

2014-03-10

Antagandehandling

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR KALKSTENEN 2, TUMBA, BOTKYRKA KOMMUN

LAGA KRAFT
den 2014-05-08
Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

.....

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2013:370

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadsenheten

Antagandehandling
2014-03-10

2 [18]



Detaljplan för Kalkstenen 2 genomförs med enkelt planförfarande. Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden. Under samrådsskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Om inga erinringar kommer in övergår detaljplanen i en antagandehandling. I antagandeskedet antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.

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.

Uppdrag Samråd Antagande Laga kraft



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Marina Pavlova, planarkitekt
 Dan Arvidsson, miljöstrateg
 Elisabet Runesten bygglovarkitekt

INLEDNING

Handlingar

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

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Fastighetsförteckning

Planens syfte

Syfte med detaljplanen är att justera markanvändningen för att möjliggöra en upprustning av bostadsfastigheten Kalkstenen 2.

Bakgrund

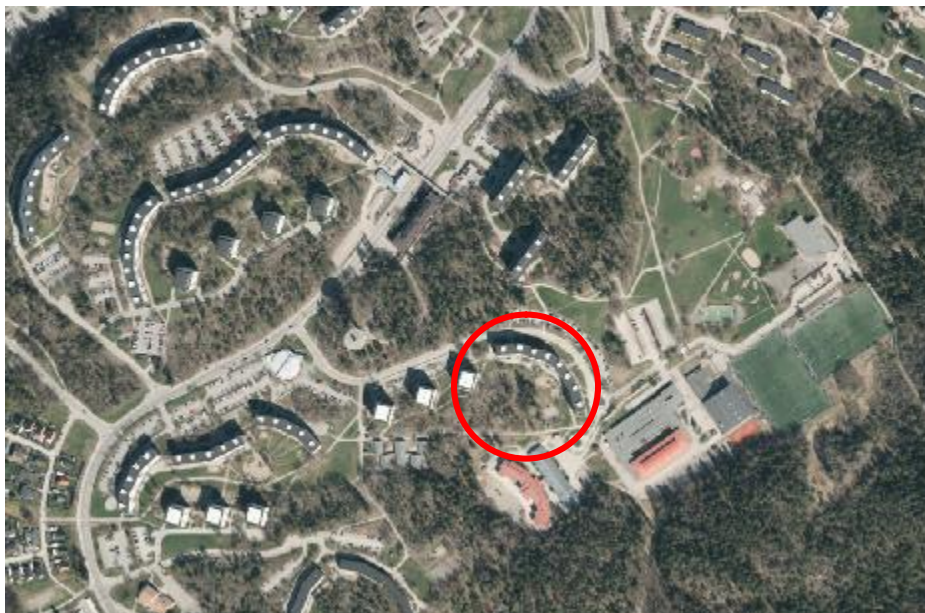
Botkyrkabyggen har kommit in med begäran om planbesked 2013-02-18. Ansökan gäller fastigheten Kalkstenen 2. Botkyrkabyggen står inför en stor renovering av sitt fastighetsbestånd från miljonprogrammet under 1970-talet med en början i Storvreten. Kalkstenen 2 kommer att vara ett pilotprojekt. Utifrån de erfarenheter som görs där kommer i första hand Kalkstenen 1, Lerskiffern 1 och 2, Råstenen 1, samt Alunstenen 1 att renoveras.

Planens läge och areal

Planområdet är beläget ca 1,7 km sydost om Tumba centrum vid Odlingsvägen i Storvreten. Österut ligger bostadskvarteret Kalkstenen 1 och söderut Skogsbacksskolan, Storvretskolan och Storvretens sporthall inom fastigheten Marmorn 1. Storvretensparken ligger norr om fastigheten. Total tomtarea är ca 11 470 m².

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Botkyrkabyggen AB.



Flygfoto över Storvreten med markerad planområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. För bostadsområdena i Storvreten föreslås pågående markanvändning som inbegriper mindre förtätningar och enskilda etableringar.

