

Antagandehandling

Detaljplan för Lugnet 27, m.fl. Hallunda

LAGAKRAFT

Den 2017-03-03

Botkyrka kommun
Planenheten

PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2015:293



Långt ifrån lagom

Illustration på framsida är en situationsplan, som visar hur fastigheten Lugnet 27 kan utvecklas med bostäder.

Medverkande tjänstemän

Sigvard Anderson, projektledare	Mark- och exploateringsenheten
Olof Karlsson, planarkitekt	Planenheten
Anders Forsberg, miljöutredare	Miljöenheten
Christer Silver Holmberg, projektledare	VA-enheten
Zillah Bood, planarkitekt	Planenheten

Inledning

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Underlag till detaljplanen

- Uppdatering av bullerutredning för Lugnets väg 26, 2015-05-25.
- Behovsbedömning 2014-02-25
- Projekterings PM geoteknik rev 2015-06-18
- PM Dagvattenhantering, rev 2015-08-28
- Situationsplan för exploatering av Lugnet 27, 2015-08-24
- Arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte vid RAÄ Botkyrka 12:1, Rapport 2016:29

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett gruppboende eller vård- och omsorgsboende inom fastigheten Lugnet 27.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Lugnet 26 och för Lugnet 27. Beslutet togs i mars 2014. I planprocessen ska det prövas om marken är lämplig för bostad och om den kommunala fastigheten Lugnet 27, är lämplig för ett särskilt boende. Ett sådant boende enligt LSS motsvaras av användningen vård. Enligt beslut av SBN i april 2014, fick SBF i uppdrag att ta fram detaljplan för Lugnet 26 m.m.

Enligt beslut i SBN fick SBF beslut att dela på detaljplanen och gå ut på granskning med detaljplan för Lugnet 26 och vänta med granskning för Lugnet 27. Syftet med uppdelningen berodde på svårighet att hitta lämplig plats för omlokalisering av den återvinningsstation, som finns inom planområdet. Frågan om återvinningsstation kommer att hanteras genom bygglov. Därför är nu även detaljplan för Lugnet 27 aktuell för granskning. Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900.

Planens läge och avgränsning

Planområdet är i norra Hallunda. Där ingår fastigheten Lugnet 27 som är 593 m² och en del av Hallunda 4:34. Sammanlagt är planområdet 4900 m². Intilliggande vägområde i öster är med i detaljplanen, för att reglera in- och utfarter från bostäderna.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns två kommunalt ägda fastigheter. Den ena heter Lugnet 27 och är en oexploaterad bostadsfastighet. Den andra heter Hallunda 4:34 som inrymmer intilliggande väg- och naturområde i Norsborg och Hallunda.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt översiktsplanen från 2014 ligger planområdet i gränsen mellan medeltät- och gles stadsbyggd. Inom planområdet gäller följande detaljplaner; Pl 53-08-IA (1971), som medger gemensamhetsanläggning byggnadskvarter och park, Dp 53-28 (2008), som medger lokalgata.

Miljöbedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Miljöfrågor som kommer att beaktas i planarbetet är buller och dagvatten. Miljöpåverkan av detaljplanen sammanfattas i bifogad behovsbedömning.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Rättigheter

Två avtalsservitut belastar den kommunala fastigheten Hallunda 4:34 inom planområdet; ett för vattenledning till förmån för Norsborg 5:1 som ägs av Stockholms vatten VA AB samt ett för ledning till förmån för Tumba 8:21 som ägs av Vattenfall Sveanät AB.

Geotekniska förhållanden

Markytan inom planområdet är relativt plan och sluttar svagt nedåt mot söder från nivån ca +34 till ca +31. En geoteknisk utredning har tagits fram som visar att marken består av varierande lager av 0,5 meter siltig matjord och upp till ca 3 meter silt med inslag av finsand och lerskikt ovan siltig morän på fast botten. Det finns även inslag av berg i dagen.

Markföroreningar

Enligt markundersökningar har det påträffats spår av petroleum i närheten av befintlig återvinningsstation som är belägen norr om planområdet. Enligt "Projekterings PM" bedöms föroreningarna komma från felaktig hantering vid deponering i närheten av återvinningsstationen. Föroreningen är begränsad till närheten av stationen. Därför bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen inte att föroreningen begränsar möjligheten att uppföra vårdboende på Lugnet 27. Däremot ska marken saneras innan den får bebyggas. Detta krav har omsatts till en administrativ bestämmelse i detaljplanen; bygglov förutsätter att marken saneras.

