

Antagandehandling

Förslag till detaljplan för SOLSKENSVÄGEN (del av TULLINGE 19:282) Tullinge, Botkyrka kommun

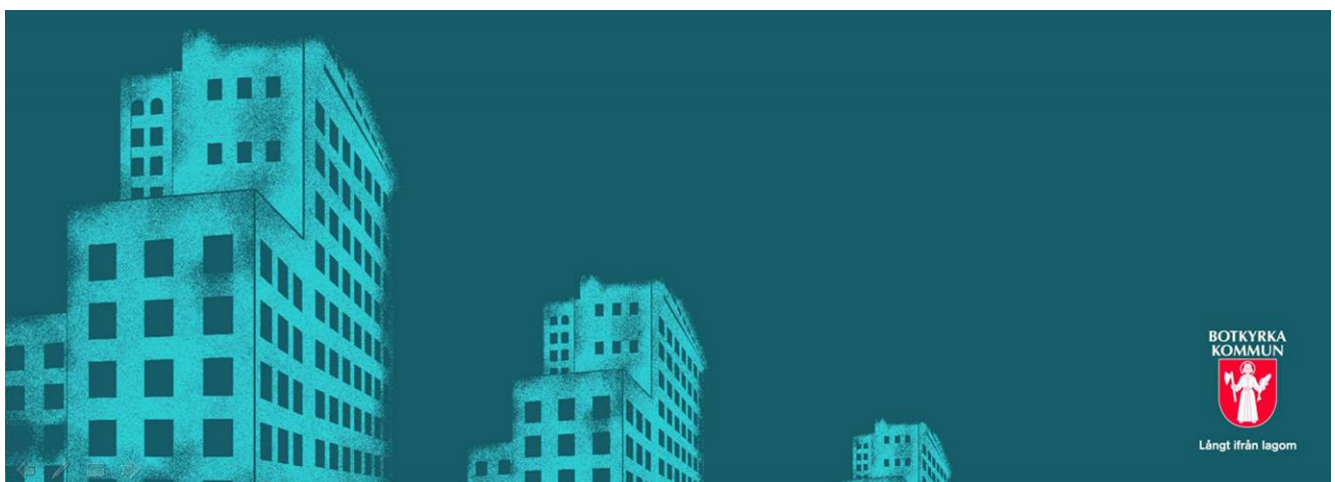
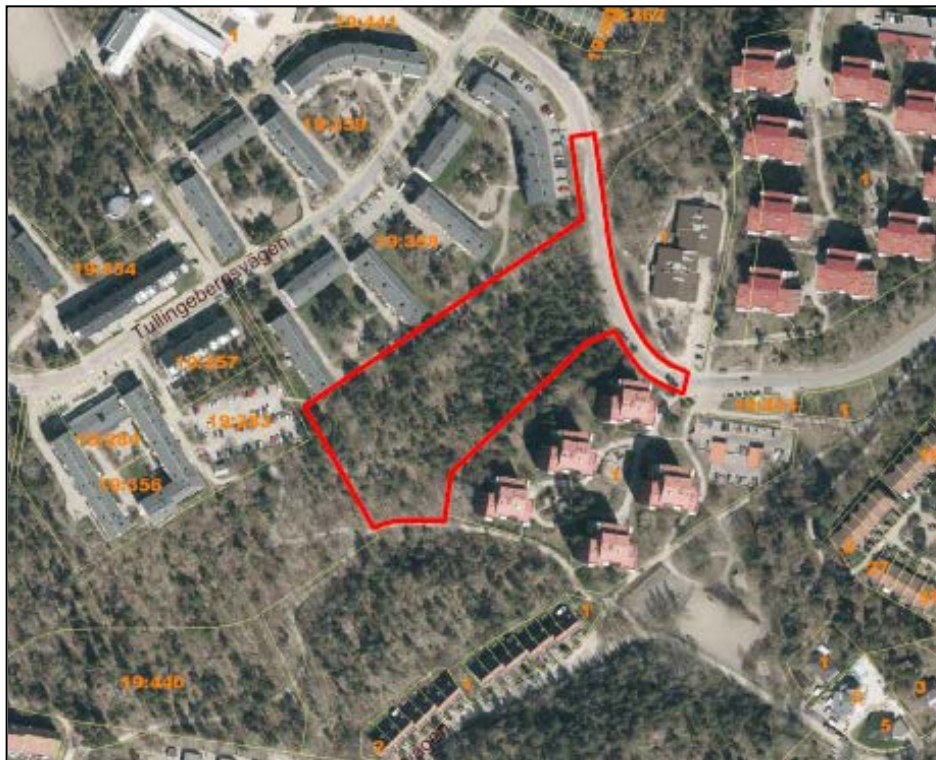
Lexnummer SBF/2013:513

Plan- och genomförandebeskrivning

LAGAKRAFT

Den 2016-10-25

Botkyrka kommun
Planenheten



Innehållsförteckning

Handlingar	5
Planhandlingar	5
Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Läge, areal och markförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Gällande detaljplan	6
Riksintressen	7
Markanvisning	7
MILJÖBEDÖMNING	7
Behovsbedömning	7
Sammanfattning	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Natur	8
Mark och vegetation	8
Landskapsbild	9
Rekreation och friluftsliv	10
Geotekniska förhållanden	11
Markförhållanden	11
Radon	11
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	12
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Gatunät	12
Gång- och cykeltrafik	13
Kollektivtrafik	13
Tillgänglighet	13
Störningar	13
Buller	13
Teknisk försörjning	13
Vatten och avlopp	13
Energier	13
El, Tele	13
Avfallshantering	14

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	14
Planförslag	14
Bostäder	14
Gestaltning.....	15
Ljusförhållanden.....	17
Landskapsbild/stadsbild	17
Natur	17
Naturvärden	17
Rekreation och friluftsliv	18
Geotekniska förhållanden.....	18
Mark och grundvattenförhållanden	18
Radon	18
Hydrologiska förhållanden	18
Dagvatten	18
Gator och trafik	19
Gatustruktur, gång- cykeltrafik.....	19
Parkering	20
Tillgänglighet.....	21
Säkerhet	21
Störningar.....	21
Buller.....	21
Teknisk försörjning.....	22
Vatten och avlopp	22
Energier	22
El, Tele.....	22
Avfallshantering	23
Genomförande	23
Organisatoriska frågor.....	23
Tidplan	23
Genomförandetid	23
Huvudmannaskap	23
Ansvarsfördelning	23
Avtal	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Markägoförhållanden	24
Fastighetsbildning	24
Fastighetskonsekvenser.....	24
Ekonomiska frågor.....	25
Projektekonomi	25
Inlösen och ersättning	25
VA-kostnader	25
Tekniska frågor	25

