

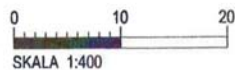
Samrådshandling

Detaljplan för Lugnet 26, m.fl. Hallunda

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SITUATIONSPLAN



Zhaojie

KÄLLPARKSVÄGEN 9
191 67 TÄBY
TEL: +46 (0)736 54 54 48
jie@jiazhaoarkitekt.se

JIE ZHAO Arkitektateljé

SKALA 1:400



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2013:430

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

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte	3
Planens läge och avgränsning	4
Markägoförhållanden	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	4
Miljöbedömning	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR	4
Rättigheter	4
Geotekniska förhållanden	4
Radon	5
Markföroreningar	5
Fornlämningar	5
Störningar	5
Bebyggelseområden	5
Natur	5
Teknisk försörjning	7
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Fastighetsbildning	7
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	8
Geotekniska förhållanden	8
Markföroreningar	9
Fornlämningar	9
Buller	9
Bebyggelseområden	9
Natur	11
Teknisk försörjning	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
Tidplan	13
Genomförandetid	13
Huvudmannaskap	13
Avtal	13

Medverkande tjänstemän

Lisa Bodinger, projektledare
Olof Karlsson, planarkitekt
Anders Forsberg, miljöstrateg

Mark- och exploateringsenheten
Planenheten
Miljöenheten

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglagen 2010:900.

Inledning

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Underlag till detaljplanen

- Trafikbullerutredning, 2014-07-01.
- Tillägg till trafikutredning, 2014-10-10
- **Behovsbedömning (inkommer 19 feb)**
- Naturinventering. 2015-02-24
- Riktlinjer för etablering av återvinningstation (odaterad)
- Projekterings PM Geoteknik, 2014-08-25
- Krav på tomt för gruppboende enligt LSS, 2011-10-04
- PM Dagvattenhantering, 2014-09-03
- Situationsplan för exploatering av Lugnet 26

Behov av ytterligare underlag och kompletteringar

Inför granskningen kommer även situationsplaner för äldreboendet och för återvinningsstationen att tillkomma.

Trafikbullerutredningen och PM för Geoteknik och projektering kommer att revideras efter samrådet. Eftersom utredningarna utgår från bebyggelse med en våning medan detaljplanen medger två. Den geotekniska utredningen kommer även att kompletteras med en beskrivning av en eventuell sanering inom Lugnet 27.

Planens syfte

Enligt KS beslut i mars 2014 fick SBN i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Lugnet 26-27 samt del av Hallunda 4:34. Enligt beslutet kan området innehålla sex mindre tomter för bostadsbebyggelse med äganderätt. I planprocessen ska prövas om ett mindre särskilt boende är lämpligt på den kommunala marken.

Enligt beslut av SBN i april 2014, fick SBF i uppdrag att ta fram detaljplan för Lugnet 26 m.m. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostäder.

Planens läge och avgränsning

Planområdet är en del av kvarteret Lugnet. Kvarteret ligger norr om Tomtbergavägen i stadsdelen Hallunda. Planområdet är 0,9 hektar och rymmer bland annat fastigheterna Lugnet 26 och 27 som prövas för bostäder och vård. Utbyggnad av Lugnet 27 förutsätter att återvinningsstation flyttas som är belägen på fastigheten. Nytt läge föreslås vid den östra sidan av Lugnets väg. Intilliggande naturområden tas med i planen för att avgränsa de tillkommande bostäderna och den nya återvinningsstationen. Anslutande vägar inryms också i detaljplanen för att säkerställa de nya bostädernas angoring och för att möjliggöra reglering av bostädernas in- och utfart.

Markägoförhållanden

Fastigheten Lugnet 26 är ägd av en privatperson. Kommunen äger den övriga marken inom planområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt översiktsplanen från 2014 är planområdet avsedd för gles stadsbyggd. En detaljplan som är fastställd 1971 reglerar markanvändningen.

