



BOTKYRKA KOMMUN

Tekniska förvaltningen
Plan- och bygglovenheten

2005-03-31

1 (7)

Referens:
Eva Kamph
Planarkitekt

LAGAKRAFT

den 1 juni 2006

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Christina Rom

Kv. Löparen, Segersjö Dp 17-32

Tumba, Botkyrka kommun

PLANBESKRIVNING



Förslag till nybyggnad Kv Löparen, Segersjö

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

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

Direkt 08-530 613 36 · E-post eva.kamph@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Postgiro 821 45-4 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplan med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

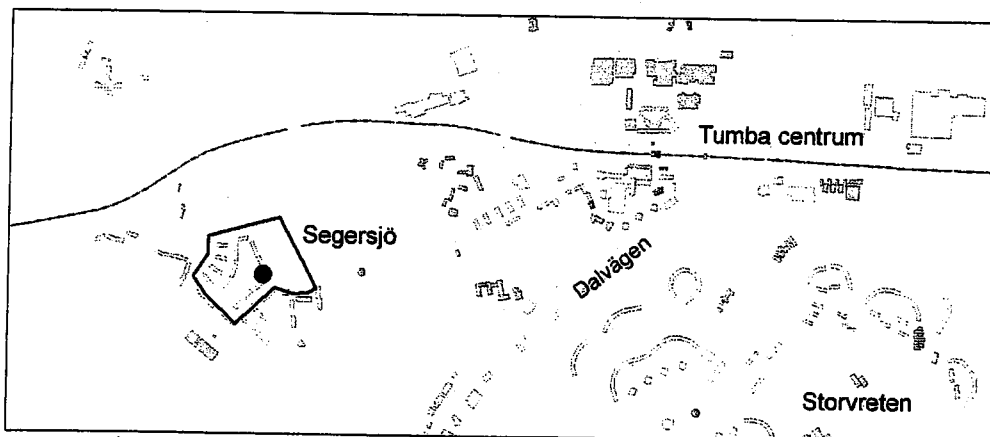
PLANENS SYFTE

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga ett flerbostadshus i kvarteret Löparen i Segersjö. Byggnaden ska uppföras i ett befintligt bostadskvarter på en plats där det idag finns en gammal oanvänd panncentral. I samband med planläggning ska den allmänna platsmarken i bostadskvarterets mitt övergå till kvartersmark och detta gäller även den östra delen av Kyrkvärdsvägen. Planen syftar även till att lösa parkeringsproblemet i området. Befintliga parkeringar ska omdisponeras och nya platser ska tillkomma som både försörjer den nya byggnaden och den befintliga bebyggelsen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i Segersjö, cirka 1,5 kilometer från Tumba centrum.



Segersjö med planområdet, sydväst om Tumba

Markägförhållanden

Idag ägs gatumarken och parkmarken i områdets mitt av kommunen, medan kvartersmarken ägs av Botkyrkabyggen. I den nordöstra delen av planområdet finns ett antal friliggande småhus i enskild ägo.

Det planerade flerbostadshuset blir ett tillägg i det befintliga bostadsområdet, som ägs av Botkyrkabyggen.

Parkmarken i bostadsområdets mitt och den östra delen av Kyrkvärdsvägen ska övergå till Botkyrkabyggen och bli kvartersmark.

2005-03-31

3 (7)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Översiktsplanen anger pågående markanvändning som inbegriper mindre förtätningar och enskilda etableringar. Att uppföra en exploatering som omfattar endast en byggnad har bedömts rymmas inom översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan från 1974, Kv Hästskon m fl samt Pelletäppan inom Segersjöområdet. Avsikten med planen var i huvudsak att skapa parkerings- och garageplatser. I övrigt följer denna plan den ursprungliga byggnadsplanen från 1949. Genomförandetiden för den aktuella planen har gått ut.

Miljökonsekvensbeskrivning

Förslaget har bedömts följa översiktsplanens intentioner och är av mindre omfattning. Förslaget innebär inte en betydande påverkan på miljö, hälsa eller på hushållning av mark, vatten och andra resurser. Det har därför bedömts att det inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning för området.

Övriga kommunala beslut

Program har tagits fram för området genom beslut hos kommunstyrelsen 2003-11-12. Programmet har varit ute på samråd och inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse.

