



2008-02-13

Referens

Raad Alwajid

Detaljplan för kvarteret**NORRHAGEN 2 m m (31-10X)**

(f.d. Trädgårdsmästeritomten)

Tullinge, Botkyrka kommun**PLANBESKRIVNING***Norrhagen 2 (Tädgårdsmästeritomten)*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00

Direkt 08-530 612 41 · E-post raad.alwajid@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 612 54 · Webb www.botkyrka.se

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration och/eller perspektiv
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Trafikbuller- och vibrationsutredning
- PM Risker för ny bebyggelse

Bakgrund

I oktober 2005 fastställde kommunstyrelsen förslaget till detaljplaneprogram för centrala Tullinge. I programmet angavs ett par områden (bl. a Norrhagen 2) som kan exploateras medan det fortfarande är genomfartstrafik på väg 226 genom Tullinge.

Botkyrkabyggen har anmält intresse av att bygga bostäder som hyresrätter, vilket är den upplåtelseform som nästan saknas i Tullinge. Förslaget innebär att möjliggöra byggande av flerbostadshus i området. Detta skall ske med de intentioner som finns i det framtagna detaljplaneprogrammet för centrala Tullinge. En förtätning av Tullinge centrum tillåter då efterfrågan på bostäder är stort i området, möjlighet till en högre servicenivå förbättras samt goda kollektivtrafikförbindelser finns.

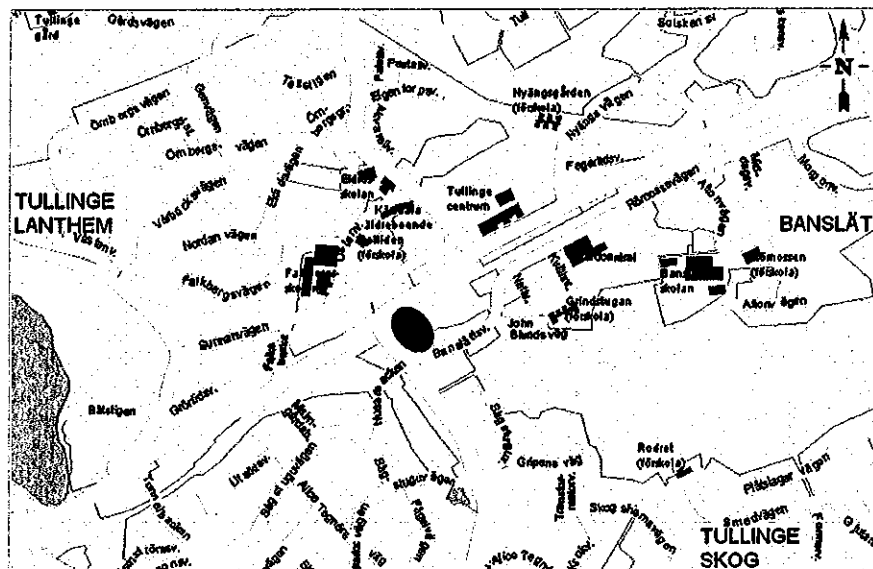
Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av kvarteret Norrhagen 2 (f.d. Trädgårdsmästeritomten) med bostäder. Förslaget innebär en bebyggelse söder om järnvägen med cirka 40 lägenheter.

Plandata

Planens läge

Området är beläget i centrala Tullinge vid västsluttningen på en bergsknalle mellan Banslättsvägen och järnvägen. Det ligger cirka 250 meter sydväst om Tullinge Centrum. Planområdet gränsar i norr till järnvägen, i öster mot den bergsknallen och bostadsbebyggelsen på Banslättsvägen (Norrhagen 1), i söder mot Banslättsvägen och i väster mot Flottiljvägen.



Planområdets läge

Areal

Planområdet omfattar cirka 1 ha.

Nuvarande markanvändning

Marken ägs mestadels av kommunen och består av obebyggda fastigheter. I ena hörnet av området mot Banslättsvägen ligger dock fastigheten Tullinge 21:5, som är bebyggd och privatägd. Området mot järnvägen ägs av Banverket.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Botkyrka kommuns översiktsplan antogs 2002-10-31 och aktualitetsförklarades 2006-06-30. Det aktuella området är i översiktsplanen utpekad som del av ett förändringsområde. Kommunens avsikter med området är följande:

”Att påbörja en planläggning av området när bindande beslut finns om en flyttning av Huddingevägen till en ny sträckning söder om Tullinge. Inriktningen bör vara att skapa en attraktiv stadsmiljö med väl utformade offentliga platser och bebyggelse.”

Området används idag för närrekreation för de boende i Tullinge, men enligt översiktsplanen bör centralt belägen mark användas för bebyggelse. En bebyggelse av bostäder i området bedöms ej stå i konflikt med översiktsplanens intentioner. Denna del av Tullinge centrum kan genomföras innan flyttningen av Huddingevägen är klar.

Detaljplaner

Gällande detaljplan från 1964-05-14 anger område för småindustri och handelsträdgårdsändamål.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen beslutade 2005-10-10 att fastställa programmet för Centrala Tullinge och att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta ett förslag till detaljplan för delen Trädgårdsmästeritomten i centrala Tullinge.

I planprogrammet för centrala Tullinge framhålls att det är angeläget att gestalta Tullinges centrala delar så att det får en karaktär av lokalt centrum. Detta gäller på både kort och lång sikt, det vill säga före och efter en eventuell utbyggnad av förbifart Tullinge.

I planprogrammet står följande att läsa om området: Tomten är idag obyggd pga. markens dåliga grundläggningsförhållanden samt att den är bullerstörd från järnvägen. På tomten föreslås en kvartersbebyggelse i tre till fyra våningar. Avsikten är att byggnaderna ska bilda ett slutet kvarter mot järnvägen och att området närmast järnvägen ska användas till parkering. Bebyggelsen ska ha en karaktär och skala som skapar en fungerande övergång från intilliggande villakvarter till en mer sammanhållen bebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade i 2006-11-14 att uppdra åt Tekniska förvaltningen att för kvarteret Norrhagen 2 mm upprätta detaljplan samt att återkomma till nämnden när det finns ett utarbetat samrådsförslag.

