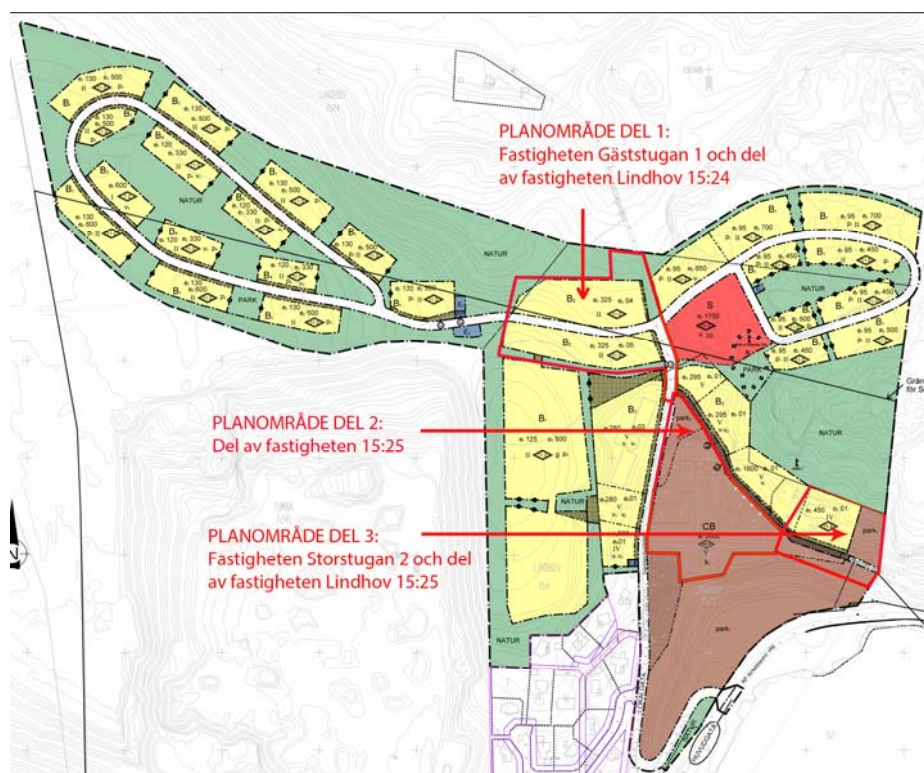
Skälet till en ny detaljplan är dels för att exploatören köpte fastigheten Storstugan 2 och vill skapa en ny gestaltning på denna fastighet, och dels för att anpassa bebyggelse i fastigheten Gäststugan 1 till marktopografi genom

att bygga garage i suterrängsvåning och öka antal våningar. Norr om det befintliga sjukhuset vill exploatören skapa ett litet torg med nya lokaler för närservice och öka byggrätten ovan dessa lokaler, vilket påverkar användningsgränser i den gällande detaljplanen.

Eftersom den aktuella detaljplanen Sandstugan, Uttran (60-35) planlades enligt PBL 2010:900 medan den nya detaljplanen ska regleras enligt den nya PBL som trädde i kraft från och med 2015-01-01 och för att undvika krånglighet med bestämmelser och bygglov, valde förvaltningen att upprätta en ny detaljplan i stället för att göra ändringar i den aktuella detaljplanen.

Planens läge och areal

Planområdet är ca 8130 kvm stort.



Planområdet ligger ca 2 km från Tumba centrum, och den infattar tre delar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2014. Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan som utpekar Sandstugan som område för bostadsutbyggnad.