Detaljplaner

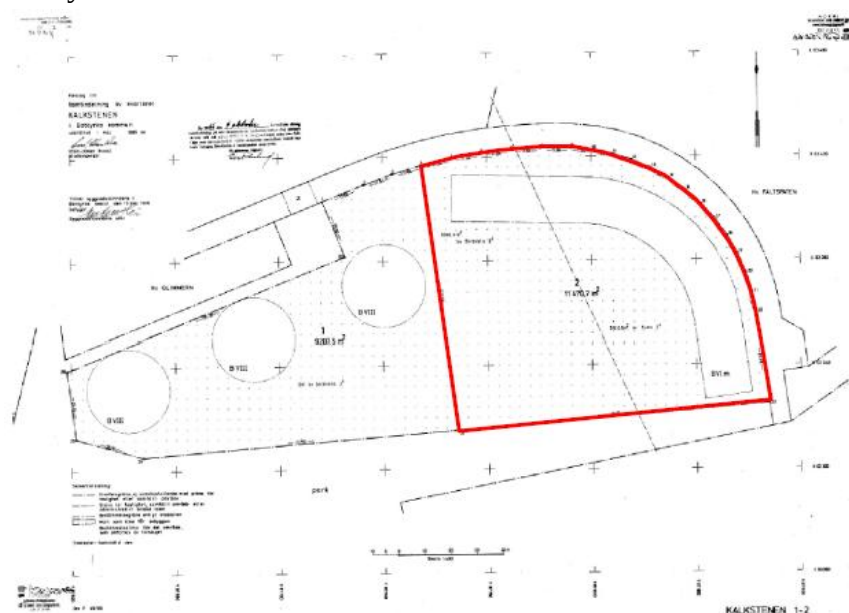
För området gäller ”Förslag till ändring av stadsplan för kv. KALKSTENEN mm inom Storvretensområdet i Botkyrka kommun, Stockholms län” (11-08-1), som fastställdes av Länsstyrelsen i Stockholms län den 28 juli 1970. Detaljplanen anger en byggrätt på VI våningar jämte markvåning. Största delen av fastigheten är ”prickad”, vilket innebär att den inte får bebyggas. Planen är inaktuell i flera avseenden. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Aktuellt planförslag innebär att en renovering av bostadsfastighetsbeståndet blir möjlig.



Gällande detaljplan från 1970.

Fastighetsplaner

För området gäller "Förslag till tomtindelning av kvarteret KALKSTENEN i Botkyrka kommun" från oktober 1966.



Fastighetsindelning enligt fastighetsplan från 1966.

Kommunala beslut

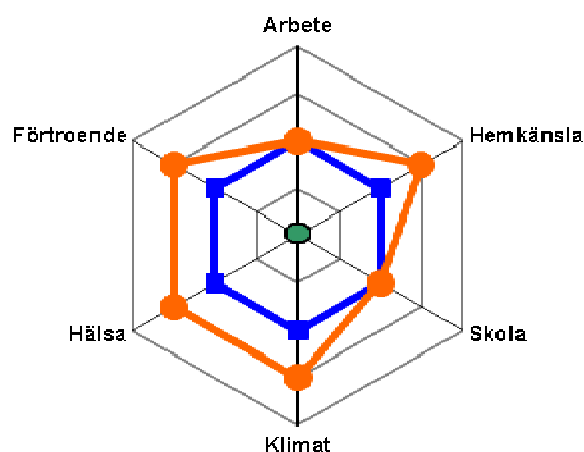
Samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked för Kalkstenen 2 i maj 2013. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-06-19 §181 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att utarbeta ett förslag till detaljplan för ovan angivet område och gå ut på samråd med densamma under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren Botkyrkabyggen AB och samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsnämnden lämnar också positivt planbesked för Kalkstenen 1, Lerskiffern 1 och 2, Råstenen 1, samt Alunstenen 1.

Behovsbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning fordras inte då genomförandet av den detaljplanen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan. Planen innebär mindre ändringar som inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Två miljöaspekter, vägtrafikbuller och dagvatten, är dock viktiga att ta hänsyn till och vidta åtgärder för att minska negativa effekter.

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. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.



Bilden visar kommunens sex hållbarhetsutmaningar.

- Genom en upprustning av de ca 50 år gamla bostadshusen i Storvreten kommer Botkyrkaborna känna sig mer hemma.
- Genom upprustningen kommer Botkyrkaborna bli friskare och må bättre eftersom inomhusklimatet i bostäderna kommer att förbättras.
- Botkyrka bidrar till att förbättra klimatet genom upprustade bostadshus med lägre energiförbrukning.
- Genom ett nära samarbete med Botkyrkabyggen som påbörjat och kommer fortsätta med dialogmöten trapphusvis.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förhållanden

Enligt den geologiska jordartskartan utgörs jordarterna inom planområdet huvudsakligen av moränen. Moränområdena är lämpliga för all slags bebyggelse.

