



Referens

Kaisa-Leena Aksli

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

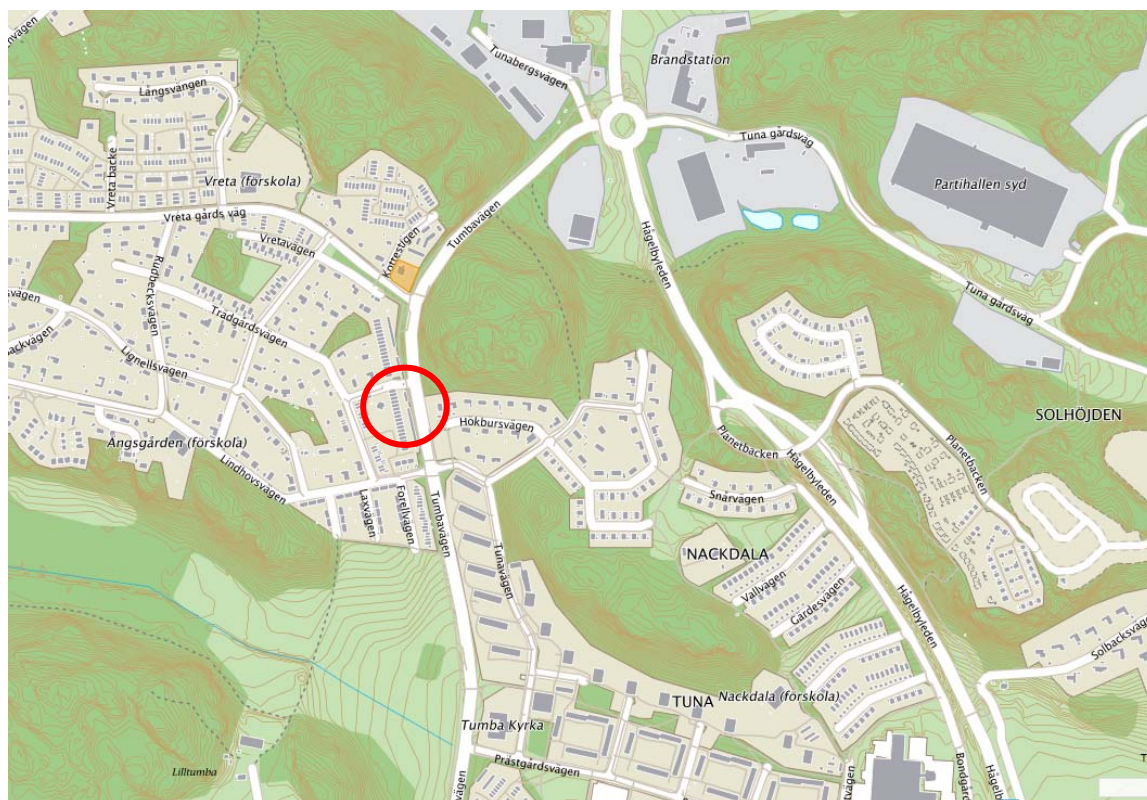
Förslag till detaljplan för Abborren 2 (plannr: 23-15)

Plan- och genomförandebeskrivning

LAGAKRAFT

Den 2016-12-07

Botkyrka kommun
Planenheten



Innehåll	
Förslag till detaljplan för Abborren 2 (plannr: 23-15)	1
Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata: Läge, areal och markförhållanden	3
Inledning	4
Planhandlingar	4
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Behovsbedömning	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Natur	7
Miljöförhållanden	7
Risk och säkerhet	8
Befintlig bebyggelse	8
Teknisk försörjning	8
Genomförande	13
Organisatoriska frågor	13
Preliminär tidplan	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	15

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med förslaget till detaljplan är att pröva möjligheten att bygga ut en befintlig restaurang med ett mindre hotell i två plan på fastigheten Abborren 2. Även dagvattenlösningen enligt LOD och parkeringslösningen som rymms på fastigheten är viktiga frågor, som ska lösas i planförslaget.

Den befintliga restaurangen kommer att byggas till med ett mindre hotell. I dagsläget finns det 7 stycken parkeringsplatser på fastigheten. Den nya hotellbyggnaden kommer att rymma 11 stycken hotellrum, reception, tvätttrum, städtrum och tekniskrum enligt arkitektskisser.

