



Planbeskrivning

Detaljplan för Orren 3, plannr 10-50

Antagandehandling



Fig. 1 Fastigheten Orren 3 i Tumba.

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Fastighetsplaner	4
Behovsbedömning	4
Förutsättningar och förändringar	5
Natur	5
Miljöförhållanden	5
Risk och säkerhet	9
Bebyggelseområden	10
Friytor	12
Trafik	13
Teknisk försörjning	13
Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Konsekvenser av planens genomförande	17

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att fortsätta förtätningen av Tumba genom att möjliggöra uppförandet av ett nytt flerbostadshus ett stenkast från Tumba centrum och Tumba station. Genom förslaget till ny detaljplan utökas fastighetens byggrätt för att möjliggöra ytterligare lägenheter i en tillbyggnad till befintlig byggnad och ett sophus. Tillkommande bebyggelse ska vara anpassad till omgivande villabebyggelse. Projektet går i linje med översiktsplanens målsättning; att komplettera befintlig bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen.

Planförfarande

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.

Plandata

Planområdet ligger just söder om Tumba centrum och omfattar den privatägda fastigheten Orren 3. Fastighetens areal är 1 532 m². Marken gränsar till privatägda Orren 2, Orren 4, Botkyrkabyggens Tumba 8:40 samt kommunägda Tumba 8:523.

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Behovsbedömning (2017-02-27)
- Utredningar:
 - Dagvattenutredning (Bjerking, 2017-09-19)
 - Bullerutredning (Bjerking, 2017-09-11, rev 2017-10-27, rev 2018-03-13)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanen anger att den del av Tumba där fastigheten Orren 3 är belägen ska kännetecknas av medeltät stadsbyggd. Enligt översiktsplanen ska kommunen arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse, framförallt i kollektivtrafiknära lägen. Förslaget är därmed förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

En stadsplan med beteckning 16-13-1 (1970-07-14) gäller för den aktuella fastigheten. Enligt stadsplanen får fastigheten bebyggas med friliggande bostadshus om två våningar. Fastigheten får bebyggas med högst en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad om 150 m² respektive 40 m² byggnadsarea. Huvudbyggnad får innehålla högst en lägenhet. Minsta tomtstorlek är 600 m². Högsta byggnadshöjd är 7 meter för huvudbyggnad och 3 meter för gårdsbyggnad. Vind får inte inredas. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Fastighetsplaner

Fastighetsplan för Orren 1-6 från 1947 gäller för fastigheten och fastställer fastigheten till idag gällande omfattning. Fastighetsplanen upphävs för Orren 3 i samband med att föreliggande detaljplan vinner laga kraft.

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.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Frågor som bör beaktas under planprocessen är buller från vägtrafik, dagvattenhantering, samt risk genom närheten till primärled för farligt gods.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Fastigheten Orren 3 ligger på en höjdplatå söder om Tumba centrum, med utblickar mot Storvretens skogsbevuxna höjder och uppskjutande bostadshus. Grönskan i området kring Orren 3 utgörs av uppvuxna villaträdgårdar, med träd av blandade slag. Det finns inga särskilda naturvärden i området, och projektet påverkar inte den övergripande grönstrukturen i Tumba.

Det är angeläget att det även fortsättningsvis kommer att finnas goda möjligheter till utevistelse på den egna fastigheten. Den uppvuxna växtlighet som finns på fastigheten ska i möjligaste mån bevaras och utvecklas.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av berg som bitvis är täckt med tunna moränlager. Planområdet ligger inom ett normalriskområde för markradon.

Lokalklimat

Takytorna på befintlig byggnad har goda möjligheter att utveckla solenergi, och skuggas inte av någon växtlighet. Samma förhållanden bör gälla för planerad ny bostadsbyggnad, medan planerad ny förrådsbyggnad kan komma att skuggas av bostadshus och växtlighet.