Behovsbedömning

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.

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 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 för behovsbedömningen

Den aktuella planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Den planerade markanvändningen i form av bostäder ligger väl i linje med markanvändningen i grannskapet. De planerade lägenheterna är belägna på

gångavstånd till Tullinge Centrum med handel och god kollektivtrafikförsörjning.

Planområdet är utsatt för buller och vibrationer från närliggande vägar och järnväg. Utförda bullerberäkningar visar att riktvärdena för bostäder överskrids och därför föreslås att s.k. avstegsfall (B) tillämpas. Detta kan motiveras av det centrumnära läget som möjliggör ett boende utan bil. Eftersom avståndet mellan bostäder underskrider riktvärdet 50 m från järnvägen, bör en riskanalys utföras.

På platsen har det tidigare legat en handelsträdgård. Risk finns därför att marken kan vara förorenad av bekämpningsmedel. Undersökningen får utvisa om ev. skyddsåtgärder behöver vidtas. Dagvatten bör i möjligaste mån tas om hand och renas inom planområdet.

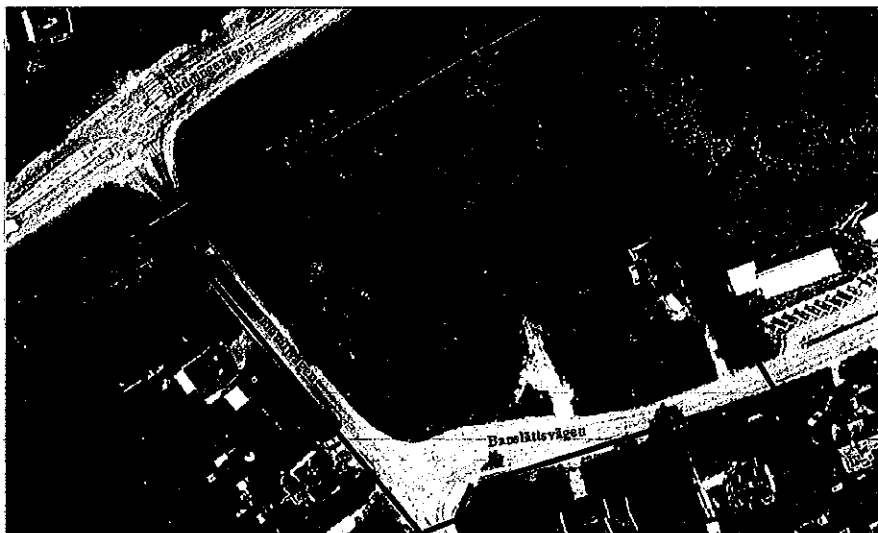
Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och Vegetation

Östra delen av tomten utgörs av ett åt väster kraftigt sluttande bergsparti. Området mellan bergsknallen och Flottiljvägen är relativt plant och sluttar åt väster med en höjdskillnad på cirka 5 meter.



Flygbild över området

Området är soligt beläget och har ängsmark blandat med skogsvegetation (blandskog) och man kan se fruktträd och trädgårdsväxter samt buskar. Naturmarkskaraktären ska bevaras där tomten gränsar mot bergknallen. Detta för att behålla den naturliga marken i en ny bebyggelse vid de skogsklädda höjderna. På tomten gäller att marklov ska sökas för fällning av träd med stamomfång på mer än 50 cm räknat en meter över markytan.

I västra delen av området finns vegetation som kommer att fungera som ett nedsteg mot Flottiljvägen. Dessa bör man bevara.



Vegetation i området

Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning över området är gjord i 2006-09-04. Geotekniska åtgärder kan bli nödvändiga i samband med grundläggning. Planområdet ligger ca 500 m nordost om den rullstensåsen som har sitt centrum i området Brantbrink, Tullinge. Jordlagren har bildats genom att friktionsjord (sand och silt) svallat ut från rullstensåsen. Åsmaterialet har sedan varvats med lera.

Marken utgörs främst av lera, silt och sand. Öster om tomten ligger ett höjdparti med berg i dagen. I norra och nordvästra delarna mot järnvägen förekommer postglacial lera.

Förorenad Mark

En markmiljöteknisk undersökning kommer att utföras i det fortsatta planarbetet. Undersökningen får utvisa om eventuella skyddsåtgärder behöver vidtas.

Radon

Området klassas som lågriskområde för markradon. Undersökningar av radonsituationen på den specifika platsen bör göras i samband med bebyggelse.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Risikanalys

På grund av att den planerade bebyggelsens närhet till en sekundär transportled (järnvägen) för farligt gods har en riskanalys påbörjats. Riskanalysen har påbörjats av en konsult (2007-11-29) på uppdrag av Botkyrkabyggen AB. En riskanalys ska enligt Länsstyrelsen alltid upprättas vid planerad ny bebyggelse närmare än riktvärdet 50 m till ett riskobjekt. Riskanalysen ska utgöra ett av beslutsunderlagen i planärendet. De planerade parkeringsplatserna ligger ca 13 m från järnvägen och de planerade husen ligger som närmast ca 38 m från den.

En preliminär bedömning från konsulten är att ny bebyggelse går att genomföra enligt förslaget. En noggrannare undersökning kommer att göras i samband med fortsatta detaljplanarbete, då även eventuella åtgärder kommer att redovisas.

