



Referens
Tina Hatt
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Norsborg VII

Botkyrka kommun



LAGAKRAFT

den 13 mars 2008

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00

Direkt 08-530 612 49 · E-post tina.hatt@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Tina Hatt

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning samt skuggstudier
- Genomförandebeskrivning
- Bedömning miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Syfte

Planens syfte är att revidera den befintliga detaljplanen från 1971 så att den bättre anpassas till dagens boende. Syftet är att försöka bevara den tidstypiska miljön samtidigt som man utökar byggrätten med ca 30 % för att tillgodose behoven av större bostäder.

Planens läge



Detaljplaneområdet ligger en dryg km nordväst om Hallunda centrum och ca 300 m söder om Mälaren.

Ägandeförhållande

Marken är antingen privatägd eller ägd av Stockholm stad upplåten med tomträtt. Botkyrka kommun är huvudman för allmän platsmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanens norra del tangerar riksintresse för kulturmiljön.

Detaljplan

Nuvarande detaljplan för Norsborg VII (53-08-1A) blev antagen 1971. Inom detaljplaneområdet ryms ca 110 enbostadshus. Byggrätten är på ca 140 m² varav 25 m² skall vara garage. Prickmark, det vill säga, mark som inte får byggas, ligger direkt intill fasadliv. Området kring Lugnet 26 och 27 kommer att behandlas vid ett senare tillfälle.

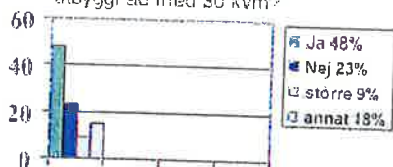
Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog åt samhällsbyggnadsförvaltningen 2007-03-06 att gå ut på församråd med en enkät till de boende för att ge bättre underlag till det fortsatta planarbetet.

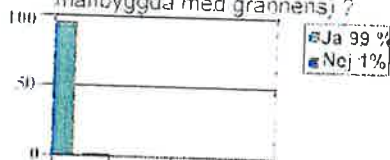
Enkät svar

Av de ca 110 brev som skickades ut till de boende fick förvaltningen 65 svar det vill säga 59% av de boende. Frågorna var uppdelade i två delar, en del som berörde Hallundaområdet i stort och en del specifikt för planområdet. De frågor som berör planområdet redovisas här nedanför. På frågan vad som var planområdets för- respektive nackdelar har de flesta svarat att de stora nackdelarna är trafiksituationen på Tomtbergavägen (större väg i direkt anslutning i söder), skräpigt i området och att det är störande liv vid "kiosken" invid Lugnets väg. Fördelen med att bo i området är att det är lugnt och nära till vackra naturområden.

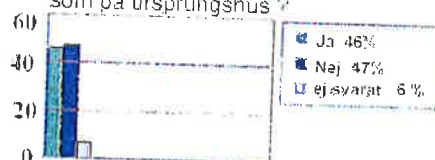
Vill du ändå så att detaljplanen tillåter utbyggnad med 30 kvm?



Hus ska vara fristående (ej sammanbyggda med grannens)?



Ska taklutning bevaras som på ursprungshus?



MILJÖBEDÖMNING

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18.

Sammanfattning av behovsbedömning

Den miljöpåverkan som den nya detaljplanen för Norsborg VII kommer att innebära är sammantaget ganska liten. Den huvudsakliga påverkan gäller landskapsbild, dagvatten och i viss mån vägtrafikbuller. Enligt Miljöförvaltningens bedömning, från 2007-08-27, erfordras inte någon miljöbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Områdets bostadsbebyggelse ligger på gammal jordbruksmark i ett relativt flackt landskap. I mitten av området av området finns en ca 15 m hög kulle täckt med blandskog.

Geotekniska förhållanden

Marken består mestadels av gnejs.

Förorenad mark

Området ligger inte på förorenad mark.

Radon

Området ligger inom låg- till normalriskområde för radon.

Vattenskyddsområde

Området ligger inte inom vattenskyddsområde.

Bebyggelse

Bostäder

Områdets cirka 110 fristående enbostadshus är byggda i ett plan. Pulpettaken har en svag lutning. Bostadshuset är ihopbyggt med ett garage.

Byggnadskultur och gestaltning

Arkitekturen är tidstypisk för 1970-talets bostäder. Originalhusen har fina detaljer så som till exempel att garaget är indraget från bostadshusets fasadliv, skärmtaket över entrén, trädetaljerna vid taken.

Färgsättning

Området har en relativt blandad färgsättning. Förslagsvis kan vid ny färgsättning mildare nyanser av grönt, vitt, beige och brunt passa in. De specifika trädetaljerna kan med fördel ges en annan färgsättning än det på själva huset.