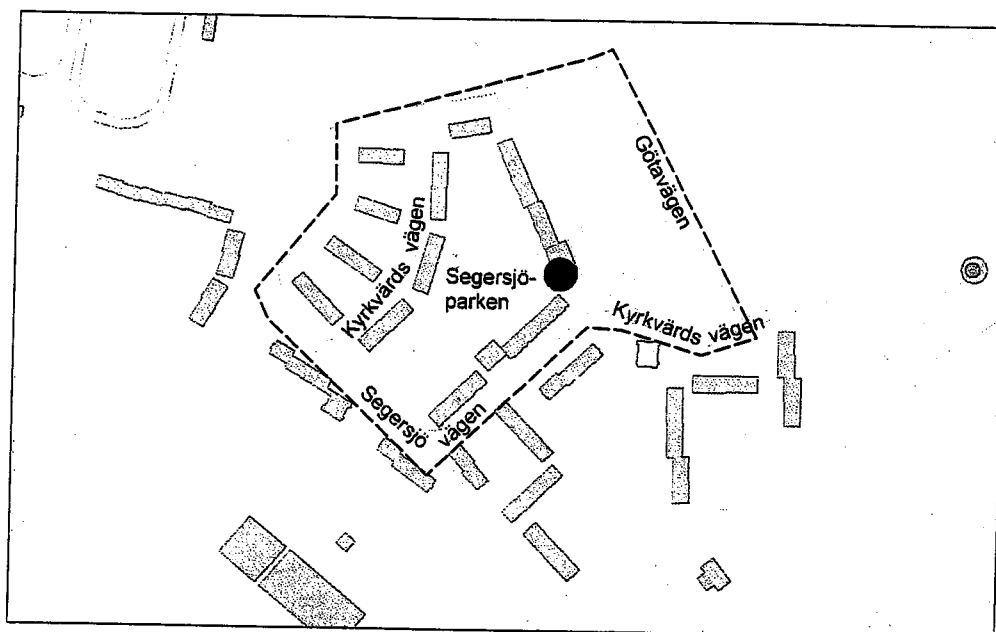
Kommunstyrelsen beslutade 2004-08-18, §146, bl a att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för kv Löparen i enlighet med detaljplaneprogrammet och kommentarerna i samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämnden beslutade 2004-10-19 §144 att uppdra åt Tekniska förvaltningen att upprätta detaljplan för kv. Löparen mm.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

BEBYGGGELSEN

Med stöd av en byggnadsplan byggdes området upp under 1950-talet och rymmer idag totalt cirka 540 lägenheter. Fastigheterna är till övervägande del trevåningshus utan hiss med undantag av ett åttavåningshus beläget efter korsningen Kyrkvärdsvägen/ Segersjövägen. I området finns även några butikslokaler och i korsningen Kyrkvärdsvägen/ Segersjövägen finns en panncentralen som inte är i bruk.



Kvarteret Löparen med planområdet

Den gamla panncentralen föreslås rivas och ge plats åt ett nytt flerbostadshus i cirka 8 våningar om cirka 30 lägenheter. Den nya byggnaden kommer med sin höjd, utformning och materialval samspela med det befintliga höghuset på andra sidan vägen och bilda en pendang till denna.

Lägenhetsfördelningen ska vara varierad för att kunna tillgodose olika familjesammansättningar i området. Byggnaden kommer även att ha hiss, vilket blir ett positivt tillskott speciellt för de äldre, då de flesta fastigheter saknar hiss.

Solstudier visar att byggnaden främst kommer att skugga fastigheten norr om byggnaden, speciellt gavellägenheterna. Bostadshuset kommer inte skuggmässigt att nämnvärt påverka de friliggande villorna nordväst om fastigheten.

GRÖNSTRUKTUR

Bebyggelsen är uppförd kring ett centralt grönområde, Segersjöparken, som idag ägs och sköts av kommunen. Området är idag formellt "allmän platsmark" som ska kunna nyttjas av alla Tumbabor. Parken upplevs dock som en bostadsgård för de närmast boende, varför den till största delen endast nyttjas av dessa.

Parken kommer att övergå till kvartersmark och ägas och skötas av Botkyrkabyggen. Detta medför bl a ett samlat skötselansvar över parken.

SERVICE

Offentlig

Närmaste skola är Björkhaga förskola och skola (0-16 år). Verksamheten ligger på ett avstånd av cirka 800 meter från bostadskvarteret. Det finns en viss överkapacitet idag för skolplatser i Tumbaområdet.

Kommersiell

Inom området finns en mindre livsmedelsbutik, pizzeria samt ytterligare ett par butiker. Fullständigt serviceutbud med pendeltåg- och busstation finns i Tumba.

