

Granskningshandling

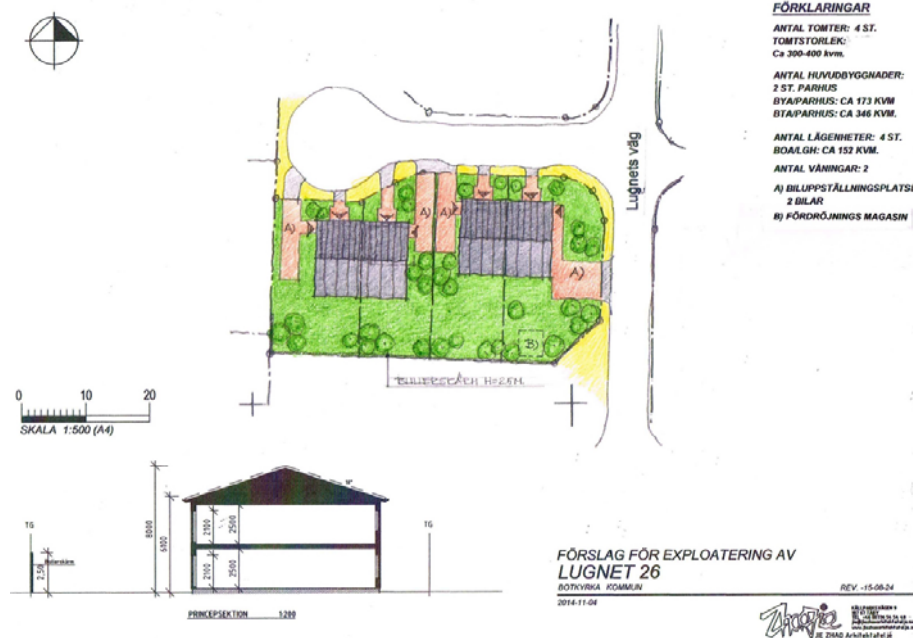
Detaljplan för Lugnet 26, m.fl. Hallunda

LAGAKRAFT

Den 2016-03-21

Botkyrka kommun
Planenheten

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2013:430



Långt ifrån lagom

Illustration på framsida är en situationsplan, som visar hur fastigheten Lugnet 26 kan utvecklas med bostäder.

Medverkande tjänstemän

Lisa Bodinger, projektledare

Olof Karlsson, planarkitekt

Anders Forsberg, miljöstrateg

Mark- och exploateringsenheten

Planenheten

Miljöenheten

Inledning**Handlingar**

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

Underlag till detaljplanen

- Uppdatering av bullerutredning för Lugnets väg 26, 2014-05-25.
- Behovsbedömning 2015-2-19
- Projekterings PM geoteknik 2015-06-18
- PM Dagvattenhantering, rev 2015-09-02
- Situationsplan för exploatering av Lugnet 26, 2015-08-24

Planens syfte

Enligt beslut av SBN i april 2014, fick SBF i uppdrag att ta fram detaljplan för Lugnet 26 m.m. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostäder. Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010.

Planens läge och avgränsning

Planområdet är i norra Hallunda. Där ingår fastigheten Lugnet 26 som är 1376 m² och en del av Hallunda 4:34. Sammanlagt är planområdet 3408 m². Lugnet 26 planläggs för bostäder. Intilliggande vägområden är med i detaljplanen, för att reglera in- och utfarter från bostäderna.

Markägoförhållanden

Fastigheten Lugnet 26 är ägd av en privatperson. Kommunen äger Hallunda 4:34.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt översiktsplanen från 2014 ligger planområdet i gränsen mellan medeltät- och gles stadsbyggd. En detaljplan som är fastställd 1971 reglerar markanvändningen för planområdet:

- Lugnet 26 är reglerat för handel
- Hallunda 4:34 är planlagd för park och lokalgata.

Miljöbedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Miljöfrågor som kommer att beaktas i planarbetet är buller och dagvatten. Miljöpåverkan av detaljplanen sammanfattas i bifogad behovsbedömning.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR**Rättigheter**

Ett avtalsservitut för vattenledning belastar den kommunala fastigheten Hallunda 4:34 till förmån för Norsborg 5:1. Den senare fastigheten ägs av Stockholms Vatten VA AB.

Geotekniska förhållanden

Marken är relativt plan. En geoteknisk utredning har tagits fram som visar att marken består av varierande cirka 0,5 meter siltig matjord och upp till cirka 1,5 meter fyllning. I den norra delen av planområdet är jordjupet cirka 0,5 meter. Djupet stiger till cirka 4 meter i den södra delen av planområdet. Fältundersökning visar att grundvattennivåerna är mycket höga i den södra delen.

Markföroreningar

Enligt markundersökningar har det påträffats spår av petroleum i närheten av befintlig återvinningsstation som är belägen norr om planområdet. Enligt "Projekterings PM" bedöms föroreningarna komma från felaktig hantering vid deponering i närheten av återvinningsstationen. Föroreningen är begränsad till närheten av stationen. Därför bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att föroreningen ej begränsar möjligheten att uppföra bostäder inom Lugnet 26.

Radon

Enligt bilagd geoteknisk utredning finns en radonmätning, som visar att det är en hög risk inom planområdet.

Störningar**Bullerutredning**

Ljudmiljön i området domineras av vägtrafik på Tomtbergavägen. En bullerutredning har tagits fram som ett underlag till detaljplanen.

Enligt utredningen överskrids gällande riktvärdet för buller för stora delar av Lugnet 26. Riktvärdet är att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA vid uteplats. Detta värde framgår av propositionen 1996/97:53 som antogs av riksdagen 1997.

Bebyggelseområden

Planområdet är obebyggt. Inom Lugnet 26 finns en grund från en riven handelsbyggnad.

