

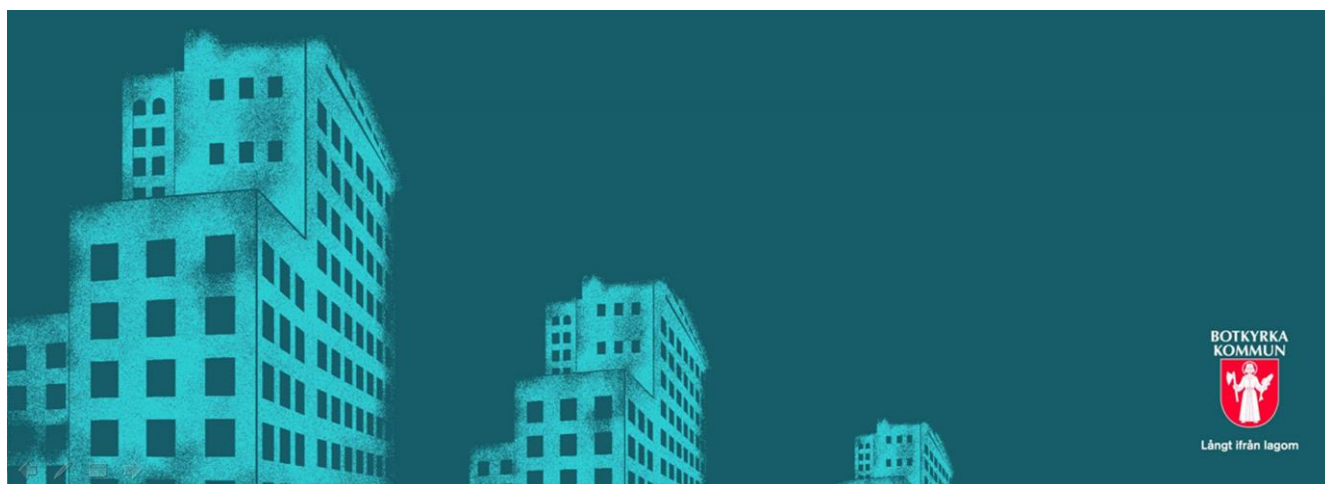
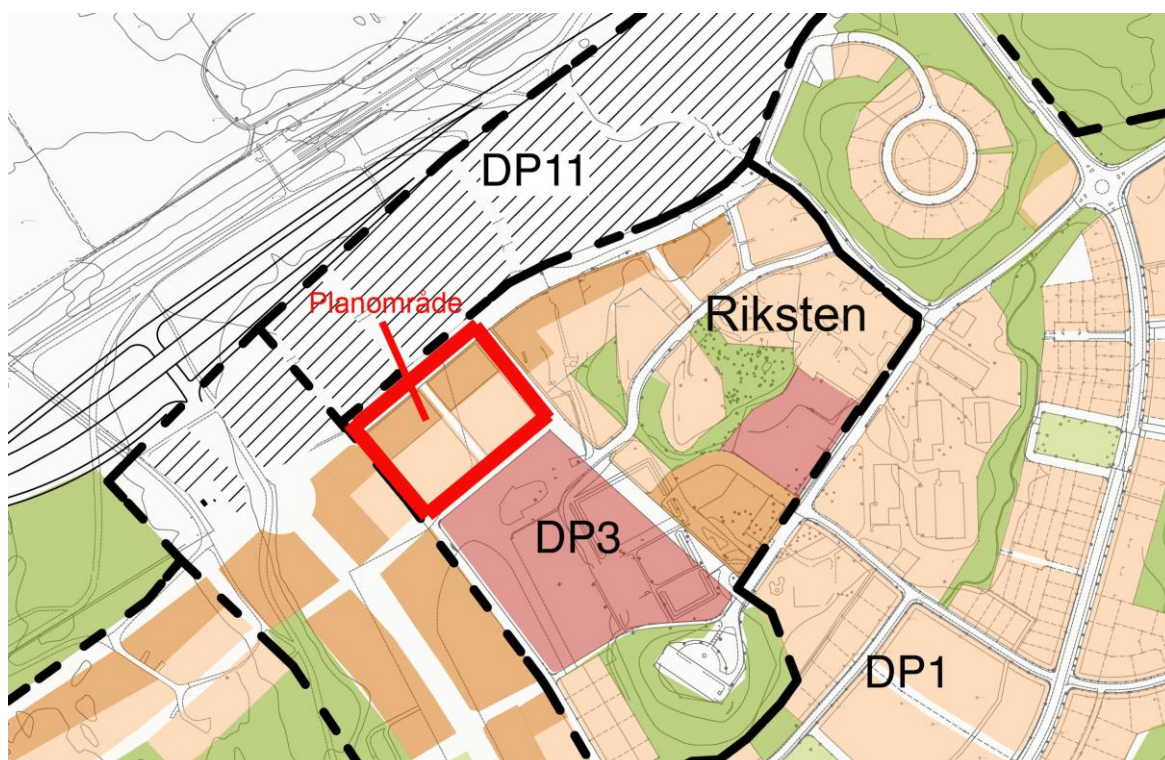


