

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR Del av Opalen 2

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2014:85



Långt ifrån lagom

2014-09-23

Innehåll

.....	1
Sammanfattning	3
INLEDNING	5
Handlingar	5
Planens syfte.....	5
Bakgrund	5
Planens läge och areal	5
Markägförhållanden.....	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
Översiktliga planer.....	6
Detaljplaner	6
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	6
Ett hållbart Botkyrka.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
Rättigheter	8
Geotekniska förhållanden	8
Radon	8
Fornlämningar.....	8
Störningar.....	8
Bebyggelsemiljö och kommunikationer.....	8
Strandskydd	8
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	9
Fastighetsbildning	9
Planerad bebyggelse	9
Teknisk försörjning.....	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
Tidplan.....	11
Ekonomi.....	11
Genomförandetid	11



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lotta Kvist, planarkitekt
Sigvard Andersson, projektledare
Anton Anander, trafikplanerare
Dan Arvidsson, miljöutredare
Tommy Kaja, projektledare

Stadsbyggnadsenheten
Stadsbyggnadsenheten
Gata- och parkenheten
Miljöenheten
VA-enheten

E-post: lotta.kvist@botkyrka.se
Telefon: 08-530 615 21

Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900.
Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes efter maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den nya lagen.

Sammanfattning

Aktuell detaljplan syftar till att planlägga för ungdomsbostäder med 30 lägenheter i tre våningar på fastigheten Opalen 2. I dag har marken bestämmelsen G, garageändamål prickad kvartersmark. Ytan består av en öppen gräsyta.

Det planerade flerbostadshuset skall bli ett komplement till de bågformade flerbostadshusen i 6 våningar. För en ökad trivselkänsla i området kommer bottenvåningarna att få små trädgårdar i västläge. Botkyrka är i behov av ungdomsbostäder och förtätning av det här slaget bedöms ha en positiv inverkan på bostadsområden. Kommunikationerna är goda med ca 20 minuter promenad till Tumba pendeltågstation och därifrån är det ca 7 minuter med tåg till Flemingsberg där Södertörns högskola ligger. Det finns även en busstation 250 meter från det aktuella området.

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Särskilt utlåtande

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning (WSP, 2014-07-11)
- Markteknisk undersökningsrapport (WSP 2014-07-11)
- PM Geoteknik – Harbrovägen (WSP, 2014-07-11)

Planens syfte

Syftet är att planlägga för ungdomsbostäder med 30 lägenheter i 3 våningar på fastigheten Opalen 2.

Bakgrund

Flerbostadshuset för ungdomsbostäder skall ligga bredvid Harbrovägen intill de bågformade flerbostadshusen. Marken i dag omfattas av en öppen grönyta.

Planens läge och areal



Planområdet markerat i rött

2014-09-23

Markägoförhållanden

Planområdet ligger på fastigheten Opalen 2 som ägs av Botkyrkabyggen så ingen fastighetsreglering är aktuell.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**Översiktliga planer**

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. I översiktsplanen framgår det att det är kommunens avsikt att förtäta befintliga tätorter och därmed är aktuell detaljplan förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Det finns en stadsplan från 1975 där området har bestämmelsen G, garageändamål, byggnadshöjd 5,5 meter. Samt prickmark, mark som inte får bebyggas. Längs prickmarken (befintlig väg) går kommunala VA-ledningar.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

Sammanfattning av behovsbedömningen

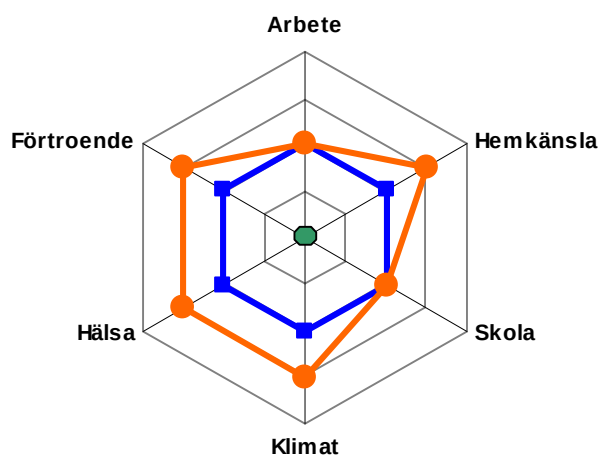
Sammantaget bedöms inte planen ge upphov till betydande miljöpåverkan, och kräver därför inte någon miljöbedömning.

Den enda kritiska miljöaspekten är risken att dagvatten från området leder till ökade föroreningshalter i nedströms liggande recipienter. En dagvattenutredning har utförts och bifogas planhandlingarna. I utredningen framgår det vilka åtgärder som bör vidtas för att förebygga ovanstående.

2014-09-23

Ett hållbart Botkyrka

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.