Radon

Enligt radonkarta är planområdet normalrisk för markradon.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar förekommer inom planområdet.

Störningar

Buller

Planområdet ligger inom bostadsområde vid återvändsgatan och utsatts i första hand för bullret från lokaltrafik. Bullernivåerna vid fasad mot Odlingssvägen är beräknade till följande:

44-48 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad

76-79 dB(A) maximal ljudnivå utomhus på uteplats

De ekvivalenta ljudtrycksnivåerna klarar riktvärden på 55 dB(A), men maxnivåerna överskrider riktvärden 70 dB(A). På gårdssidan är bullernivåerna betydligt lägre och klarar riktvärdena med marginal.

Bebyggelseområden

Bostäder

Fastigheten är utbyggd under 1970-talet och ingår i det s.k. miljonprogram-område Storvreten. Bostadsmiljön är storskalig med enhetligt utformade bostadshus, som har en egen stark karaktär präglad av den bågformade husplanen, sammanhängande fasader av betongelement, plana tak och markerade bottenvåningar. Husen är placerade kring friytor med träd och sparsad naturmark. Bilarna är placerade på utsidan och lekplatserna ligger på insidan av längorna. Området har i huvudsak kvar den ursprungliga karaktären. De gamla bostadshusen har stor behov av upprustning och renovering.



Fastigheten Kalkstenen 2 är utbyggd med ett hus med bågformade husplan.



Fasad mot Odlingvägen.



Fasad mot gården.

Skolor

Det finns flera förskolor i närområdena. Närmsta är Skogsbackens förskola i privat regi. Sydväst om planområdet finns kommunala förskolorna Diamanten och Glädjen, längre söderut Montessoriförskolan Tellus.

Service

Vid korsningen av Storvretensvägen/Odlingsvägen ligger en livsmedelbutik, ca 300 meter från Kalkstenen 2. En vårdcentral finns också i Storvreten, ca 600 meter norr om aktuellt område. Tumba centrum innehåller bl.a. offentlig service som medborgarkontor, bibliotek och teater. Mindre butiker och verksamheter finns inom handelsområdet längs Dalvägen.

Natur

Mark och vegetation

Storvretens flerbostadsgårdar utgörs till stora delar av sparad naturmark. Gårdsmarken inom fastigheten består av gräsytor med buskar och lövträd gränsade till en skogsbevuxen kulle i sydväst. Kvarterens obebyggda del består delvis av hårdgjord mark, som är asfalterad eller grusad.



Flerbostadsgården.



En skogsbevuxen kulle.

Lek och rekreation

Två kvarterslekplatser med bra solförhållandena finns i direkt anslutning till bostäderna. En bollplan finns i södra delen av gården. En skogsbevuxen kulle har också värde för lekande barn och utevistelse för vuxna.

Storvretensparken ligger norr om planområdet och användes mycket av boende för lek, sport, promenader, picknic mm samt av skolor och förskolor för olika aktiviteter. Inom parken finns anläggningar för idrott och inomhusbad.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

In-och utfart till planområdet sker på Odlingssvägen.

Planområdet har bra gång-och cykelförbindelse. Direkt söder om kvarteret går en gång-och cykelväg. Vägen ansluts till ett huvudstråk för gång-och cykeltrafik, som går mot Tumba centrum genom parken.



En gång-och cykelväg söder om planområdet.



Ett huvudstråk för gång-och cykeltrafik mot Tumba centrum.

Kollektivtrafik

Området har bra bussförbindelse. De närmaste busshållplatserna i båda riktningarna finns på bägge sidor av Storvretensvägen vid Hemköpsaffär drygt 300 meter öster om planområdet.

Längs Storvretensvägen går bussar 714, 719, 743 och 795 (nattlinje) framförallt mellan Tumba och Vårsta centrum. Med linjen 745 kan man nå Fridhemsplan och med linjen 795 Fittja, Slagsta och Norsborg.

Bil- och cykelparkering

Befintlig parkering för boende ligger utanför planområdet inom fastigheten Fältspaten 1, som ägs av samma bolag. Byggrätten som anges i gällande detaljplanen är inte fullt utnyttjad idag.

Cykelförråd finns i varje trapphus.

Vatten och avlopp

Området ansluts till de kommunala vatten-spillvattenledningar.

Dagvatten

Området ansluts till det kommunala dagvattenssystemet. Inom bostadsgården finns upprustat dräneringssystem.

