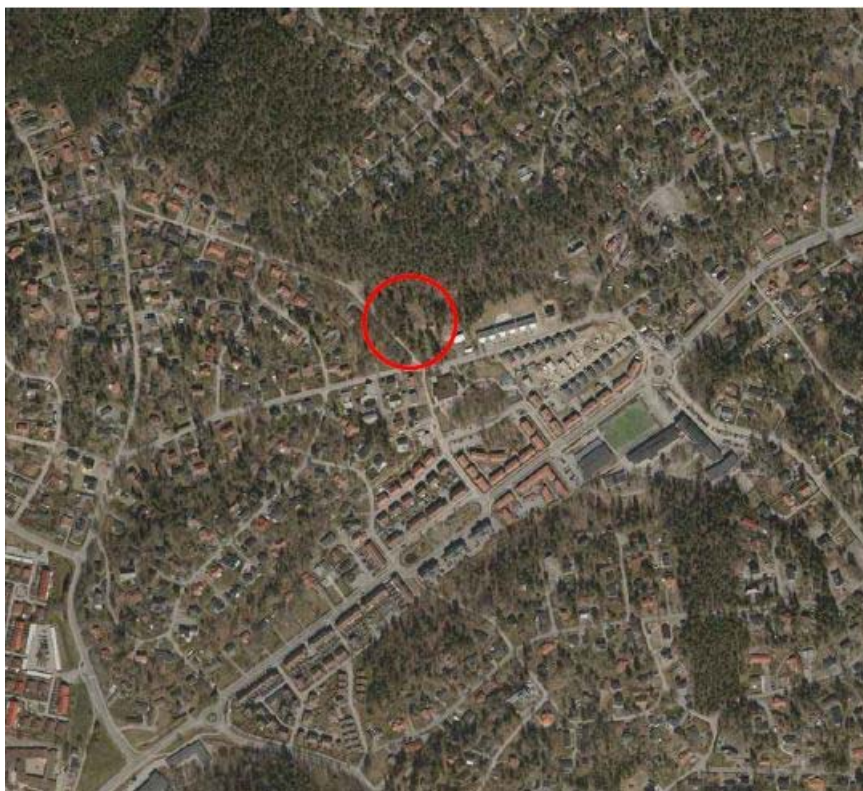




Planbeskrivning

Detaljplan för Ringblomman 1 m.fl., Tullinge villastad, plannr 42-53

Samrådshandling



Flygfoto med aktuell fastighet markerad med röd.

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Riksintressen och områdesskydd	6
Detaljplaner	6
Fastighetsplaner	8
Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter	8
Kommunala beslut	9
Förutsättningar och förändringar	10
Natur	10
Hydrologiska förhållanden	11
Störningar/buller	12
Risk och säkerhet	13
Bebyggelseområden	14
Friytor	16
Trafik	18
Tillgänglighet	21
Teknisk försörjning	21
Genomförande	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor	28

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att bygga flerbostadshus inom området.

Planförslaget innebär totalt 6 flerfamiljshus i 5 plan inklusive suterrängplan med ett innehåll av 70 lägenheter i storlek 1-4 rok. Bebyggelsen har en tydlig relation till platsen genom inpassning i topografin, och en placering som öppnar upp mot omgivande naturmark. Husen placeras i suterräng med målet att undvika alltför mycket sprängning. Placering av byggnaderna följer grönstråkets riktning. Flerbostadshusen placeras ut längs slingan med inbördes avstånd i sida och i höjd. Huskroppar relaterar till villaområdet nedanför fastigheterna storleksmässigt för att hitta känslan av stadsvillor och skjuts uppåt och nedåt för att kunna få in angöring och gatuparkering. Gestaltning och materialval är anpassad till naturen.

Planförfarande

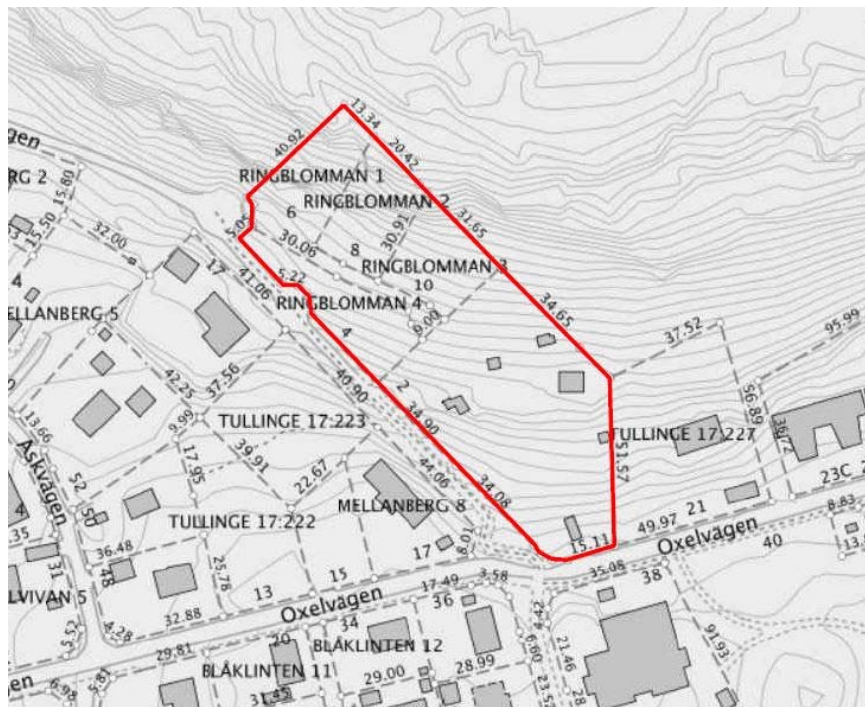
Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger i anslutning till Tullinge villastad. I norr och öster gränsar planområdet mot en karg obebyggd bergsrygg, glest bevuxen med tallar och ekar. Detta naturområde utgör en del av ett lokalt grönt samband som sträcker sig norrut mot Bornsökilen. Längs planområdet västra gräns löper Mellanbergsvägen och en gång- och cykelbana (GC-bana) som förbinder Mellanbergsvägen i norr med Oxelvägen i söder. På motsatt sida, sett från planområdet, ligger tre bebyggda villatomter. Nordväst om planområdet, finns en vändplan. I söder gränsar planområdet till Oxelvägen och en villatomt.

