

Tekniska förvaltningen
Arkitekt Lars G Håkansson
Arkitekt Ylva Bergman

2002-07-30

**Detaljplan för
KYRKBYN 1 m fl i Eriksberg, Botkyrka kommun,
Stockholms län (E 52-70)**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör grundkarta, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationsplan, fastighetsförteckning och genomförandebeskrivning.

BAKGRUND OCH SYFTE

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bygga ca 50 lägenheter i form av radhus, parhus och mindre flerbostadshus. Detaljplanen är en bearbetning av en tidigare detaljplan - Detaljplan för Kv Kyrkbyn mm (52-53) - som vunnit laga kraft 1991-12-03. Intentionerna från denna plan har i huvudsak bibehållits och endast smärre justeringar har gjorts för att anpassa planen till ett nytt förslag till bebyggelse som utarbetats av SMÅA AB.

Även fastigheten Kyrkbyn 2 med Hammerstagården som inrymmer en friskola ingår i planområdet. Syftet med planändringen för denna fastighet är att reglera tillfartsförhållandena mot Sankt Botvids väg. Fastighetens tillfart föreslås ske via servitut över fastigheten Kyrkbyn 1 för att öka trafiksäkerheten på Sankt Botvids väg.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheterna Kyrkbyn 1 och 2 och är beläget på Eriksbergsåsens sydsluttning. Området begränsas i söder mot Sankt Botvids väg, i väster, norr och öster begränsas området av branta sluttningar upp mot åsens krön.

LAGAKRAFT

den 22 oktober 2002

Areal

Planområdet omfattar ca 5 hektar.

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Singitta Rön

Markägare

Fastighetsägare är SMÅA AB för fastigheten Kyrkbyn 1. Kyrkbyn 2 ägs av JS House AB.

FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR**Mark och vegetation**

Området är beläget på sydsluttningen av Eriksbergsåsen. Den del som föreslås bebyggas består av en dalsänka som vidgar sig mot söder ner mot Botkyrka kyrka.

Dalsänkan har tidigare odlats och består idag av ängsmark som bitvis är bevuxen med sly. På ömse sidor om ängen växer blandad lövskog som övergår i barrskog upp på sluttningarna.

Förutsättningar finns att bevara en stor del av vegetationen särskilt i planområdets nordöstra del.

Öster om bebyggelsen sparas befintligt skogsbryn med markanläggningar i form av stenmur. I söder mot S:t Botvids väg försvinner befintliga fruktträd och häck vid Hammerstagården.

Grundförhållanden och geoteknik

Enligt en översiktlig byggnadsgeologisk karta från 1968 består området som ska bebyggas av fasta och halvfasta jordarter, där eventuellt lätta hus efter särskild undersökning kan grundläggas på naturligt lagrad jord.

Fornlämningar

Kända fornlämningar finns utanför planområdet på Eriksbergsåsens krön. Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar.

Radon

Enligt kommunens radonriskkarta, som är en tolkning av jordartskartan, anges lokal förekomst av högradonmark inom planområdet. I samband med bygglovprövningen bör detta särskilt uppmärksammas så att godkända inomhusvärden för radon uppnås.

SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK**Barnomsorg - skola**

Områdets behov av barnomsorg kan tillgodoses i befintlig verksamhet. Närmaste barnstuga, Granen, ligger i direkt anslutning till planområdet.

I närliggande skolor finns tillräcklig kapacitet.

Kommersiell service

I Hallunda centrum inom ca 700 m gångavstånd finns vårdcentral, försäkringskassa, pastorsexpedition, polisstation, arbetsförmedling och post samt ett stort urval av kommersiell service.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till kvarteret finns busshållplatser på S:t Botvids väg för bussar till Rönninge pendeltågstation alternativt till Hallunda tunnelbanestation.

Gångavstånd till Norsborgs tunnelbanestation är ca 500 meter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan**

Översiktsplanen från 1990 redovisar pågående markanvändning inom området. Ny översiktsplan är under utarbetande och anger ingen ändring av områdets användning.

