



6

Planbesked för Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 19:163 19:161 och 19:617 (sbf/2020:244)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 19:163, 19:161, och 19:617 i syfte att pröva möjligheten att tillskapa ytterligare bostäder.

Sammanfattning

Begäran av planbeskedet syftar till att utveckla området med ombyggnad av befintligt bostadshus och nybyggnad av ytterligare bostadshus. Ärendet har tidigare behandlats som förhandsbesked för bygglov och planbesked 2013 och planbesked 2015. I båda ärendena från 2013 har nämnden lämnat avslag. Ärendet från 2015 återtogs av sökande. Sökande har i sin reviderade ansökan utökat det aktuella området samt ändrat placeringen av ny bebyggelse. Den inlämnade ansökan beskriver både i text och bild den föreslagna bebyggelsen.

I denna ansökan vill fastighetsägaren genomföra en planläggning för exploatering av fastigheterna Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 9:163, 19:161 och 19:617. Ansökan avser ombyggnad av nuvarande huvudbyggnad till fem (5) lägenheter samt tillskapande av ytterligare byggnader. Ytterligare byggnader avser dels nybyggnad av två flygelbyggnader med sammantaget fem lägenheter samt 14 fristående tvåvåningsbyggnader (som ersätter befintlig bostadsbyggnad på fastigheten 19:617) med sammantaget femtio (50) lägenheter. Totalt omfattar förslaget ett tillskapande av 60 lägenheter i storlekarna 1-4 r.o.k varav hälften utgörs av smålägenheter. Samtliga lägenheter är tillgängliga direkt från gång- eller körväg samt med hiss från ett förslaget parkeringsgarage.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utveckling av fastigheterna kan prövas i en planprocess i syfte att medge fler bostäder i den befintliga huvudbyggnaden och tillskapa ytterligare ett antal bostäder och därmed möjliggöra ett bevarande av huvudbyggnaden och säkra dess kulturhistoriska värden i en detaljplan.

2020-11-06

Dnr sbf/2020:244

Ärendet

De aktuella fastigheterna är belägna vid Tullingesjöns strand vid Örnbergets fot och de befintliga byggnaderna är väl synliga i stads- och landskapsbilden. Området ingår i ett större naturområde som i Handlingsprogram för skogsvårdsfrågor, Botkyrka kommun, 1991, bedömts ha mycket högt naturvärde, klass 2. Naturområdet sträcker sig från Örnberget i norr och rundar bergsbranten i söder. Norr om tomten ligger ett område som är klassat som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen, objekt 75. Nyckelbiotopen omfattar Örnberget och områdena omkring berget. Området finns med i kommunens naturvårdsprogram, Botkyrkas gröna värden, som ett område med höga naturvärden, klass 3. Aktuella fastigheter berörs även av två gröna samband som pekats ut i kommunens översiktsplan. Ett går från Tullingesjön via Örnberget till Tullingeberg och vidare österut, och det andra följer stranden längs Tullingesjön.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-10-10, utgör underlag för beslutet.



2020-10-08

Referens
Per-Anders Framgård

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 19:163 19:161 och 19:617

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 19:163, 19:161, och 19:617 i syfte att pröva möjligheten att tillskapa ytterligare bostäder.

Sammanfattning

Begäran av planbeskedet syftar till att utveckla området med ombyggnad av befintligt bostadshus och nybyggnad av ytterligare bostadshus. Ärendet har tidigare behandlats som förhandsbesked för bygglov och planbesked 2013 och planbesked 2015. I båda ärenden från 2013 har nämnden lämnat avslag, ärendet från 2015 återtog av sökande. Sökande har i sin reviderade ansökan utökat det aktuella området samt ändrat placeringen av ny bebyggelse. Den inlämnade ansökan beskriver både i text och bild den föreslagna bebyggelsen.