Miljöförhållanden

Hydrologi

Planområdet avvattnas mot Tumbaån som mynnar i Tullingesjön. Tumbaån är klassad till måttlig ekologisk status och god kemisk status (utan överallt överskridande ämnen). Miljöproblem i ån är övergödning och fysisk påverkan (kulverteringar m.m.). Miljökvalitetsnormerna för Tumbaån är god kemisk status (utan överallt överskridande ämnen) och god ekologisk status ska uppnås senast år 2021.

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Tullingesjön god ekologisk status men ej god kemisk status med anledning av höga halter av TBT (ämne som förekommer vid båtbottentvättar) samt överallt överskridande ämnen. Miljökvalitetsnormen för sjön är god ekologisk samt god kemisk status, med tidsfrist för TBT fram till 2027.

Buller och vibrationer

Orren 3 ligger i ett bullerutsatt läge med avseende både på Dalvägen i sydväst samt tågspåren i norr. I kommunens beräkning från 2006 når bullret 55-60 dB(A) ekvivalent ljudnivå på fastigheten. I en beräkning från samma år överstiger ljudnivån vid fasad i vissa fall de sedan 2015 fastställda riktvärdena för buller. Av denna anledning har en bullerutredning tagits fram (Bjerking, 2017-09-11, rev 2017-10-27, rev 2018-03-13) som redovisar hur riktvärden kan uppnås.

Figur 2 visar den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens fasad enligt bullerutredningen. Enligt figur 2 klarar den västra delen av byggnaden, dvs den tillkommande byggnadsdelen, riktvärdena för buller eftersom ingen av fasaderna överstiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Vad gäller den östra delen av byggnaden, dvs den befintliga byggnadsdelen, behöver åtgärder vidtas mot buller eftersom vissa fasader överstiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Enligt riktvärdena för buller i förordning 2015:216 och 2017:359 behöver en bullerdämpad sida därmed skapas. För att nå riktvärdena föreslås trefjärdedels inglasning på balkonger i sydostlig riktning för att åstadkomma tyst sida, se figur 3. Detta regleras genom bestämmelse (f₄) i detaljplanens plankarta. Dessutom ska alla lägenheter som är större än 35 m² ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en tyst eller luddämpad sida, vilket regleras med bestämmelse (f₃) i plankartan.

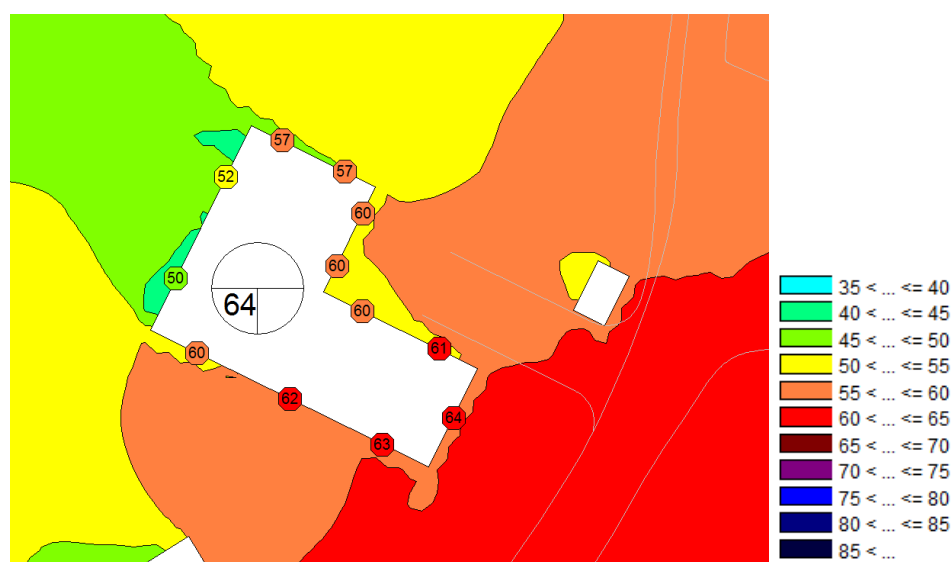


Fig. 2 Ekvivalent ljudnivå vid fasad.