Motivering till kommunens sex hållbarhetsutmaningar: Planerad exploatering är en förtätning av ett befintligt bostadsområde. Förtätning bidrar till hemkänsla och god hälsa eftersom området då uppfattas som tryggare då fler människor kommer att röra sig i området. Förtätning är även positivt i miljösynpunkt eftersom man då använder sig av befintlig infrastruktur. Eftersom planerad exploatering föregås av en detaljplaneprocess där alla har en chans att tycka till anses detta bidra till ökat förtroende för Botkyrka kommun. Exploateringen kommer inte att bidra till ökat underlag för skolor eller ökat antal arbetstillfällen i området.

2014-09-23

FÖRUTSÄTTNINGAR

Rättigheter

Inom området går kommunala VA-ledningar.

Geotekniska förhållanden

Jordartskarta visar på kärrtorv och berg för platsen. En geoteknisk undersökning bifogas planhandlingarna. Undersökningen rekommenderar bl.a. att skifta ut befintlig fyllning som kan vara inhomogen och löst lagrad med fyllning av sprängsten och krossmaterial.

Radon

Normalriskområde.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området men om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

Störningar

Det finns inga källor till störningar såsom vägar eller störande verksamheter i närheten till planområdet.

Bebyggelsemiljö och kommunikationer

Norr om planområdet går Harbrovägen och söder om planområden ligger det bågformiga 6 vånings flerfamiljshus. I området finns det grönområden med gott om gång- och cykelvägar. Det är ca 1400 meter (20 minuters promenad) till Tumba pendeltågstation och sedan 7 minuter med pendeltåg till Flemmingsberg där Södertörns högskola ligger.

Strandskydd

Det finns inga strandskydd i området.

2014-09-23

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Det kommer inte att bildas en ny fastighet.

Planerad bebyggelse

Den planerade bebyggelsen är ett flerbostadshus för ungdomsbostäder i tre våningar. Hela det aktuella området kommer att vara kvartersmark med beteckningen B, bostadsändamål. Den mark som inte kommer att bebyggas får beteckningen prickmark, så även parkeringen.

Planbestämmelser

Kvartersmark

Byggnad för bostäder (B)

Högst antal våningar: 3

Högsta nockhöjd: 16 meter

Minsta resp. största taklutning: 20-30 grader

Största byggnadsyta: 750 kvm

Vind får inte inredas: V1

Begränsningar av markens bebyggande

Underjordiska ledningar, marken får ej bebyggas (u med prickmark)

Marken får ej bebyggas (prickmark)

Tillgänglighet

Eftersom marken på det aktuella området är relativt plan och huset har hiss kommer rörelsehindrade kunna ta sig till alla våningar.

Det offentliga rummet

För att huset ska smälta in i den gröna miljön och samtidigt tillföra något positivt till området ska husets bottenvåningar få trädgårdar. Trädgårdarna kommer leda till en intressantare och livfullare utemiljö. De boende kommer då vistas mer utomhus och möjligen tillföra positiva detaljer som planteringar och dylikt.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Det aktuella området kommer att trafikmatas från Harbrovägen och använda befintlig infart till befintlig parkering. Gång- och cykelvägar finns också i anslutning till området.

2014-09-23

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsstalet är 0,3 per lägenhet eftersom det rör sig om ungdomsbostäder. Det finns vakanta parkeringsplatser på befintlig parkering. En parkering ligger inom aktuellt planområde och ska inte tas bort eller flyttas. Handikapparkering ryms också inom planområdet.

Cykelparkering kommer att lösas inom planområdet med ett cykelställ med tak. Cykelparkeringstalet är 2 per lägenhet eftersom kommunen vill uppmuntra invånarna att transportera sig med cykel.

Vatten och avlopp, dagvatten

Vatten-, avlopp- och dagvattenledningar finns i området. Det har framkommit i behovsbedömningen att dagvattnet från området leder till ökade föroreningshalter i nedströms liggande recipienter. Därför ska tillräckliga skyddsåtgärder vidtas för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Exploatören har utfört en dagvattenutredning som bifogas planhandlingarna. Att exploatören följer föreslagna åtgärder i utredningen kommer att redovisas i samband med det tekniska samrådet i bygglovsskedet.

Värme och el

I anslutning till fastigheten finns det ett utbyggt fjärrvärmesystem och elanslutning. Exploatören studerar olika möjligheter för uppvärmning.

Avfall

Avfallshanteringen löses inom fastigheten.

2014-09-23

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om antagande av detaljplan beräknas ske vid årsskiftet 2014/2015.
Utbyggnad påbörjas hösten 2015 och inflyttning sker under 2016.

Ekonomi

Nödvändig infrastruktur är utbyggd och Botkyrkabyggen äger den mark som ska exploateras.

Tillkommande kostnader begränsas till anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Den ekonomiska genomförbarheten är därför god för det här projektet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vinner laga kraft.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Lotta Kvist
Planarkitekt