- Lugnet 26 är reglerat för handel
- Lugnet 27 är reglerad 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, dagvatten, förorenad mark och radon. Miljöbedömningen sammanfattas i bifogad behovsbedömning. Miljöfrågorna beskrivs även i denna plan- och genomförandebeskrivning.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Rättigheter

Ett avtalsservitut för vattenledning belastar den kommunala fastigheten Hallunda 4:34 till förmån för Norsborg 5:1. Den senare fastigheten ägs av Stockholms Vatten VA AB.

Geotekniska förhållanden

Marken är relativt plan. En geoteknisk utredning har tagits fram som visar att består av varierande cirka 0,5 meter siltig matjord och upp till cirka 1,5 meter fyllning. I den norra delen av planområdet är jordjupet cirka 0,5 meter. Djupet stiger till cirka 4 meter i den södra delen av planområdet. Fältundersökning visar att grundvattennivåerna är mycket höga i den södra delen.

Radon

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

Markföroreningar

Den geotekniska utredningen visar på att det finns spår av petroleum påträffats inom Lugnet 27.

Fornlämningar

På grundkartan finns tre fornminnesmarkeringar (R). På motsvarande platser har det funnits tre stensättningar. Fornminnena är undersökta och borttagna enligt Riskantikvariets hemsida. I anslutning till planområdets sydöstra gräns finns en mindre hållristning i anslutning till Tomtbergavägen. Öster om planområdet finns flera gravplatser.

Störningar**Bullerutredning**

Ljudmiljön i området domineras av vägtrafik på Tomtbergavägen. En bullerutredning har tagits fram som ett underlag till detaljplanen.

Enligt utredningen överskrids gällande riktvärdet för buller för stora delar av Lugnet 26. Riktvärdet är att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA vid uteplats. Detta värde framgår av propositionen 1996/97:53 som antogs av riksdagen 1997.

Bebyggelseområden

Planområdet är obebyggt. Inom Lugnet 27 finns en återvinningsstation. Inom Lugnet 26 finns en grund från en riven handelsbyggnad.

Natur**Mark och vegetation**

En översiktlig inventering av vegetation har gjorts inom planområdet. I inventeringen har tre ekar lokaliserats. Dessa ekar ska bevaras och begränsar möjligheten att utöka byggrätten och tomten för Lugnet 27, motsvarande tomten för bostad eller vård.



Lek och rekreation

Naturområdet inom planområdet kan ha ett rekreativt värde för de närboende. Längs med Tomtbergavägen och med Lugnets väg går Hälsans stig, en stig som är anordnas av kommunen för att skapa en möjlighet till motion. Norr om planområdet finns en del av hälsans stig, en gångväg till Mälarpromenaden. En gångväg genom ett stort sammanhängande grönområde vid vattnet. Tillgången är god på ytor för lek- och rekreation.

Naturmiljö

Området ligger i direkt anslutning till ett stort naturområde vid Mälarens södra strand som sträcker sig längs Mälaren från Huddinge i öster till Salem i väster.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet ansluts till Tomtbergavägen via Lugnets väg. Tomtbergavägen trafikeras varje dag av cirka 2500 fordon, enligt uträknat årsmedelvärde. Hastigheten är reglerad till 40 km per timme. Andelen tung trafik på vägen uppgår till 12%. 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:

- 172 mellan Skarpnäck och Norsborg
- 702 mellan Kvarnhagen och Hallunda centrum
- 151 till Fridhemsplan.