I denna ansökan vill fastighetsägaren genomföra en planläggning för exploatering av fastigheterna Örnberget 1 och 2 samt Tullinge 9:163, 19:161 och 19:617. Ansökan avser ombyggnad av nuvarande huvudbyggnad till fem (5) lägenheter samt tillskapande av ytterligare byggnader. Ytterligare byggnader avser dels nybyggnad av två flygelbyggnader med sammantaget fem lägenheter samt 14 fristående tvåvåningsbyggnader (som ersätter befintlig bostadsbyggnad på fastigheten 19:617) med sammantaget femtio (50) lägenheter. Totalt omfattar förslaget ett tillskapande av 60 lägenheter i storlekarna 1-4 r.o.k varav hälften utgörs av smålägenheter. Samtliga lägenheter är tillgängliga direkt från gång- eller körväg samt med hiss från ett föreslaget parkeringsgarage.

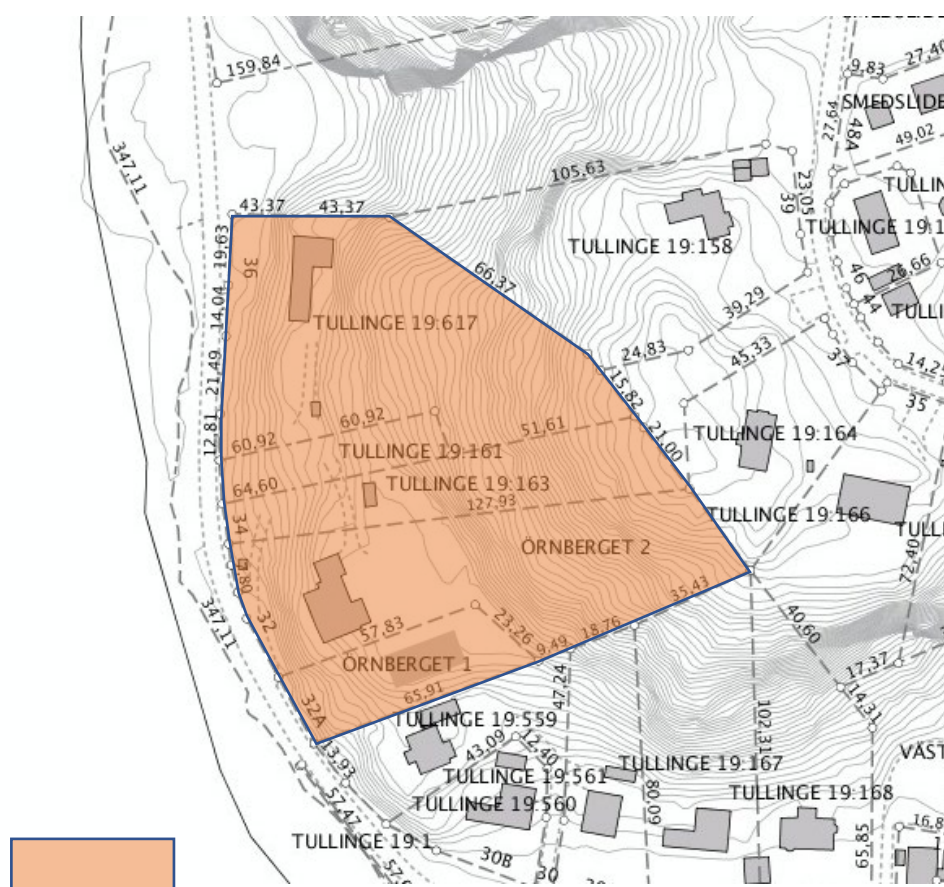
Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utveckling av fastigheterna kan prövas i en planprocess i syfte att medge fler bostäder i den befintliga huvudbyggnaden och tillskapa ytterligare ett antal bostäder och därmed möjliggöra ett bevarande av huvudbyggnaden och säkra dess kulturhistoriska värden i en detaljplan.