Dagvatten25

Medverkande tjänstemän:

Sigvard Andersson, projektledare
Marina Pavlova, planarkitekt
Zillah Bood, planarkitekt
Sofia Didrik, landskapsarkitekt
Mitzie Molin, trafikplanerare
Anders Forsberg, miljöutredare
Christer Holmberg, projektledare
Christoffer Nilsson, byggprojektledare

Mark-och exploateringsenheten
Planenheten
Planenheten
Gata- och parkenheten
Gata-och parkenheten
Miljöenheten
VA-enheten
VA-enheten

INLEDNING

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen 2010:900.

Handlingar

Planhandlingar

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

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Situationsplan, perspektivbilder, ritningar
- Solstudie (*Arkitema Architects AB, 2015*)
- Dagvattenutredning (*Novamark AB, 2015*)
- Naturinventering och översiktlig spridningsanalys (*Ekologigruppen, 2015*)
- Trafikbullerutredning (*Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2015*)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ungdomsbostäder i ett parkområde vid Solskensvägen i Tullingeberg. Kommunen har brist på boende för unga och området ligger geografiskt bra med närhet till Tullinge pendeltågsstation och Södertörns högskola. Föreslagen bebyggelse ska medverka till att skapa en varierad stadsdel i samklang med omgivande natur.

Planen möjliggör sammanlagt cirka 150 bostäder i två flerbostadshus med parkering i suterrängvåning. De två bostadshusen uppförs med uppbrutna volymer som är förskjutna i förhållande till varandra. Husen utförs med loftgångar som vänder sig mot den gemensamma innergården. Fasaderna ska i huvudsak utföras med två material, en mörk fibercementskiva alternativt mörk puts samt partier och fasadelement i ljust trä. De sidor som vänder sig mot skogen ska vara mörka med inslag av ljusa träpartier i mindre omfattning. Fasader och loftgångar som vänder sig mot den gemensamma gården ska utföras i ljust trä. Bärande ide för den fysiska miljön är att skapa ett aktivt, samlande gårdsrum. Målsättningen är att minimera intrånget i naturen och att den även fortsättningsvis ska vara tillgänglig för allmänheten. Två utpekade äldre tallar skyddas i detaljplanen.

Plandata

Läge, areal och markförhållanden

Planområdet är beläget i Tullingeberg. Området avgränsas av Solskensvägen i öster, i norr och söder av flerbostadshus samt i väster av ett grönområde.



Bilden visar planområdets avgränsning

Planområdet är cirka 1,54 hektar stort och omfattar del av fastigheten Tullinge 19:282 samt delar av Karlavagnen 1, Capella 1 samt del av Tullinge 19:287. Fastigheten Capella 1 ägs av HSB brf Flädern. Övriga fastigheter ägs av Botkyrka kommun.

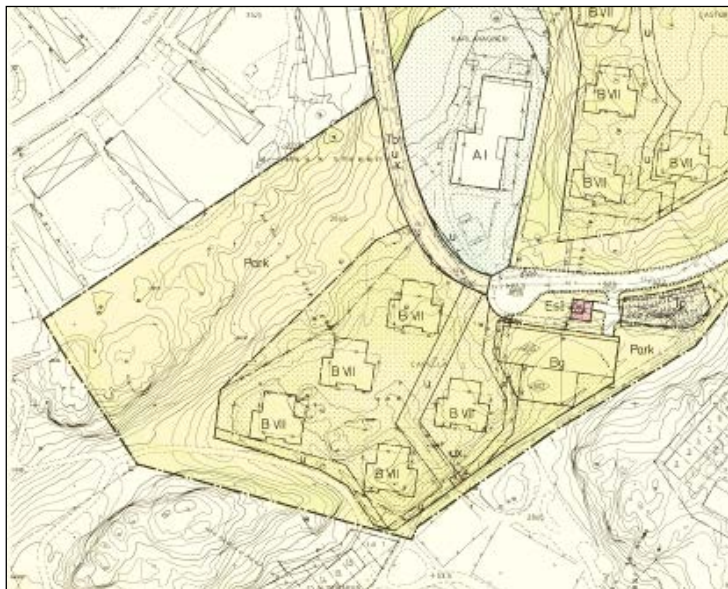
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplanen för Botkyrka kommun anges Tullinge som en attraktiv plats att bo och bygga på. Aktuellt område är utpekad för medeltät stadsbyggd med möjlighet till förtätning och kompletteringsbebyggelse, framförallt i kollektivtrafiknära lägen. Planförslaget överensstämmer med riktlinjerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan Pl 47-12, Kv Castor mfl i centrala Tullinge, Botkyrka kommun, fastställd 1982-04-02. Den del som berör aktuellt område är planlagt som parkmark. Genomförandetiden har gått ut. För området gäller även Tillägg till detaljplaner där Tullinge vägförening varit huvudman för allmänna platser, laga kraft 2002-13-19. Botkyrka kommun har tagit över huvudmannaskapet för allmänna platser där Tullinge vägförening tidigare har varit huvudman.



Aktuell del av gällande detaljplan Pl 47-12.

Riksintressen

Inga riksintressen förekommer i eller i anslutning till området.