Vatten, avlopp och dagvatten

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

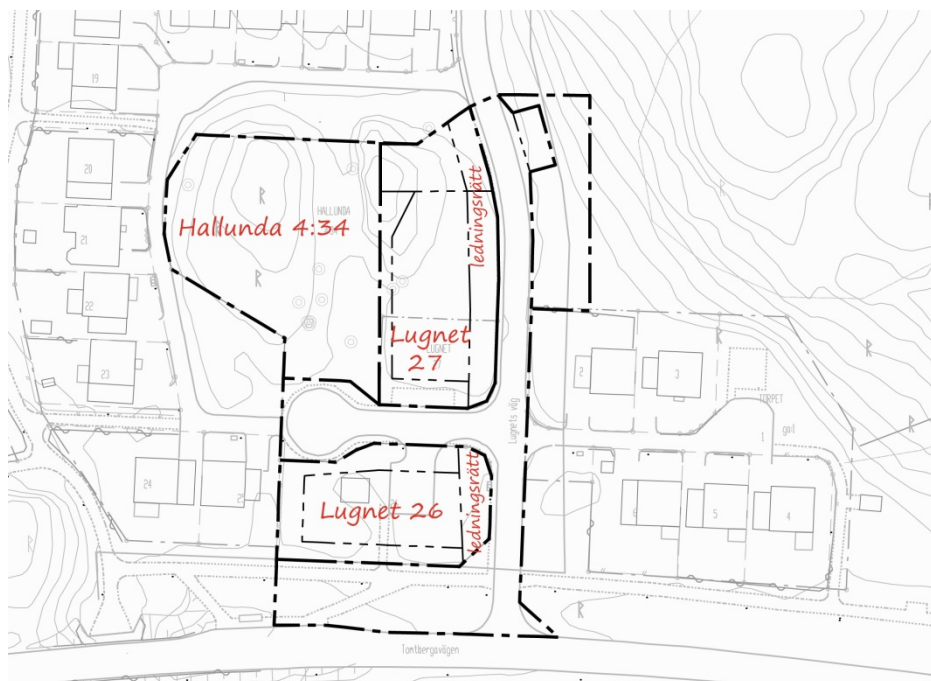
Värme

I marken genom Lugnet 27 ligger en fjärrvärmeledning.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Det är ännu ej utrett hur fastighetsbildningen ska genomföras för Lugnet 26. Detaljplanen möjliggör dock en avstyckning med tre bostadsfastigheter. Botkyrka kommun planerar att överföra mark till Lugnet 27 från fastigheten Hallunda 4:34. Efter den planerade markregleringen får Lugnet 27 en area motsvarande cirka 3200 kvm.



Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Om Lugnet 26 delas upp till fyra bostadsfastigheter, så kan en gemensam in- och utfart anläggas enligt bilagd situationsplan. Detta skulle lämpligast kunna genomföras med en gemensamhetsanläggning. Även för bullerplanket behöver en gemensamhetsanläggning upprättas.

De nya fastigheterna från Lugnet 26 och den utvidgade fastigheten Lugnet 27 kommer att belastas av ledningsservitut för vattenledning och fjärrvärmeledning. Ytan för ledningsrätten motsvarar den östra delen av tomtmarken.

Geotekniska förhållanden

När Lugnet 27 har utökats så planerar kommunen att bygga ett grupp- och omsorgsboende på fastigheten. Grundläggning av grundkonstruktioner sker ytligt med plattor på dränerade och kapillärbrytande lager på packad fyllning ovan naturlig lagrad silt, morän och eventuellt ovan berg.

I ett tidigare skissförslag så kunde Lugnet 26 ombildas till tre bostadsfastigheter och bebyggas med byggnader i en våning. Eftersom det finns hög risk för radon i marken ska byggnader utföras med en radonsäker grund.

Markföroreningar

Enligt den geotekniska utredningen har spår av petroleum påträffats vid en av provpunkterna. Fram till granskningen kommer en fördjupad utredning att tas fram. Fördjupningen syftar till att redovisa den eventuella föroreningens omfattning och en rimlighetsbedömning i att villkora bygglov med ett krav att sanera marken, enligt detaljplanen, administrativ bestämmelse a₁.