Antagandehandling

LAGA KRAFT
den 2015-02-25
Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

Förslag till detaljplan för del av Riksten 9:2, etapp 3... Tullinge, Botkyrka kommun

Plan- och genomförandebeskrivning



Innehållsförteckning

Förslag till detaljplan för del av Riksten 9:2 XX-XX	1
Inledning	3
PLANBESKRIVNING	4
Handlingar	4
Syftet med förslaget till detaljplan	4
Förslag till planbestämmelser	4
Bakgrund	4
Plandata	5
Planens läge	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	6
Behovsbedömning/Miljöbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Markägoförhållande	6
Störningar	6
Bebyggelseområden	7
Bostäder/Arbetsplatser m m	7
Tillgänglighet	7
Friytor	7
Lek och rekreation	7
Gator och trafik	7
Parkering, utfarter	7
Kollektivtrafik	7
Avfall	7
Administrativa frågor	8

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy

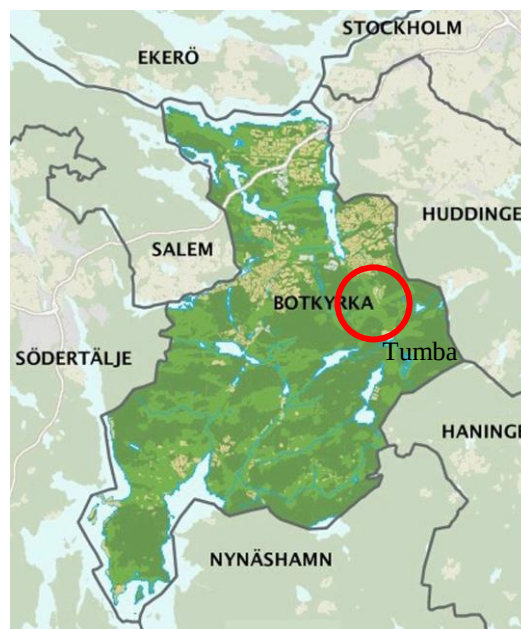
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planenheten

e-post: raad.alkhafagy@botkyrka.se

Inledning

Detaljplanearbetet för del av Riksten 9:2, etapp 3 genomförs med enkelt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL 2010:900 och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. De synpunkter som kommit in efter samrådet skall redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande. Det behövs inte granska förslaget utan det räcker med att samrådskreten underrättas om det. I det sista skedet, antagandeskedet, godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Bullerutredning, PM 02, Riksten, Botkyrka daterad 2014-06-19

Syftet med förslaget till detaljplan

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnad av hyresrättslägenheter.