Färgsättningsförslag

Tak

De flesta tak är original. Detta ger en enhetlighet till området. De låga husen smälter väl in i den omkringliggande naturen. Av byggnads tekniska skäl kan ett sadeltak med en lutning av 17 grader vara acceptabelt.

Originalhus

Brantare lutning på pulpettak

Sadeltak

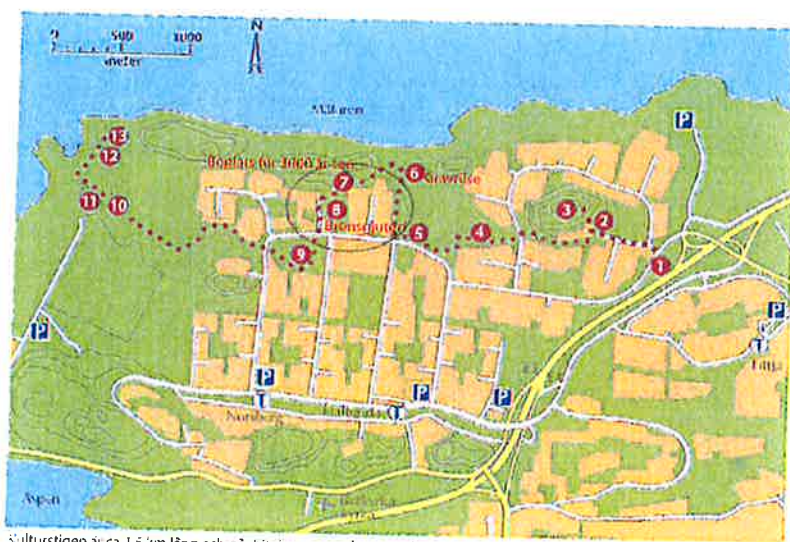
Konceptskiss vid utformning av tak

Landskapsbild

Detaljplaneområdet består av gammal åkermark. Ungefär i mitten av de annars flacka planområdet finns en skogsbeklädd kulle. Planområdet är omgivet av skog och Mälaren i norr och öppet landskap i öster (Hallunda äng). Ofta använda promenadstråk finns i och runtomkring planområdet som är ett rekreativt område för hela Norsborg-Hallunda. Vid kulturstigen som går direkt norr om planområdet sträcker sig syn tack vare den låga bebyggelsen ända till Eriksbergsåsen.

Fornlämningar

Området är intressant ur historiskt/arkeologiskt perspektiv. Planen tangerar område för riksintresse samt kommunala intressen för kulturmiljön. Inom planen finns 3000-åriga fornminnen bland annat en bosättningsplats och ett gravröse. Vidare går en kulturstig, som sträcker sig från Slagsta till Norsborgsparken genom området. Torpet Lugnet i planens nordvästra del värderas i länsstyrelsens byggnadsinventering som intressant. Den reviderade detaljplanen föreslår en q-märkning av torpet.



Kulturstigen är ca 4,5 km lång och går bitvis genom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Parkering, angöring in- och utfart

All parkering sker på den egna tomten.

Störningar

Buller

Ny bebyggelse ska utformas så att riktlinjer för buller följs. 55 dB vid uteplats och 30 dB inomhus.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Befintligt avloppssystem kommer ej att beröras.

El

Befintliga ledningar kommer ej att beröras.

Sammanfattning och rekommendationer

För att tillgodose de boendes behov av en ökad bygg rätt utan att förvanska dels själva planområdets karaktär dels den omgivande natur och kulturområdena bedöms att en tillbyggnadsmöjlighet på ca 30 % av den idag tillåtna byggarean är lämplig.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Sven-Gunnar Broström
Anders Forsberg
Eva Kamph

Arkeolog/SBF
Miljöenheten/SBF
Planarkitekt/SBF

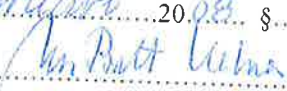
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Ulf Ekberg
Tf Plan- och bygglovschef


Tina Hatt
Planarkitekt

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens i
Botkyrka kommun beslut