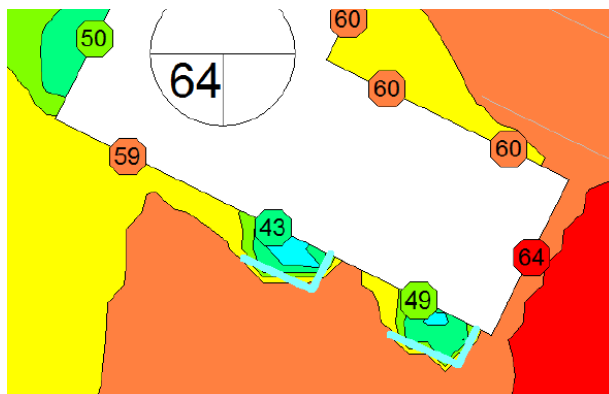


Fig. 3 Ekvivalent ljudnivå vid fasad med föreslagen avskärmning vid balkonger.

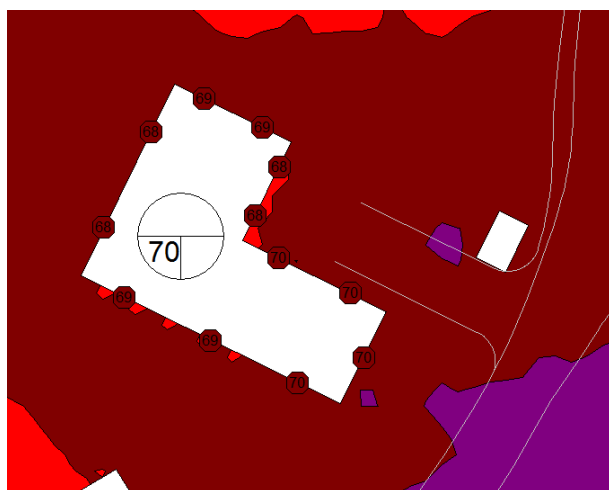


Fig. 4 Maximal ljudnivå, högsta värde vid fasader. Alla fasader och tomten får ljudnivåer av 70 dBA eller lägre.

För att nå riktvärdena för buller behöver flerbostadshus ha en gemensam uteplats som klarar riktvärdena 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. En tyst uteplats föreslås på den västra delen av fastigheten som klarar dessa riktvärden (se figur 2 och 4), vilket visas i illustrationsplanen i plankartan. Övriga uteplatser kan avskärmade så att även dessa uppfyller kraven.

På grund av områdets markförhållanden och avståndet till järnvägen är bedömningen att vibrationsnivåer kommer att bli klart lägre än 0,4 mm/s RMS, vilket enligt praxis är kravvärdet. De blir också lägre än känseltröskeln 0,3 mm/s RMS.

Solförhållanden

Solstudier har genomförts för att visa hur tillkommande bebyggelse påverkar solförhållanden i planområdet och intilliggande fastigheter. Resultaten redovisas i figur 5 och 6.

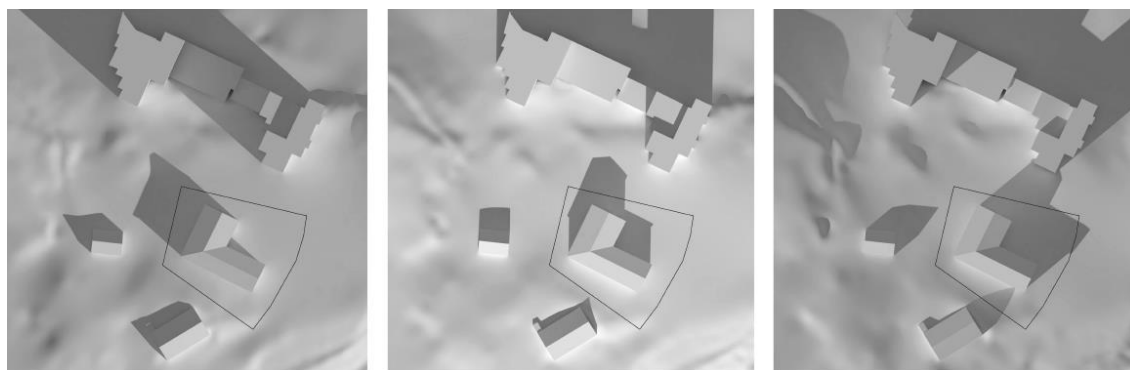


Fig. 5 Vår-/höstdagjämning, kl. 9, 12 respektive 15.