Detaljplaner

För fastigheten Kyrkbyn 1 gäller detaljplan 52-53 som har vunnit laga kraft 1991-12-03. Planen anger en utbyggnadsmöjlighet för ca 60 lägenheter i 1-2 våningars grupphusbebyggelse anpassad till den kulturhistoriska miljön runt Botkyrka kyrka. För Kyrkbyn 2 gäller Detaljplan för Kyrkbyn 2MM som vunnit laga kraft 1977-06-10. Planen anger att fastigheten får användas för skolverksamhet

Övriga ställningstaganden

Byggnadsnämnden har 2002-03-19 §28 beslutat att uppdra åt Tekniska förvaltningen att genomföra en planändring för Kv Kyrkbyn för att anpassa planen till förändrad bebyggelseutformning. Eftersom planändringen endast innebär begränsad bearbetning av tidigare detaljplan har den inte förgåtts av program och bedöms kunna hanteras med enkelt planförfarande.

PLANFÖRSLAG**Bebyggelse**

Botkyrka kyrka med omgivning är av riksintresse för kulturminnesvården. De kulturhistoriska intressena har påverkat områdets utformning. Intentionerna i tidigare planförslag var att skapa en "kyrkby" med arkitektoniska rötter i svensk byggnadstradition. Nuvarande förslag till bebyggelse följer i huvudsak intentionerna i den tidigare planen.

Nuvarande förslag innehåller 50 lägenheter i parhus, radhus och flerfamiljshus. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan 2 och 6 rum och kök. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Centralt i området föreslås 10 parhus med sexrumslägenheter på 133 m². I den norra delen föreslås 5 flerbostadshus med 20 trerums lägenheter på 77 m². I den västra delen föreslås 10 radhus som innehåller smålägenheter med sovloft med en bottenvåning på 30 m² och ett loft på 18 m².

Detaljplanen innehåller bestämmelser som reglerar bebyggelseutformningen med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring kyrkan. Den centrala parhusdelen närmast S:t Botvids väg utformas med träfasader som målas i faluröd kulör. Övriga hus kan målas i andra kulörer. Fasaderna är enkla till sitt arkitektoniska uttryckssätt, vilket har god anknytning till svensk byggnadstradition. Taken belägges med tegelröda takpannor.

Tillåten bruttoarea på totalt 7 500 m² medger inglasning av uteplats och byggande garage på gemensamma p-platser samt carportar i anslutning till parhusen.

Den sydligaste raden av parhus störs av trafikbuller från E4/E20. Särskilda utformningsregler gäller för dessa hus. Lägenheterna skall utformas så att följande krav uppfylls:

- högst 30 dBA inomhus
- maximal ljudnivå inomhus kl 19-07 45 dBA
- högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen
- uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Se nedan under MILJÖKONSEKVENSER.

Parkering

Parkeringen sker för parhusen i garage intill bostaden. För flerbostadshusen ordnas en samlad parkering vid områdets nordöstra gräns mot naturmarken. Radhusens parkering och besöksparkering ordnas i anslutning till infarten till området. Angöring sker på gemensamma gång- och angöringsvägar mellan husen.

Lek och rekreation

Norr om parhusen föreslås en lekplats i anslutning till ett separat naturparti. Området har mycket god tillgång till väl solbelysta friytor både mellan husen och utanför området. Naturmarken runt kvarteret på Eriksbergsåsen utgör en extra tillgång. I västra delen av planområdet finns ett gång- och cykelstråk som leder till barnstuga, grönområden och flerbostadshusen vid Skarpbrunnsvägen.

Kyrkbyn 2

Fastigheten inrymmer en friskola. Bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull bevarandebestämmelser och övriga bestämmelser har övertagits från tidigare detaljplan.

Fastighetens tillfart föreslås ske via servitut över fastigheten Kyrkbyn 1 för att öka trafiksäkerheten på Sankt Botvids väg. Nuvarande tillfart till Sankt Botvids väg föreslås stängas.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Kvarteret ansluts till befintliga ledningar av tillräcklig kapacitet i S:t Botvids väg. En befintlig vattenledning som går genom kvarteret flyttas i sin övre del.

Dagvattnet leds inom området i slutet system ner till en vägtrumma under S:t Botvids väg. På andra sidan vägen byggs ett perkola-tionsmagasin.

Energiförsörjning

Frånluftsvärmepumpar med värmeåtervinning kommer att installeras för att minska energibehovet för uppvärmning.