Radon

Enligt bilagd geoteknisk utredning finns en radonmätning, som visar att det är en hög risk för radon inom planområdet.

Störningar**Bullerutredning**

En bullerutredning har tagits fram för planområdet. Utredningen visar att en utbyggnad av planområdet klarar gällande riktvärden för buller.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns en återvinningsstation. Genomförandet av detaljplanen förutsätter att stationen flyttas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ett gravfält, RAÄ Botkyrka 12:1. Strax öster om detta finns en ca 43 m lång, enskiktad och enradig stensträng. Stensträngen är en fornlämning. Vid genomförd arkeologisk undersökning påträffades inga andra gravar eller anläggningar av antikvariskt intresse. Fornlämningarna ligger inom område planlagt för natur och bedöms inte påverkas av planerad bebyggelse.

Natur

Mark och vegetation

Platsens naturvärden ligger främst i de äldre och grova ekarna. Beståndet består av en blandning av främst lövträd som fågelbär, ek, sälg och asp som anses vara viktiga att bevara för biologisk mångfald. Förekomsten av död ved är sparsam men på en murken björklåga nära den stora eken i nordost hittades koralltaggsvamp som är rödlistad. Svampen är också en signalart som signalerar lång kontinuitet av murkna stammar av främst asp och björk. En bergknalle i nordöstra delen ger karaktär och variaton till platsen och bör ses som skyddsvärd.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet ansluts till Tomtbergavägen via Lugnets väg. Tomtbergavägen trafikeras varje dag av cirka 3000 fordon, enligt uträknat årsmedelvärde. Hastigheten är reglerad till 40 km per timme. Andelen tung trafik på vägen är 10 %. Lugnets väg används idag som angöring till intilliggande radhuskvarter. Närliggande kvarter använder även vägen för att ta sig till och från återvinningsstationen inom Lugnet 27. Lugnets väg är en del av Hälsans stig och används även av cyklister och fotgängare för att ta sig till och från promenadstråket längs med Mälarens strand.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är god. I anslutning till planområdet vid Tomtbergavägen finns en busshållplats. Vid hållplatsen stannar följande busslinjer enligt www.sl.se (2015-11-16):

- 702, Hallunda – Kvarnhagen
- 708, Rönninge station – Tumba
- 738, Norsborg - Tumba station
- 795, Fittja – Skräcklinge.

Busshållplatsen kommer att anpassas, så att den klarar tillgänglighetskraven. Åtgärden kommer att samordnas så att hållplatsen är tillgänglig när verksamheten inom vårdboendet påbörjas.

Vatten, avlopp och dagvatten

I marken genom Lugnet 27 ligger en vattenledning. Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde vilket ställer särskilda krav på dagvattenhanteringen.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Planområdet avvattnas idag via ledningar till Albysjön. Vattenmyndigheten har klassat Albysjön till god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av förhöjda halter av tributyl-tenn (TBT). Miljökvalitetsnormerna för Albysjön är att den ska klara god ekologisk status och god kemisk status (förutom överallt överskridande ämnen). Albysjön har en tidsfrist till år 2027 för att klara god kemisk status med avseende på TBT.

Värme

I marken genom Lugnet 27 ligger en fjärrvärmeledning.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att en del av Hallunda 4:34 kan överföras till Lugnet 27. Därmed blir fastigheten cirka 1851 kvm. Kommunen ansöker om fastighetsreglering och svarar för förrättningskostnaden i samband med fastighetsbildningen. Berörd mark ägs av kommunen och överföringen av mark sker vederlagsfritt. Inrättande av gemensamhetsanläggning och ledningsrätt är inte aktuellt då kommunen avser att äga och förvalta fastigheten Lugnet 27. I detaljplanen finns en bestämmelse att marken ska vara tillgänglig för underjordisk ledning. Önskar ledningshavarna ledningsrätt behöver de ansöka om detta hos Lantmäteriet. Förrättningen bekostas av ledningshavarna.