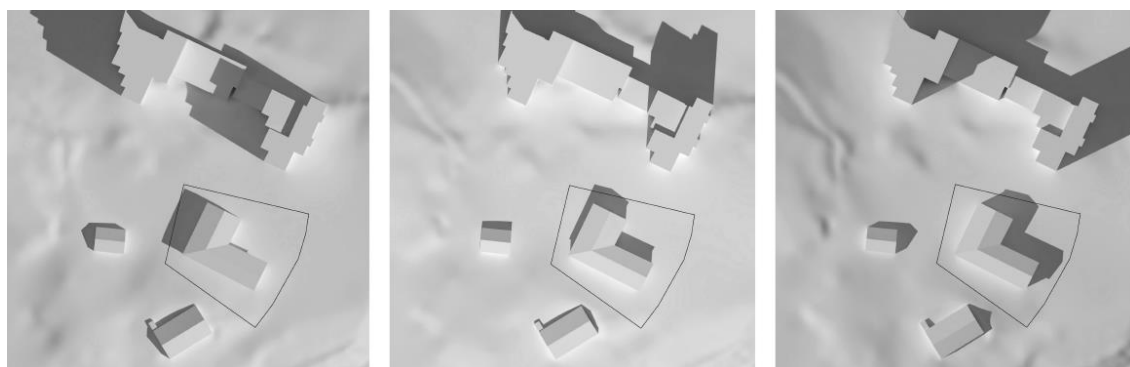


Fig. 6 Sommarsolstånd, kl. 9, 12 respektive 15.

Risk och säkerhet

Orren 3 är belägen invid Dalvägen som är primär transportled för farligt gods. Det minsta avståndet mellan fastighetsgräns och asfaltkant är cirka 35 meter. Minsta avstånd mellan byggnad och asfaltkant är cirka 50 meter. Orren 3 ligger på en höjd cirka 17 meter ovanför Dalvägen. De skiljs åt av en skogsbevuxen bergsbrant samt Länsmansvägen. Sydväst om Orren 3 finns en liten obemannad bensinstation. Det minsta avståndet mellan fastighetsgränserna är drygt 100 meter, och mellan bostadsbyggnad och bensinstation cirka 170 meter.

Farligt gods

Enligt *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* från Länsstyrelsen i Stockholms län, ska riskerna med avseende på transportled för farligt gods beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från transportleden. Ändamålen bostäder och vård är normalt lämpliga 75 meter från primärled. Det är dock möjligt att bygga bostäder närmare. Intill primära transportleder för farligt gods ska det finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på *minst* 25 meter. Inom 30 meter finns krav på skyddsåtgärder för bostäder.

Enligt Länsstyrelsens rapport 2000:01 *Riskhänsyn vid ny bebyggelse* ska risksituationen alltid bedömas när avståndet till en bensinstation med medelstor försäljningsvolym är mindre än 100 meter. Avståndet mellan bensinstation och bostäder bör i nyplaneringsfallet vara 100 meter.

Dalvägens klassning

Botkyrka kommun har ett pågående ärende hos Länsstyrelsen i Stockholms län som handlar om att Dalvägens klassning som primärled för farligt gods ska nedgraderas till sekundärled. De primära vägarna bildar ett huvudvägnät för genomfartstrafik medan sekundära vägar är avsedda för lokala transporter till och från de primära transportvägarna. På Dalvägen avser lokala transporter framför allt drivmedel som levereras till bensinstationer. Dalvägens klassning kan påverka den totala riskbilden för Orren 3. Beslut om Dalvägens framtida klassning har inte fattats.