Planområdet är cirka 7 237 m² stort och omfattar Ringblomman 1,2,3 och 4 samt Tullinge 17:319.

Marken inom planområdet ägs av Fastighetsutvecklingsbolaget i Botkyrka AB. Den gränsar till Tullinge 17:227, som är i privat ägo. Tullinge 19:282 ägs av Botkyrka kommun.



Bilden visar planområdets avgränsning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Illustrationsplan (*Willers Arkitekter, 2019-02-06*)
- Gestaltungsprogram (*Willers Arkitekter, ÅWL arkitekter, 2019-02-15*)
- Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter (*2018-10-25*)
- Bullerutredning (*ACAD International AB, 2019-01-21*)
- Dagvattenutredning (*WSP, 2019-02-06*)
- Geoteknisk utredning (*Broder Jord, 2018-10-19*)
- Naturinventering (*Calluna AB, 2019-01-14*)

- Trafik- och parkeringsutredning (*Per Löfvendahl Trafikplanering, 2019-02-14*)
- Tillgänglighetsanalys (*ÅWL arkitekter 2019-02-15*)
- Solstudie (*Willers Arkitekter, 2018-12-20*)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

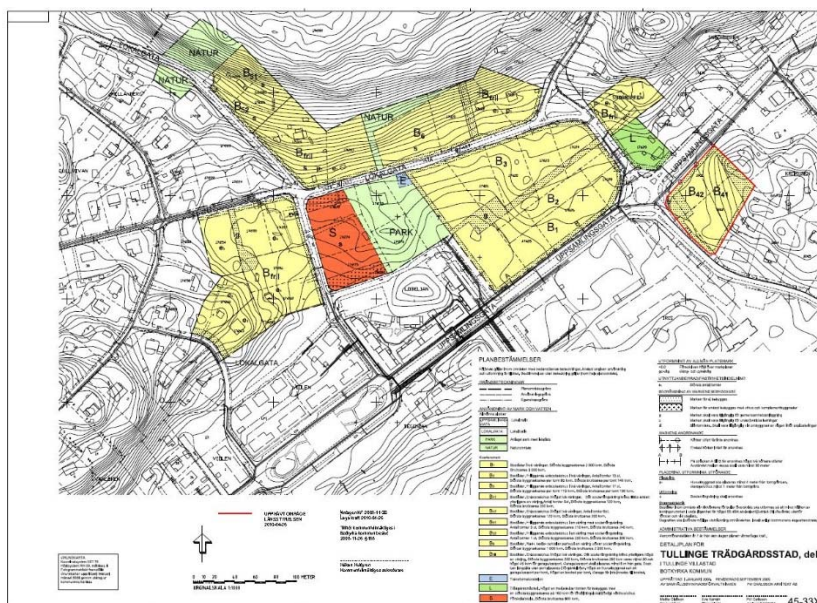
I Översiktsplanen för Botkyrka kommun från 2014 anges Tullinge som en attraktiv plats att bo och bygga på. Aktuell område är utpekad för gles stadsbygd med möjlighet till förtätning och kompletteringsbebyggelse, framförallt i kollektivtrafiknära lägen. Planförslaget överensstämmer med riktlinjerna i översiktsplanen.

Riksintressen och områdesskydd

Inga riksintressen förekommer i eller i anslutning till området. Planområdet omfattas inte av områdesskydd.

Detaljplaner

Detaljplan för Tullinge trädgårdsstad, del 3 i Tullinge villastad (45-33x) från 2010-04-26 gäller för området med tillägg till detaljplan (T45-33x) från 2012-10-22. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. För aktuellt område anger planen för Ringblomman 1,2,3,4 fyra stycken friliggande enbostadshus i en våning med suterrängvåning. För Tullinge 17:319 anges enbostadshus i två våningar. Där suterrängvåning krävs tilläts ytterligare högst en våning. Fastigheten är inte delbar.



Gällande detaljplan från 2010.

Området gränsar till:

Detaljplan för område vid Tingsbergsvägen 1, Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-14), som fastställdes 1991-01-25. Förslaget innebär utökning av planens bestämmelser. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för område vid Oxelvägen mm, Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-15), laga kraft 1992-09-03. Planförslaget utgör underlag för en tillkommande bebyggelse genom förtätning. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för Tullinge trädgårdsstad, Etapp 2, Tullinge villastad, Botkyrka kommun (E-45-38x), laga kraft 2008-02-28. Planen gör det möjligt att överföra kvartersgator, gator med enskild skötsel av de närboende till gatumark, med kommun som huvudman. Samtidigt har byggrätten fördelats om mellan de olika kvarteren. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för Tullinge trädgårdsstad, Skolan, Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-31), laga kraft 2000-10-31. Planen möjliggör utbyggnad av skola samt en barnstuga med sex avdelningar. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för kv. Syrenen m.fl., Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-23), laga kraft 1996-05-14. Planen syftar till att ersätta 1938 års byggnadsplan med modernare och mer ändamålsenliga bestämmelser i samband med utbyggnad av vatten och avlopp. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för kv. Påskliljan m.fl., Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-20), laga kraft 1993-06-01. Planen syftar till att ersätta 1938 års byggnadsplan med modernare och mer ändamålsenliga bestämmelser i samband med utbyggnad av vatten och avlopp. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för kvarteret VRÅN m.fl., Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-17), som vann laga kraft den 1992-11-30. Planen reglerar bebyggelsen i området i samband med utbyggnad av vatten och avlopp och ge möjlighet till ombyggnad av gatunätet. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för området vid Snödroppsvägen, Renmossvägen m.fl., Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-18), laga kraft 1993-07-26. Planen ge möjlighet att bygga permanentus i samband med utbyggnad av vatten och avlopp. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Fastighetsplaner

För området finns inte någon fastighetsplan.

Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter

När en kommun upprättar en plan ska ställning tas till behovet av att genomföra en strategisk miljöbedömning av planen i enlighet med reglerna i miljöbalken 6 kap. 3-6 §§. En *undersökning* (innan 2018 kallad *behovsbedömning*) ska tas fram som ett underlag för ställningstagandet. I undersökningen utreds om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Nytt för 2018 är också att kommunen ska, efter undersökningen, i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, Miljöbalk (1998:808) 6 kap. 7 §. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten, Lag (2017:955).

Detaljplanen bedöms sammantaget inte innebära risk för betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte utföras. De miljöfrågorna, som behöver utredas i samband med planläggningen, är naturvärden, risk för skred, dagvatten och beroende på trafikanslutning även buller. Ingen av dessa miljöfrågor bedöms dock medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Större delen av planområdet består av naturmark som sluttar, delvis kraftigt, mot söder. Särskilt planområdets norra del har potential att innehålla höga naturvärden. En naturvärdesinventering bör göras tidigt i planprocessen.

Planområdet ligger i ett aktsamhetsområde för skred. Det innebär att en geoteknisk undersökning behöver utreda skredrisk vid en exploatering och hur skred kan undvikas.

En dagvattenutredning behöver utreda hur förorenat dagvatten från planområdet kan renas innan det når Tullingesjön och hur dagvattnet kan tas omhand så att översvämningsriskerna för nedströms liggande fastigheter inte ökar.

Om den nuvarande gång- och cykelvägen i planområdets västra kant görs om till genomfartsgata behöver trafikbuller vid bostäder utredas.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2017-02-14 §32 positivt planbesked för fastigheterna Ringblomman 1, 2, 3 och 4, samt Tullinge 19:319.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-06-12 §220 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Ringblomman 1 m.fl. i Tullinge villastad och gå ut på samråd, under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

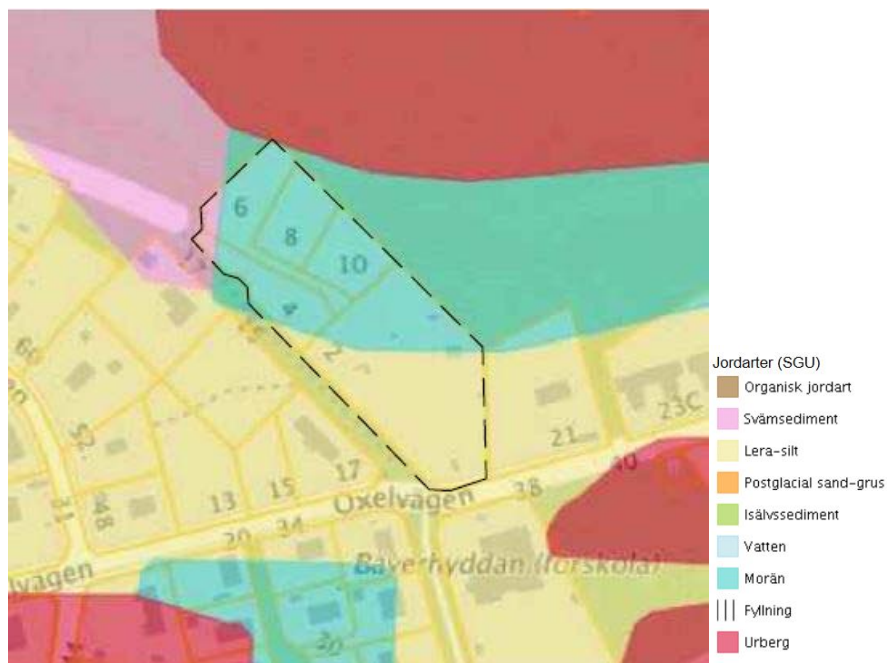
Förutom ett enbostadshus med anlagd tomt i den sydöstra delen består planområdet helt av skogbevuxen naturmark. I den övre delen växer en blandskog med gran, ek, bok och hassel. En hel del grova äldre träd förekommer. Markskiktet består här till stor del av blåbärsris. Längre ner i terrängen blir inslaget av björk och asp större och markskiktet består av gräs och örter. Planområdet slutar mot söder. Höjdskillnaden mellan planområdets högsta och lägsta punkt är cirka 34 m. Planområdet är som brantast i den övre norra delen där berget går i dagen.

Fornlämningar

Fornlämningar saknas och området har inte pekats ut som bevarandevärdt ur någon kulturmiljösynpunkt. Resterna av en mur och/eller husgrund finns i planområdets norra del.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartkarta i övrigt består marken i de norra partierna mestadels av morän som övergår till lera/silt i det översta lagret i de lägre delarna. Områden med morän är lämpliga för all slags bebyggelse och sandig morän infiltrerar vatten väl. Uppgifter om grundvattennivå saknas. Lera/silt är inte de bästa förutsättningarna för att bygga. Källare avrådes. Marken har låg blockighet på andra jordarter än morän. Direkt nedanför berget är terrängen blockrik.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta.
Utredningsområdet är markerat med svart linje.

Radon

Planområdet är klassat som normalriskområde för radon med lokala förekomster av högradonmark inom den övre delen. Risk för förhöjda värden och eventuella åtgärder som detta medför ska undersökas och säkerställas innan nya byggnader uppförs.

Markföroreningar

Inga kända misstänkt förorenade områden finns inom planområdet.