Förslag till planbestämmelser

Följande ändringar föreslås i förhållande till den gällande detaljplanen, 36-13X:

- Kvartersgatan tas bort för att skapa en trevligare gemensam gård.
- Huvudbyggnader placeras 4 m från de allmänna gatorna, Friluftsvägen, Spåntorpsvägen och Flygarvägen i stället för 2 m för att skapa trevliga uteplatser för lägenheterna på bottenvåningen.
- Balkonger mot Eklundshovsvägen får bebyggas på prickad mark.
- Förtydliga bullerbestämmelse efter den bullerutredning som gjordes den 2014-06-19.

Bakgrund

Utbyggnaden fortsätter i Rikstens friluftsstad som är ett nybyggt bostadsområde beläget cirka 2.5 km söder om Tullinge centrum. Målet är att skapa en ny stadsdel inom kommunen med cirka 2500 bostäder. Tre detaljplaner har vunnit laga kraft och en fjärde är på granskningsskede. De två första detaljplanerna är i stort sett utbyggda och den tredje har påbörjats.

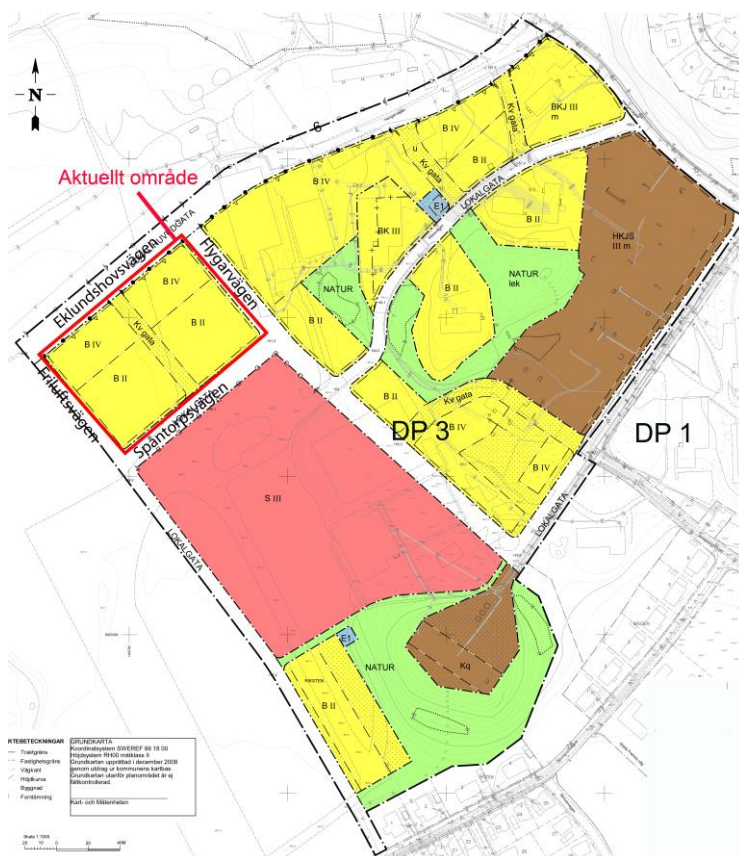
Att det skulle finnas ett blandat boende med äganderätt och hyresrätt inom Riksten är ett eftersträvat mål från kommunen.

Förslag på ändring i detaljplanen innebär bl. a. möjligheten att kunna bygga 72 hyresrättslägenheter varav hälften 2 r.o.k. och hälften 3 r.o.k. med typhuset ”Trygga boendet”. Idag finns drygt 300 hyresrättslägenheter i Riksten varav ca 200 som studentbostäder.

Plandata

Planens läge

Det berörda planområdet är på knappt en hektar.



Det ungefärliga planområdet. Förslaget till detaljplan rör ett område som omfattas av den gällande detaljplanen 36-13X

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2014 och anger att Rikstens friluftsområde är avsett för medeltät stadsbygd, vilket ligger väl i linje med förslaget till detaljplan som avser att möjliggöra nybyggnad av hyresrättslägenheter.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 36-13X som vann lagakraft 2011-08-22. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen 36-13X är 7 år och den går ut 2018-08-22.

Den här detaljplanen, E36-18, är en ny detaljplan som inom sina gränser ersätter detaljplanen 36-13X. Detaljplan 36-13X gäller i övriga delar.

