

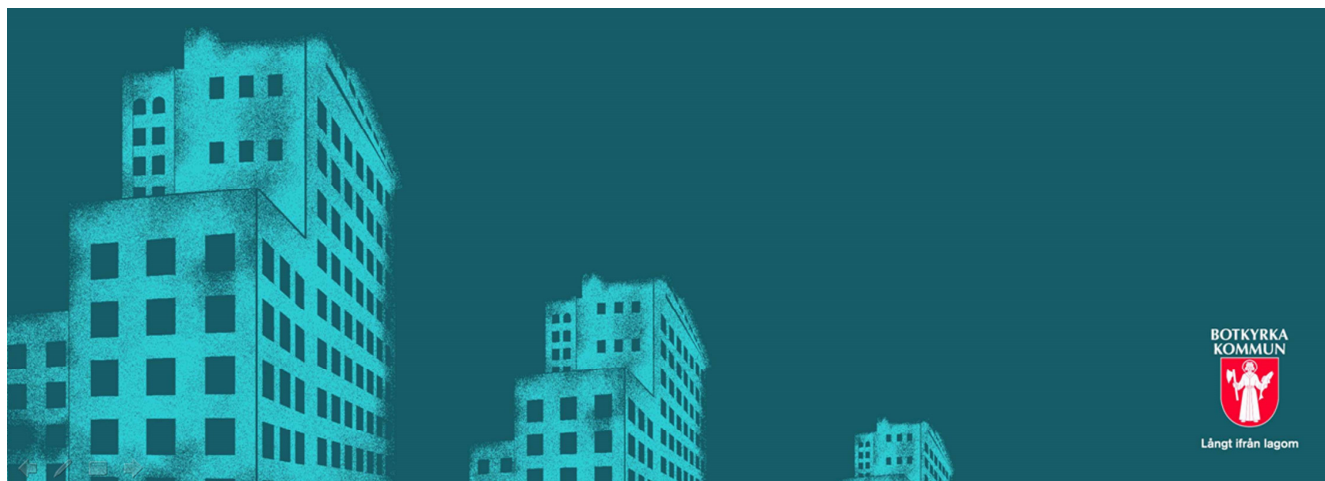


LAGA KRAFT
den 2015-05-13
Botkyrka kommun
Planenheten

Detaljplan för Grimman 1 och 2 Tullinge, Botkyrka kommun

.....

Planbeskrivning



Innehållsförtecknings

Inledning	3
PLANBESKRIVNING	3
Handlingar	4
Planens syfte	4
Förslag till planbestämmelser	4
Bakgrund	4
Plandata	5
Planens läge och areal	5
Markägförhållande	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Tomtindelning	6
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	6
Klimatstrategi för Botkyrka	7
De sex hållbarhetsutmaningarna	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Natur	7
Mark och vegetation	7
Markbeskaffenhet	8
Geotekniska förhållanden	8
Radon	8
Markföroreningar	8
Risk för skred och eller höga vattenstånd	8
Fornlämningar	8
Bebyggelseområden	9
Bostäder	9
Service	9
Tillgänglighet och trygghet	9
Byggnadskultur och gestaltning	9
Friytor	10
Lek och rekreation	10
Gator och trafik	10
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik	10
Kollektivtrafik	10
Parkering, varumottagning, utfarter	10
Teknisk försörjning	10
Vatten, avlopp och dagvatten	10
Värme	11
El	11
Avfall	11
Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter	11
Administrativa frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	11

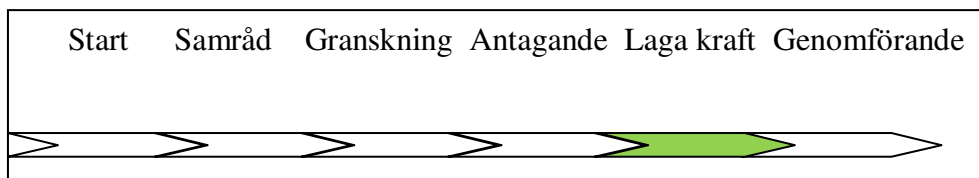
Inledning

Detaljplanearbetet för Grimman 1 och 2 genomförs med enkelt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget och ett särskilt utlåtande skickas till samrådskretsen för att granskas.



I det sista skedet, antagandeskedet, antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Christoffer Jusélius	Planarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen Stadsbyggnadsenheten
Susanna Findahl	Planarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen Stadsbyggnadsenheten
Charlotte Rickardsson	Planchef Samhällsbyggnadsförvaltningen Stadsbyggnadsenheten
Dan Arvidsson	Miljöutredare Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöenheten

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning med genomförande
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning

Planens syfte

Syftet med förslaget till detaljplan är att pröva ny bebyggelse och möjliggöra avstyckningar i de norra delarna av fastigheterna Grimman 1 och 2. Den gällande detaljplanen för området, med beteckning PI 42-9, anger prickmark, d.v.s. mark som inte får bebyggas, för den del som är avsedd för avstyckning och ny bebyggelse. Detsamma gäller för en mindre del av Grimman 2, som omfattas av detaljplan 42-22. Området omfattas även av en tomtindelning, från 1981-01-08, som inte medger de planerade avstyckningarna.