Fornlämningar

Intilliggande fornminnen berörs inte av detaljplanen.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för att bedöma markens lämplighet för bostäder. Närheten till Tomtbergavägen innebär för Lugnet 26 att riksdagens rikvärden för buller överskrids. För att klara riktvärdet föreslås tre alternativa lösningar:

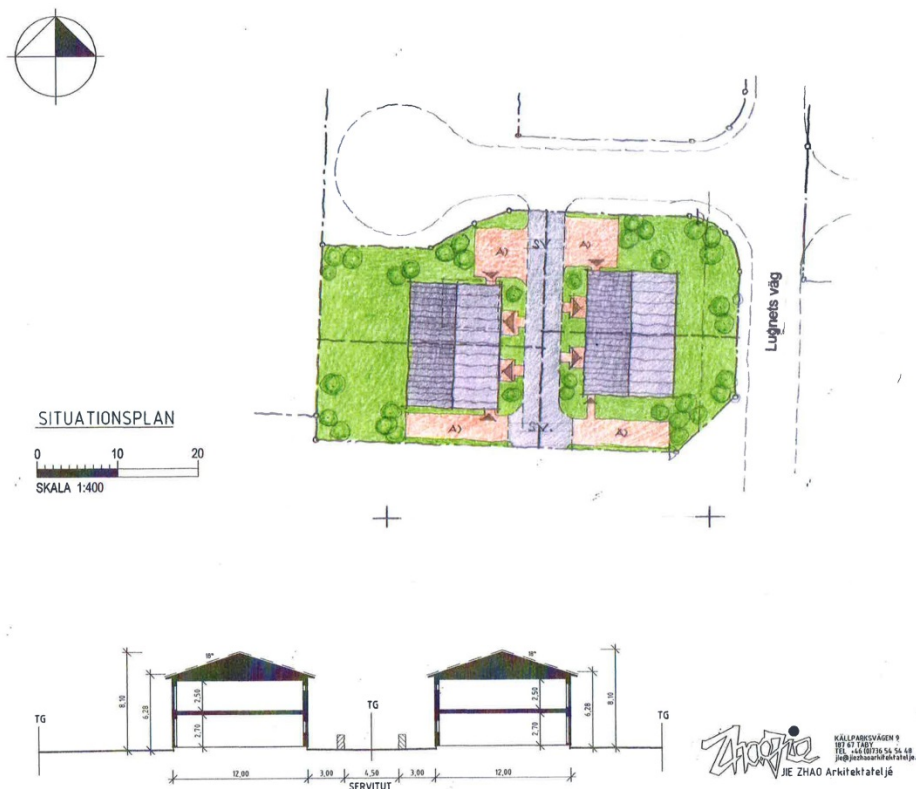
1. Särskilda tekniska egenskapskrav på husen.
2. Bygg ett bullerplank mot Tomtbergavägen.
3. Sänk hastigheten på Tomtbergavägen till 30 km per timme vid planområdet.

I samrådshandlingen ställs krav på ett bullerplank med en höjd på 2,5 meter, motsvarande alternativ 2. Inför granskningen kommer bullerutredningen att revideras.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen möjliggör sammanlagt 9 stycken nya bostadshus. Följande två stycken motiverar bestämmelserna i detaljplanen om utnyttjandegrad med beteckningen "e". Bestämmelsen har utformats för att medge den utbyggnad som är föreslagen i situationsplanen till Lugnet 26.



Enligt situationsplanen för Lugnet 26 kan fastigheten byggas med två parhus. Varje parhus har en byggnadsyta på 150 kvm. Eftersom byggnaderna har två våningar blir bruttoarean 600 kvm. Detaljplanen medger ytterligare 30 kvm i bruttoarea för att medge marginal för eventuella balkonger och dylikt. Byggnadsarean för Lugnet är reglerad till 400 kvm vilket både ger en marginal och säkerställer att ytor kan sparas ut för parkering och dagvattenhantering.