Detaljplaner

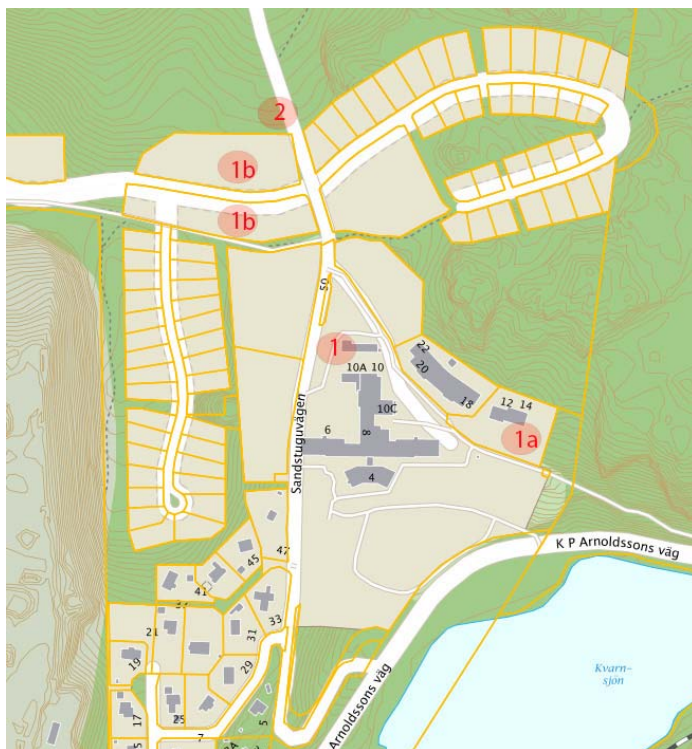
Det är samma berörda markägare som sökte till den aktuella detaljplanen.

Gällande detaljplan Sandstugan, Uttran (60-35) vann laga kraft 2014-11-03.

Genomförandetiden är 10 år och den gäller fortfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägförhållanden



1. Lindhov 15:25 ägs av
Uttrands förvaltning AB

1a. Storstugan 2 ägs av
Fastighetsaktiebolaget
Lindhov 15:26

1b. Gäststugan 1 ägs av
Sandstugan i Uttran AB

2. Lindhov 15:24 ägs av
Botkyrka kommun

Största delen av planområdet ägs av helägda dotterbolag till Liljestrand Fastigheters AB och en liten del i norr av Botkyrka kommun

Geotekniska förhållanden, radon och skredrisk

Jordmaterialet bedöms mestadels vara isälvmaterial av grus och sand.

Enligt radonmätningarna klassificeras området som högradonmark. I

dagsläget föreligger ingen skredrisk i området.

Störningar

I randzonen av detaljplanens södra del finns buller från väg- och spårtrafiken.

Västra stambanan går söder om planområdet och är ett av Trafikverket

utpekade riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot

åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av

anläggningen.

Bebyggelseområden**Befintliga bostäder**

Byggande inom området pågår. Ett nytt äldreboende med bostäder öster om planområdet är färdigbyggt och hyresgästerna har redan flyttat in. De tre första punkthusen i kv. Lillstugan 1 väster om planområdet är också klara och inflyttning har börjat. Byggarbetet pågår med de fyra punkthusen i kv. Lillstugan 2 och kv. Storstugan 3 och inflyttningsplanen är under våren 2017. Dessutom har den första etappen med 15 hus av den nya bebyggelsen Hus i skog startats väster om planområdet.

Arbetsplatser

Det nya äldreboendet med sina 54 platser skapar många arbetsplatser. Kommunen hyr delar av det gamla sjukhuset för daglig verksamhet som också genererar arbetstillfällen.

Service

Full kommersiell service finns i Tumba centrum knappt 2 km öster ut och i Salem ca 3 km västerut. Den aktuella detaljplanen 60-35 ger möjlighet att bygga en förskola.

Tillgänglighet

Området är kuperat varför ganska stora höjdskillnader förekommer. Det gamla Uttrans sjukhus och det nya äldreboendet är idag anpassade till handikappskrav.

Natur**Mark och vegetation**

En av områdets stora fördelar är närheten till naturen. I anslutning till det gamla Uttrans sjukhuset ligger stora välansade gräsytor. Sydöstra delen av planområdet (del 3), ligger inom ett större skogsområde med högt naturvärde. Planområdet del 1 i norr består av välskött konventionell planterad och brukad ung tallskog. I stort sett är tall det enda trädslaget. Utsikten är magnifik både söderut mot Kvarnsjön och norrut mot Vretarna.

Strandskydd

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



Kvarnsjöns strandskyddsområde 100 meter (blåmarkerat)

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

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

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

Kollektivtrafik

Två busshållplatser finns i anslutning till planområdet. För buss 725 som trafikerar sträckan Rönninge- Tumba och som i högtrafik går var femtonde minut. På natten finns nattbuss 791 mot Stockholm. Vid Vattravägen finns buss 715 som går mot Solbo.

Parkering

Det finns ca 90 parkeringsplatser runt om det gamla sjukhuset och dessutom finns det många lediga parkeringar i garaget av kv. Lillstugan 1 och 2.