Markanvisning

Den 2 mars 2015 beslutade kommunstyrelsen att godkänna genomförd markanvisningstävling och gav samtidigt samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan. Vinnare av tävlingen var Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Markanvisningen baseras på ett förslag som utgår från en förtätning som bevarar naturvärden och knyter an till de varierande byggnadstypologier som finns i området. Den övergripande idén är ett aktivt, samlande gårdsrum som ramas in av två långsmala huskroppar i vardera fem våningar. Totalt omfattar tävlingsförslaget cirka 140 ungdomsbostäder från ett rum på 23 kvm till tre rum och kök på 47 kvm.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Bedömningen är att detaljplanens genomförande sammantaget inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen samt miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Sammanfattning

Planområdet utgörs av skogsbevuxen naturmark i kuperad terräng. Enligt den naturinventering som gjorts i området (Ekologigruppen, 2015) har större delen av planområdet lågt naturvärde. Ett stråk i planområdets norra del innehåller höga naturvärden. Bebyggelsen kommer huvudsakligen att uppföras i området med låga naturvärden men även en mindre del av området med höga naturvärden kommer att bebyggas. Anpassning av bebyggelsens utbredning har gjorts så att de två gamla grova tallarna som pekas ut i naturinventeringen kommer att stå kvar efter exploateringen. I naturinventeringen görs bedömningen att detaljplanen inte kommer att påverka spridningssambanden mellan Hanvedskilen och Bornsjökilen. Vid byggnation bör man se till att så långt som möjligt undvika att avverka äldre tall och lövträd. Även döda liggande träd och hålträd bör i första hand sparas och i andra flyttas till omgivande naturmark. Om detta görs bedöms exploaterings påverkan på naturvärdena bli måttlig.

Ett flertal upptrampade stigar vittnar om att planområdet används för skogspromenader. På grund av att området är kuperat, delvis blockrikt och snårigt är det mycket svårt att ta sig fram genom skogsområdet som sträcker sig ytterligare 100-150 m mot sydväst från planområdet. Om planområdet bebyggs kommer sannolikt tillgängligheten till naturområdet att öka, samtidigt som vissa naturvärden kommer att försvinna. Om dagvattnet från planområdet fördröjs och renas i enlighet med dagvattenutredningens (Novamark, 2015) förslag och kommunens dagvattenstrategi uppfylls bedöms planområdets påverkan på Tullingesjöns vattenkvalitet bli marginell.

Beslut om planuppdrag för denna detaljplan togs före 2 januari 2015. Därför tillämpas de äldre bullerreglerna i denna plan. Enligt den bullerutredning (ÅHA Akustik AB, 2015) som gjorts för planområdet kan riktvärdena 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå klaras vid samtliga boningsrum och 70 dB (A) klaras vid gemensamma uteplatser.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark och vegetation

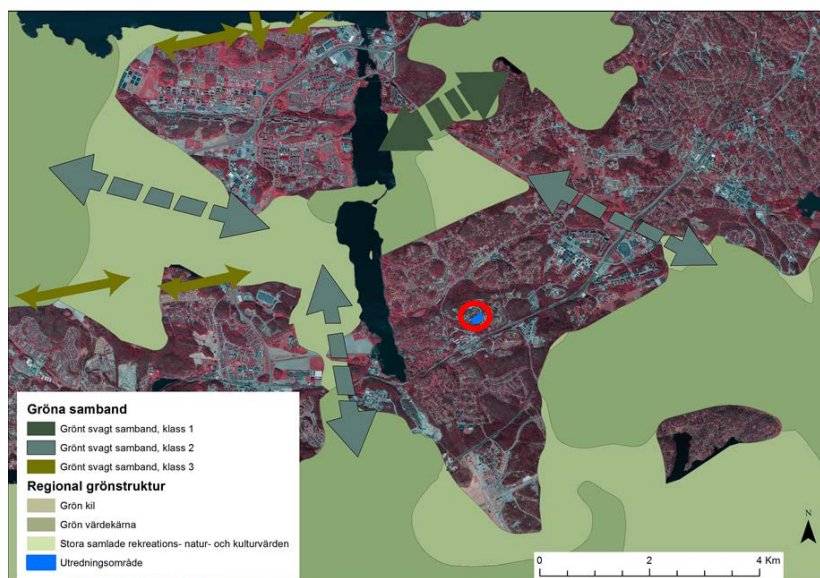
Planområdet är idag obebyggt och består av natur- och skogsmark i kuperad terräng. Marken sluttar mot sydost och är på vissa ställen både brant och blockrik. Plushöjderna varierar från +79 till +68 (RH2000). I de högre belägna delarna och i de branta partierna går berg i dagen. Området domineras av medelåldersblandskog med inslag av enstaka äldre tallar och asp.



Vy mot kuperad terräng i norr.

Landskapsbild

Området är typiskt för spricklandskapet på Södertörn med hållmarkstallskog på höjderna och löv/blandskog i sluttningarna. Planområdet utgör en utlöpare av ett större barrskogsområde som ligger i anslutning till Hanvedenkilen. I ett större sammanhang är planområdet en del av ett landskapsavsnitt som omfattas av ett antal skogsklädda områden som tillsammans bidrar till kopplingen mellan Hanvedenkilen och Bornsjökilen.



Området (markerat med röd ring) i förhållande till den regionala grönstrukturen.

Naturvärden

I samband med planläggning har en naturinventering och översiktlig spridningsanalys tagits fram. Planområdet bedöms till större del vara av lokalt värde. Skogsbeståndet är medelålders med enstaka äldre tall och asp, främst i den norra delen. Den västra delen domineras av hällmark. Ett stråk i planområdets norra del (delområde 3) klassas som ett område med högre naturvärden. Inom området finns naturvärden i form av död ved, hålträd och stenblock. Två äldre (150-200 år) tallar pekas ut som bevarandevärda. På en av dem växer den rödlistade arten talticka.



Resultat av naturvärdesbedömningen och markering av position för värdefulla träd.

Rekreation och friluftsliv

Boende i området har idag relativt god tillgång till grönområden. Det aktuella området ligger med närhet till ett större strövområde som sträcker sig från Tullingesjön i väster till Huddinge i öster. Cirka 2 km sydväst om planområdet ligger Hanvedenkilen. Närmsta park är Solskensparken cirka 250 meter söder om planområdet. Där finns lekplats, fotbollsplan och grönytor. Inom området finns ett flertal upptrampade stigar som tyder på att området används för skogspromenader.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i de norra partierna mestadels av berg som övergår till sandig morän i söder. Områden med morän är lämpliga för all slags bebyggelse och sandig morän infiltrerar vatten väl. Uppgifter om grundvattennivå saknas. Beroende på vilka fraktioner som moränen består av kan grundvattnets hastighet variera stort. Överlag kan svallande moräner föra med sig relativt stora mängder grundvatten. I samband med projektering kommer en geoteknisk utredning att utföras.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Utredningsområdet är markerat med streckad svart linje.

