



LAGAKRAFT

Den 2022-05-04

.....

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Akvarellen 11 & 12, plannr 40-43

Antagandehandling



Innehåll

Inledning	3
Planhandlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande.....	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
Kommunala beslut.....	5
Förutsättningar och förändringar.....	6
Natur	6
Miljöförhållanden	6
Bebyggelseområden.....	7
Friytor	8
Trafik	9
Teknisk försörjning	10
Genomförande.....	11
Organisatoriska frågor	11
Ekonomiska frågor.....	12

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Illustration

Övriga handlingar

- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planarbetet är att genom ändring av gällande detaljplan kv. AKVARELLEN m m (40-15), som fastställdes 1985-10-29, pröva möjligheten att tillåta inglasning av terrasser under förutsättning att nya inglasningar är utan bågar.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger ca 300 meter norr om pendeltågsstation mellan de befintliga bostadsområdena Tullingeberg och Nyängen i Tullinge och angörs från Elgentorpsvägen. Områdets areal är 29 223 kvm. Marken ägs av Hsb Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge. Planområde angränsar till privata fastigheter med villabebyggelse (Akvarellen 8, 9 och 10) och Tullinge 19:390 mot väster. Därutöver gränsar planområdet till de kommunala fastigheterna Tullinge 19:276 och 19:287.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanen anger att den del av Tullinge där fastigheterna Akvarellen 11 & 12 är belägna ska kännetecknas av medeltät stadsbygd. Kommunen ska arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse, framförallt i kollektivtrafiknära lägen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Detaljplan "Förslag till utvidgning av stadsplan för kv. Akvarellen mm. Inom Centrala Tullinge" (plannummer 40-15) från 1985-10-29 gäller för området. Detaljplanen medger flerbostadshus med varierande byggnadshöjd från +64,2 till +72,3 meter. Bruttoarea begränsas till 25 500kvm och byggnadsarea till 6600 kvm. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Området gränsar till detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Nibblevägen mm. Inom Centrala Tullinge (plannummer 41-17), som fastställdes den 1982-04-01. Den i förslaget redovisade förbindelsen avses möjliggöra infart från Nibblevägen via Tallstigen för tiotal fastigheter.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen göra en undersökning om ett förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska detaljplanen miljöbedömas.

Särskilt beslut

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Förändringen från den äldre detaljplanen är endast att den nya detaljplanen tillåter inglasning av terrasser.

Planområdet är inte utpekad som ett område med känslig kulturmiljö där man behöver vara extra försiktig med fasadutformningar, inglasningar etc. I Tullinge finns ett område av lokalt intresse för kulturmiljön, Tullinge villaområde, men byggnaderna i planområdet är inte synliga från detta område.

Inom planområdet finns ett aktsamhetsområde som tangerar huset på fastigheten Akvarellen 12. De geotekniska förhållandena undersöktes sannolikt när flerbostadshuset byggdes på 1980-talet.

Inom planområdet finns två områden där det enligt kommunens skyfallskartering finns risk för allvarlig översvämning vid ett 100-års regn. Det är längs den norra sidan av flerbostadshuset på Akvarellen 12 och en begränsad yta på den norra sidan av flerbostadshuset på Akvarellen 11.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade (2016-08-23 §264) positivt planbesked för rubricerad plan. Samtidigt gav samhällsbyggnadsnämnden samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ovan angivet område under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar (2021-12-14 § 232) åt samhällsbyggnadsförvaltningen att gå ut på samråd och granskning med förslag till detaljplan för Akvarellen 11& 12 i Tullinge.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Flerbostadsgårdar i Tullinge utgörs till stora delar av sparad naturmark. Gårdsmarken inom fastigheterna består av gräsytor med buskar och lövträd gränsade till kuperad bergsterräng i huvudsak bevuxen med barrskog med vissa inslag av större lövträd såsom ek i sydost. Kvarterens obebyggda del består delvis av hårdgjord mark, som är asfalterad.