Kommunens bedömning

Kommunen har samrått med Södertörns brandförsvaret rörande riskbilden för Orren 3 med avseende på Dalvägen. Orren 3 ligger skyddad från Dalvägen bakom en höjd 17 meter ovan vägen, skyddad genom bergsbrant och skog. Det

gör att risknivån på fastigheten minskar, trots att avståndet i plan inte är så stort. Brandförsvaret och kommunen bedömer på denna grund att transporter på Dalvägen utgör en mycket liten risk för bebyggelse på Orren 3.

Orren 3 klarar det rekommenderade skyddsavståndet till bensinstationen.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Fastigheten Orren 3 ligger på gränsen mellan Tumba villastad samt den tätare och högre bebyggelsen invid Tumba centrum. Villastaden har vuxit fram stegvis under 1900-talet, med bebyggelse av blandade åldrar och karaktärer. Just norr om Orren 3 finns punkthusbebyggelse i åtta våningar. Längre åt norr ligger Tumba centrum som just nu byggs om, och i framtiden planeras få en hög bebyggelsetäthet. I dalen mellan villastaden och Storvreten går transportleden Dalvägen.

Bebyggelsekaraktär

Byggnaden på Orren 3 uppfördes 1942, och har under åren använts som flerbostadshus och kontorshus. Det senaste året har byggnaden återställts till flerbostadshus. Byggnaden har putsade fasader i en gul ton med mörkbruna fönsterramar samt sadeltak med brunt tegel, och klassicerande detaljer i gavelfönster, takfot och entré. Byggnaden är uppförd i två våningar.



Fig. 7 Snedbild över Orren 3 med omgivning

Förslaget till detaljplan möjliggör en tillbyggnad till den befintliga byggnaden. Fastighetsägarens mål är att låta den nya byggnaden inordna sig i den befintliga bebyggelsen i området och är tänkt att relatera till befintlig byggnads karaktär vad gäller höjd, material, färgsättning och detaljer såsom fönsterstorlekar och balkonger. Inga utformningsbestämmelser finns i plankartan, bortsett från en lägsta och högsta takvinkel.

Orren 3 ligger i Tumba villastad, där storleken på många av fastigheterna ligger inom ett visst spann. För att behålla karaktären regleras detaljplanen med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 1 500 m².

Bostäder

På Orren 3 finns idag ett lamellhus i två våningar med fyra lägenheter. Tillbyggnaden möjliggörs i upp till tre våningar, inrymmande nio lägenheter. På fastigheten uppförs även ett sophus, samt parkering för bilar och cyklar. Uteplatser planeras invid varje lägenhet i markplan, medan de övre våningarna har balkonger på byggnadens södervända fasad. Balkongernas orientering regleras genom bestämmelse (f₁) i detaljplanens plankarta med anledning av den olägenhet som balkonger som vetter mot väst och Orren 2 skulle medföra i form av insyn.

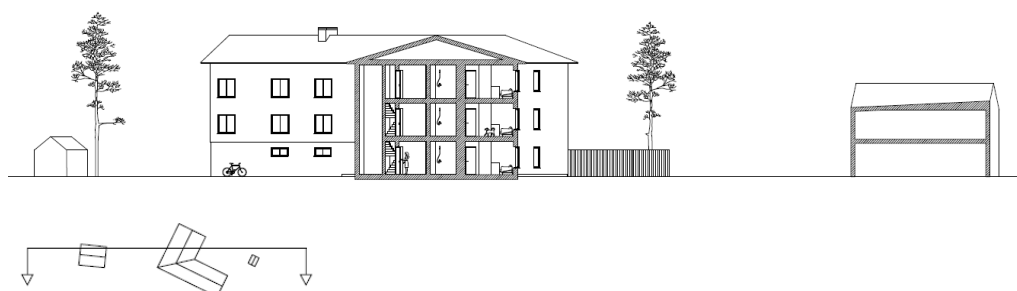


Fig. 8 Bild som visar föreslagen bebyggelses relation till befintlig villa på fastigheten Orren 3.