Radon

Planområdet är klassat som normalriskområde för radon.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i första hand omhändertas inom fastigheten (LOD). Det vill säga den naturliga avrinningen ska bibehållas genom utjämning och fördröjning av den ökade avrinningen samt minimering av föroreningar vid källan. Planområdet skiftar mellan berg i dagen och morän. Vilket medför att infiltrationskapaciteten kommer att vara begränsad inom vissa delar av området. LOD kan därför vara svårt att anordna. Idag finns ett mindre dike i mitten på området som löper i väst - östlig riktning till två kulpölsbrunnar som är anslutna till befintlig kommunal dagvattenledning i Solskensvägen. Slutrecipient för den kommunala dagvattenledningen är Tullingesjön, som ligger cirka 1,5 km västerut.

Vattenförekomsten Tullingesjön är klassad till god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status på grund av förhöjda halter av TBT. Miljökvalitetsnormen är att Tullingesjön ska uppnå god ekologisk och kemisk status år 2015 enligt VISS. TBT är undantaget och ska uppnå god kemisk status 2027.

Befintlig bebyggelse

Planområdet omges av bostadsbebyggelse samt grönsstruktur. I norr gränsar området till fyra vånings lamellhus från 1960-talet. I söder finns punkthus i sju till åtta våningar från 1980-talet. På motsatt sida om Solskensvägen från planområdet, ligger en förskola i en våning från 1940-talet med en tillbyggnad från 1995.



Lamellhus norr om planområdet



Förskola samt punkthus söder om planområdet

Offentlig och kommersiell service

Det finns flera skolor och förskolor i närområdet. Närmsta förskola, Karlavagnen är belägen på andra sidan om Solskensvägen, öster om planområdet. Närmsta grundskola, Tullingebergsskolan är belägen cirka 300 meter från planområdet och Tullinge gymnasium cirka 700 meter från området. I Flemingsberg finns Södertörns högskola.

I Tullinge centrum, cirka 1 km från planområdet finns både kommunal och kommersiell service. Vid torget ligger bland annat bibliotek, medborgarkontor, hälsovård, matbutiker samt restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger intill Solskensvägen som söderut leder vidare till Södra Parkhemsvägen och Huddingevägen. I norr ansluter vägen till Tullingebergsvägen och Nibblevägen. En mindre sträcka av Solskensvägen ingår i planområdet. Solskensvägen har idag cirka 1800 fordon per dygn. Skyltad hastighet är 30 km/timmen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar är utbyggt i området. Sydost om området, längs Solskensvägen finns ett huvudcykelstråk som ansluter till det regionala cykelstråket längs med Södra Parkhemsvägen och vidare längs med Huddingevägen och Tullinge centrum. Gång- och cykelstråk finns även väster om planområdet med anslutning till Nyängsvägen. Planområdet ligger på gångavstånd till Tullinge centrum och pendeltågsstationen samt inom cykelavstånd (3 km) till Södertörns högskola i Flemingsberg.

Kollektivtrafik

Området har goda kollektivtrafikförbindelser. Närmsta busshållplats ligger på Solskensvägen, cirka 100 meter från planområdet med bussförbindelse till Tullinge station samt Flemingsbergs station. Bussar som trafikerar vägen är busslinje 713, 723 som under rusningstrafik avgår var 15:e minut, övriga tider ca en gång i halvtimmen. Till Tullinge pendeltågsstation är det cirka 650 meter.

Tillgänglighet

Området är kuperat med nivåskillnader på upp till 11 meter.

Störningar**Buller**

En trafikbullerutredning har tagits fram för området. Området utsätts för måttliga ljudnivåer från trafiken på Solskensvägen. Enligt riktvärde för buller ska normalt sett inte ljudnivåer över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och uteplats överskridas samt 70 dB(A) vid uteplats. I centrala lägen och i lägen med bra kollektivtrafik kan vissa avsteg från dessa värden göras. Men ekvivalent ljudnivå ska vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp finns utbyggt i området med anslutningspunkt vid Solskensvägen.

Energi

Området kan anslutas till Södertörns fjärrvärmeledningar.

El, Tele

Möjlighet till anslutning till elnät finns vid planområdet. Vattenfall har markförlagda kablar längs Solskensvägen. TeliaSonera Skanova Access AB har markförlagd teleanläggning längs med Solskensvägen.

Avfallshantering

Kommunens avfallsplan och renhållningsordning ska följas. Återvinningsstation finns vid Solskensvägen, cirka 100 meter från planområdet och vid Tullingebergsvägen cirka 160 meter från området. Närmsta SRV Återvinningscentral finns vid Skyttbrinksvägen i Skyttbrink.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslag

Förslaget bygger på en förtätning av Tullinge som bevarar naturvärden och knyter an till de varierande byggnadstypologier som finns i området. Byggnadernas placering och konceptet utgår ifrån att det gröna letar sig in mellan husen. Den bärande idén för den fysiska miljön är att skapa ett aktivt, samlande, gårdsrum som omsluts av två långsmala byggnadskroppar i vardera 4 – 5 våningar samt parkering i suterräng. Det aktiva gårdsrummet har en tydlig riktning som bidrar till att förstärka den fysiska kopplingen till den omgivande skogen. Gårdsrummet inramas av skogen i ena änden och Solskensvägen i andra.

Bostäder

Detaljplanen medger två flerbostadshus i 4-5 våningar med parkering under hus i suterräng. De två byggnaderna föreslås delas upp med öppningar och förskjutningar i fasaden för att skapa ett dynamiskt uttryck. Loftgångarna är 2 meter breda, bredare än normalt vilket möjliggör plats för möblering. De norra och södra längorna binds ihop med en gångbro på femte plan. Huvudentrén med hiss och trapphus är placerade centralt i byggnaden. Trapphus finns även vid kortsidan mot Solskensvägen.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för den norra byggnaden är + 90,0 m samt för den södra byggnaden + 87,0 m över nollplanet. Högsta byggnadshöjd och nockhöjd sammanfaller och taket föreslås vara pulpettak. Fläkttrum placeras på taken på fyra platser med ett aggregat för varje byggnad.

För den norra byggnaden är föreslagen BTA ovan mark cirka 3500 kvm och för den södra till cirka 3700 kvm. Total föreslagen BTA är cirka 7200 kvm. Parkering under hus och trapphus mot Solskensvägen ingår inte i BTA. BYA ovan mark för projektet är ca 780 kvm för norra längan och ca 875 kvm för södra längan.