Den nya hotellbyggnaden ska vara två våningar hög med högsta totalhöjd 45 meter över det angivna nollplanet och byggnadsarean (BYA) 255 kvadratmeter och bruttoarean (BTA) 510 kvadratmeter. Det ska anläggas minst 11 stycken nya parkeringsplatser på fastigheten.

Fastighetsägaren är intresserad av att köpa en bit mark från kommunen vilket ligger mellan fastigheten Abborren 2 och den allmänna gång-och cykelvägen längst Vreta gårdsväg. Utökning av fastigheten skulle underlätta placeringen av både den nya hotellbyggnaden samt de nya parkeringsplatserna på fastigheten Abborren 2.

Plandata: Läge, areal och markförhållanden.

Planområdet ligger i Tumba, i stadsdelen Vretarna. Fastighetens areal är 1556 kvm. Marken ägs av en privatperson. Fastigheten omges av tre vägar Kottestigen, Vreta gårdsväg och Tumbavägen. I dagsläget finns på fastigheten restaurang med uteplats (terrass av trä). Stora delar av fastigheten är obebyggd och utgörs av gräsmatta och fruktträdgård.



Inledning

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Utredningar: Dagvattenutredning (Norconsult januari 2016)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Enligt översiktsplanen är stadsdelen Vretarna i Tumba utpekad som område med gles stadsbygd. Med gles stadsbygd menas bostäder, verksamheter, osv men i mindre omfattning än i centrala Tumba. Förslaget för ett mindre hotell på fastigheten Abborren 2 bedöms vara förenligt med Översiktsplanen.

Detaljplaner

Detaljplan för Abborren 2 (23-13) från 2000-06-07 gäller för fastigheten Abborren 2. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut 2014-12-31. Detaljplan Vreta gård (23-07) som fastställdes den 26 januari 1983 gäller för området som är närmast utanför fastigheten Abborren 2.

Enligt detaljplanen Abborren 2 (23-13) är fastigheten planlagd som handel (H). Den största tillåtna byggnadsarean är (BYA) 350 kvadratmeter.

På östra delen av fastigheten finns det u-område med servitut för kraftledningar enligt gällande detaljplan.

Enligt detaljplanen Vreta gård (23-07) är närmaste områden kring fastigheten Abborren 2 planlagda som:

- gata eller torg, väster och söder från fastigheten Abborren 2
- garage (Bg), norr från fastigheten Abborren 2
- park eller plantering, öster från fastigheten Abborren 2

Behovsbedömning

I varje förslag till detaljplan ska kommunen göra en *behovsbedömning*. Bedömningen redovisar om detaljplanens genomförande antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Om planförslaget innebär sådan miljöpåverkan ska kommunen göra en *miljöbedömning*.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms främst påverka omgivningen genom den ökade biltrafik som kommer att genereras till och från hotellet.

Eftersom utrymmet för fordon redan idag är begränsat och parkeringssituationen under vissa tider är ansträngd är det viktigt att trafik-, parkerings- och inlastningsmiljön vid den nya byggnaden med omgivningar utformas så att störningar inte uppstår för närboende och så att trafikfarliga situationer inte skapas.

Platsen för den planerade hotellbyggnaden är exponerad för buller från vägtrafik på Tumbavägen och andra omgivande vägar. Det finns inga utomhusriktvärden för buller vid hotell men inomhusriktvärdena för bostäder ska även klaras i hotell. En bullerutredning bör göras för att klargöra vilken bullerdämpande effekt hotellbyggnaden behöver ha för att klara inomhusriktvärdena för buller.

När hotellet byggs behöver antalet parkeringsplatser utökas. Det innebär att en större mängd förorenat dagvatten kommer att uppkomma inom planområdet. En dagvattenutredning behöver tas fram som utreder hur det förorenade dagvattnet kan renas lokalt och hur eventuella problem med översvämningar kan undvikas. Om kommunens dagvattenstrategi följs bedöms detaljplanens påverkan på nedströms liggande Tumbaån bli liten.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark, vegetation och landskapsbild.

Landskapet i närområdet sluttar söderut. Öster från Tumbavägen ligger en skogsbeklädd höjd som ligger mellan stadsdelen Vretarna och Nackdala i Tumba.

Marken på fastigheten sluttar svagt mot söder och täcks av gräsyta, planteringar och fruktträd på de obebyggda delarna av fastigheten. Förslaget att bygga ett hotell på fastigheten Abborren kommer att minska den befintliga grönytan på fastigheten.