Ärendet

De aktuella fastigheterna är belägna vid Tullingesjöns strand vid Örnbergets fot och de befintliga byggnaderna är väl synliga i stads- och landskapsbilden. Området ingår i ett större naturområde som i Handlingsprogram för skogsvårdsfrågor, Botkyrka kommun, 1991, bedömts ha mycket högt naturvärde, klass 2. Naturområdet sträcker sig från Örnberget i norr och rundar bergsbranten i söder. Norr om tomten ligger ett

2020-10-08

område som är klassat som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen, objekt 75. Nyckelbiotopen omfattar Örnerget och områdena omkring berget. Området finns med i kommunens naturvårdsprogram, Botkyrkas gröna värden, som ett område med höga naturvärden, klass 3. Aktuella fastigheter berörs även av två gröna samband som pekas ut i kommunens översiktsplan. Ett går från Tullingesjön via Örnerget till Tullingsberg och vidare österut, och det andra följer stranden längs Tullingesjön.



Aktuella fastigheter

Frågor att hantera i kommande planarbete:

Landskapsbild

Nuvarande landskapsbild över området sett från Örnerget och Tullingesjön domineras av skog och dramatiska bergsbranter, med gles bebyggelse av äldre karaktär. Den kuperade terrängen ställer krav på nya byggnaders anpassning till landskapsbilden, framför allt sett från sjön och stranden. Vid en byggnation kommer det sannolikt att krävas sprängnings- och schaktningsarbeten.

Kulturmiljö

2020-10-08

På Örnberget ligger en fornborg (RAÄ-nummer Botkyrka 225:1). Fornlämningens utbredning sträcker sig runt berget. Den nuvarande byggnaden finns med i kulturmiljöprogrammet som en enskild byggnad med bevarad karaktär.

Riktlinjer för kulturmiljön i Tullinge är enligt kulturmiljöprogrammet följande:

- Grundstrukturen i gatunät och tomtindelning respekteras.
- Villor med bevarad ursprunglig karaktär värnas. Ändring utförs med respekt för huvudbyggnadens karaktärsdrag. Fasader, tak, fönster, entrépartier och balkonger ges en tidstypisk utformning. Tillbyggnader underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär.
- Nya byggnader inordnas i miljön på ett medvetet sätt. Skala och proportioner anpassas till närliggande villors karaktär. Gestaltningmässigt eftersträvas ett individuellt uttryck i nutida formspråk. Omfattande utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor undviks.
- Komplementbyggnader placeras så att gatubildens helhetsverkan med friliggande hus på uppvuxna trädgårdstomter bibehålls. Höjd, volym och utförande underordnas och anpassas till huvudbyggnadens karaktär

Kulturmiljöprogrammet tar med byggnader och miljöer som har ett allmänintresse. Förslaget till utbyggnad behöver bearbetas i det kommande planarbetet så att det följer riktlinjerna och respekterar huvudbyggnadens karaktärsdrag. Den ursprungliga karaktären är att huvudbyggnaden har legat ensamt på en bergsklippa mot sjön, därför krävs större respektavstånd från huset för att karaktären ska bibehållas.

De nya husen har anpassats och underordnar sig huvudbyggnaden i volym och höjd. Eftersom omfattningen av byggnationen är så stor kommer den nya bebyggelsen väldigt nära. Med detta förslag riskerar vyn från vattnet att domineras av de nya husen.

Gröna värden

Området som ligger i direkt anslutning norr om fastigheten, är i Botkyrka kommuns översiktsplan utpekad som en grön kil. På båda sidor om fastigheten finns mycket höga ekologiska värden kopplade till naturmarken. Ett viktigt lövskogssamband finns på södra delen av fastigheten. En redovisning behöver göras av hur den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den gröna kilen, så att denna inte påverkas negativt.

Rekreation

Örnberget och stranden nedanför är mycket välbesökta. På Örnberget ligger Eklidskolors naturstig och området bedöms ha höga värden som grönyta för skolan, enligt kommunens kartläggning *Grönytor runt förskolor och skolor i Botkyrka*, 2010. Örnberget används för klättring. Nuvarande naturtillstånd bidrar till helhetsupplevelsen för de som besöker Örnberget eller promenerar längs stranden.