Detaljplanen medger en minsta tomtstorlek på 320 kvm för att skapa en marginal för eventuella gemensamhetsanläggningar och fyra tomter enligt situationsplanen för Lugnet 26.

Om Lugnet 27 exploaterades med bostäder skulle fyra fastigheter kunna avstyckas från stamfastigheten. Tillsammans med stamfastigheten skulle den nya fastigheterna rymma fem bostadsfastigheter men en bostadsbyggnad med en bruttoarea på 125 kvm.

Vård- och omsorgsboende

Efter att Lugnet 27 har utökats kan fastigheten användas till bostäder eller till vård. För området medges användningen vård för att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende enligt LSS. Ett underlag för krav på tomt och byggrätt finns bilagt till detaljplanen, med namnet "Krav på tomt för gruppboende enligt LSS". Två av kraven är att byggnadsytan ska vara minst 600 kvm och den plana ytan ska vara minst 2000 kvm. Inför granskningen ska en situationsplan tas fram som ska pröva platsens lämplighet för ett vård- och omsorgsboende.

Marken får inte förses med byggnader

Begränsningar i byggrätten har som syftar till att säkerställa följande krav:

- Säkerställa goda siktförhållanden i anslutning till Lugnets väg. Syftet är även att säkerställa tillgänglighet till allmänna ledningar som ligger i marken.
- Säkerställa ett buffertavstånd till inmätta ekar
- Säkerställa att fastigheterna klarar underhåll av fasad och att hantera dagvatten på egen tomt. Begränsningen innebär även att allt för stora slagskuggor kan undvikas på intilliggande fastigheter.
- Begränsning i byggrätt mot Tomtbergavägen syftar till att klara gällande riktvärden för buller.

Service

Inför granskningen kommer en bedömning att göras hur förkolor och skolor kan klara det behovet som ytterligare nio hushåll kan medföra.

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

Mark och vegetation

Detaljplanen innebär att en del av intilliggande naturområde motsvarande 1300 kvm enligt gällande detaljplan kommer att exploateras. Detaljplanen medger även att en återvinningsstation kan byggas på den östra sidan av Tomtbergavägen som motsvarar en yta av 150 kvm. Enligt den översiktliga naturinventeringen finns inga skyddsvärda arter i området. Restriktioner i byggrätten har införts för att tre ekar i området ska kunna bevaras.

Lek och rekreation

Även om en stor del av naturområdet kommer att exploateras bedöms ändå att återstoden av naturområdet, kommer att kunna bjuda på möjligheter till lek och rekreation.

Naturmiljö

Öster och norr om planområdet finns ett stort sammanhängande naturområde som sträcker sig in i Salems kommun.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

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

I anslutning till Lugnets väg kan en återvinningsstation anläggas. Platsen för återvinningsstation motsvaras av bestämmelsen upplag.

Kollektivtrafik

Det befintliga utbudet av kollektivtrafik kan tillgodose behovet som ytterligare arbetsplatser och bostäder kan tillföra.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Parkeringen ska ske på den enskilda tomten.

Vatten och avlopp, dagvatten

Det går en vatten- och avloppsledning genom området. Därmed bedöms möjligheten vara goda, att ansluta området till vatten- och avloppnätet.

Det finns en dagvattenutredning bilagd till detaljplanen. Fram till granskningen kommer en strategi att tas fram för att genomföra en långsiktigt hållbar dagvattenlösning för området.

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

Återvinningsstationen vid Lugnets vändplan föreslås att flyttas till den östra sidan av vägen. En situationsplan för den planerade återvinningsstationen kommer att tas fram till granskningen av detaljplanen. Befintlig situationsplan kommer även att kompletteras, så att den planerade sophanteringen framgår.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen kan antas under hösten 2015.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 7 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas för detaljplanen, eftersom detaljplanen ej medför kommunala kostnader för utbyggnad av infrastruktur.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson

Olof Karlsson

Lisa Bodinger

Gruppchef planverksamheten

Planarkitekt

Projektledare