



## Planbeskrivning

### Detaljplan för Orren 3, plannr 10-50

### Samrådshandling



*Fig. 1 Snedbild över Orren 3 med omgivningar*

## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Planförfarande .....	3
Plandata .....	3
Planhandlingar .....	3
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>4</b>
Översiktliga planer .....	4
Detaljplaner .....	4
Fastighetsplaner .....	4
Behovsbedömning .....	4
<b>Förutsättningar och förändringar</b> .....	<b>5</b>
Natur .....	5
Miljöförhållanden .....	5
Risk och säkerhet .....	6
Bebyggelseområden .....	8
Friytor .....	9
Trafik .....	10
Teknisk försörjning .....	10
<b>Genomförande</b> .....	<b>12</b>
Organisatoriska frågor .....	12
Fastighetsrättsliga frågor .....	12
Ekonomiska frågor .....	12
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b> .....	<b>14</b>
Solstudie .....	14
Sociala konsekvenser .....	14

## Inledning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att fortsätta förtätningen av Tumba genom att möjliggöra för ett nytt flerbostadshus ett stenkast från Tumba centrum och Tumba station. Planförslaget omfattar totalt 20 lägenheter, varav 16 nyuppförs, samt ett sophus. Genom den nya detaljplanen utökas fastighetens byggrätt. 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 i kommunen, och omfattar den privatägda fastigheten Orren 3. Fastighetens areal är 1532 m<sup>2</sup>. 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

### Övriga handlingar

- Behovsbedömning (2017-02-27)
- Utredningar:
  - Dagvattenutredning (Bjerking, 2017-04-21)
  - Bullerutredning (Ansvars Besiktning AB, 2017-04-28)

## 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. Kommunen ska arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse, framförallt i kollektivtrafiknära lägen. Förslaget är 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 m<sup>2</sup> respektive 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Huvudbyggnad får innehålla högst en lägenhet. Minsta tomtstorlek är 600 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd är 7 m för huvudbyggnad och 3 m 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 föreliggande detaljplans antagande.

### 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 Storstretens 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

De naturliga jordlagren i 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.

Tullingesjön uppnår god ekologisk status men ej god kemisk status med anledning av höga halter av TBT (ämne som förekommer vid båtbottentvättar) samt överallt överskridande ämnen (VISS Vatteninformationssystem Sverige).

Miljökvalitetsnormen för sjön är god ekologisk samt god kemisk status, med tidsfrist för TBT fram till 2027.

### Buller

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 (fig. 2).

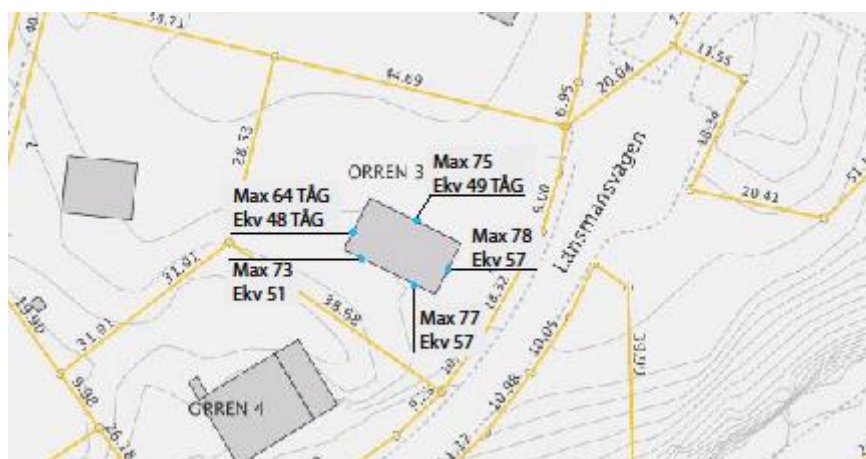


Fig. 2 Bullervärden vid fasad 2006, ekvivalent respektive maximal ljudnivå dB(A). Om inget annat angivits gäller siffrorna för vägbuller.

En bullerutredning har tagits fram (Ansvars Besiktning AB, 2017-04-28), som visar att riktvärden klaras i bebyggelsen. I den sydöstra delen av befintlig byggnad ska dubbelsidiga alternativt små lägenheter inrymmas för att uppnå värdena. Uteplats måste anordnas på vissa delar av fastigheten för att riktvärden ska klaras. Lösning för uteplatser kommer att studeras vidare inför granskningsskedet av planprocessen. En bestämmelse har lagts in i plankartan om att samtliga bostäder ska uppnå riktvärden för buller enligt förordning 2015:216.

