



BOTKYRKA KOMMUN

Tekniska förvaltningen
Plan- och Bygglösenheten

2004-02-12
Reviderad 2004-11-10

T 40-16
1 (6)

Referens:
Lars-Gösta Håkansson,
Planarkitekt

LAGAKRAFT

Tillägg
Detaljplan för
Tullinge Centrum T 40-16
Tullinge, Botkyrka kommun

den 2 februari 2005

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Ommyttar Rön

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Tillägget består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND - SYFTE

1989-12-21 antogs en detaljplan för ombyggnad av centrum som endast delvis har genomförts. Planen medger en påbyggnad av befintlig centrumbyggnad med en våning och en inglasad tillbyggnad över nuvarande torgyta. Dessutom medger planen att parkeringen öster om centrumbyggnaden byggs på med ett däck.

Taket på befintlig centrumbyggnad behöver läggas om och förvaltaren HSB har diskuterat att ersätta nuvarande plana tak med ett sadeltak. Som ett alternativ till ombyggnad av taket har HSB utarbetat ett förslag till påbyggnad av centrumbyggnaden med smålägenheter d.v.s. lägenheter med övervägande två rum och kök. Förslaget innebär att 60 smålägenheter byggs på taket i delvis två och delvis tre våningar. Befintliga trapphus och hisschakt höjs så att alla lägenheter nås med hiss.

Flera skäl talar för en påbyggnad med bostäder:

Det finns stort behov av hyreslägenheter särskilt smålägenheter i Tullinge.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

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

Direkt 08-53061339 · Mobil 0708-861040 · E-post eva.kamph@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Postgiro 821 45-4 · Fax 08-530 612 54 · Webb www.botkyrka.se

Utdrag ur detaljplan för Tullinge Centrum som vunnit laga kraft 891221.

FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Väg 226

För väg 226 - Huddingevägen - finns ett reservat för utbyggnad till en fyrfältig väg. I översiktsplan 2002 föreslås att väg 226 genom centrum skall ersättas av en förbifart söder om Tullinge och Vägverket genomför för närvarande en vägutredning. En utbyggd förbifart skulle medföra att genomfartstrafiken i Tullinge centrum minskar. Med hänsyn till den osäkerhet som för närvarande råder är det rimligt att pröva en utbyggnad av centrum utifrån den trafiksituation som råder idag med hänsyn tagen till en naturlig ökning av trafiken.

Markägoförhållanden

Ägare till Slätten 1 (Tullinge Centrum) är Fastighets AB Tullinge Centrum.

MILJÖFÖRUTSÄTTNINGAR

Buller

Föreslagna lägenheter är enkelsidiga och placerade på ömse sidor om en mittkorridor. För att klara ljudkraven för de lägenheter som vetter mot väg 226 och järnvägen utformas fasaden med "glasschakt" som utgör tyst sida för minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. HSB har låtit utföra fullskaleförsök med den tänkta konstruktionen. De visar att ljudkraven (under förutsättning att de planerade glasschaktens bullerdämpande förmåga motsvarar modellens) enligt avstegsfall B från kvalitetsmålen kan klaras vilket också Miljöförvaltningen konstaterar i sin kommentar 2004-06-15 till utförda mätningar

De ljudkrav som skall uppfyllas anges i planbestämmelse med följande lydelse:

- Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet skall ligga mot tyst sida (högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå) och byggnaden skall utformas så att ekvivalent ljudnivå på grund av vägtrafik ej överstiger 30dB(A) i boningsrum.
- Maximal ljudnivå inomhus på grund av väg- och järnvägsbuller kl 19-07 får ej överstiga 45dB(A)
Uteplats skall förläggas till tyst sida.

Vibrationer

Påbyggnaden skall utföras så att vibrationsnivån ej överstiger 0,4 mm/s.

Luftkvalité

Enligt miljöförvaltningens mätningar är luftkvaliteten acceptabel och uppfyller miljö-kvalitetsnormerna. Miljöförvaltningen mätte från april 1997 till april 1998 bl a kvävedioxid och svaveldioxid med DOAS-utrustning. Mätsträckan löpte från taket på Tullinge Centrum och söderut till p-platsen vid Kvällsvägen söder om järnvägen, d.v.s. tvärs över Huddingevägen. Halterna av kvävedioxid var då knappt hälften av miljö-kvalitetsnormen för årsmedelvärde.

FÖRSLAG TILL PÅBYGGNAD

Centrumbyggnaden är uppförd i delvis en delvis två våningar. På dessa byggs bostäder i tre respektive två våningar.

Centrumhuset får med påbyggnaden en intressantare och mer varierad arkitektur. De nya fasaderna föreslås putsade och på taken läggs slätplåt.

Påbyggnaden på taket ger 60 nya lägenheter, som bidrar till att anläggningen lever även under kvällstid och gör att torget också blir tryggare och upplevs som bättre bevakat än idag.

De föreslagna lägenheterna är till största delen smålägenheter och är i första hand avsedda för småhushåll som studerande, ungdomar och ensamstående m.fl.