Bebyggelseområden

Ny bebyggelse

Fem flerbostadshus planeras i området. De två sydligaste husen vid Banslättsvägen kommer att ha två våningar. Huset vid Flottiljvägen kommer att ha tre våningar medan det nordvästligaste huset kommer att ha fyra våningar. En bullerskärm kommer att byggas i hörnet mellan de två husen. Det nordostligaste huset kommer dels att ha fyra våningar med souterrängvåning, dels fem våningar. Husen ska "trappas" för att anpassas till terrängen och att tas hänsyn till bebyggelse i omgivningen. Till bebyggelsen tillkommer även förrådsbyggnader med sophus i en våning.

Planen ger en framtida möjlighet att inrymma en förskola i hus 1. Detta innebär att vissa lägenheter kan byggas om till en förskola.

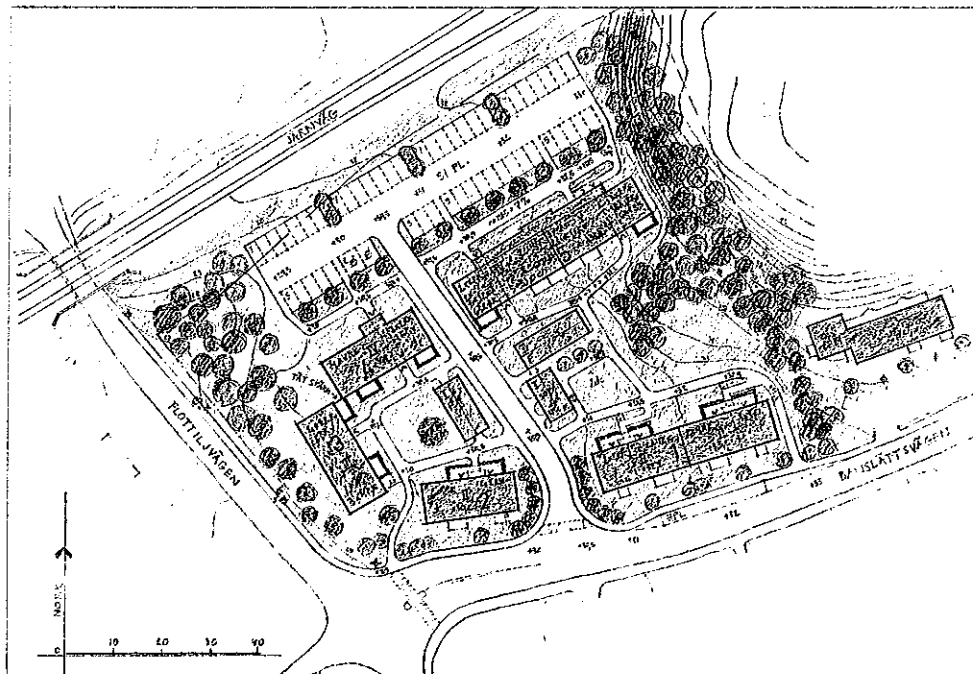
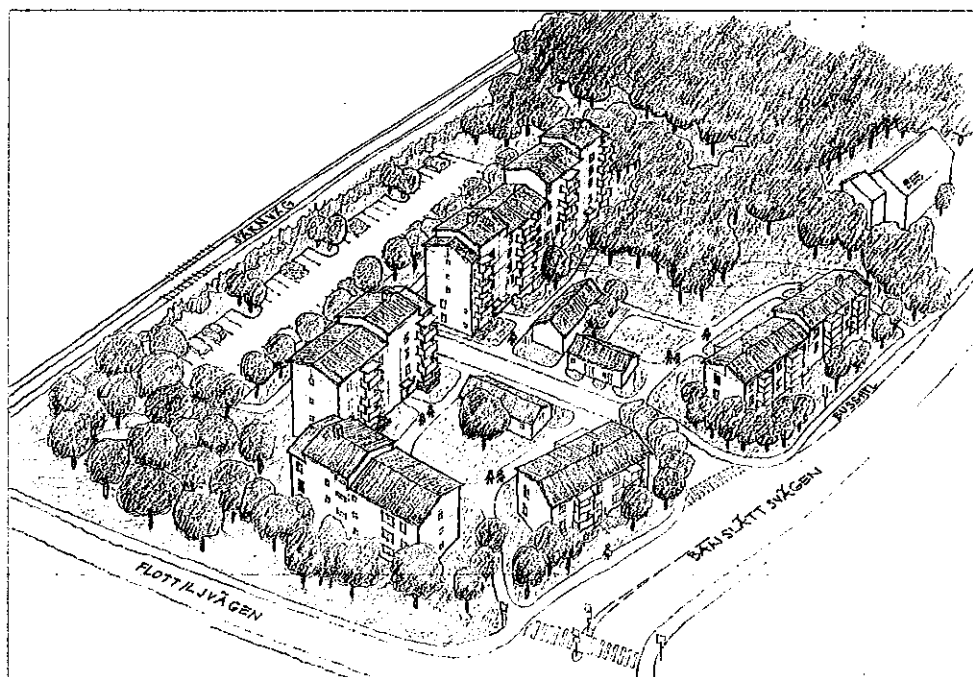
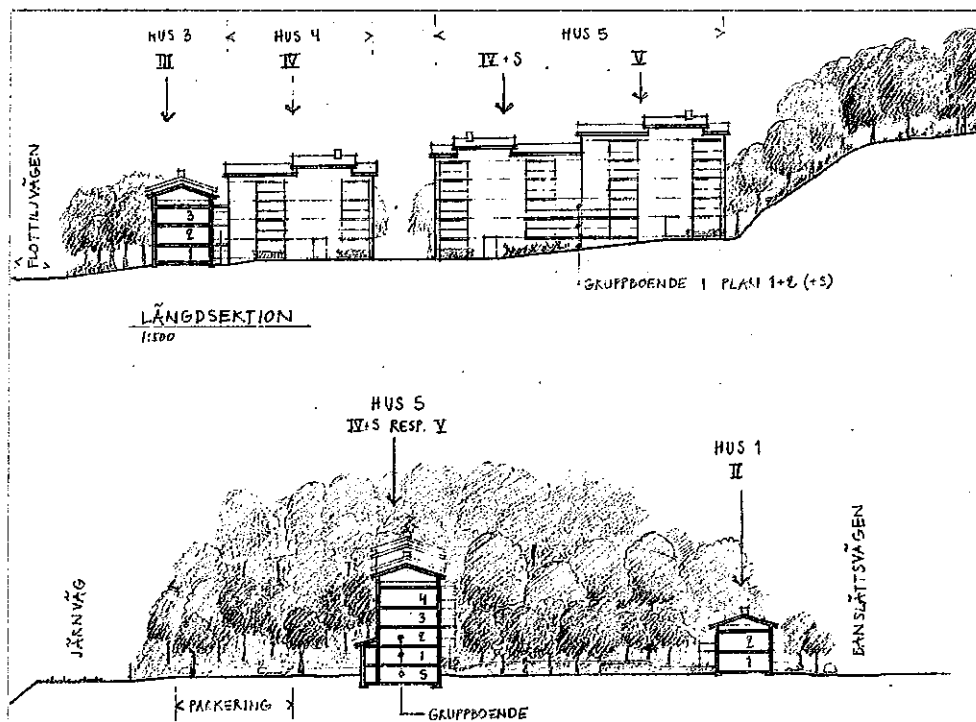