Tillgänglighet, angöring och sophantering

2020-10-08

Angöringen till respektive fastighet är en förutsättning för att bebyggelse ska kunna ske. Angöringsvägen måste möta kraven för angöring, trafik, sophantering samt räddningstjänst och angöring ska lösas till respektive fastighet. Vägen Tullinge strand tål inte några ytterligare mängder trafik. Tullinge strand, som är infartsgata till fastigheterna, är översvämningsriskområde enligt Länsstyrelsen. Det betyder att vägen riskerar att bli översvämmad i större utsträckning i framtiden. Samhällsviktiga funktioner riskerar då att inte kunna ta sig fram till fastigheterna. I det kommande planarbetet är detta frågor som särskilt måste utredas.

Vatten

Området ligger mycket nära södra delen av Tullingesjön och regnvatten som faller inom området och inte infiltreras rinner ner till sjön. Södra delen av sjön omfattas av yttre och inre skyddsområde för Tullinge vattentäkt. Vattenmyndigheten har bedömt sjöns ekologiska status som god och statusen får inte försämrats. Den kemiska statusen har bedömts som ej god, p.g.a. förekomsten av tributyltenn (och kvicksilver). Sjöns kemiska status ska klara god status senast år 2021, statusen får inte försämrats. En exploatering av området får inte riskera att mängden förorenat dagvatten kommer att öka. Då byggnation på platsen förväntas innebära schaktnings- och sprängningsarbeten, föreligger det en risk för att slam- och kväverikt vatten kommer att rinna ner i Tullingesjön.

Dagvatten

Det kan bli svårt att ta hand om dagvattnet på ett bra sätt. Tullingesjön är utpekad som dricksvattenförekomst i den regionala dricksvattenförsörjningsplanen. Detaljplanarbetet får utvisa hur detta ska lösas. En utredning av dagvattenhantering inom kvartersmark behöver göras. Det framtida dagvattnet behöver troligen tas omhand lokalt.

Planförutsättningar

Kommunens översiktsplan

Området är utpekad som gles stadsbygd. Viss utveckling kan tillåtas här men andra platser i tät stadsbygd bör prioriteras utifrån att kommunen har svårt att få till nybyggnation inom den täta stadsbygden. Det är viktigt att värna de gröna sambanden. Området är inte försörjt med kollektivtrafik. Det tar ca 15-20 min i kuperad terräng till närmsta busstation. Sannolikt blir detta ett bilberoende område.

Gällande detaljplan

För fastigheterna gäller detaljplan 41-9, som vann laga kraft 1966-10-11. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Enligt gällande detaljplan ska fastigheterna användas för bostadsändamål och får endast byggas med hus som uppförs fristående i en våning. Fastigheterna får inte vara mindre än 900 kvm och får inte byggas med mer än 200 kvm. På varje fastighet får det endast uppföras en huvudbyggnad som inrymmer en lägenhet.

2020-10-08

Utredningar

Förvaltningen bedömer initialt att följande utredningar behöver göras inom ramen för detaljplanarbetet:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning (med tillhörande markundersökning)
- Landskapsanalys/naturvärdesinventering
- Kulturmiljöutredning
- Gestaltungsprogram
- Trafik- och parkeringsutredning

Konsekvenser

Sociala konsekvenser

Genomförandet av planförslaget skulle kunna innebära positiva sociala konsekvenser förutsatt att bebyggelsen gestaltas omsorgsfullt och tar hänsyn till befintliga landskapsbilden. T ex kan de planerade bostäderna bidra till att de befintliga gång- och cykelstråken upplevs som tryggare. Frågan behöver utredas vidare under planarbetet.

Barnkonsekvenser

Genomförandet av planförslaget kan bidra till att gång och cykelvägar längs Tullingesjön upplevs som mer trygga och säkra.