Riskanalys

Inga riskanläggningar finns i närheten som direkt påverkar området. För transportleden söder om området, KP Arnoldssons väg, gäller att man beaktar

att den kan vara transportled för farligt gods och att bilar som kör av vägen inte påverkar området genom ren krockkraft. För järnvägen gäller att lämna ett 25 m område fritt för en avkörning och för eventuellt farligt gods som transporteras bedöms att ett område av 50 m bör hållas fritt.

Vatten, avlopp och dagvatten

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

Värme

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

El

Det finns redan tre planerade elstationer inom den aktuella detaljplanen 60-35.

Avfall

Transportvägarna in i området bedöms som goda.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetskonsekvenser

Nedan följer en redovisning av konsekvenserna för de fastigheter som påverkas av förslaget till detaljplan.

Storstugan 2

Storstugan 2 får en utökad byggrätt. Ca 640 kvm av fastigheten Storstugan 2 planläggs som allmän plats natur och överförs till Kommunens fastighet Lindhov 15:24. Tillgängligheten till Storstugan 2 löses idag genom ett officialservitut för befintlig kvartersgata, som ligger utanför planområdet. Då belastningen kommer att öka, bör servitutet, akt nr 0127-97/25.2 upphävas och en gemensamhetsanläggning för vägen bildas för fastigheterna Storstugan 1 och Storstugan 2.

Ett servitut för gc-bana kommer att belasta fastigheten till förmån för Lindhov 15:25 alternativt kan en gemensamhetsanläggning bildas.

Lindhov 15:25

Fastigheten Lindhov 15:25 får en något utökad byggrätt.

Ca 1 400 kvm av fastigheten Lindhov 15:25 planläggs som allmänplats natur och överförs till Kommunens fastighet Lindhov 15:24

Del av fastigheten Linhov 15:25 överförs till fastigheten Storstugan 2, för att möjliggöra ett nytt bostadshus på fastigheten. Ytan bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Hattstugan 31

Ca 34 kvm av fastigheten Hattstugan 31 planläggs som allmänplats natur och överförs till kommunens fastighet Lindhov 15:24.

Lindhov 15:24

Ca 58 kvm av kommunens fastighet Lindhov 15:24 planläggs som kvartersmark och överförs till Hattstugan 31.

Ca 150 kvm av kommunens fastighet Lindhov 15:24 planläggs som kvartersmark (parkering), och överförs till Lindhov 15:25 eller annan lämplig fastighet.

Rättigheter

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

Fastigheten: Storstugan 2

Rättighet	Aktnummer	Förmån/belastning
Utfart	0127-14/28.2	B
Ledningsrätt	0127-16/20.1	B
Vägservitut	0127-97/25.2	F
VA-servitut	0127-97/25.3	F
VA-servitut	0127-97/25.4	F

Fastigheten: Lindhov 15:25

Rättighet	Aktnummer	Förmån/belastning
Ledningsrätt	0127-16/20.1	B
Vägservitut	0127.14/28.1	B
Vägservitut	0127-06/7.3	B
Vägservitut	0127-95/52.1	B
Vägservitut	0127-97/17.1	B
Vägservitut	0127-97/25.2	B
VA-servitut	0127-97/25.3	B
VA-servitut	0127-97/25.4	B
Vägservitut	0127-97/25.5	B
VA-servitut	0127-97/25.7	B
Vägservitut	0127-98/16.1	B
VA-servitut	01-IM7-82/26107.1	B
Servitut för fjärrvärme	01-IM7-82/8989.1	B
Servitut för kopplingsstation	01-IM7-94/4947.1	B

Fastighet: Gäststugan 1

Rättighet	Aktnummer	Förmån/belastning
Vägservitut	0127-97/17.1	B
Ledningsrätt	0127-98/49.1	B
Servitut för fjärrvärme	01-IM7-82/8989.1	B

Befintliga rättigheter bedöms inte påverkas av detaljplanen för utom för servitut för vägen, aktnummer 0127-97/25.2, som bör upphävas och en gemensamhetsanläggning för fastigheterna Storstugan 1 och Storstugan 2. Inga nya rättigheter bedöms behövas för planens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Befintliga gemensamhetsanläggningar påverkas inte av detaljplanen. Möjlighet finns att bilda en gemensamhetsanläggning för befintlig gc-väg inom fastigheterna Lindhov 15:25 och Storstugan 2, förutsatt att fastighetsägarna är överens. Alternativt kan servitut bildas som belastar Storstugan 2 till förmån för Lindhov 15:25. Gc- vägen planläggs som kvartersmark, då den inte ansluter till allmän plats och är för närliggande fastigheters behov.

