

Granskningshandling

Detaljplan för Lugnet 27, m.fl. Hallunda

PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2015:293

Illustration på framsida är en situationsplan, som visar hur fastigheten Lugnet 26 kan utvecklas med bostäder.

Medverkande tjänstemän

Sigvard Anderson, projektledare	Mark- och exploateringsenheten
Olof Karlsson, planarkitekt	Planenheten
Anders Forsberg, miljöutredare	Miljöenheten

Inledning

Handlingar

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

Underlag till detaljplanen

- Uppdatering av bullerutredning för Lugnets väg 26, 2015-05-25.
- Behovsbedömning 2014-2-25
- Projekterings PM geoteknik 2014-08-25, rev 2015-06-18
- PM Dagvattenhantering, 2014-09-03, rev 2015-08-28
- Situationsplan för exploatering av Lugnet 26, 2015-08-24

Planens syfte

Kommunstyrelsen gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Lugnet 26 och för Lugnet 27. Beslutet togs i mars 2014. I planprocessen ska det prövas om marken är lämplig för bostad och om den kommunala fastigheten Lugnet 27, är lämplig för ett särskilt boende. Ett sådant boende enligt LSS motsvaras av användningen vård. Enligt beslut av SBN i april 2014, fick SBF i uppdrag att ta fram detaljplan för Lugnet 26 m.m.

Enligt beslut i SBN fick SBF beslut att dela på detaljplanen och gå ut på granskning med detaljplan för Lugnet 26 och vänta med granskning för Lugnet 27. Syftet med uppdelningen berodde på svårighet att hitta lämplig plats för omlokalisering av den återvinningsstation, som finns inom planområdet. Frågan om återvinningsstation kommer att hanteras genom bygglov. Därför är nu även detaljplan för Lugnet 27 aktuell för granskning.

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900.

Planens läge och avgränsning

Planområdet är i norra Hallunda. Där ingår fastigheten Lugnet 27 som är 593 m² och en del av Hallunda 4:34. Sammanlagt är planområdet 5700 m². Lugnet 27 planläggs för bostäder och vård. Intilliggande vägområden är med i detaljplanen, för att reglera in- och utfarter från bostäderna.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns två kommunalt ägda fastigheter. Den ena heter Lugnet 27 och är en oexploaterad bostadsfastighet. Den andra heter Hallunda 4:34 som inrymmer intilliggande väg- och naturområde i Norsborg och Hallunda.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt översiktsplanen från 2014 ligger planområdet i gränsen mellan medeltät- och gles stadsbyggd. En detaljplan som är fastställd 1971 reglerar markanvändningen för planområdet:

- Lugnet 27 är avsedd för bostad
- Hallunda 4:34 är planlagd för park och lokalgata.

Miljöbedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Miljöfrågor som kommer att beaktas i planarbetet är buller och dagvatten. Miljöpåverkan av detaljplanen sammanfattas i bifogad behovsbedömning.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förhållanden

Markytan inom planområdet är relativt plan och stiger till högre terräng i norr. Den ytliga jorden består av postglacial lera. Här finns även inslag av berg i dagen.

Markföroreningar

Enligt markundersökningar har det påträffats spår av petroleum i närheten av befintlig återvinningsstation som är belägen norr om planområdet. Enligt "Projekterings PM" bedöms föroreningarna komma från felaktig hantering vid deponering i närheten av återvinningsstationen. Föroreningen är begränsad till närheten av stationen. Därför bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen inte att föroreningen begränsar möjligheten att uppföra vårdboende på Lugnet 27. Däremot ska marken saneras innan den får bebyggas. Detta krav har omsatts till en administrativ bestämmelse i detaljplanen; bygglov förutsätter att marken saneras.

Radon

Enligt bilagd geoteknisk utredning finns en radonmätning, som visar att det är en hög risk för radon inom planområdet.

Störningar

Bullerutredning

En bullerutredning har tagits fram för planområdet. Utredningen visar att en utbyggnad av planområdet klarar gällande riktvärden för buller.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns en återvinningsstation. Genomförandet av detaljplanen förutsätter att stationen flyttas.