Miljökonsekvenser

Förvaltningen har initialt bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Genomförandet av planförslaget skulle kunna medföra positiva konsekvenser för miljön genom att en minde mängd vatten från berget rinner ner i Tullingesjön. Ett utvecklat förslag med mycket grönska skulle i sin tur ge bättre förutsättningar för att ta hand om dagvattnet och extrema skyfall. Frågan behöver utredas vidare under planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten är redan ansluten till VA, fjärrvärme, el osv. Därmed bedöms projektet inte medföra några större ökade investeringskostnader för kommunen. Om kapaciteter behöver höjas eller någon av ledningarna behöver flyttas för att möjliggöra utbyggandet av planförslaget, ska kostnaderna täckas av fastighetsägaren.

Om exploatering endast sker inom fastighetsägarens mark och inga åtgärder behövs på de kommunala anläggningarna så utgör inte projektet ett exploateringsprojekt. Sannolikt kan dock Tullinge Strand behöva anpassas för ökad trafik.

2020-10-08

Ett ramavtal och plankostnadsavtal behöver tecknas i samband med att planuppdraget ges.

Preliminär tidplan

Planuppdrag

Antagande

kvartal 2 / 2026

kvartal 4 / 2028

Bilagor:

Ansökan om planbesked

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin

Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson

Planchef

Expedieras till

Planadministratör

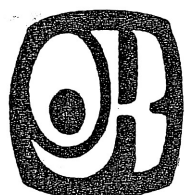
Sökande

2014-11-20, rev 20-07-13

Bilaga till

BEGÄRAN OM PLANBESKED

**avseende fastigheterna Örnerget 1 & 2, Tullinge 19:163, 19:167 samt 19:617,
Botkyrka kommun.**



JOK-Konsult

ARKITEKTER OCH BYGGNADSIINGENIÖRER SBR
Box 333, S-761 24 NORRTELJE
Tel +46(0)176 23 70 13 Fax +46(0)176 23 70 14
E-post: janne.kaatari@telia.com

Syftet med begäran om planbesked

Denna begäran om planbesked syftar till att kommunen ska besluta om att inleda en planutredning som ska leda till en ny detaljplan för området. Fastighetsägaren har önskemål om att utveckla fastigheterna genom om- och nybyggnad till bostadsrätter. Detta ska ske genom ombyggnad av nuvarande huvudbyggnad till fem (5) lägenheter samt tillskapande av ytterligare byggnader. Ytterligare byggnader avser dels nybyggnad av två flygelbyggnader med sammantaget fem lägenheter samt 14 fristående två-våningsbyggnader (som ersätter befintlig bostadsbyggnad på fastigheten 19:617) med sammantaget femtio (50) lägenheter. Totalt omfattar förslaget ett tillskapande av 60 lägenheter i storlekarna 1-4 r.o.k varav hälften utgörs av smålägenheter. Samtliga lägenheter är tillgängliga direkt från gång eller körväg samt från hiss från parkeringsgaraget.

Areal

Området består av sammanlagt 13 800 kvm.