Lokalklimat

Området har goda förutsättningar för solenergi.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i första hand omhändertas inom fastigheter (LOD). Det vill säga den naturliga avrinningen ska bibehållas genom utjämning och fördröjning av den ökade avrinningen samt minimering

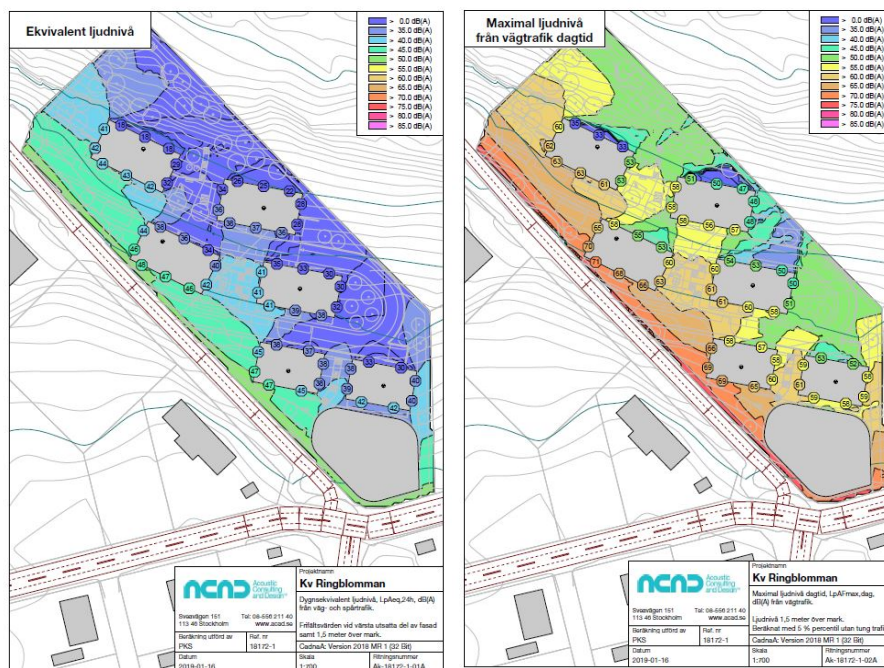
av föroreningar vid källan. Det dagvatten som inte kan infiltreras inom planområdet kommer att avvattnas till det kommunala dagvattenätet. Det kommunala dagvattennätet i området mynnar i Tullingesjön. Tullingesjön är en ytvattenförekomst som är klassad till god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status (utan överallt överskridande ämnen) på grund av förhöjda halter av PFOS och TBT. Miljökvalitetsnormerna för Tullingesjön är god ekologisk status och god kemisk status med undantag för TBT som ska klara halter motsvarande god kemisk status senast år 2027.

Enligt kommunens skyfallskartering klarar sig planområdet från att översvämmas vid ett 100-årsregn. Däremot finns det områden nära nedströms planområdet som kommer att översvämmas, på några ställen med mer än 0,5 m vatten.

En dagvattenutredning har tagits fram för området (*WSP, 2019-02-06*). Resultaten redovisas under kapitlet Teknisk försörjning.

Störningar / Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning är bullernivåerna i planområdet relativt låga i nuläget. De ekvivalenta ljudnivåerna ligger på mellan 40-50 dBA och de maximala ljudnivåerna är också låga. Vid mätningar vid omgivande husfasader från 2006 nåddes ekvivalenta ljudnivåer mellan 44-47 dB(A). Beräkningarna visar att med tillkommande bebyggelse innehålls riktlinjer enligt SFS 2015:216 med tillägg enligt SFS 2017:359 inom planområdet (*ACAD International AB, 2019-01-21*). Högsta dygnsekvivalenta nivån beräknas under 60 dB(A) mot samtliga fasader. Dygnsekvivalent trafikbullernivå på gård beräknas bli under 50 dB(A). Maximala ljudnivåer på gården beräknas inte överstiga 70 dB(A). Sammantaget bedöms det att riktlinjerna för trafikbuller innehålls med god marginal. Inga bullerdämpande åtgärder bedöms vara nödvändiga för att uppfylla riktlinjerna och lägenheterna kan planeras utan avseende på yttre buller.



Risk och säkerhet

Den nedre delen av planområdet, där det finns finkorniga jordarter, är ett s. k aktsamhetsområde för skred (SGU m.fl., 2016). Enligt Geotekniskutredning (*Broder jord, 2018-10-19*) bedöms marginalen mot jordskred vara god för planerade byggnader och infrastruktur inom området. Givet ett antagande att friktionsjorden har en karaktäristisk friktionsvinkel på 38° samt att en överlast på 80 kPa (ca 4 våningar) är stabilitetsförhållandena gynnsamma. Utifrån befintligt kartmaterial bedöms grundläggning av infrastruktur och hus kunna göras utan direkta markförstärkningar. Då husens slutliga form och nivåer är färdigställda bör en ny översyn av stabilitetsförhållandena utföras.

Risken för att det inom området pågår sättningar bedöms som liten, detta då området utgörs av fastmark. Eventuella sättningar som uppstår i ett senare skede, i byggskedet, bedöms främst utgöras sättningar inducerade av vibrationer. Sättningar som förekommer i samband med belastning bedöms uppkomma momentant med denna samt vara små.

Säkerhet

Angöring av utryckningsfordon och färdtjänst kan ske via Mellanbergsvägen, Oxelvägen och kvartersgatan.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Planområdet omges av bostadsbebyggelse samt grönstruktur. I sydost gränsar området till ett friliggande bostadshus. På motsatt sida om Mellanbergsvägen, finns villabebyggelse av varierande storlek och ålder. På södra sida av Oxelvägen ligger en förskola Bäverhyddan i en våning.

Den nya bebyggelsen kommer att förändra stads- och landskapsbilden lokalt. Gaturummet mot Mellanbergsvägen/Oxelvägen kommer att stärkas och befintlig bebyggelse väster och öster om området länkas ihop visuellt. Höjdmässigt är de nya byggnaderna högre än befintliga. Landskapsrummet kommer att avgränsas av vegetationen även om höjden på byggnaderna blir högre än omgivande träd. Branten bakom husen bildar rygg åt byggnationen med sin bibehållna skogssilhuett. Byggnadernas orientering och kopplingen till Mellanbergsvägen bidrar till fria siktlinjer mellan väg och skogsområde.