Stadsdelen Vretarna är den nordliga entrén till Tumba för de som åker längs Tumbavägen. Genomtänkt gestaltning av den nya hotellbyggnaden är viktigt så att landskapsbilden inte påverkas negativt.

Geotekniska förhållanden

Jordarten på fastigheten är lera-silt och blockigheten är låg. Tidigare geologisk utredning visar att marken består av svag torrskorplera på en fast, torr lera med inblandat friktionsmaterial.

Miljöförhållanden

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Området ligger i normalriskområde för radon. Radonmätningar görs under bygglovsprocessen och åtgärder för att få ned radonhalten i den nya hotellbyggnaden kan bli aktuella.

Störningar

Planområdet är påverkat av vägtrafikbuller från framför allt Tumbavägen. Enligt Botkyrkas bullerkartläggning (2006) ligger de ekvivalenta ljudnivåerna på 50-65 dBA och de maximala ljudnivåerna inom planområdet på 70-80 dBA. Ljudnivåerna ökar ju närmare Tumbavägen man. Med lämpligt val av fönster kan en bra ljudnivå inomhus säkerställas.

Boverkets byggregel (BBR) anger inga ljudkrav för hotell.

Risk och säkerhet

Inga särskilda risker för skred eller översvämningar finns i området.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Planområdet ligger nordväst om centrala delarna av Tumba, i stadsdelen Vretarna. Stadsdelen Vretarna utgörs nästan enbart av bostäder. Det finns både villor och radhus i området som har huvudsakligen byggts under 1990-talet.

Övrig bebyggelse

Den enda befintliga verksamheten i stadsdelen är restaurangen på fastigheten Abborren 2.

Service

I stadsdelen Vretarna finns två förskolor. Närmsta skola ligger i centrala Tumba. Även gymnasium, vårdcentralen, dagligvaruhandel och kommersiell service finns i Tumba centrum som ligger ungefär 1 km från fastigheten.

Planförslaget kommer inte medföra ökat behov av skola, daghem, vård- eller fritidslokaler.

Tillgänglighet och trygghet

Marken på fastigheten är svagt lutande söderut och ganska plan. Det betyder att det finns bra förutsättningar för tillgängligheten.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås från korsningen Tumbavägen/Vretagårdsväg. Parallellt med Tumbavägen löper en gång- och cykelväg. Cykelvägen längs Tumbavägen är ett regionalt cykelstråk som kopplar ihop Tumba med norra delarna av kommunen. Vretagårdsväg är huvudgatan för stadsdelen Vretarna och även längs den löper gång- och cykelväg. Kottestigen är en mindre återvändsgata med gångvägen på den västra sidan av gatan. Enligt trafikanalysen behövs det ett övergångsställe vid korsningen Kottestigen/Vretagårdsväg för att skapa en säker trafikmiljö för gående och cyklande längst Vretagårdsväg. Övergångsställe ska anordnas.