Byggarea, BTA

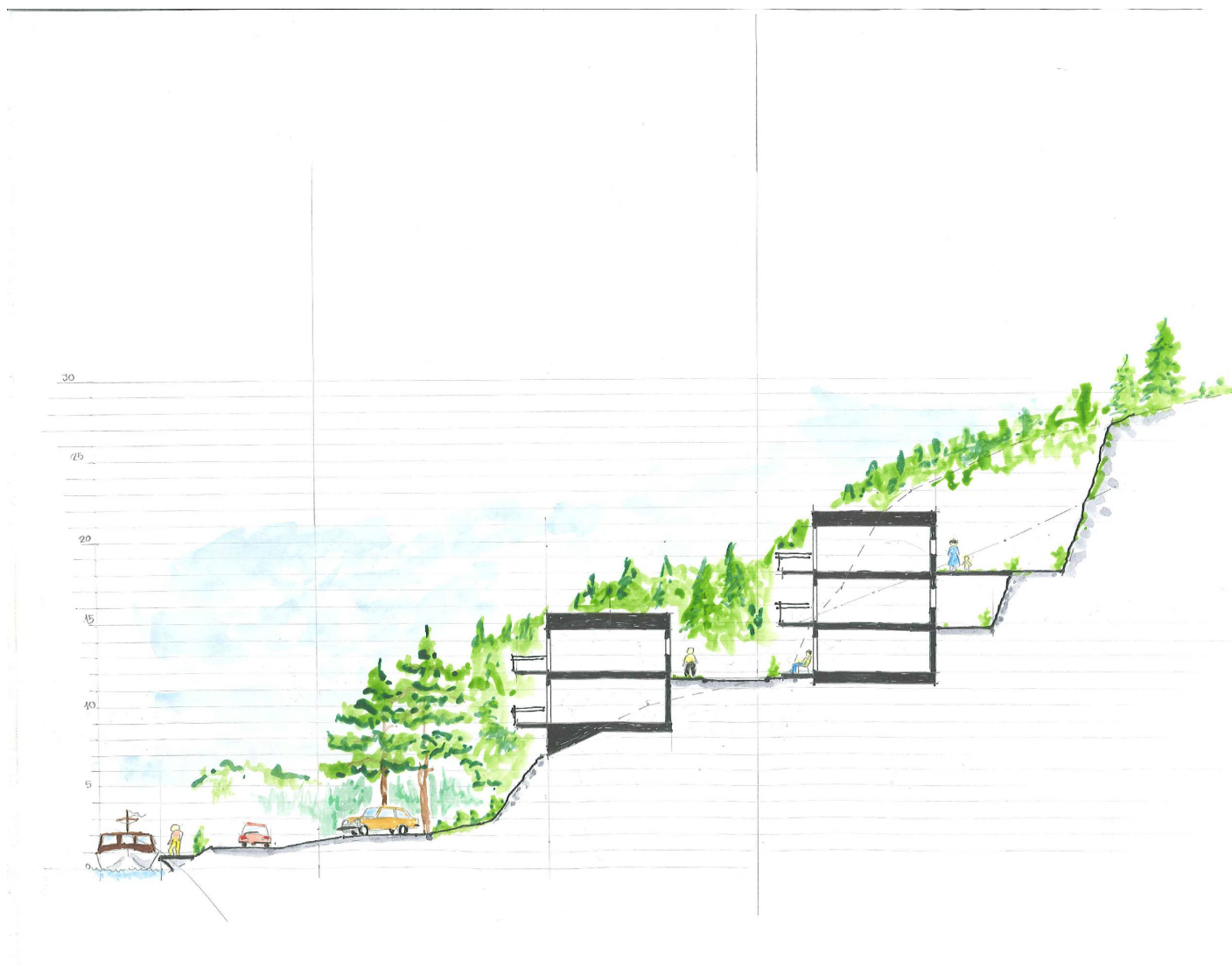
I området planeras byggnader utföras med en total BTA om 4500 m² inkluderat öppenarea om 315 m² samt BIA om 1500 m². BIA är under mark och under de nya byggnaderna.



Översiktlig beskrivning av området

Fastigheterna är belägna i stadsdelen Tullinge. Området består av en bergssluttning som gränsar mot allmän väg och Tullingesjön i väster och i öster c:a 55 meter högre mot kommunal parkmark. Områdets norra del gränsar till område som enligt Botkyrkas gröna värden (BGV) är klassade som kulturmiljö med naturvärden.

Den planerade byggnationen har omarbetats efter den kommunikation som skett med kommunen under tiden från 2014 och exploateringen har anpassats till denna. Förutom den befintliga "herrgårdsbyggnaden" planeras nybyggnationen inpassas i "hyllor" i den befintliga bergssluttningen och utformas så att de tydligt underordnar sig det befintliga bostadshuset. De ges ett formspråk som är väl anpassat till topografin och utgör en införlivad del berget. Skalan på nybyggnationen är nätt och byggnaderna har en tydlig distans till varandra. Byggnadernas låga formspråk med träfasader i milda naturliga gråtonade färgsättningar kommer att smälta in i bergets egen färgskala och även delvis döljas av de nedanför befintliga träden som bevaras och kompletteras efter att byggnadsarbetena avslutats. Byggnaderna planeras vidare att utföras med gröna beväxta tak (ex Sedumtak).