Bostäder

Planförslaget innebär totalt 6 flerfamiljshus i 5 plan inklusive suterrängplan med ett innehåll av 70 lägenheter i storlek 1-4 rok. Bebyggelsen har en tydlig relation till platsen genom inpassning i topografin, och en placering som öppnar upp mot omgivande naturmark. Husen placeras i suterräng med målet att undvika alltför mycket sprängning. Placering av byggnaderna följer grönstråkets riktning. Flerbostadshusen placeras ut längs slingan med inbördes avstånd i sida och i höjd som ger ljus, luft, utblickar och utsikt till de boende. Huskroppar relaterar till villaområdet nedanför fastigheterna storleksmässigt för att hitta känslan av stadsvillor och skjuts uppåt och nedåt för att kunna få in angöring och gatuparkering. Tanken är att alla lägenheter ska orientera sig mot söder och utsikten. Gavellägenheterna får fönster åt tre håll vilken ger villakänsla. Topografin ger en skillnad på upp till två våningar mellan gatusidan och motstående sida. Husens sockelvåningar mot gatan rymmer entréer, lägenheter och i suterränglägen förråd i bakkant. Gårdsrummen som bildas mellan flerbostadshusen ansluter på ett naturligt sätt till intilliggande naturmark. En småskalighet i bebyggelsen och mellanrummen ger en intimitet till kvarteret.

Högsta nockhöjd begränsas från +68,9 m till +78,35m över nollplanet. Utöver högsta nockhöjd får mindre teknikutrymmen för hissmaskin och ventilation uppföras. För garage högsta nockhöjd är +53,9 m över nollplanet.

För byggnaderna varierar föreslagen BYA från 210,9 kvm till 267,6 kvm och BTA från 1054,5 kvm till 1338 kvm. Utöver angiven bruttoarea får utrymme för hissmaskin och ventilation anordnas på taket samt inglasning av balkonger ske. Total föreslagen BTA för alla byggnader, inklusive garage och sophus är ca 9454 kvm. BYA ovan mark för projektet är ca 2168 kvm.

Gestaltning

Gestaltning och materialval är anpassad till naturen.

Fasaderna i området utförs med puts i ljusa kulörer, alternativt målad träpanel, sockelvåningarna (förutom entréer) med betong för att integrera bebyggelse i landskapet. Fönster och entrépartier utförs i aluminium, alternativt trä/aluminium i avvikande naturnära kulör. Variation skapas genom placering husen i suterräng med olika markhöjder samt förskjutning av byggnadskroppar. Se. gestaltungsprogram

Taken i området ska utformas som platta tak med bandplåttäckning i zink/grå kulör.

De nya byggnaderna ska ha balkonger som vänder sig mot sydväst. Balkonger utförs i betong eller trä med räcken i glas och aluminium, alternativt pinnräcken för att ge husen lättare uttryck. Balkonger ska tillåtas inglasade.

Gestaltningen av sophus följer bostadshusen i material och kulörer med putsfasad och tak i bandplåttäckning.

I den södra delen av området föreslås ett nytt parkeringsgarage med tre våningsplan. Parkeringshuset dras in i sluttningen och utformas på ett sätt som minskar insyn i garaget från gatan. Parkeringsgaragets fasad ska utföras i snedställda lameller som minskar insyn från gata ur olika vinklar. Fasad ovan mark mot bostadshus ska utföras i betong av brandskäl. Lameller ska vara i kulör kompaktlaminat/plåt. Taket ska vara flackt, grönt tak med sedumplantering.

Ljusförhållanden

Miljömålet God bebyggd miljö anger att boendemiljön ska ha tillgång till solljus. Boverkets byggregler (BFS 2006:12) anger att i bostäder skall något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha

tillgång till direkt solljus (avsnitt 6:323). Därutöver finns idag inga rekommendationer.

En solstudie har tagits fram för förslaget (*Willers Arkitekter, 2018-12-20*). Den nya bebyggelsen får goda ljusförhållanden och husen skuggar varandra i liten grad med undantag för på vinterhalvåret då större delen av området ligger i skugga. Den befintliga omkringliggande bebyggelsen påverkas inte av de nya husen då de ligger långt ifrån varandra.

Service

Det finns flera skolor och förskolor i närområdet. I anslutning till övergångsstället på Oxelvägen finns förskolan Bäverhyddan för barn mellan 1-5 år. Gångavståndet hit är mindre än 100 m. Närmsta skola, Trädgårdsstadsskolan för elever upp till årskurs 9 är belägen cirka 300 meter från planområdet. Skolan har även förskoleklasser och fritidshem. Tullinge gymnasium ligger vid Alfred Nobels Allé på avstånd cirka 1 km. I Flemingsberg finns Södertörns högskola.

Närmaste butik är en pressbyråkiosk drygt en km bort.

Det finns en mindre restaurang med trädgårdsmästeri och en korvkiosk på ett avstånd av drygt 500 meter.

I Tullinge centrum, cirka 1,7 km från planområdet finns både kommunal och kommersiell service. Vid torget ligger bland annat bibliotek, medborgarkontor, hälsovård, matbutiker samt restauranger.

Friytor

Lek och rekreation

Boende i området har idag god tillgång till grönområden. Det aktuella området ligger med närhet till ett större strövområde som sträcker sig från Tullingesjön i väster till Huddinge i öster. Närmsta park är Körsbärsparken cirka 50 meter söder om planområdet på andra sidan av Oxelvägen. Där finns lekplats och grönytor. Inom planområdet finns ett flertal upptrampade stigar som tyder på att området används för skogs promenader. På motsatta sidan av Katrinebergsvägen vid Trädgårdsstadsskolan på ett ca 300 meter avstånd finns en sporthall Tullingehallen. Här finns också en fotbollsplan med konstgräs.

Inom kvartersmark föreslås två lekplatser anordnas inom bostadsgårdar. Platserna bäddas in i grönska och vid varje platsbildning finns ett mindre, blommande träd.

I planens norra del föreslås en naturlig samlingsplats uppe på höjden med milsvid utsikt, dit en slingrande stig når. De topografiska förutsättningarna möjliggör ingen större gemensam uteplats med full tillgänglighet.