Förslag till planbestämmelser

- Byggrätter om 120 m² byggnadsarea för huvudbyggnad och 30 m² för garage/carport införs för de två planerade fastigheterna i den norra delen av planområdet. För ett sammanbyggt garage/carport, uppfört i tomtgräns, är den högsta tillåtna byggnadsarean 50 m².
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad i en eller två våningar är 4,5 m respektive 7,5 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för garage/carport är 3 m.
- Minsta tillåtna tomtstorlek uppgår till 650 m².
- Den tomtindelning för kvarteret Grimman som fastställdes 1981-01-08 upphör att gälla inom fastigheterna Grimman 1 och 2.

Bakgrund

En förfrågan om styckning av Grimman 1 och 2 togs upp i samhällsbyggnadsnämnden i juni 2011, men fick avslag. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att det inte fanns tillräckligt starka allmänna skäl för att ändra den gällande detaljplanen. De sökande överklagade beslutet under våren 2012 och efter överprövning beslöt länsstyrelsen att upphäva samhällsbyggnadsnämndens beslut, med motiveringen att det är lantmäteriet som ska avgöra frågor om avstyckning.

Mot denna bakgrund ansökte fastighetsägarna till Grimman 1 och 2 om planbesked i januari 2013. Ärendet togs upp i samhällsbyggnadsnämnden i april 2013 och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslog ett negativt planbesked eftersom förvaltningen bedömde att de allmänna skälen för en planändring inte var tillräckligt starka. Ärendet återremitterades dock till

samhällsbyggnadsförvaltningen, med motiveringen att ärendet bör prövas mot likabehandlingsprincipen. Skälet till beslutet var att de närliggande fastigheterna, Grimman 3 och 4, fick en ny detaljplan under 1993 som möjliggjorde styckning och nybyggnation.

Ärendet prövades mot likabehandlingsprincipen och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslog därefter ett positivt planbesked. Ett nytt beslut fattades i juni 2014 som innebar att samhällsbyggnadsnämnden gav samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med ett förslag till en ny detaljplan för Grimman 1 och 2, i syfte att pröva ny bebyggelse i de norra delarna av respektive fastighet.

Plandata

Planens läge och areal

Grimman 1 och 2 är två fastigheter i norra Tullinge, som ligger i östra Botkyrka. Fastigheterna Grimman 1 och 2 uppgår till 1603 m² respektive 2237 m², se bild 1.



Bild 1. Fastigheterna Grimman 1 och 2.

Markägoförhållande

Fastigheterna Grimman 1 och 2 ägs av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2014 och anger att denna del av Tullinge är avsedd för gles stadsbygd. Förslaget till detaljplan innebär visserligen en förtätning av den befintliga bebyggelsen, men eftersom det rör sig om avstyckningar av väl tilltagna tomter kommer området fortfarande vara karaktäriserat av stora villatomter med tydliga inslag av naturmiljöer. Sammantaget bedöms förslaget till detaljplan därför vara förenligt med den gällande översiktsplanen.

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller detaljplan för "Tullinge parkhem 1", med beteckning 42-9. Därutöver omfattas en mindre del av det norra planområdet av detaljplan för "Mellanbergsvägen", med beteckning 42-22. Detaljplan 42-9 vann laga kraft 1980-04-30 och detaljplan 42-22 vann laga kraft 1990-01-22. Genomförandetiden för de gällande detaljplanerna har gått ut.

Den gällande detaljplanen 42-9 anger att området ska användas för friliggande bostäder, Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad och garagebyggnad är 175 respektive 30 m². Bostäderna får uppföras i två våningar. Vind får inte inredas.

Tomtindelning

För området gäller en tomtindelning för Grimman 1-6, med AD nr. 1980.157. Tomtindelningen upphävs i fastigheterna Grimman 1 och 2.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 4:34. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Detta förslag till detaljplan bedöms inte ge upphov till en sådan betydande miljöpåverkan som medför att en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver göras. Detta beror på att miljökonsekvenserna till följd av projektet, som

innebär två nya enbostadshus i ett befintligt villaområde, inte kan betraktas som betydande.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Den obebyggda marken på fastigheterna Grimman 1 och 2 utgörs av blandskog, med inslag av gran, björk asp och tall. Se bild 2 nedan. Terrängen är kuperad och området består till stor del av berg i dagen.



Bild 2. Skogsmark inom den norra delen av planområdet.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet förekommer främst berg i dagen enligt kommunens översiktliga kartering av jordarter.

Radon

Planområdet tillhör ett normalriskområde för radon. Radonmätning görs under bygglovprocessen och åtgärder för att få ned radonhalten i inomhusluften i de nya bostäderna kan bli aktuella.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Inga särskilda risker för skred eller översvämningar finns i området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger inom ett villaområde i norra Tullinge. Området karaktäriseras av stora villatomter med mycket grönska. Vissa tomter har tydliga inslag av natur medan andra tomter är mer tillrättalagda. De flesta byggnaderna är utförda i två våningar eller i två våningar samt souterrängvåning. Några enstaka hus är byggda i ett plan. En stor del av husen har fasader i träpanel men det förekommer även tegelfasader i området. Terrängen är kraftigt kuperad och souterränglösningar är vanligt förekommande. I princip alla byggnader är utförda med sadeltak.