Illustration på hur den nya bebyggelsen i området kan utformas



Ny bebyggelse från sydväst/flygperspektiv

Det nu redovisade förslaget innehåller lägenheter om 1-2-4 rum och kök samt ett gruppboende i hus 5 i 1-2 rum och kök. Bebyggelsen är bra anpassad till natur och den befintliga bebyggelse samt nu rådande ekonomiska förutsättningar för hyresrätter. Husens placering och utformning (U form) ger möjlighet att skapa en gård som även kan vara en tillgång för naturområdet på bergsknallen.



Ny bebyggelse/section

Husen 3, 4 och 5 kommer att utformas med putskaraktär. Fasadernas kulör ska utföras i dämpade kulörer i harmoni med naturen. Med detta menas relativt låg ljushet och låg kulörthet. Husen 1 och 2 kommer att byggas av trä och harmonisera väl med befintlig bebyggelse på Banslättsvägen.

Parkering med 51 platser ordnas mot järnvägen och ska utformas med hänsyn till terrängens förutsättningar och trafiksäkerhet. Samtliga platser utformas av markparkering.

Befintlig bebyggelse

Omgivande bebyggelse består dels av villabebyggelse, dels av flerbostadshus i 2 våningar.



Exempel på befintlig bebyggelse på Banslättsvägen

Service

Vårdcentral, folktandvård, apotek och bibliotek finns i Tullinge centrum ca 350 m gångavstånd från området. Tillgång till service med dagligvaruhandel, post, restauranger, blomsterhandel, frisör m.m. finns också i Tullinge centrum.

Skola

Skolor och förskolor finns inom närområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till husen ska uppfylla kraven för handikappanpassning. Entréerna ska vara i gatunivå. Bottenvåningslägenheterna är tillgängliga för funktionshindrade. Till lägenheter på övre plan, i husen som har två våningar, tar man sig via en trappa från markplanet vilket omöjliggör eller försvårar tillgängligheten för rörelsehindrade. Övriga hus har hissar. Utomhus ska goda förutsättningar ges för att skapa en bra miljö för funktionshindrade. Särskilda parkeringsplatser för handikappade ska ordnas.

Byggnadskultur och gestaltning

Planen tillåter att bygga två till fem våningar höga flerbostadshus. Detta är i linje med Program för Centrala Tullinge där man slog fast att de centrala delarna skulle vara tätt och stadsmässigt bebyggda, att bilda ett slutet kvarter

mot järnvägen och att ha en karaktär och skala som skapar en fungerande övergång från intilliggande villakvarter till en mer sammanhållen bebyggelse. Kommunen prioriterar att få ett stort tillskott av bostäder i det centrala läget med närhet till goda kommunikationer. Under planarbetets gång har byggnadshöjden sänkts med en våning för husen 3, 4 och 5, samt ca 0,5 m för huset 3 jämfört med tidigare förslag. För att kunna bebygga Norrhagen 2 med bostäder är det nödvändigt att uppnå en godtagbar bullernivå. Genom att husen blir relativt höga kommer de att fungera som bullerskydd för varandra, på så vis uppstår en "tyst sida" för alla hus.

På detaljplanekartan är delarna mellan den nya bebyggelsen och bergsknallen samt Flottiljvägen markerade med *natur*. Detta för att försöka behålla den vegetation i området och att bevara den naturliga marken i en ny bebyggelse vid de skogklädda höjderna mot bergsknallen samt att behålla ett nedsteg mot Flottiljvägen.

Skyddsrum

Bostadsförslaget ligger utanför det område där det för närvarande krävs skyddsrum.

Friytor

Lek och rekreation

En mindre lekplats kommer att ordnas på gården. I de höjderna på berget finns goda förutsättningar för lek och rekreation. Söder om järnvägen finns Banslätt, en idag relativt liten lekplats men lämpligt att utvidgas och utvecklas.

Större lekplatser finns vid Nyängsvägen: Lekplats Östra Tullingeberg och vid Nibblevägen: Lekplats Akvarellen.

Naturmiljö

I södra Tullinge, vid Flottiljvägen, finns Brantbrinks idrottsanläggning med motionsspår och elljusspår. Längre söderut, vid sjön Getaren, finns Lida friluftsområde med motionsspår, elljusspår, skidspår och badplats. Friluftsbad finns i norra Tullingesjön; Stendalsbadet.