Fornlämningar

Fornlämningar saknas och området har inte pekats ut som bevarandevärt ur någon kulturmiljösynpunkt.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geologiska jordartskartan utgörs jordarterna inom planområdet huvudsakligen av moränen och urberg. Morän- och urbergsområdena är lämpliga för all slags bebyggelse.

Miljöförhållanden

Mark

Enligt radonkarta är planområdet normalrisk för markradon. Enligt Boverkets krav ska bostäder byggas radonskyddade på normalriskmark.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar förekommer inom planområdet.

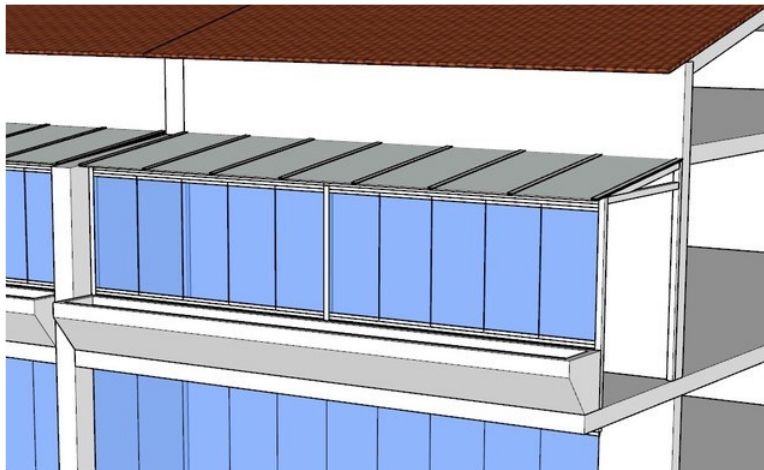
Störningar / Buller

Planområdet ligger inom bostadsområde vid återvändsgatan och utsatts i första hand för bullret från lokaltrafik och tåg. Planområdet är inte utsatt för högt buller. Närmaste bullerkälla är Nibblevägen i 50 m i västlig riktning. Enligt kommunens bullerkartor från 2006 är vägbullernivåerna vid fasad mot Nibblevägen beräknade till följande: 43 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, 63 dB(A) maximal ljudnivå utomhus på uteplats. Bullernivåerna från tåg vid fasad är 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå utomhus. Dessa nivåer bedöms inte ha förändrats. I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader dras gränsen vid 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad. Eftersom gränsen underskrids i planområdet är bedömningen att inga mätningar av buller behöver göras, och att planbestämmelser som reglerar buller inte krävs.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den befintliga bebyggelsen utgörs av två flerbostadshus i form av terrasshus. Terrasseringen skapas genom att husdjupet våningsvis minskar uppåt. På detta sätt kan terrasserna göras stora i djupled samtidigt som de inte avskuggar varandra. Höjder varierar mellan 4 och 8 våningar. Husen är nertrappade i längsled och gavlarna ansluter härigenom i sin storlek till Nyängshusens gavlar. Åttavåningsdelarna är förlagda till huslängornas mittpartier medan husen fem våningar höga vid infarten från Elgentorpsvägen. Gaveln mot Nibblevägen är fyra våningar hög. Byggnadsarea begränsas till 6600 kvm och bruttoarea till 25 500 kvm i gällande detaljplan. Detta fortsätter att gälla. I planförslaget föreslås att utöver detta får inglasning av terrasser ske under förutsättning att nya inglasningar är utan bågar. Inglasningarna ska utföras enligt en typritning.



Illustration

Arbetsplatser

I bottenvåningarna inryms förutom bostäder lokaler för daghem och fritidshem samt en basstation för pensionärer. Det skapar flera arbetsplatser.

Service

Det finns flera skolor och förskolor i närområdet. Montessoriförskola Timotej ligger inom planområde i bottenvåningen av befintligt flerbostadshus. Förskolan Nyängsgården ligger på ca 150 meter avstånd öster om planområdet. Låg- och mellanstadium finns i Eklidsskolan, som är belägen omedelbar sydväst om planområdet. Ca 200 meter längre bort finns högstadium i Falkbergsskolan.