Geotekniska förhållanden

Grundläggning av grundkonstruktioner sker ytligt med plattor på dränerande och kapillärbrytande lager på packad fyllning ovan naturligt lagrad silt och morän och eventuellt ovan berg. Fyllning, mullhaltig jord, eventuell lös jord och eventuella block schaktas bort under hela byggnadsytan. Grundläggning ska utföras frostskyddat och radonsäkert.

Sanering av mark

Som ett underlag till detaljplanen har följande utredning tagits fram: Projekterings PM Geoteknik, rev 2015-06-18. Enligt utredningen har det påträffats förorenad mark där återvinningsstationen står idag. Föroreningarna bedöms vara begränsade i sin omfattning. Den förorenade marken ska hanteras separat, med avseende på schakthantering. Aktiv kontroll ska göras i schaktbotten och schaktväggar under schaktutförandet. I färdigställd schakt utförs sedan slutprovtagning i schaktbotten och schaktväggar för att verifiera att inga föroreningar återstår. Schaktad fyllning förvaras på särskild angiven plats för kompletterande provtagning för att sedan skickas för analys. Därefter ska omfattningen avgöras om särskild hantering av schaktmassor.

Bebyggelseområden

Vårdbostad

Detaljplanen möjliggör att ett vårdboende kan uppföras på Lugnet 27 med sex lägenheter. Samtliga lägenheter har tillgång till en privat uteplats. Bostaden beskrivs mer i bilagd exploateringsstudie.



Tillgänglighet

Marken är plan och möjligheten att klara gällande tillgänglighetskrav bedöms som goda. Dessutom finns en busshållplats och en gång- och cykelväg i anslutning till planområdet.

Natur

Lek och rekreation

Utrymme för lek- och rekreation finns inom de enskilda tomterna. För äldre barn finns god tillgång till ytor för lek i intilliggande naturområde. Den närmsta allmänna lekplatsen ligger cirka 500 meter sydost om planområdet vid Borgskolan.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen bedöms inte medföra något behov att bygga om det befintliga gatunätet.

Kollektivtrafik

Det befintliga utbudet av kollektivtrafik kan tillgodose behovet som ytterligare bostäder eller vårdbostäder kan tillföra.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Parkeringen ska ske på den enskilda fastigheten.

Vatten och avlopp, dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi, lokalt omhändertas och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån, innan det leds ut i det allmänna dagvattennätet. Målsättningen är att avrinningen inte ska öka efter exploatering. Markförhållandena inom planområdet är sådana att det svårt att infiltrera tillräckliga mängder dagvatten i området. Enligt framtagna dagvattenutredning föreslås så lite hårdgjorda ytor som möjligt inom kvartersmarken. Genom att anlägga genomsläpplig beläggning på parkeringsytan och andra icke-trafikerade ytor minimeras uppkomsten av avrinning. Ytliga avvattningsdiken så som svackdiken kan användas för att avleda dagvatten till krossfyllda diken alternativt dagvattenbrunnar. Genom att utforma svackdikena kurviga, gräsbeklädda och med inslag av växter ökas infiltrationsytan. Gröna tak föreslås för att fördröja takavrinningen innan den leds till stuprören. Stuprören förses med utkastare till dränerande gräsbeklädda ytor eller svackdiken. Enligt bilagd dagvattenutredning krävs ett fördröjningsmagasin på cirka 25 kvm för ett 20-års regn med 10 minuters varaktighet. Fördröjningsmagasinet placeras inom kvartersmark och det är fastighetsägaren som ansvarar för anläggande och underhåll.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter med krav på rening av dagvattenutsläpp. Då det är svårt att infiltrera tillräckliga mängder dagvatten i området föreslår dagvattenutredningen ett antal åtgärder som kan göras för att minska dagvattenmängden, fördröja och rena dagvatten inom planområdet. Om huvuddelen av dessa åtgärder utförs bedöms planområdets påverkan på Albysjön bli marginell och inte försämra möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna i framtiden.

Värme

Det går en fjärrvärmeledning genom planområdet. Därmed bedöms möjligheten vara god, att ansluta den tillkommande bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

El

Det går en elledning söder om planområdet som kan ansluta till den nya bebyggelsen.

Avfall

På fastigheten finns en återvinningsstation. Byggandet av vårdboendet förutsätter att stationen flyttas till ett nytt läge inom närområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen antas i januari 2017.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 7 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt

Sigvard Anderson
Projektledare