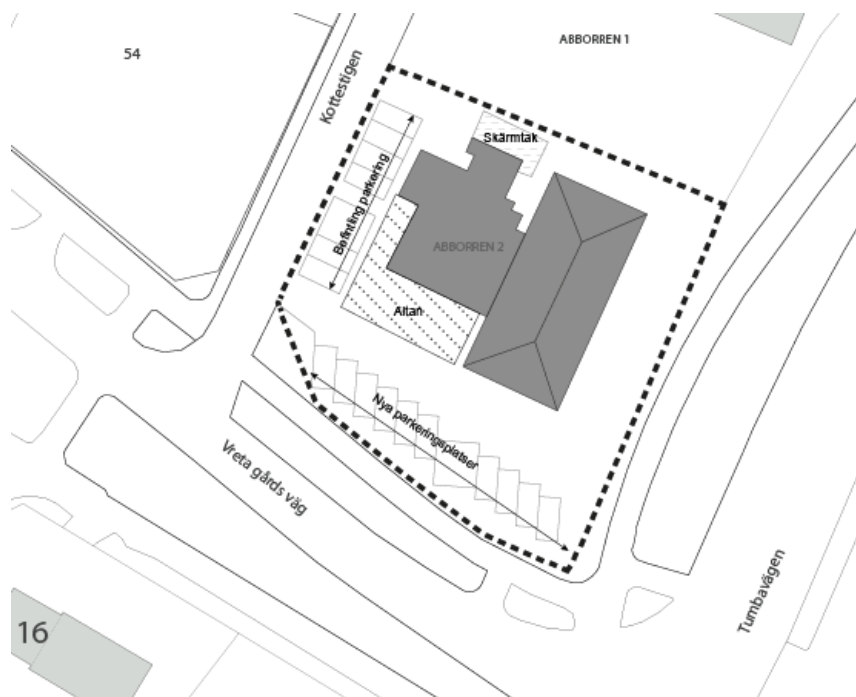
Kollektivtrafik

Planområdet har ett bra läge vad gäller närhet till kollektivtransport. Busshållsplatsen Vreta gårdsväg finns vid korsningen Vreta gårds väg och Tumbavägen. Det finns flertal bussar som åker mot Tumba centrum eller till norra delarna av kommunen ungefär var tionde minut.

För att säkerställa tillgänglighet och säkerhet, kommer ett övergångsställe att anläggas mellan Vretavägen och Kottestigen.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Parkering för restaurang och den tillkommande hotellverksamheten ska rymmas på fastigheten. I dagsläget finns det 7 parkeringsplatser för restaurangen. I samband med tillkommande hotell kommer parkeringsplatsen på fastigheten att byggas ut med 11 parkeringsplatser. Förslag på parkeringslösningen kan ses på bilden nedan. För att använda det begränsade utrymmet på fastigheten Abborren 2 effektivt, föreslås snedparkering med 60 graders vinkel mot in-och utfartsvägen. Totalt blir det 18 st parkeringsplatser på fastigheten.



Minst en plats närmast hotellgångnet samt en plats vid restauranggångnet ska vara tillgänglig för personer med särskilt parkeringstillstånd på grund av nedsatt funktionsförmåga. Personer som använder rullstol har ibland bil där rullstolen tas in och ut från sidan av fordonet. Det krävs en tillräcklig bredd yta för att kunna fälla ut en ramp, samt plats för att komma upp på och av rampen. För att det ska fungera måste bredden på parkeringsplatsen vara minst 5 meter om platsen inte är placerad intill en fri yta.

Med motiveringen att restauranggäster använder parkeringsplatser på dagtid och hotellgäster på kvälls- och nattetid bedöms det vara tillräckligt med ovanstående antal parkeringsplatser. Även cykelparkering ska finnas på fastigheten.

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-systemet. Kapaciteten för det befintliga huvudnätet bedöms vara tillräckligt. Om kapacitet på servicenätet behöver utökas, får fastighetsägaren betala den extra kostnaden för arbetet.

Den nya hotellbyggnaden och tillkommande parkering kommer att öka hårdgjorda ytor på fastigheter. Det kommer i sin tur öka mängden dagvatten som ska ledas bort från fastigheten. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten omhändertas lokalt på fastigheten.

I dag leds dagvatten som uppkommer inom planområdet till kommunens ledningsnät.

En dagvattenutredning har utförts för projektet. Utredningen föreslår åtgärder så att det förväntade framtida dagvattenflödet inte överstiger det befintliga dagvattenflödet, samt att föroreningsbelastningen från området inte skall öka i jämförelse med befintligt läge. Recipient för Abborren 2 är Tumbaån och sedermera Tullingesjön. Dagvattnet leds dit via ytlig avrinning inom fastighetsmark till dagvattennätet. Enligt de flödesberäkningar som utförts i samband med dagvattenutredningen är det befintliga dagvattenflödet 15 l/s. Det framtida förväntade dagvattenflödet har beräknats till 23 l/s.

Enligt dagvattenutredningen behövs en dagvattenmagasinvolym på 5m³ för att fördröja dagvattnet i framtiden och inte öka belastningen på dagvattennätet. Dagvattenmagasinvolymen ska utgöras av dagvattenkassetter. Om porositeten är 96% på kassetterna så behövs en magasinstorlek på ca 5,3 m³.

Genom att anlägga gröna lösningar så som genomsläppliga ytor, rain gardens och träd skulle man kunna minska den erforderliga magasinvolymen.

Föroreningar från parkeringsytorna på Abborren 2 väntas påträffas i dagvattnet. Filterkasseter alternativt filterplattor ska installeras i rännstensbrunnar för att filtrera såväl olje- och metallföroreningar från dagvattnet. Efter detta kan dagvatten kopplas på kommunens dagvattenledningssystem.

Exakt utformning och dimensioner av dagvattenhanteringssystemet fastställs i projekteringsskedet.