Ingen tillkommande service är planerad i området.

PARKERING

Området lider idag stor brist på parkering och åtgärder ska vidtas beträffande bristen på antal platser, lokaliseringen och organisationen av parkeringen.

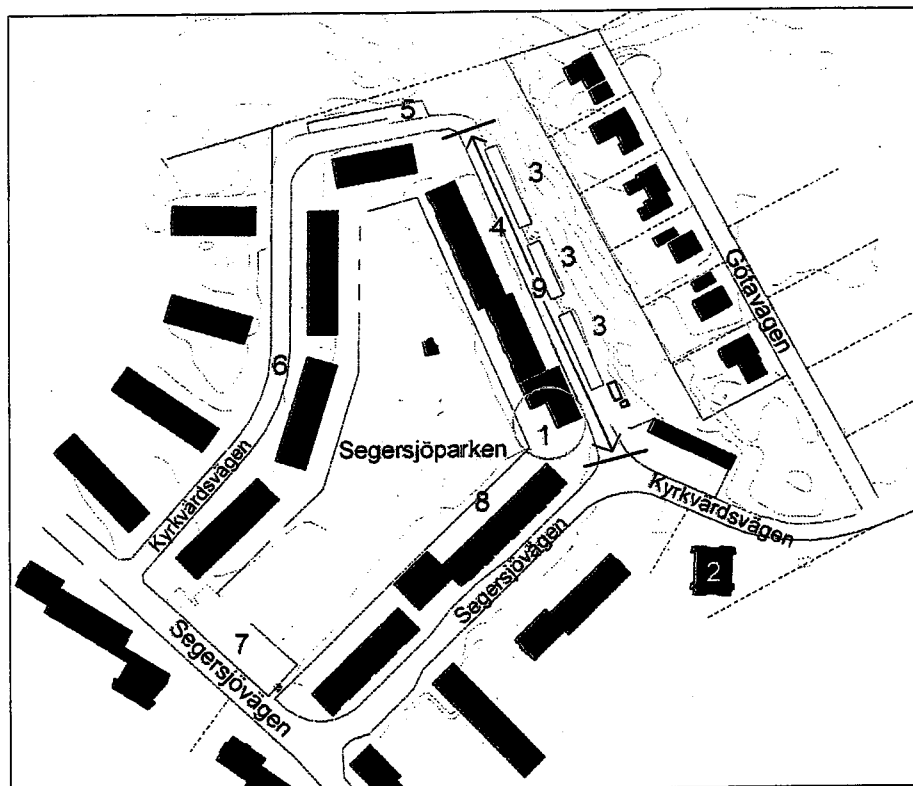
Detaljplanen från 1974 försökte lösa parkeringsproblematiken och angav 0,8 platser per lägenheter som mål för området. Länsstyrelsen undantog dock en del av de föreslagna platserna, vilket i slutändan gav ett parkeringstal på 0,75. Delar av de föreslagna platserna är inte utbyggda, vilket innebär att det idag finns 0,64 platser per lägenhet.

En av de parametrar för att bedöma parkeringsbehovet för ett nytt område är de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutade om 1983-01-12. Beslutet anger riktlinjer för beräkningar av parkeringsplatser vid nybyggnation av bostäder. Riktlinjerna är 1,05 parkeringsplatser per lägenhet.

Eftersom underliggande plan inte är fullt genomförd med avseende på antal parkeringsplatser har en utredning gjorts för att hitta nya platser till den befintliga bebyggelsen och det nya flerbostadshuset.

Den nya byggnaden kommer att få sin parkering längs den östra delen Kyrkvärdsvägen, som även ska övergå till Botkyrkabyggen och bli kvartersmark. Tre mindre parkeringsfickor med 10-12 platser föreslås skjutas in i slänten på den nordöstra sidan av vägen. Gästparkering föreslås i direkt anslutning till entrén. Förslaget innebär att byggnaden får cirka 35 nya platser, vilket innebär 1,05 parkeringsplatser per lägenhet. Detta ger dock inget tillskott till den befintliga bebyggelsen.

Den befintliga bebyggelsen kommer efter utbyggnad att få parkeringstalet höjt till cirka 0,8 platser per lägenhet. Detta parkeringstal bedöms vara rimligt att kunna uppnå med nuvarande förutsättningar. Det nya tillskottet kommer att ske dels genom att nya platser tillförs och dels genom en omDispositionering av befintliga parkeringar.