Gator och trafik

Biltrafik

Området ska trafikförsörjas via Flottiljvägen och söderut på Banslättsvägen. En infartsväg för parkeringen ska utföras från Banslättsvägen som har mindre

trafikflöde än Flottiljvägen. Banslättsvägen lutar inte så mycket mot infartsvägen till det planerade området. Korsningspunkten Banslättsvägen och den nya infartsvägen ska uppfylla god trafikstandard. Detta är särskilt viktigt då gatan är bussgata.

De nya bostäderna förväntas ge fyra fordonsrörelser per dag till och från respektive bostad. Med ca 40 planerade bostäder ger detta ca 160 fordon vardagsdygn. Dessutom tillkommer post och sophantering m.m. vilket ger totalt ca 200 fordon vardagsdygn. Såväl Flottiljvägen som Banslättsvägen klarar denna trafikökning.

Gångtrafik

Längs med Banslättsvägens och Flottiljvägen finns det idag gångbanor som det nya bostadsområdet kan ansluta till.

Parkering

Parkering förväntas ske på den egna fastigheten och ska uppfylla parkeringskvot enligt kommunala riktlinjer. I detta fall är ca 1 parkeringsplats/bostad och två stycken handikapp parkeringsplatser. Detta har i den nya bebyggelsen planerats in närmast järnvägen där parkeringen med vegetation kan fungera som bullerskärmar mot den.

Kollektivtrafik

I Tullinge finns en mindre bussterminal och en pendeltågsstation. Gångavståndet mellan området och stationen och bussterminalen är ca 300 m. En busshållplats finns på Banslättsvägen.

Störningar

Luftföroreningar

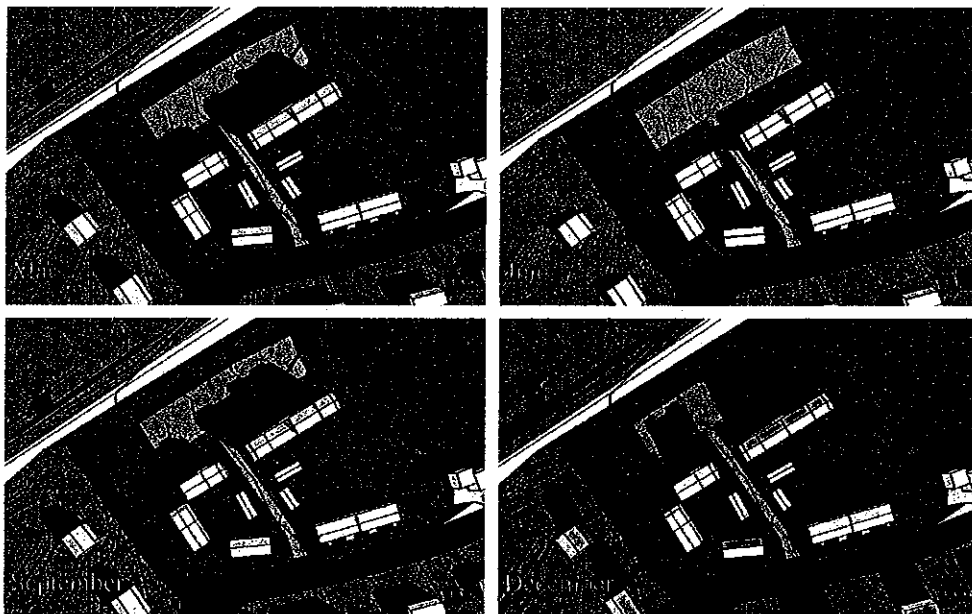
Utbyggnaden kommer inte att medföra sådana trafikmängder att luftföroreningshalterna i omgivningen ökar nämnvärt eller att riktvärden överskrids.

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer med största sannolikhet klaras på platsen som är välventilerad och som inte är utsatt för några direkta luftföroreningsutsläpp av vare sig punktkällor eller trafik. (Tidigare mätningar som Miljöförvaltningen utfört visar att MKN klaras i Tullinge centrum). Enligt de spridningssimuleringar som Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund gjort över Botkyrka klaras även MKN för partiklar på platsen. Någon utredning för att bedöma luftkvaliteten anses inte vara nödvändig.