Recipient för dagvattnet är Tumbaån och sedan Tullingesjön. Ekologiska statusen av Tumbaån bedöms *måttligt* och kemiska statusen *uppnår ej god* enligt VISS. Krav enligt Miljökvalitetsnormen för Tumbaån är *god ekologisk status* och *god kemisk status*. Tullingesjön, som är slutrecipienten för dagvattnet från fastigheten, dess ekologiska status är *god* och kemiska status är *uppnår ej god*. Kravet enligt Miljökvalitetsnormen är *god ekologisk status* och *god kemisk status*.

Om dagvattenhanteringen löses enligt de alternativ som dagvattenutredning föreslår då kommer det säkerställas att planen inte ska medföra betydande miljöpåverkan enligt behovsbedömningen.

Värme

Uppvärmning ska ske på ett energieffektivt sätt i enlighet med Boverkets byggregler, BBR. I dagsläge används el för att uppvärma restaurangbyggnaden. Fastighetsägaren har planer att använda solenergi att uppvärma den planerade hotellbyggnaden. Fastighetsägaren håller på att undersöka lösningar som använder solenergi och vilket som skulle passa bäst för verksamheten.

El

Det nya hotellet ska anslutas till det befintliga elnätet. På östra delarna av fastigheten finns det u-område med servitut för kraftledningar enligt gällande detaljplan. Enligt Vattenfall AB har inga ledningar dragits i det ovannämnda u-området. Servitutet samt u-området föreslås att upphävas.

Solenergi

Förutsättningar att använda solenergi på fastigheten Abborren 2 är goda. Fastighetsägaren är intresserad av att använda solenergi för uppvärmning av det planerade hotellet.

Avfall

Avfall hämtas från fastigheten med en sopbil. Sopbilen kör in på Kottestigen, vänder på vändplanen längre upp på gatan och hämtar soporna från soptunnor som ligger vid fastighetsgränsen. Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Antagande SBN

4:e kvartal 2016

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 (fem) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark samt den framtida förvaltningen av densamma.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen.

En överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas angående markreglering från fastigheten Tumba 7:206 till Abborren 2.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Abborren 2 som ägs av Aleksandar och Ana Srdovic, samt del av fastigheten Tumba 7:206 som ägs av Botkyrka kommun.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten Tumba 7:206 ägs av Botkyrka kommun och utgör enligt gällande detaljplan allmän plats i form av gator och parker. Del av fastigheten kommer i föreslagen detaljplan att planläggas som kvartersmark och överförs till Abborren 2. Avståndet av mark har ingen inverkan på fastighetens funktion.

Abborren 2 ägs av Exploatören. Fastigheten är bebyggd och används i enlighet med gällande detaljplan för restaurangverksamhet. Föreslagen ny detaljplan medger samma användning med en utökad byggrätt för ett mindre hotell. Detaljplanen medför en utökning av fastighetens areal.

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning beslutar om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Ca 85 kvm av fastigheten Tumba 7:206, som planläggs som kvartersmark ska överföras till fastigheten Abborren 2 genom fastighetsreglering. Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som krävs och ägaren till Abborren 2 bekostar förrättningen.

Rättigheter

Fastigheten Abborren 2 belastas av ett avtalsservitut 01-IM7-2000/7534.1 avseende underjordisk högspänningskabel. Servitutet föreslås upphöra eftersom servitutet inte nyttjas. Avtalsservitutet upphävs genom att ett avtal skrivs mellan berörda parter, fastighetsägaren till Abborren 2 och Vattenfall. Fastigheten belastas också av ett avtalsservitut 01-IM7-2000/5126, avseende vattenledning och ett u-område lags ut för det servitutet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för byggande

Fastighetsägaren står kostnaden för ny detaljplan och planens genomförande.

Inlösen och ersättning

Fastighetsägaren till Abborren 2 kommer att erlagga ersättning till kommunen i samband med fastighetsreglering där mark överförs från Tumba 7:206 till Abborren 2. Ersättningens storlek fastställs i träffad överenskommelse om fastighetsreglering.

Gatukostnader

Ingen utbyggnad krävs.

VA-kostnader

Va-kostnader erläggs enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för undersökningar som kan behövas för bygglov, som t ex geoteknik, buller mm.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Kaisa-Leena Aksli
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Åsa Hansson, projektledare
Andres Forsberg, miljöutredare
Christer Holmberg, VA-ingenjör
Serop Bidros, trafikplanerare

Mark-och exploatering
Miljö
VA
GataPark