Den gällande detaljplanen anger att området ska användas för bostäder typ flerbostadshus, radhus, kedjehus alternativt grupphusbebyggelse tillsammans med handel i bottenvåning på en del av området.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Behovsbedömning/Miljöbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning för utveckling av hela Riksten utarbetades i samband med programarbetet. Den godkändes av kommunfullmäktige maj 2003. Den aktuella detaljplanen 36-13X har inte bedömts ge upphov till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken har därför inte genomförts.

Detta förslag till detaljplan bedöms inte heller ge upphov till en sådan betydande miljöpåverkan som medför att en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver göras eftersom de nya ändringarna i förhållande till den gällande detaljplanen är av mindre omfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållande

Riksten Friluftsstad AB äger fastigheten Riksten 9:2.
Detaljplaneändringen medför inga fastighetsrättsliga förändringar.

Störningar

Buller

Nordvästliga delen av planområdet mot Eklundshovsvägen utsätts för buller från busstrafiken som har högre bullernivå än den som orsakas av tågtrafiken. En bullerutredning daterad 2014-06-19 som gjordes av en konsult ställer vissa krav för att nå riktvärden för en bättre ljudmiljö inom- och utomhus.

Den nya planerade bebyggelsen bedöms inte leda till några påtagliga störningar i området.

Vibrationer

Det finns inga fastställda riktvärden för vibrationer. Bedömning enligt Svensk standard 460 48 61 är att vibrationer som inte överstiger 0,3 mm/s upplevs av ytterst få människor.
En bestämmelse om detta har införts i plankartan.

Bebyggelseområden**Bostäder/Arbetsplatser m m**

Det finns inga befintliga byggnader eller verksamheter inom det aktuella området.

Den nya ändringen av detaljplanen ger möjlighet att bygga 72 hyreslägenheter varav hälften 2 r.o.k. och hälften 3 r.o.k. med typhuset "Trygga boendet". Byggnaderna bildar en gemensam gård.

Tillgänglighet

Nya bostäder och verksamheter utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i Plan- och bygglagen, PBL, samt Boverkets byggregler, BBR.

Friytor**Lek och rekreation**

Planområdet ligger i direkt anslutning till det stora friluftsområdet Lida-Riksten där stora möjligheter finns för rekreation. Därutöver finns ett antal mindre parkområden i bostadsområdet Rikstens friluftsstad.

Det finns en bestämmelse som kräver att en gemensam lekplats ska finnas. Huvudbyggnader ska placeras 4 m från tre allmänna gator, Flygarvägen, Spåntorpsvägen och Friluftsvägen för att skapa trevliga uteplatser för lägenheterna på bottenvåningen.

Gator och trafik**Parkering, utfarter**

Parkeringstal ska vara minst 0,8 per lägenhet. Planområdet kommer att förses med kollektivtrafik i framtiden och Eklundshovsvägen är planerad som en busstrafikerad väg. Det är bara en utfart som tillåts på denna väg och utformning som förutsätter en utfart med backande fordon får inte förekomma på denna detaljplan.

Förråd för cykelförvaring, barnvagnar och rullstolar kommer att anordnas för de 72 planerade hyresrättslägenheterna inom planområdet.

Kollektivtrafik

Det kommer att finnas busslinje som förbinder området med Tullinge centrum och pendeltågsstationen. Vissa turer går även till Lida Friluftsgård.

Avfall

Sophämtning sker i kärl som kommer att vara ovan mark eller nedgrävda vid gatan. Utrymme för sopbilen bör anordnas för att inte blockera trafiken i området vid sophämtning.

Administrativa frågor**Genomförandetid**

Genomförandetiden för planen är sju år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tidplan

Beslut om samråd

21 oktober 2014

Samråd och särskilt utlåtande

december 2014

Antagande

under första kvartal 2015

Planen vinner laga kraft 3 veckor efter antagandet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Gruppchef planverksamheten

Raad Al Khafagy
Planarkitekt