Naturvärde

Den planerade bebyggelsen avses att uppföras på mark som idag till stort sätt inte är bebyggd. Genom att placera byggnader som anpassas till terrängen och naturen minimeras fotavtrycket och befintlig natur bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Planområdet ligger i anslutning till ett lokalt grönt samband. Eftersom planområdet ligger i utkanten av detta samband bedöms inte en exploatering i området medföra några påtagliga barriäreffekter för djur och växter. Inventeringsområdet är avgränsat så att det sträcker sig lite utanför det tänkta planområdet (*Calluna AB, 2019-01-14*). Enligt Naturvärdesinventeringen utgörs de högsta naturvärdena dels av en hållmarkstallskog med flera gamla tallar, gott om enbuskar och lavrika hållar samt av en blandskog med stort inslag av ek i branten ned från hållmarken. Hela inventeringsområdet bedöms ha ett påtagligt naturvärde (värde 3 på en skala av fem enligt Svensk standard SS 1999 000, 2014) då andelen äldre tall och ekar ganska stor, särskilt i objekten 1, 2 och 4. I objekt 3 finns istället mycket hasselbuskar samt ett par grövre granar varav en med spår efter granbarkgnagare. I samma objekt växer blåsippor som är en kalkgynnad art och fridlyst i större delen av landet. Av naturvårdsarterna i området var inga arter rödlistade. Inom området har inga arter som är upptagna som skyddsvärda på ett sådant sätt att vissa verksamheter inom området kan vara förbjudna enligt 8 kapitlet, 1 § i miljöbalken. Vid byggnation bör man se till att så långt som möjligt undvika att avverka äldre tall och lövträd. Även döda liggande träd och hålträd bör i första hand sparas och i andra hand flyttas till omgivande naturmark. Om detta görs bedöms exploaterings påverkan på naturvärdena bli måttlig.



Vid inventeringen identifierades 2 naturvärdesträd: en grov ek cirka 75 cm i diameter och en grov bok cirka 150-160cm i diameter. Högstubben är även registrerat som naturminne. Båda de inmäta träden står väl utanför planområdet.

Trafik

Gatunät

Planområdet ligger vid korsning Mellanbergsvägen/Oxelvägen med gång-och cykelväg i mellan. Infart och utfart från området sker från Mellanbergsvägen och Oxelvägen. Mellanbergsvägen har låg standard, en smal körbana (3,5-4,0

m) och blandtrafik. Vägen saknar gångbana och delvis brant. Belysning finns på östra sidan av vägen.

Mellanbergsvägen medger inte möte mellan bilar. Mötesmöjlighet till och från exploateringsområdet finns vid Mellanbergsvägen 17 och den befintliga vändytan mellan Mellanbergsvägen 17 och 19. Enligt framtagna trafikutredning (*Per Löfvendahl Trafikplanering, 2019-02-14*) en eller två ytterligare mötesmöjligheter bör tillskapas på delen fram till Häggvägen. Längs Mellanbergsvägen finns belysningsstolpar och ett elskåp som är placerade ca 0,5-1,0 m från väggkant med jämna mellanrum. Här bör det finnas möjlighet att bredda vägen mellan belysningsstolparna så att en eller två tillkommande mötesmöjligheter kan tillskapas.

Oxelvägen har en bredare körbana än Mellanbergsvägen (5 m). Belysning finns på södra sidan av vägen. Oxelvägen leder vidare söderut till Katrinebergsvägen, Nibblevägen och Huddingevägen. Skyltad hastighet är 30 km/timmen.

Med 60 bilplatser innebär detta 180 bilrörelser/dag som kommer att belasta det lokala vägnätet. Av dessa kommer de 14 bilplatserna på mark inom exploateringsområdet att belasta Mellanbergsvägen-Häggvägen-Askvägen med ca 42 bilrörelser/dag. Belastningen på Katrinebergsvägen kommer att öka med ca 5-6%. Katrinebergsvägen har idag ca 3000-4000 bilar/dygn (ÅDT). Trafikökningen sker från en ganska låg nivå och tillskottet bör inte innebära några kapacitetsproblem på Katrinebergsvägen och inte heller på Oxelvägen. Trafikmängder för vägtrafik på Oxelvägen förväntas att bli öster om planområdet 500 fordon/årsmedeldygn och väster om planområdet 300 fordon/årsmedeldygn.

En ny väg planeras i en enkelriktad slinga som ansluter till Mellanbergsvägen. Mellanbergsvägen är idag en återvändsgata som avslutas med en gång- och cykelväg fram till Oxelvägen. Den nya vägslingan kommer att utgöra en förlängning av Mellanbergsvägen. Exploateringsområdet är mycket kuperat och den planerade vägen inom området bildar ett övre och ett nedre plan med en mellanliggande lutande kurva. Den gemensamma vägslingan utförd som ett Shared Spaceområde. En asfalterad 5,5 m bred körbana kompletteras av 1,0-1,5 m breda gångbanor framför husen med avvikande beläggning i samma nivå. Även i kurvan mellan det övre och nedre vägplanet kompletteras körbanan med en 1,5 m bred gångyta som även kan komma att behöva utnyttjas av mycket stora fordon. I kurvan breddas också asfaltytan så att den sammanlagda

körbanelängden bli ca 6,5 m. Vägen lutar ca 1:25 på del av det övre planet och ca 1:18 på det nedre vägplanet. Kurvan mellan planen lutar ca 1:12.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar är delvis utbyggt i området. Gång- och cykelbana finns från Mellanbergsvägen via Plommonvägen fram till och med Katrinebergsvägen med markerade gång- och cykelöverfarter samt längs Oxelvägens södra sida. Sydost om området, längs Katrinebergsvägen går ett huvudcykelstråk som ansluter till det huvudcykelstråket längs med Nibblevägen och vidare längs med Huddingevägen och Tullinge centrum.