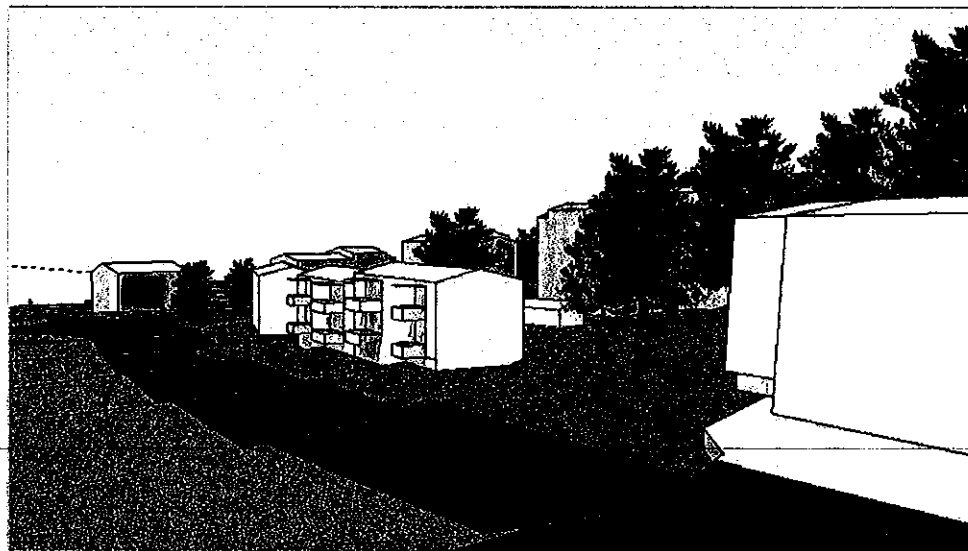
2008-02-13

Klimat

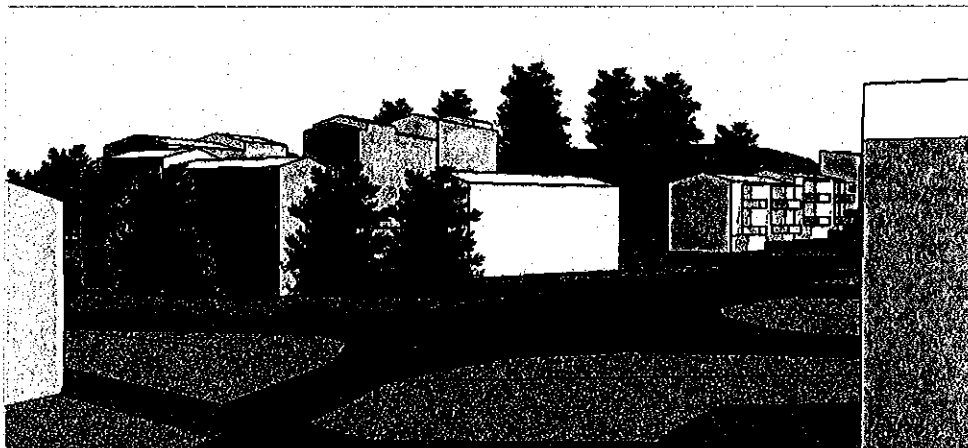
En tredimensionell- och solstudie har gjorts. Den nya bebyggelsen kommer inte att skugga den befintliga bebyggelsen i omkring.



En solstudie i området, som visar skuggor från bebyggelse olika månader kl. 9 på förmiddagen.



Vy från Banslättsvägen, Hänsyn tas till byggnaders karaktär i omgivningen



Vy från Flottiljvägen, bebyggelsen har en karaktär och skala som skapar en fungerande övergång från intilliggande villakvarter till en mer sammanhållen bebyggelse.



Vy från järnväg



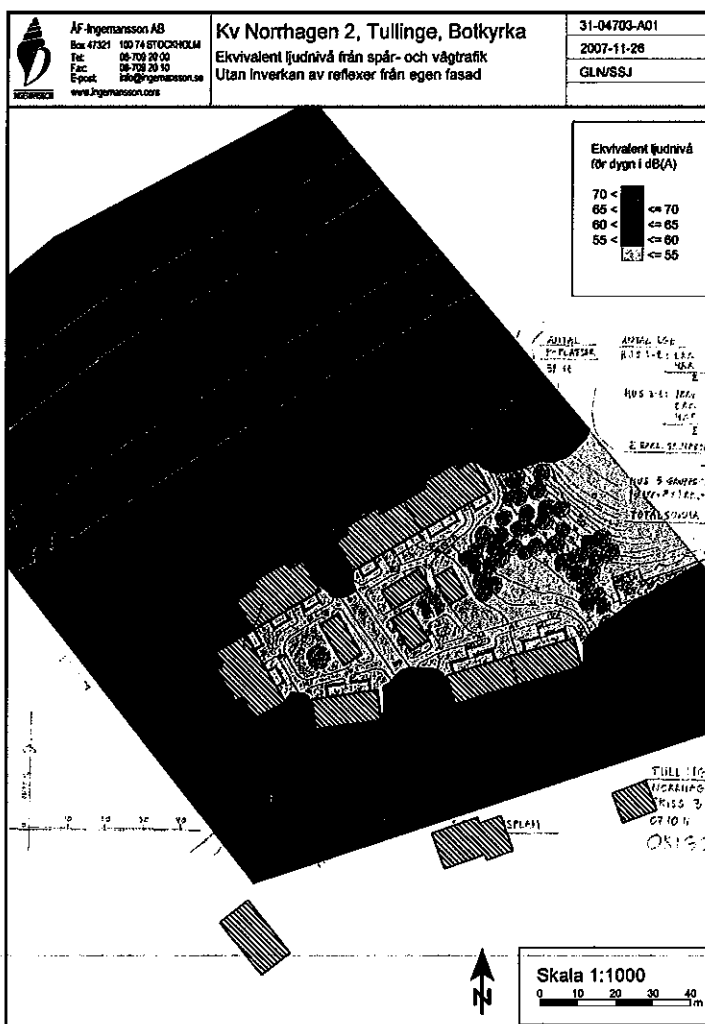
Vy från Huddingevägen

Buller och vibration

Trafikflödet på Flottiljvägen och Banslättsvägen uppgår till ca 5500 respektive 3300 fordon per vardagsdygn. Idag passerar omkring 160 persontåg och ca 5 godståg Tullinge per vardagsdygn. Detta medför bullerkonsekvenser för området.

Fasader mot järnvägen och Flottiljvägen (husen 4,5 och 3) är väldigt bullerstörd, fasaderna söderut (hus 1 och 2) är något mindre bullerstörda. Övriga fasader ligger under de riktvärden för nybyggnad som Riksdagen har fastställt.

En trafikbullerutredning har utförts 2007-11-26 för husen. I utredningen anses föreslagen byggnadsutformning kombinerat med en lämplig lägenhetsplanlösning kunna innehålla målen i avstegsfallet. Detta innebär med nuvarande placering och utformning kan avstegsfall B innehållas med lämpliga lägenhetsplanlösningar, där minst hälften av boningsrummen (alla rum utom kök, toalett och förråd) ligger mot fasad som har under 55dBA ekvivalent ljudnivå. Uteplats med högst 55dBA ekvivalent ljudnivå och 70dBA maximal ljudnivå kan anordnas på gårdssidan. För den maximala ljudnivån finns endast riktvärden vid uteplats, ej vid fasad.