### 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. 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 godsled

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 från 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. Samma bebyggelsefria avstånd (25 m) gäller generellt för sekundärled för farligt gods, även om mindre avstånd kan förekomma där så är lämpligt.

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 klassning väntas före sommaren 2017.

#### 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. Med anledning av det pågående ärendet om att förändra Dalvägens klassning kommer en

eventuell riskanalys att göras först efter att Länsstyrelsen fattat sitt beslut om vägen.

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 kommer att få en hög bebyggelsetäthet. I dalen mellan villastaden och Störvreten 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.

Fastighetsägarens mål är att låta den nya byggnaden inordna sig i den befintliga bebyggelsen i området. Den nya byggnaden är tänkt att relatera till befintlig byggnads karaktär i 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. Kommunen bedömer att det är lämpligt att behålla denna fastighetsindelning. Därför finns en bestämmelse i plankartan om att fastigheten inte får styckas.

#### **Bostäder**

På Orren 3 finns idag ett lamellhus i två våningar med fyra lägenheter. Tillkommande hus kommer att kunna uppföras i upp till fyra våningar, och rymma omkring 16 lägenheter. På fastigheten uppförs även ett sophus, samt parkering för bilar och cyklar. Uteplatser iordningsställs invid varje lägenhet i markplan, medan de övre våningarna har balkonger.





*Fig.3 Bild som visar befintlig byggnad i förgrunden och tillkommande byggnad i bakgrunden*

Plankartan bär bestämmelsen B för bostäder, med en total byggrätt för flerbostadshus om 400 m<sup>2</sup> (e<sub>1</sub> och e<sub>2</sub>) samt 20 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad (e<sub>3</sub>). Byggnadshöjd för flerbostadshusen är 8 respektive 12 meter med en takvinkel på mellan 10-25°. I den nordöstra delen tillåts komplementbyggnad en meter från den norra och fyra meter från den östra fastighetsgränsen. I övrigt får inte fastigheten bebyggas. I fastighetens södra del får inte stödmurar över 0,5 m 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 spontan-idrottsplatser, 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.

## **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 och många små lägenheter sätter p-talet till 0,35. Det ger 8 p-platser för bil inklusive besöksparkering. En av dessa är en handikappplats belägen inom 25 meter från bostadsentré. Mobilitetslösningar kan ge rabatt på p-talet. För varje lägenhet finns 2 cykel-p-platser.

## **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

Detaljplanen innebär 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 se hur vattnet kan tas omhand på fastigheten (Bjerking, 2017-04-21). 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 m<sup>3</sup> 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: makadamdike längs fastighetens västra och norra gräns samt växtbädd. Det är viktigt att makadamdiket 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 åtgärder översvämmas, och vattnet rinna mot fastighetens nordöstra hörn och vidare ut på Länsmansvägen. För att dagvattenlösningarna ska fungera får endast 15 % av markytan hårdgöras, vilket regleras med en planbestämmelse (b).

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 sopbilen vända i vändplatsen på Länsmansvägen just öster om Orren 3, och därefter stanna till vid väggkanten invid fastigheten.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd kvartal 2 2017

Granskning kvartal 3 2017

Antagande kvartal 4 2017

#### 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.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen krävs ingen ny 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

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några investeringskostnader för kommunen.

#### Värme- och VA-kostnader

Eventuella kostnader för anslutning till VA-nätet samt fjärrvärmenätet bärs av fastighetsägaren.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Solstudie

En solstudie har gjorts för att visa den nya bebyggelsens påverkan på befintliga byggnader inom och invid fastigheten Orren 3. Studien visar viss påverkan, främst kvällstid, på befintlig byggnad inom fastigheten. Viss skuggning av de nedre planen på huset just norr om Orren 3 kommer att ske. De bedöms dock redan idag i viss mån skuggas av befintlig växtlighet.

### Sociala konsekvenser

#### 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 rörelser till och från fastigheten genom att fler personer bor här förväntas påverka tryggheten positivt. De nya bostäderna innebär fler ögon mot gatan, och mer ljus på fastigheten både från byggnad och gårdsmiljö.

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

#### Hushållssammansättning

Av lägenheterna utgörs hälften av två rum och kök, och en fjärdedel av vardera ett respektive treor. Bostäderna är inte anpassade efter någon särskild boendeform, såsom ungdoms- eller seniorboende. Trolig upplåtelseform är bostadsrätt.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Susanna Findahl  
Planarkitekt

### Medverkande tjänstepersoner

Eva Hagland  
Anders Forsberg  
Åsa Hansson

VA-enheten  
miljöenheten  
mark- och exploateringsenheten