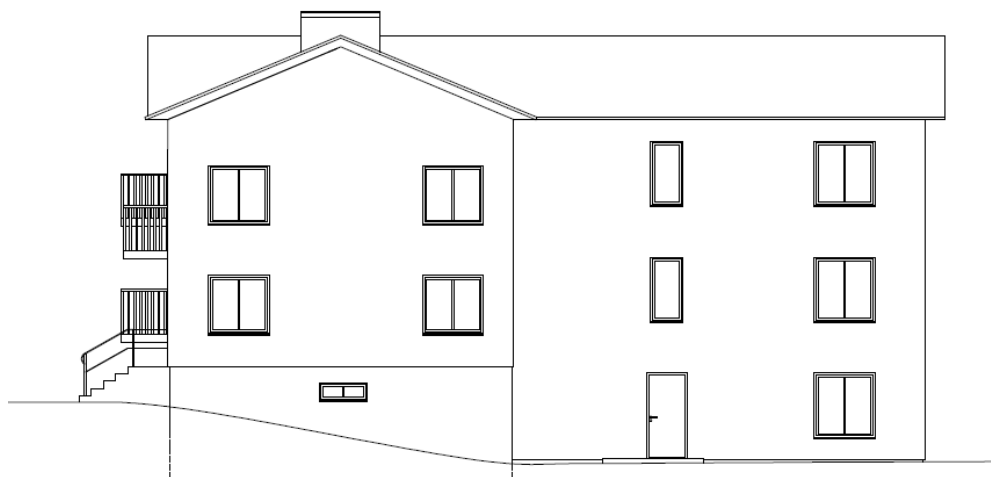


Fig. 9 Bild som visar fasad mot öst. Befintlig byggnad i förgrunden och föreslagen tillbyggnad i bakgrunden.

I detaljplanens plankarta regleras användningen till bostäder. Den totala byggrätten för flerbostadshus regleras till 410 m² (e₁ och e₂). Maximal byggnadshöjd för flerbostadshusen är 8 meter med en takvinkel på 10°–25°. I den nordöstra delen tillåts komplementbyggnad med maximal byggnadsarea om 20 m² (e₃). I övrigt får inte fastigheten förses med byggnader. I fastighetens södra del får inte stödmurar över 0,5 meter uppföras. Parkering för bil och cykel ska finnas på fastigheten.

Service

Inom 600 meters radie från fastigheten finns barnomsorg, grundskola och gymnasium, samt full kommersiell och övrig offentlig service.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

I villastaden närmast Orren 3 finns begränsade möjligheter till lek och rekreation. Inom cirka en kilometer finns flera lekplatser och spontanidrottsplatser, samt badhus, utegym och bollplaner i Storstretsparken. På ytterligare avstånd finns Harbros motionsspår och Rödsthage idrottsplats. Fastigheten Orren 3 ligger ett par kilometer från strövområden söder om Storstreten samt Vinterskogens naturreservat.

För att säkerställa att friyta för lek kommer att finnas intill bostadshuset på Orren 3 regleras detaljplanen med en bestämmelse i plankartan. I praktiken kan detta exempelvis innebära att en lekyta med sandlåda, ett gungdjur och en parkbänk ska finnas på fastigheten.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Orren 3 ligger i änden av säckgatan Länsmansvägen med hastighetsbegränsningen 30 km/h. Längs gränsen till Orren 3 finns en trottoar som vid gatans norra ände övergår i en gång- och cykelväg mot Tumba centrum. Parkeringsförbud råder längs gatan.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger ett par hundra meter från Tumba stations pendeltåg och bussterminal med goda kommunikationer inom kommunen samt till grannkommunerna och centrala Stockholm.

Bil- och cykelparkering

Parkering för cykel och bil tillgodoses på kvartersmark. Läget nära kollektivtrafiknoden i Tumba innebär ett p-tal på 0,35 platser per lägenhet med 1–2 rok och 0,5 platser per lägenhet med 3–4 rok. Det ger 5 p-platser för bil inklusive besöksparkering. En av dessa ska vara en handikapplats belägen inom 25 meter från bostadsentré. För varje lägenhet ska två cykel-p-platser anordnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-nät och nya bostäder förutsätts anslutas till samma servis. Anslutningspunkten finns i fastighetsgränsen mot Länsmansvägen.