Ett nytt bjälklag byggs på befintligt tak. Nuvarande grundläggning och stomme tål en påbyggnad på taket med lätta hus.

Husets nuvarande struktur utnyttjas; trapphusen och hissarna höjs så att varje bostads bottenplan kan nås med hiss. Fläktrum flyttas till källarvåningen.

Parkering

Parkering skall ordnas på kvartersmark. Enligt HSB:s bedömning kommer mellan 40 och 50% av hyresgästerna att vara bilägare. Enligt tekniska förvaltningen skall 0,5 bilplatser per lägenhet anordnas. Parkeringsbehovet kan tillgodoses genom ombyggnad av befintlig centumparkering eller genom att utnyttja disponibla ytor öster om planområdet. Hur parkeringsbehovet tillgodoses skall redovisas i bygglovansökan.

Möjligheten att bygga på befintlig parkering med ett däck är för närvarande inte aktuell att utnyttja.

Ändringar och kompletteringar av gällande planbestämmelser

Följande ändringar föreslås: Tillåten användning av centrumbyggnaden
C - centrumändamål - utökas med bostadsändamål from nivån +38,5 respektive +42,5. Begränsningen av antalet tillåtna våningar tas bort och nuvarande högsta tillåtna byggnadshöjd bibehålles.

MILJÖKONSEKVENSER SAMMANFATTNING

Centrumbebyggelsen ligger 60 meter från närmsta bostadshus och en påbyggnad får ingen negativ inverkan på kringliggande bostadsbebyggelse.

Luftkvaliteten medger att bostäder byggs i centrum.

Ljudkrav enligt avstegsfall B från kvalitetsmålen kan klaras.

Fläktrummen förläggs till källarplanet för att eliminera störningar.

RISKANALYS

Väg 226 är sekundär transportled för farligt gods. De planerade bostäderna ligger 35 m från vägen. Farligt gods utgörs i första hand av bensintransporter. Trafiken genom centrum färdas med en hastighet under 50 km/h och vägen utgörs av en raksträcka, varför risken för avåkning ytterst liten. Riskbedömningen har gjorts i samråd med Räddningstjänsten. Fördjupad riskanalys behöver ej genomföras.

GENOMFÖRANDETID

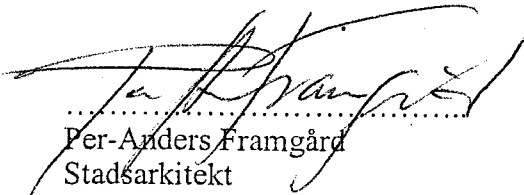
Tilläggets genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande konsult

Detaljplanen har reviderats av PG Carlsson Arkitekt AB genom PG Carlsson, arkitekt SAR/MSA.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Plan- och Bygglövsenheten



Per-Anders Framgård
Stadsarkitekt

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

Planbestämmelserna:

- Bestämmelse om luftväxling och luftkvalitet på innegård hur strukits eftersom denna utgått.
- Bestämmelse om ljudkrav har preciserats så att med tyst sida menas att ekvivalenta ljudnivån får vara högst 55dB(A).
- Bestämmelse om högsta vibrationsnivå har införts.

Plankartan:

- Endast justeringar av redaktionell karaktär.

Planbeskrivningen:

- Avsnitt som beskriver påbyggnaden och bullerfrågor har justerats.
- Samtliga illustrationer har tagits bort eftersom det i dagsläget finns bygglovshandlingar som skall behandlas parallellt med detaljplanen.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Plan- och Bygglövsenheten



Per-Anders Framgård
Stadsarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
kommun beslut den

14 december 2004 s. 175
intygar.....
byggnadsnämndens sekr.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Mark- o Exploateringsingenjör
Agneta Engver Lindquist

2004-02-12 rev 2004-11-22

1 (1)

Tillägg till Detaljplan för TULLINGE CENTRUM – T (40-16)**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****1. ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan**

Antagande byggnadsnämnden	dec	2004
Bygglov	dec	2004
Laga kraft	jan	2005

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar själv för samtliga åtgärder som skall genomföras.

Avtal om parkeringsplatser se fastighetsbildningsfrågor

Genomförandetid

Tilläggets genomförandetid är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

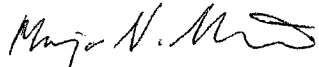
2. TEKNISKA FRÅGOR

Då detaljplanen endast omfattar del av fastigheten Slätten 1 och görs som ett tillägg till befintlig detaljplan erfordras ingen utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar som gator och va.

3. EKONOMISKA FRÅGOR**Gatukostnader**

Eftersom detaljplanen ej föranleder någon utbyggnad av allmänna gator uppstår inga gatukostnader.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Maja Nilheim
Mark chef


Agneta Engver Lindquist
Mark- o Exploateringsingenjör

LAGAKRAFT

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
kommun beslut den

14 december 2004 s. 175
intygat 
byggnadsnämndens sekr

den 2 februari 2005

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