Totalt rymmer byggnaderna 150 lägenheter i olika storlekar från 1 rum och kök på 25 kvm till 3 rum och kök på 45 kvm. Lägenheterna är planerade utifrån moduler, vilket gör det enkelt att vid behov ändra lägenhetsfördelningen relativt nära byggstart.



Vy från Solskensvägen (Arkitema Architects AB)

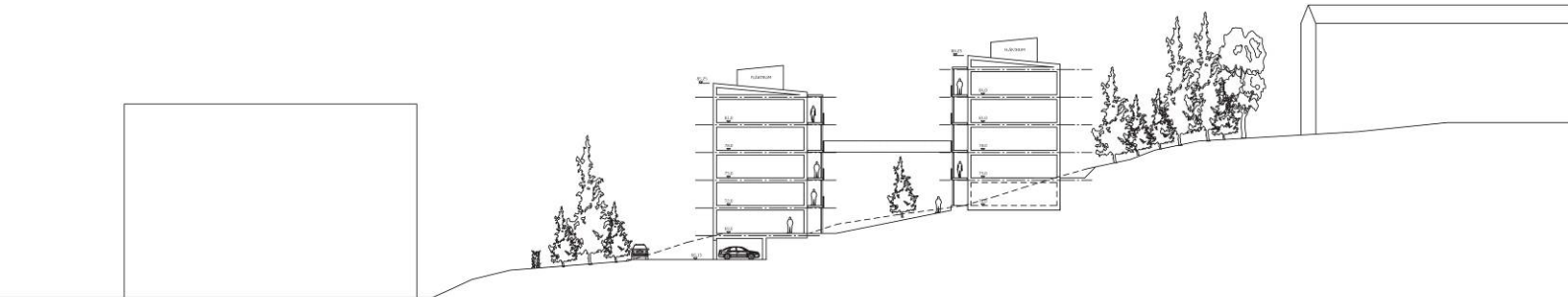
Gestaltning

Gestaltningen föreslås förmedla en tydlig identitet utan att konkurrera med omgivande natur. Utformningen på bebyggelsen med smala byggnader bidrar till att bryta ner skalan på bebyggelsen i området och skapa variation i omgivande bebyggelsestruktur. Loftgångarna bryter ner skalan på fasaderna som vänder sig mot den gemensamma gården och ger ett lättare intryck. Franska balkonger skapar variation i utformningen och öppnar upp fasaderna, den norra byggnaden mot skogen i norr och den södra mot befintlig bebyggelse i söder.

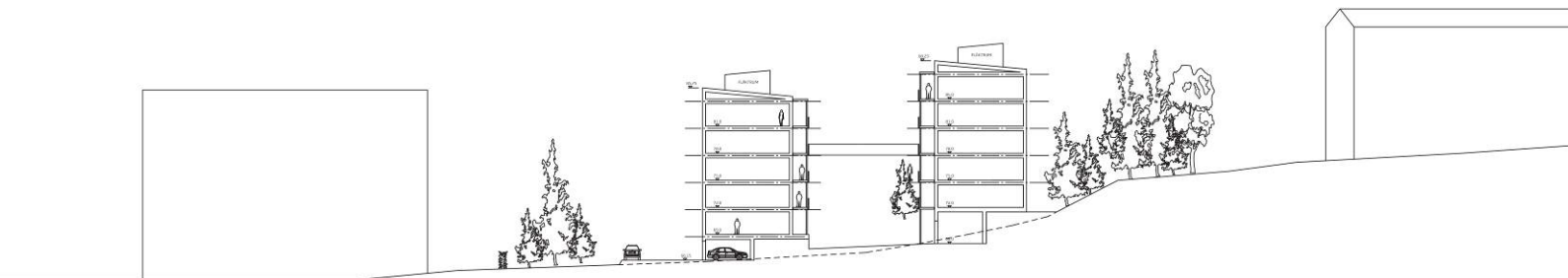
Fasaderna utgörs i huvudsak av två material, en mörk fibercementskiva alternativt mörk puts samt partier och fasadelement i ljust trä. De sidor som vänder sig mot skogen är mörka med inslag av ljusa träpartier i mindre omfattning. Fasader och loftgångar som vänder sig mot den gemensamma gården uppförs i ljust trä.



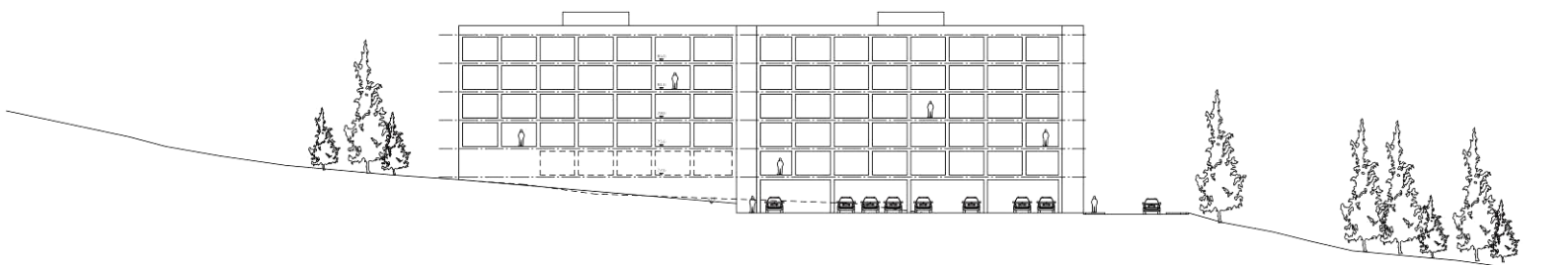
Fasader utförs i huvudsak av två material, en mörk fibercementskiva och ljust trä.



Sektion närmast naturområde sett från väster. (Arkitema Architects AB)



Sektion sett från Solskensvägen. (Arkitema Architects AB)



Sektionen visar fasad för den norra byggnaden sett från innergård. (Arkitema Architects AB)

Ljusförhållanden

En solstudie har tagits fram för förslaget. Den nya bebyggelsen får goda ljusförhållanden och husen skuggar varandra i mycket liten grad med undantag för på vinterhalvåret då större delen av området ligger i skugga. Den befintliga omkringliggande bebyggelsen påverkas inte av de nya husen då de ligger långt ifrån varandra.