Dagvatten

Utförande av detaljplan medför att andelen bebyggd yta samt parkering på fastigheten kommer att öka. Därmed ökar dagvattenflödet och föroreningsgraden i vattnet. Lokal infiltration, fördröjning och rening av dagvatten är viktigt för att hålla nere mängden föroreningar samtidigt som risken för översvämning av nedströms belägna fastigheter begränsas. Detta är en grundläggande princip i Botkyrka kommuns dagvattenstrategi.

En dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka hur vattnet kan tas omhand på fastigheten (Bjerking, 2017-09-19). Utredningen visar att avrinningen från området sannolikt ökar från 9,5 l/s till 28 l/s vid ett 20-årsregn och en klimatfaktor på 1,25. Det ger 11,1 m³ dagvatten att fördröja inom fastigheten. Föroreningsmängderna väntas öka generellt efter planerad ombyggnation – särskilt kadmium som utan åtgärder väntas överskrida riktvärdet för 1M.

För att inte öka belastningen av flöden och föroreningar på recipienten har åtgärder för fördröjning och rening föreslagits i dagvattenutredningen, se figur 10. De åtgärder som beskrivs i dagvattenutredningen ska beaktas vid projektering. Till dessa åtgärder hör:

- Makadamdiken längs fastighetens västra och norra gräns. Det är viktigt att makadamdiken längs den norra gränsen anläggs med lutning österut mot Länsmansvägen för att avrinningen ska fungera. Förutsatt att åtgärderna följs kan ombyggnationen ge en positiv effekt på framtida avrinning. Vid större regn bedöms föreslagna makadamdiken översvämmas och vattnet rinna mot fastighetens nordöstra hörn.
- Takdagvatten avleds till utkastare och samlas upp i tunnor för att uppnå ett jämnare utflöde vid ett större regn.
- Växtbäddar/planteringsytor vid fastighetens östra del. Uppsamlad regnvatten från tak kan med fördel användas för bevattning. Under sommarmånaderna kan en betydande del av takvattnet komma att användas till bevattning och därmed minska flödet från fastigheten.

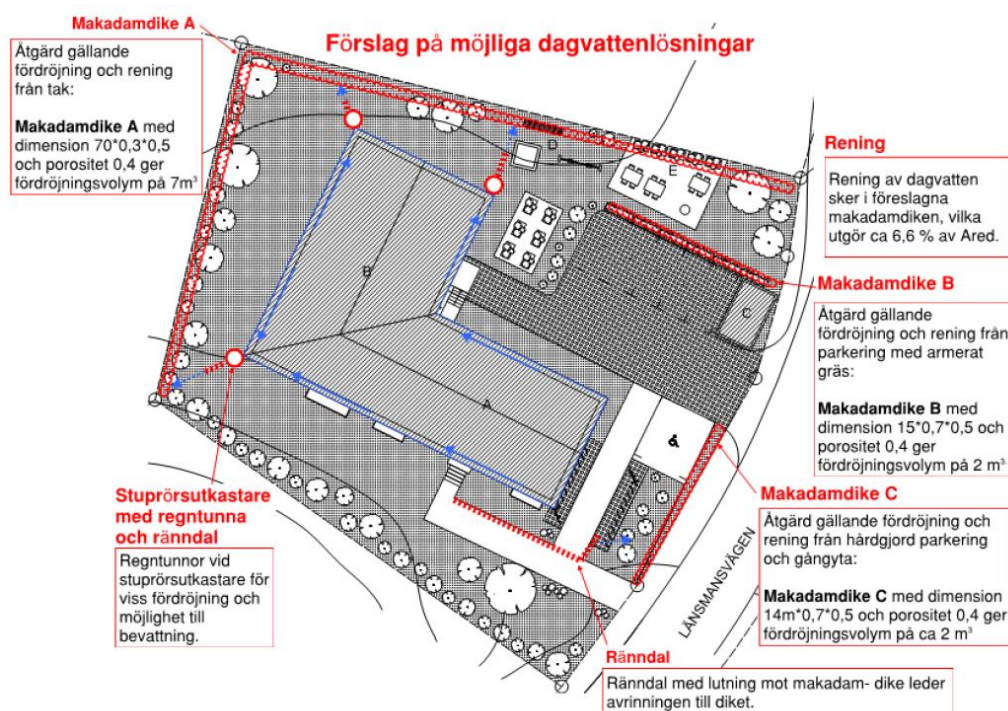


Fig. 10 Skiss över förslag på möjliga dagvattenlösningar (Bjerking, 2017-09-19)