I Tullinge centrum, cirka 300 meter från planområdet finns både kommunal och kommersiell service. Vid torget ligger bland annat bibliotek, medborgarkontor, hälsovård, matbutiker samt restauranger.

Friytor

Lek och rekreation

Mellan flerbostadshus och den befintliga bebyggelsen i Nyängen har utlagts ett sammanhängande parkområde. I detta en mindre bollplan belägen intill den befintliga barnstugan Nyängsgården.

En allmän lekplats ligger i parkområdets centrala del. Närlekplatser för bostäderna och för de i bostadshusen inrymda lokalerna för daghem och fritidshem är anlagda intill bostadshusens sydsidor.

Naturmiljö

Till Tullingebergs skogsområde med motionsspår är ca 350 meter.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdets bostadsbebyggelse ansluts till Nibblevägen via Elgentorpsvägen.

En befintlig gång- och cykelväg mellan centrum och Tullingeberg ansluter till bostadsbebyggelse i söder och öster. Till gång- och cykelväg längs Nibblevägen är ca 200 meter avstånd.

Kollektivtrafik

Planområdet är välbeläget i förhållande till pendeltågsstationen. Dessutom de busslinjer, som trafikerar Nibblevägen, har hållplats invid gångtunneln till Eklidsskolan.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Huvuddelen av flerbostadshusens parkering är förlagd till källarplanen med infarter från Elgentorpsvägens vändplan och med möjligt hissförbindelse till bostadslägenheterna. Bostadsentréerna nås av utryckningsfordon, taxi etc via gångvägssystemet längs husens sydsidor.

Väster om vändplanen reserveras mark för besöksparkering samt i anslutning till denna ett garage för traktorer, som används vid underhåll av parkvägar etc.

För bostäder har beräknats behovet 10,5 bpl/ 1000 kvm BTA för "normallägenheter" och 4 bpl/ 1000 kvm BTA för "pensionärs lägenheter". För daghem beräknas 2 bpl/avd och för pensionärslokaler 0,5 bpl/anställd. Det totala bilplatsbehovet har beräknats till 240. De beräkningarna fortsätter att gälla.

Källargaragen beräknas rymma 220 bilar och markparkeringen ca 30 bilar, vilket innebär ett mindre överskott av parkeringsplatser.

Cykelförråd finns i varje trapphus.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ansluts till de kommunala vatten-spillvattenledningar via Elgentorpsvägen.

Dagvatten leds till dagvattenledningar sydost och norr om området.

Värme

Fastigheterna är anslutna till Södertörns fjärrvärmenät.

El

Befintliga bostäder är anslutna till el, datakommunikation och telefoni.
En transformatorstation finns vid Elgentorpsvägens vändplan.

Avfall

Miljörum finns utbyggda i anslutning till garaget. Detta ska ske på samma sett i framtiden. Kommunens avfallsplan och renhållningsordning ska följas.
Närmaste återvinningsstation ligger vid Tullingebergsvägen ca 150 meter norr om planområdet. Återvinningscentral ligger vid Skyttbriksvägen på ca 2,0 km avstånd.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 1 2022
Granskning	kvartal 2 2022
Antagande	kvartal 3 2022
Laga kraft	kvartal 3 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ägaren av kvartersmark inom planområdet ansvarar för och bekostar alla åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar. Kommunens VA-avdelning ansvarar därigenom för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

El, tele, fjärrvärme

I närheten av planområdet finns befintliga el- och teleledningar. Telia Sonera Skanova är huvudman för telenätet och för elnätet är Vattenfall. För anslutning till el-, telenätet, och villkor för anslutning, kontaktas respektive ledningshavare.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren utgör grunden för pågående detaljplanearbete och reglerar parternas åtaganden.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av fastighetsägaren enligt gällande plankostnadsavtal.

Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar för gata eller väg.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras markägaren. Avgiften kommer utgå från den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Marina Pavlova
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner
Katarina Balog, bygglovarkitekt

Bygglovenheten