Kollektivtrafik

Området har goda kollektivtrafikförbindelser. Närmsta busshållplats Vallmövägen ligger på Katrinebergsvägen, cirka 250 meter från planområdet med bussförbindelse till Tullinge station och Huddinge. Bussar som trafikerar vägen är busslinje 713, 722 som under rusningstrafik avgår var 15:e minut, övriga tider ca en gång i halvtimmen. Buss 723 kan nyttjas med längre gångavstånd då den inte trafikerar Katrinebergsvägen på de delar som ligger närmast exploateringsområdet. Närmaste nattbuss är linje 791 som trafikerar Stockholm -Södertälje via Flemingsberg och Tullinge station. Till Tullinge pendeltågsstation är det cirka 1,7 km.

Bil- och cykelparkering

Området ligger i ett gynnsamt läge med närhet till kollektivtrafik och det är nära att gå och cykla. Tullinge station ligger inom cirka 1,7 km och närmsta busshållplats inom 250 meter. Närheten och möjligheterna att gå och cykla gör det möjligt att tillämpa ett parkeringstal på 0,85 platser per lägenhet. Besöks-parkering är inräknat. För att minska det visuella inslaget anpassas parkeringen till platsen, 46 parkeringsplatser föreslås i garage och 14 platser placeras i anslutning till husen, för att minska påverkan på naturen och upplevelsen av det gemensamma ytor. Bilplatser planeras längs vägen, 7 på det övre planet och 7 på det nedre planet. Placeringen är på den i området mest plana ytan. Totalt reserveras 60 parkeringsplatser inom planområde.

Parkering för rörelsehindrade anordnas inom 25 meter från huvudentré. Minst 8,3 % av antalet parkeringsplatser ska reserveras för detta ändamål.

Av de 14 bilplatserna på mark är 5 platser handikapplatser, 3 platser på det övre planet och 2 plats på det nedre.

Enligt p-normen för cykel ska förslaget rymma 2 platser/bostad för lägenheter (70 st) vilket ger ett totalt antal om ca 140 platser. Alla av dessa ska anordnas inomhus.

Tillgänglighet

Området är kuperat med nivåskillnader på upp till 34 meter.

Boverkets regler och rekommendationer angående tillgänglighet ska följas inom planområdet. Angöring till entréer är möjligt inom 25 meter. Alla entréer kan nås via tillgänglighetsanpassad väg. Det större parkeringshuset är inte tillgängligt för rullstolsburna. Mellan parkeringshus och hus nr 5 finns bara en passage som via trapphuset möjliggör en genväg upp till gatan. Men inom 25 meter från respektive tillgängliga entré finns anordnat en handikapparkering utmed gatan. En lekplats är tillgänglig för rullstolsburna. (Se. *Tillgänglighetsanalys, ÅWL arkitekter, 2019-02-15*)

Entréer, trappor med mera ska utformas så att de är lätta att se och uppfatta även för personer med nedsatt synförmåga. Marknivåer vid respektive entré ligger i nivå med angiven färdig golvnivå inne i byggnad. Tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler, BBR inom byggnaden säkerställs i kommande bygglovhantering.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten kan försörjas med kommunalt vatten och avlopp från Mellanbergsvägen.

Exploateringen av planområdet leder till ökade dagvattenflöden och ökad föroreningsbelastning. Dagvattenledningar finns idag längs den södra sidan av planområdet i Oxelvägen samt längs den västra sidan av planområdet i Mellanbergsvägen. Enligt dagvattenutredning (*WSP, 2019-02-06*) förutsätts att det kommer finnas ett framtida dagvattensystem i form av ledning i den nya vägen (kvartersgatan) som anläggs inom området. För att omhänderta dagvatten inom området föreslås växtbäddar, makadamdiken, skelettjordar och nedsänkta grönytor anläggas. Växtbäddar föreslås anläggas intill byggnader för att omhänderta takvatten samt vatten från uteplatserna. Vatten leds till växtbäddarna via stuprör. För att omhänderta dagvatten från vägen genom området, parkeringarna, lekplatserna och övriga hårdgjorda ytor inom området och för att

uppnå tillräcklig rening av dagvatten föreslås skelettjordar, växtbäddar, makadamdiken och nedsänkta grönytor anläggas. För att dessa lösningar ska ha en god effekt är det viktigt att flöden tillåts nå dagvattenanläggningarna för att där infiltrera. Och detta görs genom att skapa en genomtänkt höjdsättning inom området. Anläggningarna är placerade för att kunna samla upp dagvatten från hårdgjorda ytor. Föreslagen placering av dagvattenanläggningarna redovisas nedan.



Förslag på ungefärlig placering av dagvattenanläggningar. Storleken speglar inte föreslagna dimensioner. Blå cirklar är de nedsänkta grönytorna och blå streck är de föreslagna makadamdikena. Växtbäddar vid byggnaderna är inte utmarkerade men anläggs intill huskropparna. Gröna streck är föreslagna växtbäddar i anslutning till vägen. Skelettjordarna är inte utmarkerade men de anläggs inom/intill vägen. Röda punkter indikerar föreslagen placering av anslutningspunkter till dagvattennätet.

Tunna extensiva gröna tak (3-6 cm substratdjup) som planeras att anläggas på garagetaket inom planområdet klarar av att fördröja ca 5 mm nederbörd. Det är viktigt att notera att gröna tak generellt inte har en stor renande effekt i sig, dock beroende på substratdjupet, men att fördröjningen markant kan öka effektiviteten av reningsanläggningar nedströms då de sprider ut flöden över en längre period. Gröna tak kan även bli en källa av näringsämnen om de gödslas i för stor grad.

Om dagvatten inom planområdet omhändertas och renas enligt förslaget ovan bör inte exploateringen av planområdet försvåra möjligheterna till att uppnå MKN för recipienten Tullingesjön. Värt att nämna är att hela delavrinningsområdets area som planområdet ligger inom har en area på ca 1700 ha. Planområdet har en area på ca 0,7 ha vilket är ca 0,0004 % av den totala arean för delavrinningsområdet. Som resultat blir den belastning som kommer från planområdet endast en mycket liten del av den totala belastningen på recipienten Tullingesjön. Den biologiska statusen är dessutom klassad som god, och den ökade belastningen av näringsämnen från planområdet bedöms inte ha en negativ påverkan på statusen. Det är då av stor vikt att göra medvetna materialval gällande byggnader för att minimera källor av föroreningar inom området. Medvetna val gällande föreslagna dagvattenanläggningar är även viktigt för att skapa goda förhållanden för fördröjning och rening av dagvatten. Det är då även viktigt att ha en genomtänkt höjdsättning inom området.