I detaljplanens plankarta regleras omhändertagande av dagvatten genom bestämmelsen (n₁) som visar områden där mark ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. Dessutom regleras andel hårdgjord yta med en bestämmelse så att ytan för omhändertagande av dagvatten på fastigheten kan bli så stor som möjligt.

Värme och el, tele och IT

Fastigheten är ansluten till befintliga nät för fjärrvärme, el, tele och IT.

Avfall

Sophus finns i den ände av uthuset som vetter mot Länsmansvägen. Vid hämtning kan sobilen vända i vändplatsen på Länsmansvägen just öster om Orren 3, och därefter stanna till vid vägkanten invid fastigheten.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd kvartal 2 2017

Granskning kvartal 1 2018

Antagande kvartal 2 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar alla åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmarken.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren för Orren 3. Plankostnadsavtalet utgör grunden i pågående planarbete och reglerar parternas åtaganden. Plankostnadsavtalet innebär bland annat att fastighetsägaren tar samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Inget exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen, eftersom inga allmänna investeringar krävs för genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten Orren 3 ägs av Tumbafastigheten Orren AB. Fastigheten är bebyggd och används enligt gällande detaljplan för bostadsändamål. Föreslagen ny detaljplan medger utökad byggrätt för bostadsändamål med en tillbyggnad i tre våningar.

Fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen krävs ingen fastighetsbildning. Fastigheten Orren 3 belastas idag inte av några servitut eller ingår i några gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av fastighetsägaren enligt gällande plankostnadsavtal.

Allmänna anläggningar

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar.

Värme- och VA-kostnader

Ingen utbyggnad krävs. Berörd fastighet är ansluten till kommunalt vatten och avloppsnät. Kompletterande anslutningsavgift för utökad byggrätt bekostas av fastighetsägaren. Även övriga anslutningsavgifter för värme, el mm bekostas av fastighetsägaren.

Konsekvenser av planens genomförande

Tillgänglighet och trygghet

Tillkommande bebyggelse innebär inte någon stor skillnad avseende tillgänglighet och trygghet i området, eftersom förändringarna sker inom en och samma fastighet.

Ökande trafikrörelser in på fastigheten över befintlig trottoar innebär en viss försämring av trafiksäkerheten. Siktförhållandena är dock goda, och ökningen av trafikrörelser beräknas vara liten.

Delar av växtligheten på fastigheten kommer att behöva tas bort för att ge plats åt de nya byggnaderna, vilket innebär att nya siktlinjer kommer att öppnas upp mellan fastigheterna i området. Från Länsmansvägen kommer sikten mellan fastigheter till viss del byggas igen.

Fler bostäder på fastigheten förväntas påverka tryggheten positivt eftersom fler boende skapar mer rörelse i området. De nya bostäderna innebär fler ögon mot gatan, och mer ljus på fastigheten både från byggnad och från gårdsmiljö.

Den fysiska tillgängligheten inom samt till och från fastigheten är i stort sett oförändrad.

Hushållssammansättning

I förslaget till detaljplan regleras inte lägenheternas storlek eller fördelning. Bostäderna är inte anpassade efter någon särskild boendeform, såsom ungdoms- eller seniorboende. Trolig upplåtelseform är bostadsrätt.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Susanna Findahl & Örjan Lindbeck
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Felicia Sellgren
Eva Hagland
Anders Forsberg
Åsa Hansson

planenheten
VA-enheten
miljöenheten
mark- och exploateringsenheten