Landskapsbild/stadsbild

Den nya bebyggelsen kommer att förändra stads- och landskapsbilden lokalt. Gaturummet mot Solskensvägen kommer att stärkas och befintlig bebyggelse norr och söder om området länkas ihop visuellt. Höjdmässigt är de nya byggnaderna lägre än befintliga. Landskapsrummet kommer att avgränsas av vegetationen även om höjden på byggnaderna blir högre än omgivande tallar. Byggnadernas orientering och kopplingen till Solskensvägen bidrar till fria siktlinjer mellan väg och skogsområde.

Natur

Naturvärden

Den planerade bebyggelsen avses att uppföras på mark som idag inte är bebyggd. Genom att placera smala byggnader som anpassas till terrängen och naturen minimeras fotavtrycket och befintlig natur bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Enligt den naturinventering och spridningsanalys som tagits fram för området påverkas delområde 2 kraftigast. Området består av barrblandskog och är litet med relativt låga värden. Ett mindre område i norra delen av bebyggelseområdet (delområde 3) har ett högre värde med förekomst av naturvärdesintressanta strukturer som död ved, hålträd, mossbelupna block och grova tallar. En del av dessa kommer att försvinna vid planens genomförande. Avsikten är att spara så mycket som möjligt av den befintliga växtligheten. Under byggnationen ska äldre tallar och lövträd samt naturvärdesintressanta strukturer som mossbelupna block och grov död ved i största möjliga mån bevaras. Förslaget har anpassats så att de två utpekade äldre tallarna bevaras. En av dessa utgör livsmiljö för den rödlistade arten tallticka. En bestämmelse för att skydda träden finns i planen.

Förslaget bedöms inte påverka det lokala sambandet negativt då placering av byggnaderna och gestaltningen följer grönstråkets riktning och inte skapar en barriär mot Solskensvägen. Området bedöms inte heller vara av stor vikt för spridningen mellan Hanvedenkilen och Bornsjökilen.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger med närhet till ett större stövområde som sträcker sig i väster från Tullinge sjön mot Huddinge i öster. Genom området leder idag ett flertal upptrampade stigar. Den del av planområdet som bebyggs är på vissa ställen brant, blockrik och snårig och det är svårt att ta sig fram genom skogsområdet. Planförslaget är utformat så att byggnaderna inte ska skapa en barriär mot Solskensvägen utan följa grönstrukturens riktning. En grusad gångväg kommer att anläggas genom skogen och tillgängligheten till naturområdet förväntas öka i och med utbyggnaden.

Inom kvartersmark föreslås ett utegym samt andra gemensamma ytor.

Geotekniska förhållanden

Mark och grundvattenförhållanden

I samband med projekteringen kommer en geoteknisk undersökning utföras för att klarlägga förutsättningarna för grundläggningsmetod för byggnaderna samt ledningsdragningar.

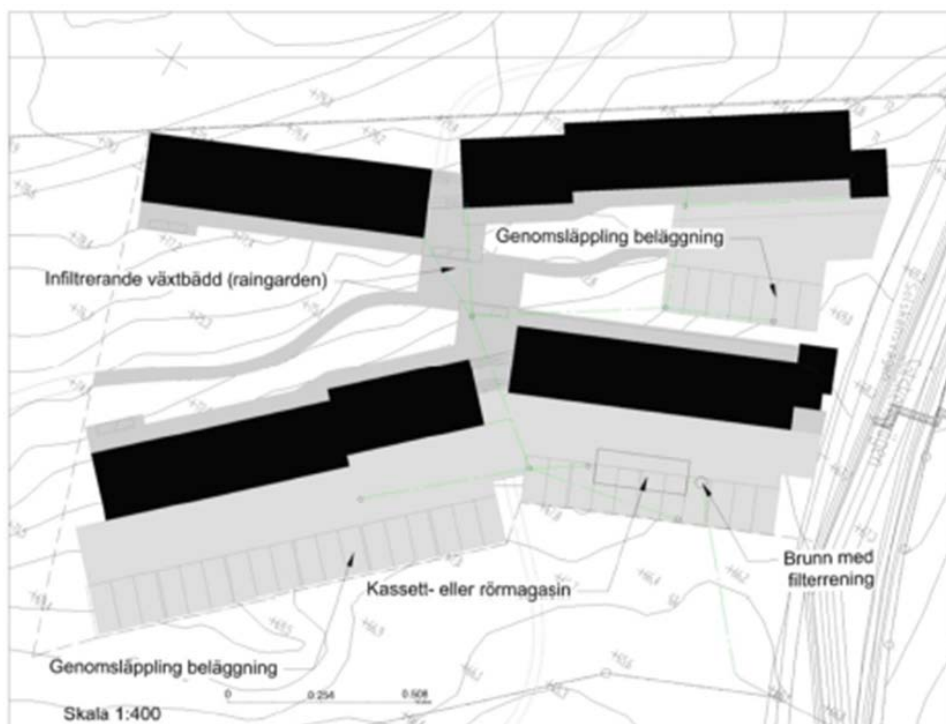
Radon

Risk för förhöjda värden och eventuella åtgärder som detta medför ska undersökas och säkerställas innan nya byggnader uppförs.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för området. Infiltrationskapaciteten kommer att vara begränsad inom vissa delar av bebyggelseområdet där berg förekommer. Lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas. Infiltration används där så är möjligt med tanke på markbeskaffenhet och höjdförhållanden. Lämpliga infiltrationsytor som exempelvis gräsmattor används för att ta hand om dagvattnet. Vatten leds från stuprör via skåldiken eller rännalar till infiltrationsytor eller dagvattenkassetter. Mängden hårdgjorda ytor minimeras. Hårdgjorda ytor som tex parkering görs genomsläppliga i så stor utsträckning som möjligt. Exempel på genomsläppligt material är armerat gräs/grus. Infiltrerande växtbäddar används som fördröjningsmagasin. Den hårdgjorda ytan anläggs med lutning mot växtbädden som förses med en brunn kopplad till konventionellt ledningssystem.