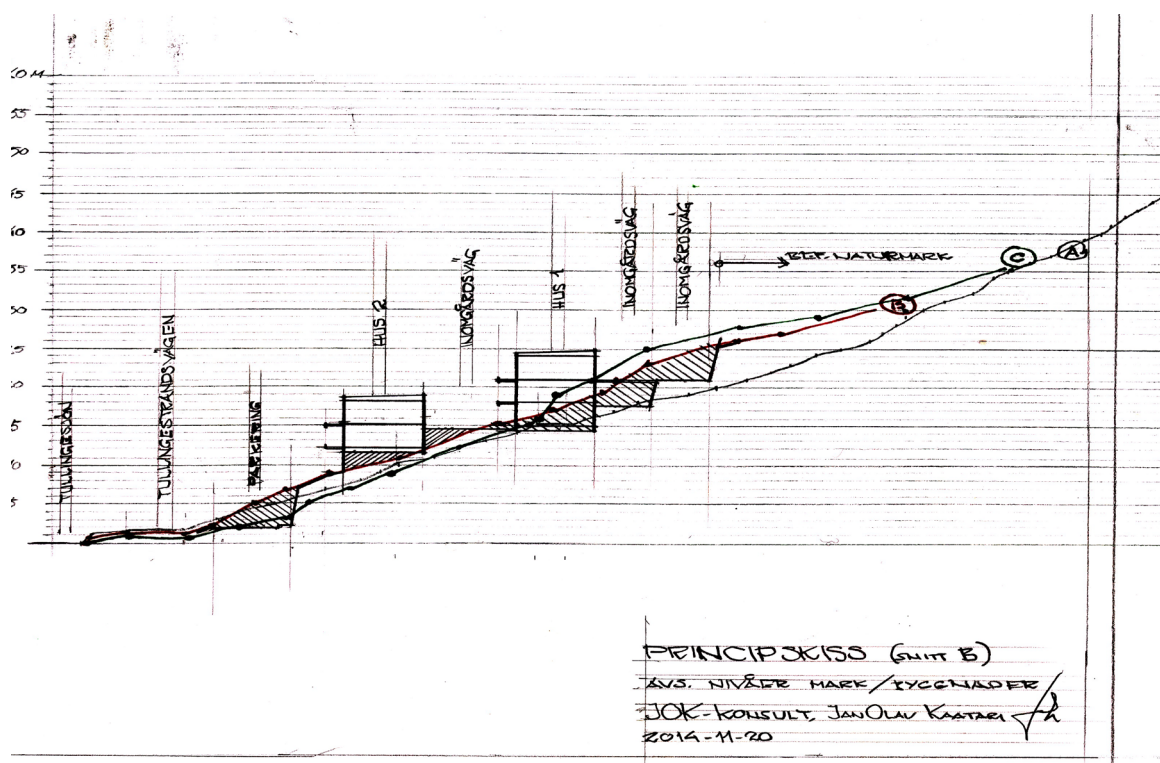
Byggnaderna kommer att värmas genom bergvärme och frånluftsvärmepumpar. Enligt beräkningar för energibehovet kommer området att vara energisnålt och miljövänligt.

Angöring för sophantering, räddningstjänst o.dyl. kommer att ske genom befintlig infartsväg från gatan. Mellan byggnaderna och öster därom kommer en anslutningsväg för räddningstjänsten o.dyl. att anordnas.

Parkeringsplatser för lägenheterna förläggs i parkeringsgarage under de nyttillkommande byggnaderna. Samtliga lägenheter är tillgängliga för rörelsehindrade som når sin lägenhet med hiss från garage.