- 1 Ny byggnad/ gammal panncentral
- 2 Befintligt åttavåningshus
- 3 Parkering i slänt, nytillskott med ca 35 platser
- 4 Kantstensparkering, befintliga tillsammans med nya ger ca 40 platser
- 5 Tvärställd parkering mot gatan, nytillskott med ca 4 platser
- 6 Enstaka platser längs Kyrkvärdsvägen, nytillskott med ca 3 platser
- 7 OmDispositionering av befintlig parkering, nytillskott med ca 14 platser, totalt 50 platser
- 8 Tillägg, nytillskott med ca 8 platser
- 9 Del av Kyrkvärdsvägen som övergår till kvartersmark

Totalt ca 35 platser till den nya byggnaden och ca 29 nya platser till den befintliga bebyggelsen.

2005-03-31

7 (7)

TRAFIK

Den nya byggnaden kommer inte att medföra en nämnvärd ökning av trafiken i bostadsområdet. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas.

Kollektivtrafik

Den nya byggnaden kommer att uppföras nära befintlig kollektivtrafik, vilket uppfyller de mål kommunen satt om att bygga nära kollektivtrafiken. Den nya byggnaden kommer inte ställa ökat krav på kollektivtrafiken i övrigt.

Gång- och cykeltrafik

Den nya byggnaden kommer inte medföra någon större förändring eller någon försämring för gång- och cykeltrafiken i området. Ny gångbana längs Kyrkvärdsvägen kommer att uppföras i samband med den nya bygganden och de nya parkeringarna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Tillräcklig kapacitet på det kommunala VA-nätet finns för den föreslagna bebyggelsen. Då Kv Löparen ligger inom skyddsområde för vattentäkt ska inte dagvatten från parkeringsytorna infiltreras lokalt. Ev kommunala ledningar inom bostadsområdet ska övergå till Botkyrkabyggen.

STÖRNINGAR

Föreslagen byggnad är tänkt att placeras på den plats där det lokala fjärrvärmeanläggningen ligger. En utredning har gjorts av Tyréns med avseende på markens föroreningar. Marken ska saneras innan ny byggnad uppförs. I övrigt finns inga kända störningar såsom buller, luftföroreningar och dylikt i området. Den nya byggnaden bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

UTREDNINGAR

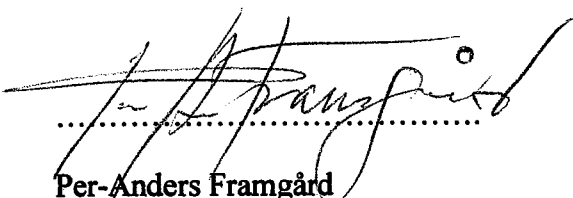
- Parkeringsutredning Tyréns 2004-09-13
- Solstudier White 2004-08-20
- Markföroreningar 2004

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sofia Göland	Plan- och Bygglövenheten	Tekniska förvaltningen
Agneta Engver	Mark- och Exploateringsenheten	Tekniska förvaltningen
Johan Ericsson	Gata/ Parkenheten	Tekniska förvaltningen
Anders Ericson	VA-enheten	Tekniska förvaltningen

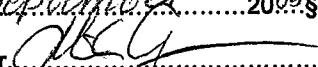
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovenheten


.....
Per-Anders Framgård
Stadsarkitekt


.....
Eva Kamph
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

29 september 2005
intygat 
kommunfullmäktiges sekr.



Illustrationsplan kv Löparen, Segersjö 050407

BOTKYRKA
BYGGEN

white

Situationsplan 1:500

**BOTKYRKA KOMMUN**Tekniska förvaltningen
Mark- och exploateringsenheten

2005-03-31

Referens

Agneta Engver Lindquist

LAGAKRAFTden 1 juni 2006Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten**Kv. Löparen, Segersjö Dp 17-32****Tumba, Botkyrka kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**TEKNISKA FÖRVALTNINGEN**

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00
Direkt 08-530 613 97 · Mobil 0708-89 1941 · E-post agneta.engver@botkyrka.se
Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 5749-9212 · Fax 08-530 612 54 · Webb www.botkyrka.se

HANDLINGAR

Detaljplanekarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Illustrationskarta
Denna genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

ORGANISATION

Planen omfattar kvarteren Kastaren, Löparen och Spelaren. Avsikten med planen är att istället för befintlig panncentral i kv Löparen göra det möjligt att uppföra ett flerfamiljshus i 8 våningar som korresponderar med höghuset i kv Uven.