Värme

Fastigheten är ansluten till Södertörns fjärrvärmenät.

El

Befintliga bostäder är anslutna till el, datakommunikation och telefoni.

Avfall

Nedgrävda sopbehållare finns utbyggda längs Odlingsvägen. Närmaste återvinningsstation ligger inom parkeringsytan på norra sidan av Odlingsvägen och tillhör fastigheten Fältspaten 1.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Störningar****Buller**

Den maximala ljudtrycksnivån vid fasad mot Odlingsvägen på befintligt hus är 76-79 dB(A). På denna sida finns inga uteplatser så riktvärdet på 70 dB(A) som avser ljudtrycksnivån på uteplats är inte relevant. Däremot måste lägenheterna utformas så att riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus, 45 dB(A) nattetid, klaras. Fasaden bör dämpa mer än 34 dB(A). Övriga riktvärden klaras.

Bebyggelseområden**Bostäder**

Planförslaget innebär att utöver stambyten och nya badrum får Botkyrkabyggen byggrätt att inreda bostadshusens bottenvåning till bostäder.

Idag finns där gemensamma ytor och lokaler, såsom tvättstuga, cykelförråd och miljörum. Dessa utrymmen föreslås flyttas ut till separata nya byggnader.

Antal nya lägenheter kommer att vara ca 15 stycken. Planen tillåter icke-störande verksamhet i bottenvåningen.

Föreslås att husets högsta tillåtna våningsantal uppgår till sju. Utöver dessa får en våning i suterrängplan anordnas. Den högsta tillåtna totalhöjden får uppgå till + 68,0 meter över nollplanet (höjdsystem RH 2000).

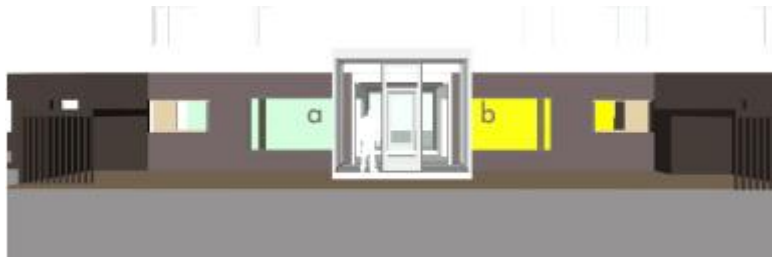
Befintliga fasader mot gatan får nya fönster på gavlar. På gårdssidan utförs större fönster från vardagsrum mot balkong. De gamla balkonräcken ersätts med nya av klart glas med inglasning och vit träpaneler på kortsidor. Fasaden föreslås utföras i puts med struktur i ljusa kulörer. Sockelvåningen utförs i avvikande material, klinker, färgad betong eller träpanel och i mörkare kulörer, som ska harmonisera med fasadfärgen i övrigt. Entréer till bostadshus både från gård och gata tydliggörs genom att sätta vindfång som ljuslyktor utanpå huset. Det två uppgångarna i varje trapphus mot gatan markeras också med olika kulör. Trapphusens entréer i bottenplan, som känns otrygga idag, utvidgas.



Förslagshandling. Fasad mot gården. AQ Arkitekter AB.



Förslagshandling. Gestaltning av sockelvåningen. AQ Arkitekter AB.



*Förslagshandling. Det två uppgångarna i varje trapphus får olika kulör.
AQ Arkitekter AB.*

Komplementbyggnader, såsom tvättstuga, miljörum med cykelförråd får anordnas inom bostadsgården. Den högsta tillåtna totalhöjden begränsas till 5,0 meter ovan mark. Den största byggnadsarean för byggnader bestäms till 300 m².

Fasader av komplementbyggnader inom bostadsgården föreslås utföras i fibercement eller trä, där kulörer är anpassad till fasadfärger av bostadshusets sockelvåning. Den största takvinkel begränsas till 18 grader.



Förslagshandling. Gestaltning av komplementbyggnader. AQ Arkitekter AB.

Arbetsplatser

Det kan skapas flera arbetsplatser inom planområdet om icke-störande verksamheter tillkommer.

Tillgänglighet

Boverkets regler och rekommendationer angående tillgänglighet ska följas inom planområdet. Entréer till bostadshus ska principiellt vara genomgående så att tillgänglig entré finns både mot gård och gata. Detta för att både möta kravet på tillgänglig parkeringsplats i anslutning till entré och kravet på tillgänglig uteplats i skyddat läge i anslutning till bostaden. Entréer, trappor med mera ska utformas så att de är lätta att se och uppfatta även för personer med nedsatt synförmåga. Tillgänglighet inom byggnader säkerställs i kommande bygglovhantering.