Idag finns två enbostadshus om två plan inom planområdet. Det enbostadshus som är byggt på Grimman 1 är utfört i två våningar med sadeltak i mörkt tegel samt fasad i grå träpanel med vita knutar. Byggnaden har ett inbyggt garage och biluppställningsplats under en balkong mot Almbodabacken.

Enbostadshuset på Grimman 2 är utfört i två våningar med fasader i brun träpanel och sadeltak i mörkt tegel. Därutöver har byggnaden en takkupa mot Almbodabacken. Fastigheten har ett fristående garage i samma stil som bostadshuset.

Service

Detta förslag till detaljplan bedöms inte medföra behov av ytterligare förskolor eller skolor. Planområdet har ett gångavstånd om ca 1 km till förskolan Bäverhyddan och ca 700 m från förskolorna Sörgården och Fröhuset. Grundskolan Parkhemsskolan ligger ca 750 m från planområdet och en ytterligare grundskola, Trädgårdsstadsskolan, ligger ca 1,2 km från planområdet.

Livsmedelsaffär, restaurang, vårdcentral och pendeltågsförbindelse till centrala Stockholm finns vid Tullinge centrum, som ligger ungefär 2 km från planområdet.

Tillgänglighet och trygghet

Nya bostäder utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) samt i Boverkets byggregler (BBR). Eftersom tomterna är mycket kuperade är markplaneringen viktig för att undvika alltför branta lutningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Nya byggnader ska utföras med hänsyn till närområdets karaktär. Den kuperade terrängen med vildväxande natur är ett positivt inslag i miljön vilket innebär att souterränglösningar bör utföras om nya byggnader placeras i lägen med stora höjdskillnader.

Friytor

Lek och rekreation

De stora villatomterna i området, samt de nya tomterna som möjliggörs genom detta förslag till detaljplan, erbjuder goda möjligheter för lek och rekreation. Ett stort skogsområde finns ca 400 m norr om planområdet. Där finns bland annat Flottsbro skidanläggning och Flottsbrobadet, som ligger inom Huddinge kommun.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet omges av två lokalgator; Almvägen och Almbodabacken. Utfart från de två befintliga fastigheterna, Grimman 1 och 2, sker till Almbodabacken. Utfarten för de två nya fastigheterna, som bildas till följd av att de norra delarna av Grimman 1 och 2 styckas av, kommer att ske till Almvägen. Vägens standard är idag relativt låg, då den är både smal och delvis mycket brant. Den tillkommande trafiken till följd av de två planerade enbostadshusen bedöms dock vara begränsad och endast påverka trafiksituationen i området marginellt.

Det finns ingen gångbana utmed Almvägen i den del av vägen som angränsar till planområdet, däremot finns en smal gångbana utmed Almbodabacken. Hastigheterna i området är låga till följd av hastighetsgränsen i området (30 km/h), smala vägbredder och svåra terrängförhållanden.

Kollektivtrafik

En busshållsplats som heter "Almvägen" finns ungefär 350 m från planområdet. Två busslinjer trafikerar hållplatsen som går mellan Tullinge station och Huddinge sjukhus respektive Tullinge station och Tullinge kyrka. Restiden till Tullinge station är ca 12 minuter och bussar går med kvartstrafik under större delen av dagen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering inom planområdet sker på egen fastighet. Garage eller carport kan med fördel byggas samman i tomtgräns mellan de avstyckade fastigheterna från Grimman 1 och 2 eftersom Grimman 1 i dagsläget saknar förutsättningar för utfart mot Almvägen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Dagvatten inom området ska omhändertas lokalt på fastigheten. En dagvattenutredning har utförts för projektet som föreslår ett magasin för lokalt omhändertagande av dagvatten, placerade i naturliga sänkor, på respektive fastighet. Enligt de flödesberäkningar som utförts i samband med dagvattenutredningen har de planerade magasinen tillräcklig kapacitet för att omhänderta all tillkommande avrinning lokalt inom fastigheterna Grimman 1 och 2.

Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala VA-systemet för att förses med vatten och avlopp. Anslutningspunkter finns i Almvägen alternativt Almbodavägen.

Värme

Uppvärmning ska ske på ett energieffektivt sätt i enlighet med Boverkets byggregler, BBR. Uppvärmningen av de tillkommande bostäderna kommer sannolikt ske genom ett bergvärmesystem.

El

De nya bostäderna kommer att anslutas till det befintliga elnätet.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Del av fastigheten Grimman 2 tillfaller Grimman 1 genom fastighetsreglering för att möjliggöra angöring till Grimman 1 från Almvägen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Gruppchef planverksamheten

Christoffer Jusélius
Planarkitekt