Kommunen upprättar detaljplanen. Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande.

Exploatören projekterar och bebygger all kvartersmark inom kvarteren Kastaren och Löparen. Inom kvarteret Spelaren är det de privata fastighetsägarna som svarar för bebyggelsen inom sin egen fastighet.

Kommunen projekterar och bygger ut allmänna anläggningar utanför kvartersmark.

Tidsplan

BN beslut om samråd:	14/12 2004
Samrådstid:	december 2004 – januari 2005
BN beslut utställning:	april 2005
Utställning:	april – maj 2005
BN beslut antagande:	augusti 2005
Kommunstyrelsen:	oktober 2005
Kommunfullmäktige:	oktober 2005
Laga kraft:	tidigast 3 veckor efter KF-beslut

Genomförandetiden går ut 7 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom exempelvis lokalgata och VA-anläggningar inom allmän plats.

Kommunen bygger ut de allmänna anläggningarna.

Upplåtelse

Detaljplanen medger uppförande av ett flerfamiljshus och upplåtelseformen avses bli hyresrätt.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och markägaren under planarbetet regleras i ett ramavtal. I detta regleras bl.a. vem som tar fram underlag till planen och bekostar detta, vad som händer ifall exploateringen inte kommer till stånd och hur överlåtelse av mark ska ske.

Genomförandet av planen kommer att regleras i exploateringsavtal mellan markägaren/exploatör och kommunen. Exploateringsavtalet kommer att reglera ungefärligen motsvarande punkter som i ramavtalet fast med högre detaljeringsgrad. I avtalet kommer bl.a. att regleras att kommunen projekterar och bygger ut samtliga allmänna anläggningar. Kommunen kommer att få ersättning för anläggningarna enligt belopp och betalningsplan som anges i exploateringsavtalet.

Parkering

Befintlig bebyggelse.

Parkeringsplatser så att nivån 0,8 p-plats/lägenhet uppnås skall byggas ut innan ny bebyggelse får starta. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Tillkommande bebyggelse

Parkeringsplatser för tillkommande hus skall byggas ut i samband med byggnationen till nivån 1,05 p-plats/lägenhet och regleras i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Marken inom detaljplanen ägs idag av kommunen, Botkyrkabyggen och 6 privata fastighetsägare.

Mark som enligt detaljplan skall övergå från kommunen till Botkyrkabyggen resp. tvärt om tillträds när fastighetsbildningen vunnit laga kraft

Rättigheter

Exploateringsområdet där den nya byggrätten är placerad utgörs av del av Löparen 1.

Fastigheten besväras av :

- Avtalsservitut för gångväg till förmån för Botkyrka kommuns fastighet Tumba 8:13
- Avtalsservitut för värmecentral.

Fastighetsbildning, avtal

Exploatören ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploaterings genomförande.

Servitutsavtal för detaljplanens X-områden finns redan, se ovan om befintliga rättigheter (gc-vägar som allmänheten får använda).

I detaljplanen ges möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för parkeringarna.

TEKNIK

Utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning

MKB för detaljplanen görs inte utan istället har specifika miljöutredningar för de frågor som behöver belysas gjorts. De utredningar som varit aktuella att göra är:

- parkeringsutredning
- solstudier
- markföroreningsanalys

Tekniska anläggningar m.m.

Gata

Den del av lokalgatan som inte är utbyggd enligt detaljplanen projekteras och byggs ut av kommunen.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i området. Servis för det nya huset skall byggas ut av kommunen.

Transformatorstationer

Inom området finns en transformatorstation.

Markföroreningar

Området för exploateringen har undersökts med hänsyn till markföroreningar då tidigare användning har varit en panncentral.

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för hela området. Kartan används till förprojektering och planläggning.

EKONOMI

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och bygger ut alla allmänna anläggningar. Kommunen kommer att få ersättning för anläggningarna enligt belopp och betalningsplan som läggs fast i exploateringsavtalet.

Gatukostnad

Debitering av gatukostnaden regleras i exploateringsavtal.

VA-kostnad

Debitering av kostnad för VA-anläggningar skall ske i enlighet med gällande taxa.

Administration

Planavgift utgår enligt vid debiteringstillfället gällande taxa .

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Agneta Engver Lindquist
Tf Markchef

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

...29 september 2005 s. 139

intygar.....
kommunfullmäktiges sekr.