Översvämningsrisk

I bild nedan redovisas områden som riskerar att översvämmas efter exploatering vid ett 100-årsregn med en varaktighet på 30 minuter. Där kan ses att byggnaderna, tillsammans med murarna skapar instängda områden där vatten ansamlas. Det är då viktigt att höjdsättning, samt murarnas konstruktion anpassas så att inga instängda områden skapas. Om murar ska anläggas bör de i marknivå ha öppningar för att skapa fria flödesvägar. Områden där risken för att instängda områden skapas har ringats in i rött.

Med tanke på att hela området har en lutning i sydlig riktning är det viktigt att se till så att vatten inte ansamlas och blir stående intill huskroppar vid större flöden, och där orsakar skada. Detta görs förslagsvis genom att marken närmast byggnaderna ges en lutning bort från byggnaden så att vatten avrinner bort och vidare från byggnaden.

De föreslagna grönyrtorna inom planområdet kan även bidra med en viss fördröjning av större flöden vid skyfall. Och om de görs djupare än vad som föreslagits bidrar de med fördröjning i ännu större grad. Makadamdikena längs den sydvästra kanten av planområdet kan också bidra med viss fördröjning vid större flöden från skyfall.

För att skapa ett ytterligare skydd från större flöden vid skyfall föreslås att avskärande stråk anläggs i naturmarken ovanför byggnaderna (mörkblå linjer i bild nedan). Dessa ska då avleda vatten och bidra till att dagvatten från naturmarken avleds säkert och då förhindra att större flöden når byggnaderna och där orsakar skada.



Situationsplan med flödesriktningar utmarkerade med blå pilar. Områden med risk för in-stängning av vatten är markerade med röda cirklar och avskärande stråk är utmarkerade med mörkblå linjer.

Med föreslagen dagvattenhantering ökar inte flöden av dagvatten vid ett 20-årsregn från området såvida dagvatten tillåts infiltrera i respektive anläggning.

Den föreslagna dagvattenhanteringen går i linje med Botkyrka kommuns dagvattenstrategi om lokalt omhändertagande av dagvatten samt att exploatering av ett område inte bör leda till en ökning av dagvattenavrinning från ett område.

Värme

Det är inte klarlagt hur uppvärmning av bebyggelsen kommer att ske. Infrastruktur för fjärrvärme finns inte i området. Frågan utreds vidare under planprocessen. För nya bostäder gäller de krav rörande energihushållning som är aktuella enligt Boverkets byggregler (BBR).

El, Tele

Bostäder kan anslutas till befintligt el-teleledningsnät, som finns utbyggd i Mellanbergsvägen.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 2005:1. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten. Eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av Telia-Sonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Avfall

Avfallskärl ska placeras i anslutning till planerad kvartersgata inom 50 meter från bostadsentré. Kommunens avfallsplan och renhållningsordning ska följas. Närmsta återvinningsstation finns vid Snödroppsvägen, cirka 500 meter från planområdet. Närmsta SRV Återvinningscentral finns vid Skyttbrinksvägen i Skyttbrink.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 2 2019
Granskning	kvartal 3 2019
Antagande	kvartal 4 2019
Laga kraft	kvartal 4 2019

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark. Kommunen tillämpar lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark som exploatören utför och underhåller.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten- spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Kommunens VA-avdelning ansvarar därigenom för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna, vatten- spillvatten- och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

El, tele, fjärrvärme

I närheten av planområdet finns befintliga el- och teleledningar.

Telia Sonera är huvudman för telenätet och för elnätet är Vattenfall.

För anslutning till el-, telenätet, och villkor för anslutning, kontaktas respektive ledningshavare.

Det finns inte fjärrvärme i området.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren utgör grunden för pågående detaljplanearbete och reglerar parternas åtaganden.

Genomförande av detaljplanen medför behov av åtgärder på den kommunala gatan Mellanbergsvägen. Kommunen och exploatören reglerar i ett avtal finansiering och ansvarsfördelning kopplat till genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning prövar frågor om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. För att genomföra detaljplanen kommer ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt eller servitut att lämnas in till lantmäterimyndigheten. Respektive ledningshavare ansvarar för att ansöka om rättighet för sina ledningar hos Lantmäteriet.

Detaljplanen medför att en eller flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas för väg, sophantering, dagvatten samt vatten- och spillvattenledningar. Byggherren ansöker om bildande av gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsindelningsbestämmelser

En planläggning av området innebär inget behov av fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetskonsekvenser

Planområdet består av fem fastigheter Ringblomman 1, 2, 3, 4 och Tullinge 17:319, som ägs av Fastighetsutvecklingsbolaget i Botkyrka AB. Föreslagen detaljplan innebär att området planläggs som kvartersmark för att möjliggöra bebyggelse för flerbostadshus och parkering och kommer att få en ny byggrätt. Byggrätten som detaljplanen medger är 6 bostadshus i 5 plan med största byggnadsarea om ca 1492 kvadratmeter och parkeringsgarage.

Område utlagt som kvartersmark ska utgöra en separat bostadsfastighet, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Rättigheter

Ringblomman 1 berörs av en avtalsrättighet. Det är avtalsservitut för villa och årlig avgäld med aktnummer 01-IM7-50/4874.1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar för gata eller väg.

Förrättningskostnader

För fastighetsbildningsåtgärder som utförs av Lantmäteriet erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Fastighetsbildning som avser exploateringsområdet bekostas av Exploatören.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras markägaren. Avgiften kommer utgå från den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Marina Pavlova
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Anders Forsberg, miljöutredare
Jonas Tapper, projektledare

Miljö
Mark- och exploateringsenheten