Natur

Mark och vegetation

Lugnet 26 består av en avriven handelstomt. Marken består av en grusad plan med sly i tomtgränsen.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet ansluts till Tomtbergavägen via Lugnets väg. Tomtbergavägen trafikeras varje dag av cirka 3000 fordon, enligt uträknat årsmedelvärde. Hastigheten är reglerad till 40 km per timme. Andelen tung trafik på vägen är 10 %. Lugnets väg används idag som angöring till intilliggande radhuskvarter. Närliggande kvarter använder även vägen för att ta sig till och från återvinningsstationen inom Lugnet 27. Lugnets väg är en del av Hälsans stig och används även av cyklister och fotgängare för att ta sig till och från promenadstråket längs med Mälarens strand.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är god. I anslutning till planområdet vid Tomtbergavägen finns en busshållplats. Vid hållplatsen stannar följande busslinjer enligt www.sl.se (2015-11-16):

- 702, Hallunda – Kvarnhagen
- 708, Rönninge station – Tumba
- 738, Norsborg - Tumba station
- 795, Fittja – Skräcklinge.

Vatten, avlopp och dagvatten

I marken genom Lugnet 26 ligger en vattenledning. Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde vilket ställer särskilda krav på dagvattenhanteringen.

Enligt bilagd situationsplan så planeras ett fördröjningsmagasin på cirka 25 m².

Värme

I marken genom Lugnet 27 ligger en fjärrvärmeledning.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att en eller flera bostadsfastigheter kan styckas av från Lugnet 26. Om det blir flera fastigheter behöver gemensamhetsanläggning fastställas för bullerplank. Motsvarande gäller även för fördröjningsmagasin, se teknisk försörjning; vatten och avlopp.

Det går allmänna ledningar i fastighetens östra del. För motsvarande område ska ledningsrättsservitut upprättas.



Geotekniska förhållanden

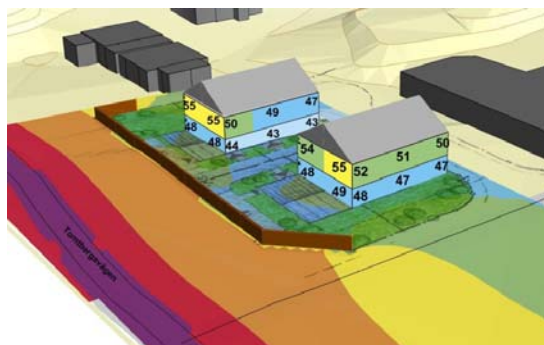
Grundläggning av byggnadernas stomme rekommenderas ske med plattor och/eller plintar, se tolkad planritning i denna PM. Plintar bör grundläggas på naturligt lagrad morän. Plattor grundläggs på ny packad fyllning ovan fast lagrad friktionsjord. Förekommande matjord, finsediment (silt med inslag av lerskikt och eventuell lera) och organiskt material ska utskiftas mot ny packad fyllning.

Uppskattad utskiftning av jordmassor utförs mellan ca 0,5 upp till 3 meter. Golv utförs fribärande där byggnadens stomme grundläggs med plintar. Vid grundläggning med plattor kan grundläggning av golv utföras på mark (på packad fyllning). Grundläggning skall utföras frostskyddat.

Buller

Bilagd bullerutredning visar att Lugnet 26 påverkas av trafikbuller från Tomtbergavägen. Den föreslagna byggrätten klarar nationella riktvärden under två förutsättningar:

- En bullerskärm uppförs mot vägen, som är 60 meter lång och 2,5 meter hög
- Möjligheten att bebygga den södra delen av fastigheten begränsas



Genom att bygga bullerplank klarar den föreslagna byggrätten de nationella antagna riktvärdena.

Bebyggelseområden

Bostäder

Enligt situationsplanen för Lugnet 26 kan fastigheten byggas med två parhus. Varje parhus har en byggnadsyta på 172 kvm. Eftersom byggnaderna har två våningar blir bruttoarean 688 kvm. Byggnadsarean för Lugnet är reglerad till 400 kvm vilket både ger en marginal och säkerställer att ytor kan sparas ut för parkering och dagvattenhantering.



Tillgänglighet

Marken är plan och möjligheten att klara gällande tillgänglighetskrav bedöms som goda. Dessutom finns en busshållplats och en gång- och cykelväg i anslutning till planområdet.

Natur**Lek och rekreation**

Utrymme för lek- och rekreation finns inom de enskilda tomterna. För äldre barn finns god tillgång till ytor för lek i intilliggande naturområde. Den närmsta allmänna lekplatsen ligger cirka 500 meter sydost om planområdet vid Borgskolan.

Teknisk försörjning**Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik**

Detaljplanen bedöms inte medföra något behov att bygga om det befintliga gatunätet.

Kollektivtrafik

Det befintliga utbudet av kollektivtrafik kan tillgodose behovet som ytterligare bostäder kan tillföra.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Parkeringen ska ske på den enskilda tomten.

Vatten och avlopp, dagvatten

Det går en vatten- och avloppsledning genom området. Därmed bedöms möjligheten vara goda, att ansluta området till vatten- och avloppnätet.

Det finns en dagvattenutredning bilagd till detaljplanen. Enligt bilagd situationsplan redovisas ett fördröjningsmagasin på cirka 25 m².

Värme

Det går en fjärrvärmeledning genom planområdet. Därmed bedöms möjligheten vara god, att ansluta den tillkommande bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

El

Det går en elledning söder om planområdet som kan ansluta till den nya bebyggelsen.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns vid Lugnets väg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 7 år. Kommunen är huvudman för allmän plats.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Gruppchef planverksamheten

Olof Karlsson
Planarkitekt

Lisa Bodinger
Projektledare