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning beslutar om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Kommunen och fastighetsägaren kommer att ansöka om en förrättning hos lantmäterimyndigheten för att överföra mark mellan berörda fastigheter.

Fastighetsägaren ansvarar för och ansöker om fastighetsbildningen som behövs för planens genomförande avseende åtgärder inom kvartersmark.

Tredimensionell fastighetsindelning kan bli aktuellt inom detaljplanen, då garaget under fastigheterna Gäststugan 1 och Storstugan 2, ska kunna bilda egna fastigheter.

Avtal

I exploateringsavtalet i tecknat 5/6 2015, mellan kommunen och fastighetsägaren, regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, överlåtelse av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

Ett tillägg till avtalet kommer att upprättas innan antagandet av detaljplanen, som bland annat reglerar genomförandefrågor som marköverlåtelse och ersättning för dessa samt fördelning av kostnader som påverkas av den nya detaljplanen.

Projektekonomi

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren. Allmän platsmark överläts till kommunen och ersättningen regleras i avtal.

Gatukostnad

För de tillkommande byggrätterna tillkommer gatukostnader, som regleras i exploateringsavtalet.

VA-kostnad

Anläggningsavgift kommer att debiteras vid debiteringstillfället gällande taxa.

Geotekniska förhållanden och skredrisk

Grundläggning av bebyggelser

I den övre delen av exploateringsområdet planeras nya byggnader. Jordmaterialet bedöms vara isälvmaterial av grus och sand, vilket är ett gott material för att grundlägga på. I anslutning till områdets nordvästra gräns finns befintlig spillvattentunnel. Inom denna del av planområdet planeras 8 flerfamiljsfastigheter med underliggande gemensamhetsgarage. Grundläggning av dessa byggnader med garagen utförs med voter/ sulor på terrass av packat stenigt/grusigt friktionsmaterial och bergkrossmaterial. Pålning för byggnad erfordras inte. Exakt utförande för hela planområdet tas fram av geotekniker/konstruktör/markprojektör, i samband med detaljprojekteringen.

Radon

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

Störningar

Akustikbyrån fick i uppdrag att beräkna dygnsekvivalenta respektive maximala ljudnivåer från trafiken vid tänkta boendefasader på fastigheten Storstugan 2. Utredningen visar att beräknad dygnsekvivalent ljudnivå uppgår till 57-59 dB(A) frifältsvärde på fasaderna som vetter mot söder och öster. Mot väst och norr uppgår den dygnsekvivalenta ljudnivån till högst 46 dB(A). Därmed finns möjlighet att innehålla myndighetskrav enligt BBR. Bostäder med en boarea om högst 35 kvm kan utomhusnivåer om högst 60 dB(A) kunna uppfyllas. Med större bostäder mot trafikerad sida måste dessa förläggas så att minst hälften av boningsrummen ha tillgång till bullerskyddad sida under 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå. Krav om

högsta tillåtna maximala ljudnivåer inomhus kan innehållas med korrekt val av fasaddelar. Tillgång till bullerskyddad uteplats kan tillgodoses på sida av fasaden som inte har infallande trafikbuller.

En bestämmelse finns på plankartan som reglerar ljudnivåer inom kv. Storstugan 2.

Bebyggelseområden

Planområdet formades med tre karaktärer; Hus i skog, Trädgårdsstad och Hus i park. Planområden 1, 2 och 3 berör bebyggelse i områden Hus i park och Trädgårdsstad.

Planområde del 1 (Trädgårdsstad)

Gestaltningssidé av området Trädgårdsstad har varit att skapa flerbostadshus med högst två våningar och ett område med tätt friliggande enbostadshus. Entréerna ska vända sig mot gatan och baksidan vetter mot naturen. Den omgivande barrskogen tillåts komma nära inpå och gallras endast så mycket att solen når ned till uteplatser och terrasser.

Den gällande detaljplanen i det berörda området ger möjlighet att bygga 9 flerbostadshus i två våningar med max 650kvm byggnadsarea.