Trafikbullerutredning i planområdet

En mätning av vibration är gjord under augusti 2006. Mätningarna visar att vibrationer från järnvägen kan medföra stomljuds nivåer i husen som överstiger riktvärdena. Byggnader ska uppföras så att vibrationsnivån inte överstiger 0,3 mm/s. Åtgärder i form av vibrationsisolering kan vara nödvändiga att vidtas. Det luftburna bullret från vägtrafik och järnväg måste beaktas vid utformning och konstruktion av byggnaderna. Kompletterande vibrationsundersökning ska upprättas innan byggandet påbörjas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Kommunens VA-ledningar ligger i Banslättsvägen och Flottiljvägen. I vägarna ligger även en kommunal dagvattenledning. Dagvattnet ska omhändertas lokalt inom fastigheten, i enlighet med Botkyrka kommuns dagvattenstrategi.

Värme

Bebyggelsen ansluts till fjärrvärme. Närmaste anslutningspunkt för fjärrvärme är vid Kvällsvägen, ca 350 meter öster om området.

El- och tele

Nybyggnationen kommer att medföra en ökning av elförbrukningen i området och därför behöver det kringliggande nätet förstärkas. En ny transformatorstation kommer sannolikt att behövas. Transformatorstationen kommer att ligga på kvartersmark vid östra sidan. El- och Teleledningar ligger i Banslättsvägen och Flottiljvägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 7år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Dan Arvidsson, Miljöenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Toni Chmielewski, Mark- och exploateringsenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anna Liefvergren, Gata/Parkenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ronny Lyberg, VA-enheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen

2008-02-13

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Marita Claëson
Stadsarkitekt

.....
Raad Alwajid
Planarkitekt



Referens

Toni Chmielewski

**DETALJPLAN FÖR
Kv Norrhagen 2 m m (f.d Trädgårdsmästeritomten)
Tullinge, Botkyrka kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



INLEDNING

Handlingar

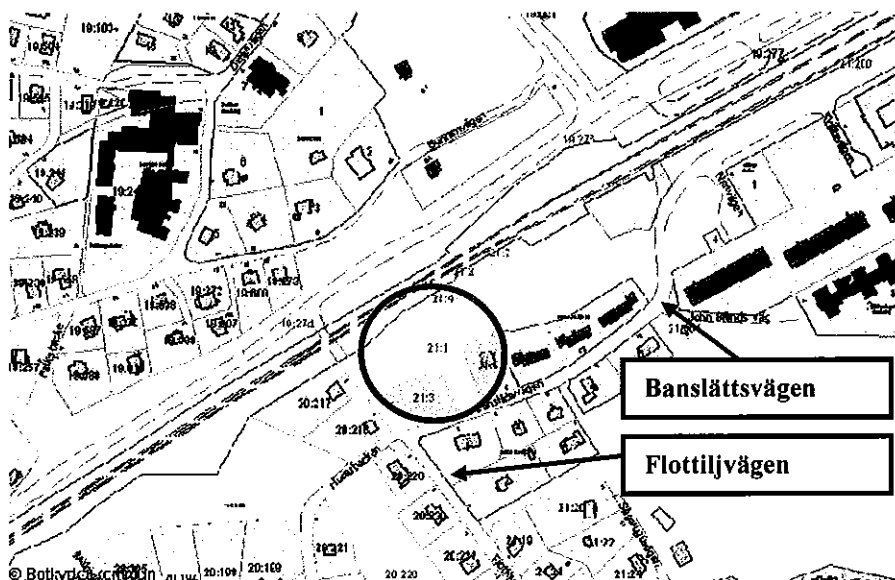
Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration och/eller perspektiv
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Trafikbuller- och vibrationsutredning
- PM Risker för ny bebyggelse

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Placering

Området är beläget i centrala Tullinge, ca 250 meter sydväst om Tullinge centrum. Planen omgärdas av Banslättsvägen, flottiljvägen, järnväg samt en bergsknalle västerut.



Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av kvarteret Norrhagen 2 (f.d. Trädgårdsmästeritomten) med bostäder. Förslaget innebär en bebyggelse söder om järnvägen med cirka 40 lägenheter.

Parter

Botkyrkabyggen AB kallas i denna genomförandebeskrivning för exploatören. Botkyrka kommun kallas nedan för kommunen.

Tidplan

- SBN beslutar om samråd: 2008-04-15
- Samrådstid: April-maj/juni 2008
- SBN beslutar om utställning: hösten 2008
- Utställningstid: Hösten 2008
- SBN beslut antagande: Höst 2008
- Kommunstyrelsen: Höst/vinter 2008/2009
- Kommunfullmäktige: Höst/vinter 2008/2009
- Laga kraft: vinter 2009, tidigast 4 veckor efter beslut i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 7 år efter att planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande.

Exploatören projekterar och bebygger exploateringsområdet samt anslutning till allmänna anläggningar i området (Banslättsvägen).

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom gator, VA anläggningar, naturmark och parkmark.

Avtal

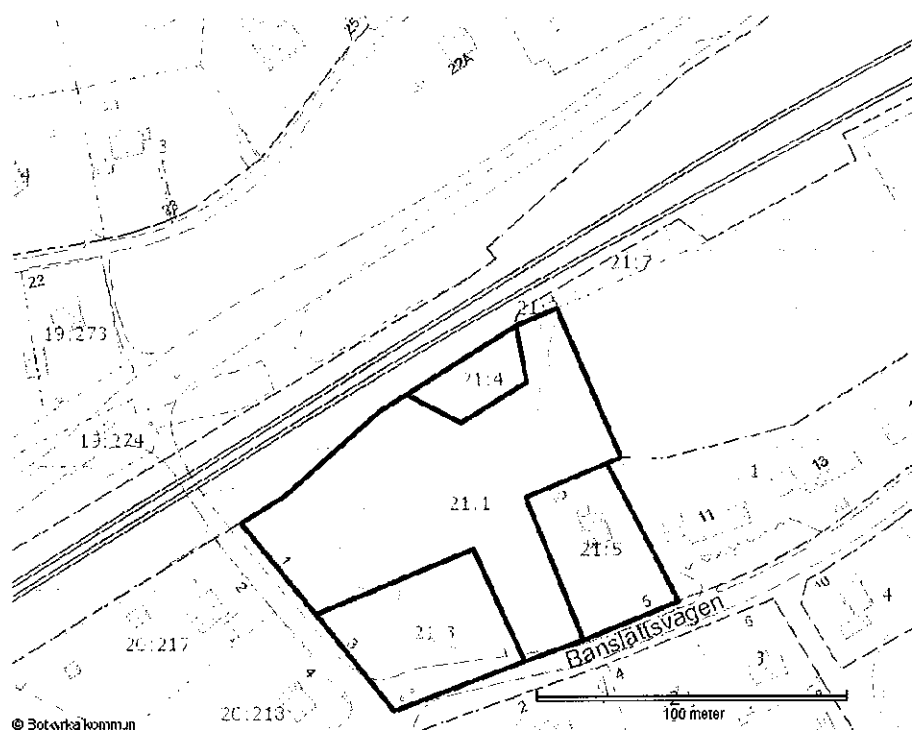
Förhållandet mellan kommunen och exploatören under planens genomförande regleras genom exploateringsavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Detaljplanen berör följande fastigheter:

1. Tullinge 21:1: Ägare: Botkyrka kommun
2. Tullinge 21:3: Ägare: Botkyrka kommun
3. Tullinge 21:4: Ägare: Botkyrka kommun
4. Tullinge 21:5: Ägare: Karlsson, Bernt samt Karlsson, Ingrid Margareta
5. Tumba 7:157: Jernhusen fastigheter AB.



Rättigheter

Detaljplaneområdet utgörs av fastigheterna enligt nedan. Nedan redovisas de rättigheter/belastningar som kan vara verksamma inom det markområde som ingår i detaljplanen. Någon fullständig utredning har inte skett:

Fastigheterna Tullinge 21:1, Tullinge 21:3 samt Tullinge 21:5 innehar befintliga avtalsservitut samt officialservitut som berör i huvudsak kraftledning, VA samt väg.

Fastighetsbildning, avtal

Fastighetsbildning kommer att ske enligt nedan:

Kommunen förvärvar Tullinge 21:5 från nuvarande ägare och säljer därefter Tullinge 21:1, Tullinge 21:3, Tullinge 21:4 samt Tullinge 21:5 till exploatören. Dessa fastigheter utgör exploateringsområdet.

Villkor för marköverlåtelse regleras i exploateringsavtalet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för allmänna anläggningar

Exploatören bekostar samtliga åtgärder på allmänna anläggningar som är en konsekvens av exploatörens utbyggnad.

Gatukostnad

Ersättning för gatukostnader regleras i exploateringsavtal.

VA- kostnad

Ersättning för VA-kostnader regleras i exploateringsavtal.

Administration

Planavgift utgår vid debiteringstillfället gällande taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutedningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Botkyrka kommuns miljöenhet har gjort en behovsbedömning från januari 2008 som konstaterar att planen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Dagvattenutredningar

Botkyrka kommuns dagvattenstrategi kommer att tillämpas, vilket regleras i exploateringsavtal. Detta innebär bland annat att lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas så långt som möjligt.

Markföroreningar

På exploateringsområdet har det tidigare legat en handelsträdgård, vilket innebär att det kan finnas rester av bekämpningsmedel. Därför kommer en markundersökning genomföras, och beroende på resultatet av denna, eventuellt marksanering i samband med exploatering. Detta regleras i exploateringsavtal.

Bullerutredning

ÅF-Ingemansson AB har i en bullerutredning daterad 2007-11-26 konstaterat att med rätta åtgärder och lägenhetsplanlösningar kan avstegsfall B tillämpas. Avstegsfall B innebär att bullernivåer om maxinalt 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet uppnås. Exploatören svarar för samtliga åtgärder för att uppfylla kraven, vilket regleras i exploateringsavtal.

Vibrationsutredning

Ramböll Sverige AB/Akustik utförde vibrationsmätningar 2006. Mätningarna visar att vibrationer från passerande tåg kan medföra stomljuds nivåer i bostäderna som överskrider riktvärdena. Detta innebär att åtgärder i form av stomljudsisolering kan bli nödvändiga. Exploatören svarar för att uppfylla riktvärden, vilket regleras i exploateringsavtal.

Geoteknisk utredning

Ramböll Sverige AB har utfört geoteknisk utredning daterad 2006-09-04. Utredningen visar att grundläggning kan ske med rimliga geotekniska åtgärder. Exploatören svarar för samtliga geotekniska åtgärder, vilket regleras i exploateringsavtal.

Trafik

Exploateringen ger ett marginellt tillskott till trafikmängden i området, som bedöms ha fullgod kapacitet för föreslagen utbyggnad. Inga åtgärder i befintligt trafiknät till följd av exploateringen är därför nödvändig.

Parkering

Exploatören kommer att lösa sitt parkeringsbehov inom kvartersmark.

Risikanalys

Intilliggande järnväg medför att en fördjupad riskanalys behöver utföras. Ett översiktligt risk PM från Brandskyddslaget daterat 2007-11-29 visar att med rätta åtgärder kan exploatering enligt detaljplane förslag genomföras. Exploatören ansvarar för dessa åtgärder.

Tekniska anläggningar

Gata

Infart till bostadsområdet kommer att ske från Banslättsvägen. Exploatören bekostar samtliga arbeten i samband med detta, vilket regleras i exploateringsavtal.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Villkoren regleras i exploateringsavtal.

El, Tele, Fjärrvärme

Exploatören ombesörjer ny anslutning.

Befintliga ledningsstråk påverkas ej av exploateringen.

Underlag för projektering

Digital grundkarta finns för planområdet, och används för förprojektering och planläggning.

Dokumentation och kontroll

Uppföljning av utformning av byggnad och mark kommer att ske.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anna Holm
Tf. Markchef

Toni Chmielewski
Projektledare