Natur

Mark och vegetation

Platsens naturvärden ligger främst i de äldre och grova ekarna. Beståndet består av en blandning av främst lövträd som fågelbär, ek, sälg och asp som anses vara viktiga att bevara för biologisk mångfald. Förekomsten av död ved är sparsam men på en murken björklåga nära den stora eken i nordost hittades koralltaggsvamp som är rödlistad. Svampen är också en signalart som signalerar lång kontinuitet av murkna stammar av främst asp och björk. En bergknalle i nordöstra delen ger karaktär och variaton till platsen och bör ses som skyddsvärd.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet ansluts till Tomtbergavägen via Lugnets väg. Tomtbergavägen trafikeras varje dag av cirka 3000 fordon, enligt uträknat årsmedelvärde. Hastigheten är reglerad till 40 km per timme. Andelen tung trafik på vägen är 10 %. Lugnets väg används idag som angöring till intilliggande radhuskvarter. Närliggande kvarter använder även vägen för att ta sig till och från återvinningsstationen inom Lugnet 27. Lugnets väg är en del av Hälsans stig och används även av cyklister och fotgängare för att ta sig till och från promenadstråket längs med Mälarens strand.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är god. I anslutning till planområdet vid Tomtbergavägen finns en busshållplats. Vid hållplatsen stannar följande busslinjer enligt www.sl.se (2015-11-16):

- 702, Hallunda – Kvarnhagen
- 708, Rönninge station – Tumba
- 738, Norsborg - Tumba station
- 795, Fittja – Skräcklinge.

Busshållplatsen kommer att anpassas, så att den klarar tillgänglighetskraven. Åtgärden kommer att samordnas med så att hållplatsen är tillgänglig när verksamheten inom vårdboendet påbörjas.

Vatten, avlopp och dagvatten

I marken genom Lugnet 26 ligger en vattenledning. Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde vilket ställer särskilda krav på dagvattenhanteringen.

Enligt bilagd situationsplan så planeras ett fördröjningsmagasin på cirka 25 m².

Värme

I marken genom Lugnet 27 ligger en fjärrvärmeledning.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att en del av Hallunda 4:34 kan överföras till Lugnet 27. Därmed blir fastigheten cirka 1851 kvm. Fastigheten kan även ombildas till flera mindre bostadsfastigheter.

I detaljplanen finns en bestämmelse att marken ska vara tillgänglig för underjordisk ledning. Bestämmelsen är ett reservat för att upprätta en ledningsrätt för befintliga fjärrvärme- och vattenledningar.

Geotekniska förhållanden

Grundläggning av grundkonstruktioner sker ytligt med plattor på dränerande och kapillärbrytande lager på packad fyllning ovan naturligt lagrad silt och morän och eventuellt ovan berg. Fyllning, mullhaltig jord, eventuell lös jord och eventuella block schaktats bort under hela byggnadsytan. Grundläggning skall utföras frostskyddat och radonsäkert.

Sanering av mark

Som ett underlag till detaljplanen har följande utredning tagits fram: Projekterings PM Geoteknik, rev 2015-06-18. Enligt utredningen har det påträffats förorenad mark där återvinningsstationen står idag. Föroreningarna bedöms vara begränsade i sin omfattning. Den förorenade marken ska hanteras separat, med avseende på schakthantering. Aktiv kontroll ska göras med i schaktbotten och schaktväggar under schaktutförandet. I färdigställd schakt utförs sedan slutprovtagning i schaktbotten och schaktväggar för att verifiera att inga föroreningar återstår. Schaktad fyllning förvaras på särskild angiven plats för kompletterande provtagning för att sedan skickas för analys. Därefter ska omfattningen avgöras om särskild hantering av schaktmassor.

Bebyggelseområden

Vårdbostad

Detaljplanen möjliggör att ett vårdboende kan uppföras på Lugnet 27 med sex lägenheter. Samtliga lägenheter har tillgång till en privat uteplats. Bostaden beskrivs mer i bilagd exploateringsstudie.



Tillgänglighet

Marken är plan och möjligheten att klara gällande tillgänglighetskrav bedöms som goda. Dessutom finns en busshållplats och en gång- och cykelväg i anslutning till planområdet.

Natur

Lek och rekreation

Utrymme för lek- och rekreation finns inom de enskilda tomterna. För äldre barn finns god tillgång till ytor för lek i intilliggande naturområde. Den närmsta allmänna lekplatsen ligger cirka 500 meter sydost om planområdet vid Borgskolan.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen bedöms inte medföra något behov att bygga om det befintliga gatunätet.

Kollektivtrafik

Det befintliga utbudet av kollektivtrafik kan tillgodose behovet som ytterligare bostäder eller vårdbostäder kan tillföra.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Parkeringen ska ske på den enskilda tomten.

Vatten och avlopp, dagvatten

Det finns en dagvattenutredning bilagd till detaljplanen. Enligt bilagd situationsplan redovisas ett fördröjningsmagasin på cirka 25 m².

Värme

Det går en fjärrvärmeledning genom planområdet. Därmed bedöms möjligheten vara god, att ansluta den tillkommande bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

Ei

Det går en elledning söder om planområdet som kan ansluta till den nya bebyggelsen.

Avfall

På tomten finns en återvinningsstation. Byggandet av vårdboendet förutsätter att stationen flyttas till ett nytt läge inom närområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Tidplan**

Detaljplanen kan antas under hösten 2016.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 7 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Olof Karlsson
Planarkitekt

Sigvard Anderson
Projektledare