Planändringen ska rymma 8 flerbostadshus i 3-4 våningar. Naturen är i högsta grad närvarande mellan husen och längs vägen i form av tuktad parkmark och i norr som ren barrskog. Den nya husplaceringen anpassas till marktopografi och ger möjlighet att bygga ett garage under 6 av de 8 flerbostadshusen. Centralt genom området löper ett naturmarksstråk som binder ihop skogen i norr med bostäderna i söder. Gestaltning av området är tänkt att bli ett övergångsteg mellan de höga punkthusen runt sjukhuset till de låga friliggande husen väst och öst om området. Förslaget ger möjlighet att bygga ca 130 bostäder som ska upplåtas med bostadsrätt, varav majoriteten är 1-2 r.o.k.



Illustrationsbild av planförslaget för del 1, Kv. Gäststugan 1



Vy som visar gaturummet inom del 1, Kv. Gäststugan 1

Planområde del 2 (Hus i park)

Gestaltningssidé av området Hus i park har varit att skapa nya punkthus runt Uttrans sjukhus och runt de två stora parker som ligger norr och söder om sjukhuset. Den aktuella detaljplanen ger möjlighet att bygga park, bostäder och centrum i den här delen med max 5000 kvm byggnadsarea i fem våningar.

Planändringen föreslår två punkthus i sex våningar med suterrängvåning, som placeras parallellt med respektive väg och bildar därmed ett mindre torg som vidgar sig mot söder. Torget avslutas med en generös utformad trappa som leder upp mot parken i norr. Sammanhängande balkonger utgör torgets sidor, binder samman husen och bildar en portik mot parken. Bottenvåningarna blir i suterräng och rymmer lokaler med utåtriktade verksamheter (restaurang, närbutik e d) och även bostädernas entréer vänder sig mot torget som därmed blir en livfull plats och ett välbehövligt socialt nav för samtliga boende i Sandstugan. Söder om torget finns möjlighet för en förlängning åt väster av den befintliga låga flygeln av sjukhuset. Detta innebär en förstärkning av torgrummet och ger ytterligare liv åt platsen. De två punkthusen rymmer ca 70 bostäder, som ska upplåtas med hyresrätt.

Den nya markanvändningen och byggrätten omfattas i den aktuella detaljplanen men det krävs en justering av parkgränser för att kunna anpassa placeringar av husen efter det nya förslaget.

K1-bestämmelse som gäller för sjukhuset påverkas inte av förslaget.

Platsen har ett magnifikt läge i gränsen mellan den skogsbeväxta höjden i norr och söderslutningen ned mot Kvarnsjön. Det nya bostadshuset överensstämmer i höjd med den befintliga höjden i Storstugan 1, för att sedan i två steg trappa ned mot sydost. De två övre våningsplanen är indragna mot söder medan de övriga har full utbredning.

Den föreslagna byggnadens övre del tar upp riktningen i Storstugan 1 för att sedan vinkla av mot söder och ta mark på andra sidan av parkstråket. Där sker ytterligare en vinkeländring mot sydost. Denna vinkeländring gör det möjligt att integrera en befintlig betongkassun och skapa i stället en attraktiv och lättillgänglig lokal. Tanken är att den rymmer en restaurang och terrass med magnifik utsikt mot söder. Ovanpå lokalen redovisar förslaget 4 våningar bostäder. Tillsammans med punkthusen i väster (Lillstugan 1), gamla sjukhuset och den nya vinklade byggnaden bildas en ny balanserad front mot Kvarnsjön. Dessutom bevarar förslaget den natur som ligger i öst. Naturen planlades tidigare som park i kvartersmark i den aktuella detaljplanen men blivit allmänmark för att bevara det höga naturvärdet.

Parkstråket med sin gång- och cykeltrafik passerar genom en mycket generöst tilltagen öppning i byggnadens mittdel.

Den övre delen av Storstugan 2 utförs med ett garage i två plan. Garaget utförs under en upphöjd, planterad gård som har förutsättningar att bli mycket attraktiv plats, solig och med utsikt mot sjön.

Förslaget för den här delen rymmer ca 90 bostäder, som ska upplåtas med bostadsrätt.



Illustrationsbild av planförslaget för del 3, Kv. Storstugan 2

Arbetsplatser

Eventuellt några nya arbetsplatser kan genereras vid det nya torget.