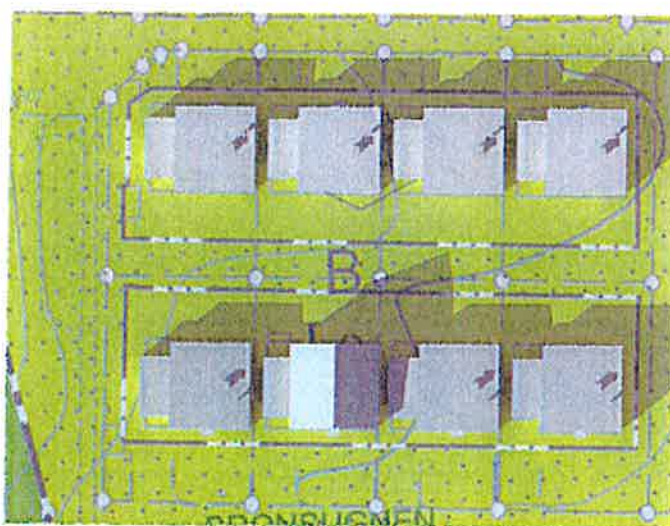
12 februari 2008 § 15

Intygar 
samhällsbyggnadsnämndens sekreterare, A-B Karlsson

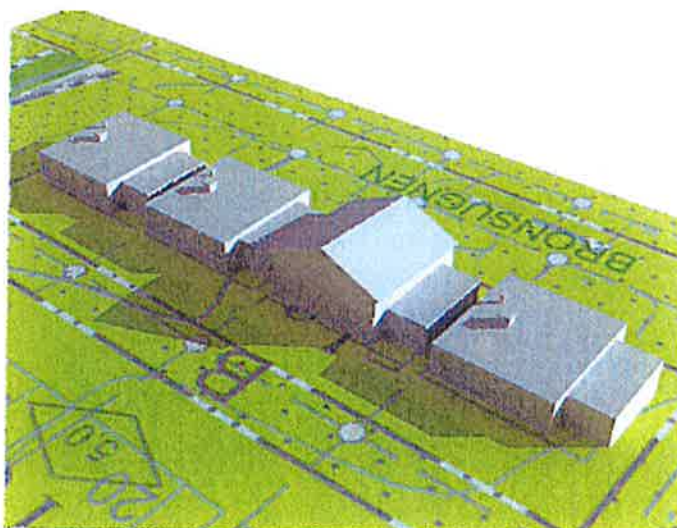
Skuggstudier har gjorts för att se hur en eventuell påbyggnad skulle påverka planområdet. Förslaget känns för högt och ger betydligt mer skugga. Då också hälften av enkätsvaren var emot en påbyggnad är samrådsförslaget att inte tillåta påbyggnad på husen. Ett lågt sadeltak kan dock vara ok av byggnadstekniska skäl.



Skiss av påbyggnad



Påbyggnad sett rakt uppifrån



Snedperspektiv



Referens

Agneta Engver Lindquist

**DETALJPLAN FÖR
Norsborg VII
Botkyrka kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



LAGAKRAFT

den 13 mars 2008

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Christina Rön

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Bedömning miljöpåverkan

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syftet med att revidera detaljplanen är att möjliggöra en större byggrätt.

Tidplan

- SBN beslutar om samråd: november 2007
- Samrådstid: december - Januari 2008
- SBN beslut antagande: februari 2008
- Laga kraft tidigast mars 2008

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och VA-verksamheten inom planområdet. Fastighetsägaren/tomträttshavaren ansvarar för projektering och byggnation på kvartersmarken.

Bygglov

När bygglov söks av tomträttshavare ska tomträttshavaren skicka in till Mark- och Värdering, Ytterstaden, Stockholm stad för ändring i tomträttskontraktet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Marken är antingen privatägd eller ägd av Stockholm stad upplåten med tomträtt. Den allmänna marken ägs av Botkyrka kommun.

Rättigheter

De befintliga ledningarna som finns inom planen påverkas inte av den reviderade detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar,

Behovsbedömning av detaljplanen är att den inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Tekniska anläggningar

Gata/parkering

All parkering ska ske på kvartersmark. Inga nya parkeringsplatser tillkommer. Detaljplanen anger att minst 25 kvm av den totala byggnadsarean ska vara garage.

Vatten och avlopp

Befintligt avloppssystem kommer ej att beröras.

El, Tele, Fjärrvärme

Befintliga ledningar kommer ej att beröras.

Innan markarbeten och/eller komplettering av huvudbyggnad påbörjas ska kabelutsättning begäras hos Vattenfall. Mätarskåp för el får ej göras otillgängligt för nätägaren. Eventuell flytt/förändring av befintliga elledningar och elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av betällaren.

Underlag för projektering

Digital grundkarta

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Anna Holm
Tf Markchef



Agneta Engver Lindquist
Mark- och exploateringsingenjör

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens i
Botkyrka kommun beslut

12 februari 2008 § 15

Intygar...
samhällsbyggnadsnämndens sekreterare, A-B Karlsson