Förslag på dagvattenhantering inom bebyggt område. (Arkitema Architects AB)

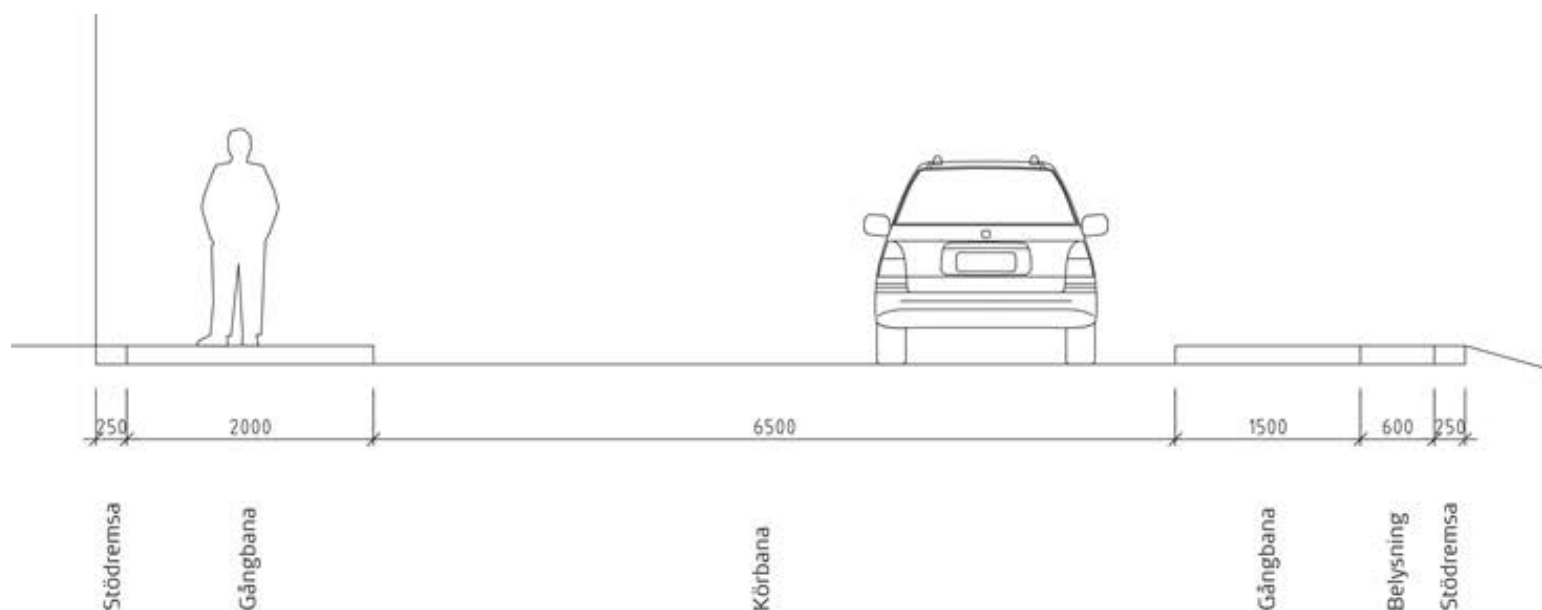
Tak- och dagvatten som inte kan infiltreras distribueras till magasinet för vidare avledning till kommunalt dagvattennät. Ett fördröjningsmagasin med efterpolering i filter placeras i parkeringsytan på den sydöstradelen av området. Magasinvolymen som ska fördröjas uppskattas till 30 kubikmeter och utflödet ska inte överstiga cirka 23 l/s.

Slutrecipient för kommunens dagvattennät är Tullingesjön för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Dagvatten från planområdet ska fördröjas och renas inom fastigheten före anslutning till kommunala dagvattennätet. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten.

Gator och trafik

Gatustruktur, gång- cykeltrafik

Den del av Solskensvägen som idag är planlagd som bussgata föreslås ändras till lokalgata så att biltrafik tillåts på vägen. På den västra sidan av Solskensvägen i anslutning till planområdet föreslås en två meter bred gångbana anläggas. Gångbanan försätter fram till korsningen Solskensvägen/Tullingebergsvägen i norr och till vändplanen i söder.



Gatusektion Solskensvägen. (Arkitema Architects AB)

Tillfart till planområdet sker från Solskensvägen.

En grusad gångstig anläggs genom skogen från den gemensamma gården i det nya bostadskvarteret fram till befintlig gång-och cykelväg. Där det inte går att grusa vägen kommer spång användas. Gångstigen redovisas med illustrationslinje på plankartan.

Parkering

Området ligger i ett gynnsamt läge med närhet till kollektivtrafik och det är nära att gå och cykla. Tullinge station ligger inom cirka 650 meter och närmsta busshållplats inom 100 meter. Närheten och möjligheterna att gå och cykla gör det möjligt att tillämpa ett parkeringstal på 0,4 platser per lägenhet. Besöksparkering är inräknat. För att minska det visuella inslaget anpassas parkeringen till platsen, 39 parkeringsplatser föreslås under husen i souterräng och 10 platser placeras söder om husen, för att minska påverkan på naturen och upplevelsen av det gemensamma rummet. Placeringen är på den i området mest plana ytan. 11 parkeringar placeras i anslutning till gårdsrummet. Totalt reserveras 60 parkeringsplatser inom fastigheten.

Parkering för rörelsehindrade anordnas inom 25 meter från huvudentré. Minst 5 % av antalet parkeringsplatser ska reserveras för detta ändamål.

Flerbostadshusen ska uppfylla ett cykelparkeringstal som motsvarar 1,5 platser per lägenhet. Totalt reserveras 225 cykelparkeringsplatser. Hälften av platserna anordnas utomhus och hälften inomhus. Väderskyddad plats föreslås under husen i souterräng samt utomhus i anslutning till entréerna på gården.

Tillgänglighet

Angöring till entréer är möjligt inom 10 meter. Alla entréer kan nås via tillgänglighetsanpassade vägar. Boverkets regler och rekommendationer angående tillgänglighet ska följas inom planområdet.

Entréer, trappor med mera ska utformas så att de är lätta att se och uppfatta även för personer med nedsatt synförmåga. Tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler, BBR inom byggnaden säkerställs i kommande bygglovhantering.

Säkerhet

Angöring av utryckningsfordon och färdtjänst kan ske via Solskensvägen.