Service

Den nya detaljplanen skapar möjlighet för att bygga ett litet torg, vilket skapar möjlighet till förbättrad service i området.

Tillgänglighet

Området har en kuperad terräng och är inte optimal med hänseende på rörelsehindre. Gång- och cykelvägar utformas efter handikappskrav. Lekplatser ska kunna användas av både barn och vuxna med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga.

Natur

Mark och vegetation

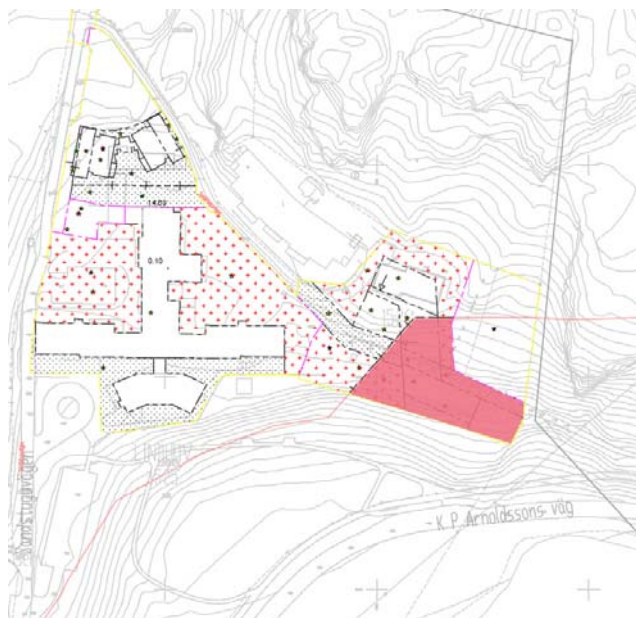
Detaljplanen tar tillvara platsens förutsättningar genom att bebyggelse tillåts antingen i plana lägen eller i souterräng för att bevara landskapsbild.

Parken inom del 2 bevaras och kopplas samman med det nya torget. Det naturområde som ligger inom del 3 har ett högt naturvärde och ska också bevaras och planläggs som allmänplats. Allmänhetens tillgång till denna natur sker omkringliggande mark som ägs av kommunen.

Strandskydd

Enligt PBL 4 kap 17 § upphäver kommunen en del av strandskyddsområdet och skapar möjlighet att bygga en ny lokal med 4 våningar bostäder ovanpå eftersom den delen redan tagits i anspråk för det finns en betongkassun där och platsen saknar betydelse för strandskyddets syfte. Dessutom är Kvarnsjöns strand söder om planområdet inte lätt tillgänglig för allmänheten eftersom K P Arnoldssons väg går mellan planområdet och sjön, vilket försvårar tillgängligheten. En höjdskillnad på mer än 10 meter finns mellan Kvarnsjön och planområdet och området mellan K P Arnoldssons väg och sjön är inte tillgängligt för allmänheten.

Storlek på Betongkassun är ca 7 x 16,5 meter. Troligen byggdes den under 1950-talet i avloppsreningsverksyfte.



Illustrationsbild som visar var strandskyddet ska upphävas

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Arbetet med gång- och cykelväg som binder samman Tumba och Salem och går söder om planområdet är klart. Inom planområdet del 3 går en cykelväg som går ner till busshållplatsen och vidare till Tumba centrum. Denna väg kommer att sträcka sig inom portik i byggnaden och har säkerställts i detaljplanen med ett (g och g1), vilket förstärker hemkänslan och skapar mer trygghet för cyklister. Gc-vägen och ett u-område har justerats i jämförelse med den aktuella detaljplanen för att anpassa sig efter den nya bebyggelsen. Hastighetsbegränsning sätts till 30 km/h inom området.

PM 609 beträffande framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska beaktas i projektering av vägnätet. Utrymning som bygger på att räddningstjänsten ska tillhandahålla bärbara stegar ska undvikas för alla boendeformer utöver någon enstaka lägenhet eller friliggande hus.

Fastigheten Storstugan 2 ansluts till allmän väg genom ett befintligt servitut.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området.

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

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

Kollektivtrafik

Kommunen kommer att i fortsatta arbetet kontakta SL för att undersöka möjligheten att utöka busstrafiken med till exempel minibussar upp i området.