Dagvattnet planeras att omhändertas inom exploateringsområdet. Det område som avses ligger mellan Tullingestrandsvägen och den nya bebyggelsen. Dagvattenmängden begränsas avsevärt genom de gröna taken på byggnaderna.

Med anledning av att byggnaderna ansluts till marklutningen genom att läggas i terrasser kommer de erforderliga sprängningsarbetena att bli begränsade och kan jämföras med det som vanligtvis sker vid nybyggnation i dessa bergiga områden. Bortsprängda bergmassor krossas och återanvänds inom området för den nya byggnationen vilket avsevärt begränsar tunga transporter under byggnadstiden. Med hänsyn till de relativt sett begränsade sprängningarna kan det bedömas att bullerproblemen blir ringa och att problem med slam och vattenläckage till Tullingesjön kan hanteras utan att olägenheter ska uppstå.



Utefter området strand mot Tullingesjön planerar exploatören att sammanbinda gångstråket från strövområdet söder om området till strövområdet norr därom. Det saknas utrymme längs strandlinjen då vägen delvis ligger direkt i vattenbrynet. Genom en komplettering med strandpromenaden, delvis med gångväg av trä, kan en trygg förbindelse uppnås och ger för rörelsehindrade en möjlighet att bättre utnyttja strövområdena vid sjön.

Gällande detaljplan

Området omfattas idag av en gammal (1966) detaljplan. Hela planområdet har kraftigt omdanats för delar öster och söder om Tullingestränd med förtätning av byggnationen. Vid tiden för antagandet av detaljplanen präglades området av Tullinge flygplats och de bullerstörningar som den alstrade. Tullingestrandsområdet undantogs vid planläggandet (1964) och lades till efter bearbetning 1966. Då genomförandetiden har utgått och nya förutsättningar råder kan det vara lämpligt att uppdatera detaljplanen med det nu föreliggande detaljplaneförslaget.

Sammanfattning

För att möjliggöra en utveckling av området behövs en ny detaljplan. Behovet av bostäder i området är stort. Området kräver en genomtänkt och kreativ byggnation för att införlivas i den känsliga miljö som områdets höga naturvärden innehåller. Den ska skapa en god miljö för de som ska bebo området samtidigt som den ska tillgodose det rörliga friluftslivet och det gröna sambandet.

Den föreslagna byggnationen har anpassats till dessa olika intresseområden. Byggnaderna är väl införlivade i terrängen och utgör en liten påverkan på miljön. Den är vidare lågmäld och färganpassad för att inte utgöra någon barriäreffekt. De naturområden som angränsar till det tänkta exploateringsområdet påverkas inte av planerna. Tvärtom ger den, genom utformningen av den tänkta byggnationen, en förstärkning av det gröna sambandet då naturen öster om byggnaderna, uppför bergssidan, förblir orörd. Landskapsbilden påverkas i mycket liten grad av nybebyggelsen och kommer inte att nämnvärt synas från Huddingevägen eller pendeltåg då befintlig trädvegetation sparas mellan byggnaderna, vägen och strandvegetationen. Då byggnaderna utförs med låglutande och beväxta tak kommer inga störande taktytor att synas. Då nybyggnationen är väl anpassad till bergets topografi kommer den att tydligt underordna sig det befintliga bostadshuset både då det gäller fasad och takutformning.

Med den föreslagna byggnationen har sökanden visat på en fungerande lösning som gör det troligt att detaljplanearbetet inte behöver avbrytas eller avstanna. Sökanden har både kompetens och kvalificerade medarbetare samt ekonomiska möjligheter att genomföra projektet.

Områdets utveckling genom den planerade byggnationen ska ses som en tillgång för kommunen och allmänheten genom tillskapandet av bostäder i en attraktiv miljö. Den planerade strandpromenaden ger möjlighet för alla och även rörelsehindrade att njuta av de fina strövområden som finns vid sjöstranden söder och norr om området. Den populära friklättring som bedrivs norr om området varken störs eller begränsas av den tänkta byggnationen.

JOK-konsult

JanOlav Kaatari