Störningar

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för området. De planerade bostäderna utsätts för måttliga ljudnivåer från trafiken på Solskensvägen. Alla fasadsidor förutom kortsida mot Solskensvägen klarar ekvivalent ljudnivå på högst 55 dB(A). Enligt den föreslagna lägenhetsfördelningen kommer ett av bostadsfönstren (vardagsrumsfönster) att placeras på kortsidan. Alternativet att ta bort fönstret skulle påverka kontakten med, samt upplevelsen av trygghet och säkerhet för de gående längs med Solskensvägen negativt. Inte heller bedöms ett bullerskydd längs vägen som rimligt i detta fall, då planförslaget är utformat så att byggnaderna inte ska skapa en barriär utan följa grönstrukturens riktning. Vardagsrummen kommer även att ha fönster mot fasadsida där högsta ljudnivå på 55 dB(A) erhålls. Bebyggelsens placering och plankartan är utformad så att endast kortsidan mot Solskensvägen utsätts för bullervärden mellan 56 – 60 dB(A) ekvivalent nivå. Med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas. I detta skede föreslås fönster, fönsterdörrar och ytterdörrar med ljudkrav enligt ljudklass B i lägst ljudklass $R'_{w} = 40$ dB(A). Bedömningen är att avstegsfall B vid fasad kan klaras.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad för planerad bebyggelse. (Trafikbullerutredning, ÅHA 2015)

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximalnivå och 55 dB(A) ekvivalen ljudnivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det kommunala nätet för vatten och avlopp vid Solskensvägen.

Energi

Området kan anslutas till Södertörns fjärrvärmeledningar. Eventuell flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar ska utföras av Södertörns Fjärrvärme AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

El, Tele

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät finns vid planområdet. Vattenfall har markförlagda kablar längs Solskensvägen. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

TeliaSonera Skanova Access AB har markförlagd teleanläggning längs med Solskensvägen. Eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av TeliaSonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Avfallshantering

Avfallshantering planeras att ske vid kvarterets östra sida i direkt anslutning till Solskensvägen. Tre avfallsbehållare av typ underjordsbehållare placeras cirka 30 meter från byggnadernas entré, vilket följer boverkets byggregler där längsta avstånd är 50 meter. Avfallsbehållarna placeras i egen nisch för minskad exponering mot bostadsgård. Uppställningsplats för sopbil sker på kvartersmark.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande enligt 5 kap PBL 2010:900. För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

Beslut om godkännande SBN	augusti 2016
Antagande av plan och avtal KF	september 2016
Laga kraft	ca 3 veckor efter KF beslut om antagande om överklagande inte sker
Fastighetsbildning	december 2016
Bygglov	februari 2017
Byggstart	april 2017
Inflyttning	höst 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. Planens omfattning gör att genomförandetiden kan begränsas till 10 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och svarar för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark. Kommunen tillämpar lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark som exploatören utför och underhåller.

Avtal

Kommunen har i egenskap av markägare genomfört en markanvisningstävling. Exploatör har utsetts av kommunen. Gällande plankostnadsavtal och ramavtal mellan kommunen och exploatören utgör grunden för pågående detaljplanearbete och detta bekostas av exploatören.

Följande avtal ska träffas innan detaljplanens genomförande. Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet kommer att reglera köpeskilling, överlåtelse av mark, genomförandefrågor som teknisk försörjning och uppförande av ungdomsbostäder.

Köpeavtal ska träffas mellan kommunen och exploatören om förvärv av mark från fastigheten Tullinge 19:282 för uppförande av ungdomsbostäder.

Fastighetsrättsliga frågor**Markägoförhållanden**

Planen berör fastigheterna del av Tullinge 19:282, Tullinge 19:287, Karlavagnen 1 ägda av Botkyrka kommun och del av Capella 1 ägd av HSB brf Flädern.

Användning av mark

Detaljplanen visar avgränsningar mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och parkering under hus i suterräng (BP). Inom detaljplanen ryms även allmän platsmark, betecknad NATUR och LOKALGATA.

Fastighetsbildning

Från fastigheten Tullinge 19:282 ska cirka 4 000 kvm avstyckas till egen fastighet för ungdomsbostäder. Området är markerat med gul färg på detaljplanen och skall bilda en fastighet.

Fastighetskonsekvenser**Capella 1.**

Solskensvägen kompletteras med en GC-väg. Detta innebär att Fastigheten Capella 1 behöver avstå cirka 30 kvm till förmån för kommunens fastighet Tullinge 19:282. Marklösen och övriga konsekvenser som uppstår för fastighetsägaren regleras i en särskild överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Capella 1.

Karlavagnen 1

Solskensvägen kompletteras med en GC-väg. Detta innebär att Fastigheten Karlavagnen 1 behöver avstå cirka 34 kvm till förmån för kommunens fastighet Tullinge 19:282. Fastigheten Karlavagnen 1 ägs av kommunen.

Ekonomiska frågor**Projektekonomi**

Marken inom planområdet ägs av kommunen och kommer att säljas enligt träffat ramavtal/exploateringsavtal. Detaljplanen skapar bygg rätt för ungdomsbostäder som uppgår till 6 850 kvm bruttoarea ovan mark. Värdet enligt träffat ramavtal uppgår till i storleksordningen 10-12 mkr och kommer att fastställas närmare i exploateringsavtalet. Kommunens kostnader begränsas till utbyggnad av gång- och cykelväg längs Solskensvägen och en grusad gångstig genom naturområde.

Projektet ger ett överskott som kommer att redovisas för kommunfullmäktige i samband med antagandet av planen och exploateringsavtalet.

Inlösen och ersättning**Capella 1 och Karlavagnen 1**

Fastighetsägarna ska ersättas fullt ut för de eventuella skador som uppstår i form av intrång och inlösen av mark och detta inbegriper även förrätningskostnader. Detta ska regleras i en särskild överenskommelse mellan kommunen och ägarna till berörda fastigheter.

Gatukostnader ingår i köpeskillingen för det område som överläts till exploatören.

VA-kostnader

Kostnader för VA-anslutning debiteras enligt gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

Projektering av tekniska anläggningar kommer att ske under genomförandeskedet och om fattar bland annat geotekniska undersökningar.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark får efter fördröjning och i samråd med VA-enheten ledas till det kommunala nätet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt

Sigvard Andersson
Projektledare