Elförsörjning

Området innehåller en befintlig transformatorstation. Denna är tillräcklig för att försörja kvarteret.

Avfallshantering

Bebyggelsen skall utformas med tillräckliga utrymmen för källsortering och kompostering av avfall.

MILJÖKONSEKVENSER

Trafikbuller

Kvarteret störs av trafikbuller från E4/E20 som ligger ca 200 meter från kvartergränsen. Trafiken på E4/E20 uppgår till ca 48.000 fordon per årsmedeldygn.

SMÅA AB har utfört en trafikbullerutredning 2002-02-11. Denna har följts upp med en trafikbullermätning 2002-04-05. Se bilaga.

Den sydligaste raden av parhus får enligt bullerberräkningen en ekvivalent ljudnivå på 54-55 dBA på bottenvåningen och ca 58 dBA på övre våningen. Husen norr om den första husraden får ekvivalentnivåer som underskrider 55 dBA i nedre våningen och ca 55 dBA på den övre våningen. Längre in i området får husen mindre än 55 dBA på båda våningarna. Ekvivalenta ljudnivåer på husens tysta sida uppgår till 45-50 dBA. Bullermätningen visar god överensstämmelse med beräknade värden.

Större delen av bebyggelsen uppfyller kvalitetsmålen enligt riksdagens proposition. För den främre raden med parhus uppfylls

2002-07-30

avstegsfall B enligt rapporten Trafikbuller och planering (Länsstyrelsen, Stockholms Stadsbyggnadskontor och Stockholms miljöförvaltning, januari 2000).

GENOMFÖRANDE

Planens genomförandetid går ut 2010-12-31.

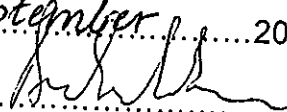
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Ylva Bergman
T stadsarkitekt


Lars G Håkansson
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
kommun beslut den

24 september 2002 §. 126

intygar 
byggnadsnämndens sekr.

2002-07-04

**KYRKBYN 1 m fl i Eriksberg, Botkyrka kommun, Stockholms län,
(E 52-70)****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****1. ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan planprocessen**

Remiss o samråd	juli - aug	2002
Antagande byggnadsnämnden	oktober	2002

Tidplan genomförandet

Exploateringsavtal	klart	
Bygglov	hösten	2002

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen skall vara huvudman för S:t Botvidsväg och för de övriga allmänna platserna.

Markägare inom planområdet är för Kyrkbyn 1: Småa AB och för Kyrkbyn 2: JS House AB. Övriga fastigheter ägs av Botkyrka kommun.

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2010-12-31.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Iordningsställandet av allmän platsområdet mellan fastigheten Rimsagan 1 och Kyrkbyn 1 skall göras av fastighetsägaren till Kyrkbyn 1 i enlighet med överenskommelse i exploateringsavtal.

Utfartsförbud införs utmed S:t Botvids väg för fastigheten Kyrkbyn 2. Ny utfart skall ordnas gemensamt över Kyrkbyn 1.

Genomförandet av bostadsexploateringen förutsätter att dagvattnet tas omhand lokalt i största möjliga utsträckning inom planområdet. Område för anläggning av dagvattenhantering, söder om S:t Botvids väg, finns överenskommet i exploateringsavtalet.

LAGAKRAFT

den 22 oktober 2002

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Agneta Engver Lindquist

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Mark- och exploatering
Agneta Engver Lindquist

2002-07-04

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Gatukostnaderna som denna plan föranleder regleras i exploateringsavtalet.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten- och spillvatten finns i områdets närhet. Dagvattnets hantering regleras i exploateringsavtalet.

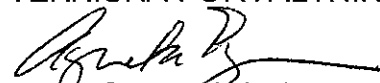
4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Servituten för allmän gång- och cykeltrafik skall ändras så att dessa överensstämmer med befintlig gc-väg.

Servitutsområdet för allmän körtrafik skall justeras så att det överensstämmer med detaljplanen.

Ledningsrätt för va-ledningar är redan verkställt.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Agneta Engver Lindquist
Tf Exploateringschef

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
kommun beslut den

24 september 2002 § 126

intygar.....
byggnadsnämndens sekr.