Detaljplanen föreslår en bussvändplats i norra delen av planområdet del 1 för att skapa möjlighet för SL-bussar att köra upp och förbättra kollektivtrafiken för alla boende inom området.

Parkering

Bilparkeringen kommer att ske på kvartersmark. På planområdet del 1 löses parkeringen till stor del med underbyggda parkeringsgarage under sex av de totalt åtta bostadsbyggnaderna.

Bilparkering för planområdet del 2 löses i angränsade fastigheter, främst Lillstugan 1 och 2 som har gott om lediga parkeringsplatser.

Enligt förslaget för planområdet del 3 löses bilparkeringen med ett garage, en markparkering och ett mindre antal platser i anslutning till bostädernas entréer.

Eftersom området ligger nära Tumba centrum och det största bostadsantalet är bostäder med ett rum och kök, valdes parkeringstal 0,8 parkering per bostad för hela planområdet.

Risikanalyt

Det finns inga betydande riskkällor inom planområdet. Den nya bebyggelsen ligger på ett tillräckligt avstånd med marknivåskillnad från järnvägen som går söder om planområdet.

Dagvatten

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

Dagvatten omhändertas lokalt inom planområdet del 1 genom infiltration, via magasin/krossdiken av bergkrossmaterial takvatten släpps i huvudsak ut på vegetationsytor via utkastare mot rännalsplattor, som avvattnas mot översilningsytor, mot infiltrationsmagasin. Infartsgata till garaget och besöksparkering avvattnas mot översilningsyta typ vegetationsyta och mot infiltrationsmagasin. Allt dagvatten infiltreras inom planområdet. Gemensamhetsgarage under byggnader avvattnas via brunnar, ledningar till olje- och bensinavskiljare, före anslutning till spillvattenledning.

Inom planområdet del 2 omhändertas lokalt (LOD) genom infiltration, via magasin av bergkrossmaterial. Torgyta avvattnas via infiltrationsbrunnar med gallerbetäckning, till längsgående magasin. Takvatten släpps i huvudsak ut på vegetationsytor via utkastare mot rännalsplattor med singelgrop, som avvattnas mot översilningsytor, mot infiltrationsmagasin. Dagvattenmagasin nödbreddas till befintligt dagvattensystem i anslutning till huvudbyggnad.

Inom planområdet del 3 omhändertas lokalt (LOD) genom infiltration, via magasin av bergkrossmaterial. Dagvatten från hårdgjorda ytor omhändertas via dagvattenbrunnar med filterinsats, täta ledningar till olje- och bensinavskiljare, före det att dagvatten ansluts till dagvattenmagasin för infiltration. Takvatten med utkastare mot anslutande vegetationsytor ansluts mot rännalsplattor med singelgrop, som avvattnas mot översilningsytor/vegetationsytor. Gemensamhetsgarage under del av byggnad avvattnas via brunnar, ledningar till olje- och bensinavskiljare, för anslutning till spillvattenledning.

En konsult har utfört föroreningsberäkningar för dagvatten och beräkningarna visar att den planerade exploateringen leder till en viss ökning av föroreningsbelastningen i dagvattnet för delområdet 1. Ökningen är dock marginell. Inom de två andra delområdena 2 och 3, indikerar beräkningarna att den planerade exploateringen tillsammans med föreslagna åtgärder för

lokalt omhändertagande av dagvatten kommer medföra en minskning av föroreningsbelastningen.

Enligt konsultens utredning bedöms hela exploateringen varken påverka ytvatten eller grundvattenrecipienter negativt.

Värme

Planområdet kan förses med fjärrvärme och anslutningsmöjlighet finns vid allmän gata. Ifall Storstugan 2 ska anslutas krävs ledningsrätt över fastigheten Lindhov 15:25. För närvarande planeras inte fastigheten att anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Den aktuella detaljplanen 60-30 föreslog tre el-stationer som kommer att täcka behovet av el inom den nya detaljplanen.

Tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar förlagda inom planområdet och önskar så långt som möjligt behålla dem i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader vid flyttning.

Avfall

I den aktuella detaljplanen finns ett område är avsatt för allmänt ändamål där möjlighet till sophantering finns.

Tekniska utredningar

Vid uppförande av ny bebyggelse kan en geoteknisk undersökning komma att behövas inom varje fastighet, som sedan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Beslut om godkännande och antagande SBN

juni 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Raad Al Khafagy
Planarkitekt