Säkerhet

Angöring av utryckningsfordon och färdtjänst kan ske via Odlingssvägen.

Natur

Mark och vegetation

En skogsdunge bevaras som kvartersmark, som ej får bebyggas och där vegetationen ska sparas.

Lek och rekreation

En lekmiljö inom gårdsmark med bättre utrustning skapas.
Lekplatsanläggningen säkerställs i planen.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Tillfart till bostadsfastigheten föreslås även i fortsättningen ske via befintlig in-och utfart från Odlingssvägen.

Bil- och cykelparkering, utfart

Befintlig parkering för boende ligger utanför planområdet inom fastigheten Fältspaten 1, som ägs av samma bolag. Byggrätten som anges i gällande detaljplanen är inte fullt utnyttjad idag. Planförslaget innebär att ca 15 nya lägenheter tillkommer. Parkeringsnormen för nya bostäder beräknas till 1,0 p-plats/lgh. Parkeringsbehovet klaras inom fastigheten Fältspaten 1.

En parkeringsplats för personer med nedsatt rörelse-eller orienteringsförmåga ska kunna anordnas vid varje entré till trapphus.

En ny separat byggnad för cykelförråd anordnas inom gårdsmark. Cykelparkeringsplatser föreslås anordnas på bägge sidor av husets entrétorger mot gatan.

Dagvatten

Regn som faller inom området rinner till Tumbaån som mynnar i Tullingesjön. Miljökvalitetsnormen för Tumbaån är att den ska klara god ekologisk och kemisk status år 2015. Förutom att vattendraget ska klara god status får inte vattenkvaliteten försämrast.

Detta innebär att belastningen av föroreningar på Tumbaån inte får öka, utan måste snarare minska. Dagvatten från området får inte leda till föroreningsbelastningen ökar på Tumbaån. Kommunens dagvattenstrategi (Kommunfullmäktige 2012-11-22) ska följas. En dagvattenutredning bör utföras som visar hur dagvattnet ska tas om hand för att inte öka belastningen nedströms planområdet.

Med den tillkommande bebyggelsen på gården måste ett befintligt dräneringssystem byggas om och ett dagvattenmagasin måste anläggas för att klara ökade dagvattenflöden.

Värme

Södertorns fjärrvärmeledningar ligger delvis inom kvartersmark i den norra delen av fastigheten Kalkstenen 2. Fjärrvärmeledningar säkras med u-området i detaljplanen. Planen medger att vindfång, p/plats och flyttbara cykelförråd och sophållare får anordnas inom ett u-område under förutsättningen att fjärrvärmeledningar inte skadas och blir åtkomliga.

El

Enligt Vattenfalls bedömning kan planförslaget medföra att lågspänningsnätet måste förstärkas. I det fallet att lastökningen blir större kan det dessutom bli aktuellt att förstärka nätstationen söder om området då den redan nu är högt belastad.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte bygga över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB har kanalisation längs med norra fastighetsgräns. Kanalisationen försörjer den befintliga byggnaden inom detaljplaneområdet. Teleanläggningen säkerställs med u-område i planen. Eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar utförs av TeliaSonera Skanova, men bekostas av exploatören.

Avfall

Två nya återvinningsplatser föreslås anläggas utmed Odlingsvägen. Hämtningsplats från en sopbehållare ska placeras så att de som hämtar avfall kan parkera inom 20 meter från dörren och ta sig mellan sopbehållare och sopbil utan att möta höjdskillnader eller brantare lutningar än 1:25.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Tidplan**

Planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande. Tidsplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samrådstid: januari-februari 2014

Samhällsbyggnadsnämndens beslut om antagande: april 2014

Laga kraft: ca 4 veckor efter SBN:s beslut om antagande om ej överklagande sker

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Följande avtal kan träffas innan detaljplanens genomförande:

Ev. avtal mellan exploatören och ledningsägare kan behöva tecknas ifall det skulle bli aktuellt med att flytta övriga ledningar.

Ledningsrättsavtal mellan Södertörns Fjärrvärme AB och fastighetsägaren.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Agneta Engver Lindquist

tf. Stadsbyggnadschef

Marina Pavlova

Planarkitekt