



12

Planbesked för detaljplan för Orren 2 (sbf/2019:255)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Orren 2 i Tumba.

Sammanfattning

Kommunens beslut om planbesked svarar på *om* det är möjligt att planlägga ett område. *Hur* området bör planläggas avgörs under planprocessen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är positiv till att pröva en förtätning med nytt flerbostadshus inom fastigheten Orren 2 genom detaljplan. Området är utpekad som förändringsområde i ÖP, medeltät stadsbygd så det är positivt med tillskott av bostäder. Fastigheten är redan exploaterad och den ligger nära Tumba centrum. Området runt omkring är varierat avseende bostadsstorlek.

I planarbetet behöver flera frågor utredas såsom risker och säkerhet, buller, dagvattenhantering, avfallshantering samt parkering och angöring.

Fastigheten ligger ca 80 m från Dalvägen som är primär transportled för farligt gods. En dagvattenutredning behöver utföras för att visa att man inte ökar belastningen på Tumbaån. Den östra delen av tomten riskerar att översvämmas (0,1 - 0,3 m djup) vid ett 100-årsregn. Det bör utredas hur detta ska hanteras.

Bullernivåerna klaras i marknivå, men är sannolikt högre, högre upp på ett framtida flervåningshus. Det kommer att krävas en fullgod vändplan för sopbil vid etablering av ett nytt flerfamiljshus enligt förslag. Idag finns inte utrymme på allmän plats för vändplanen varför en viss del av tomten kommer att behöva lösas in till gatuändamål, i samband med planarbetet. En så kallad "t-korsning" skulle kunna vara ett alternativ, som tar lite mindre plats i anspråk.

2020-01-13

Dnr sbf/2019:255

Utformningen av den nya bebyggelsen behöver bearbetas. Byggnaden är för stor för fastigheten. Räddningstjänsten ej kan köra runt och det blir för liten yta kvar för att ordna bostadsgård. Planbeskedet tar inte ställning till den föreslagna bebyggelsens exakta storlek eller läge. Planbeskedet tar endast ställning till det område där ny bebyggelse kan prövas i en detaljplaneprocess.

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande.

Ärendet

En ansökan om planbesked för Orren 2 inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen den 15 oktober 2019. Fastigheten är belägen i änden av Knutstigen söder om Tumba centrum. Ansökan gäller en ändring av den gällande detaljplanen för att möjliggöra en utbyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten i tre våningar. Förslaget inrymmer 24 lägenheter med en total BTA om 1741 m².

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2019-12-18, utgör underlag för beslutet.



2019-12-18

Sbf/2019:255

Referens
Marina Pavlova

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

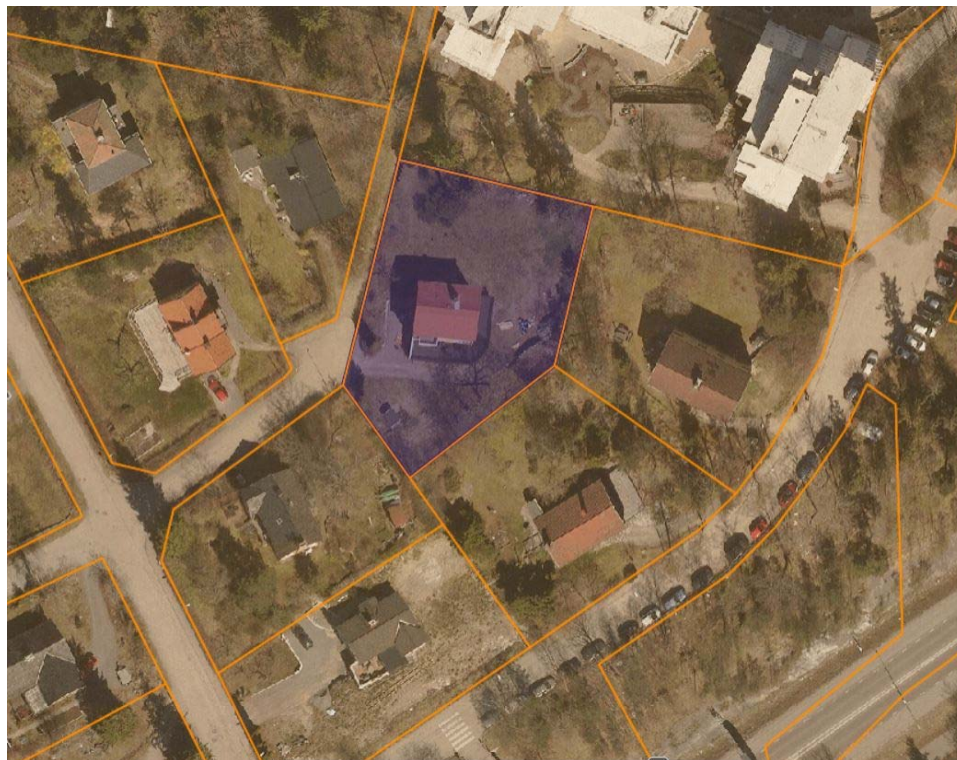
Planbesked för detaljplan för Orren 2

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Orren 2 i Tumba.

Sammanfattning

En ansökan om planbesked för Orren 2 inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen den 15 oktober 2019. Fastigheten är belägen i änden av Knutstigen söder om Tumba centrum. Ansökan gäller en ändring av den gällande detaljplanen för att möjliggöra en utbyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten i tre våningar. Förslaget inrymmer 24 lägenheter med en total BTA om 1741 m².



Flygfoto över område.

Ställningstagande

Kommunens beslut om planbesked svarar på *om* det är möjligt att planlägga ett område. *Hur* området bör planläggas avgörs under planprocessen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är positiv till att pröva en förtätning med nytt flerbostadshus inom fastigheten Orren 2 genom detaljplan. Området är utpekad som förändringsområde i ÖP, medeltät stadsbygd så det är positivt med tillskott av bostäder. Fastigheten är redan exploaterad och den ligger nära Tumba centrum. Området runt omkring är varierat avseende bostadsstorlek.

I planarbetet behöver flera frågor utredas såsom risker och säkerhet, buller, dagvattenhantering, avfallshantering samt parkering och angöring.

Fastigheten ligger c:a 80 m från Dalvägen som är primär transportled för farligt gods. En dagvattenutredning behöver utföras för att visa att man inte ökar belastningen på Tumbaån. Den östra delen av tomten riskerar att översvämmas (0,1-0,3 m djup) vid ett 100-årsregn. Det bör utredas hur detta ska hanteras. Bullernivåerna klaras i marknivå, men är sannolikt högre, högre upp på ett framtida flervåningshus. Det kommer att krävas en fullgod vändplan för sopbil vid etablering av ett nytt flerfamiljshus enligt förslag. Idag finns inte utrymme på allmän plats för vändplanen varför en viss del av tomten kommer att behöva lösas in till gatuändamål, i samband med planarbetet. En så kallad "t-korsning" skulle kunna vara ett alternativ, som tar lite mindre plats i anspråk.

Utformningen av den nya bebyggelsen behöver bearbetas. Byggnaden är för stor för fastigheten. Räddningstjänsten ej kan köra runt och det blir för liten yta kvar för att ordna bostadsgård. Planbeskedet tar inte ställning till den föreslagna bebyggelsens exakta storlek eller läge. Planbeskedet tar endast ställning till det område där ny bebyggelse kan prövas i en detaljplaneprocess.

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande.



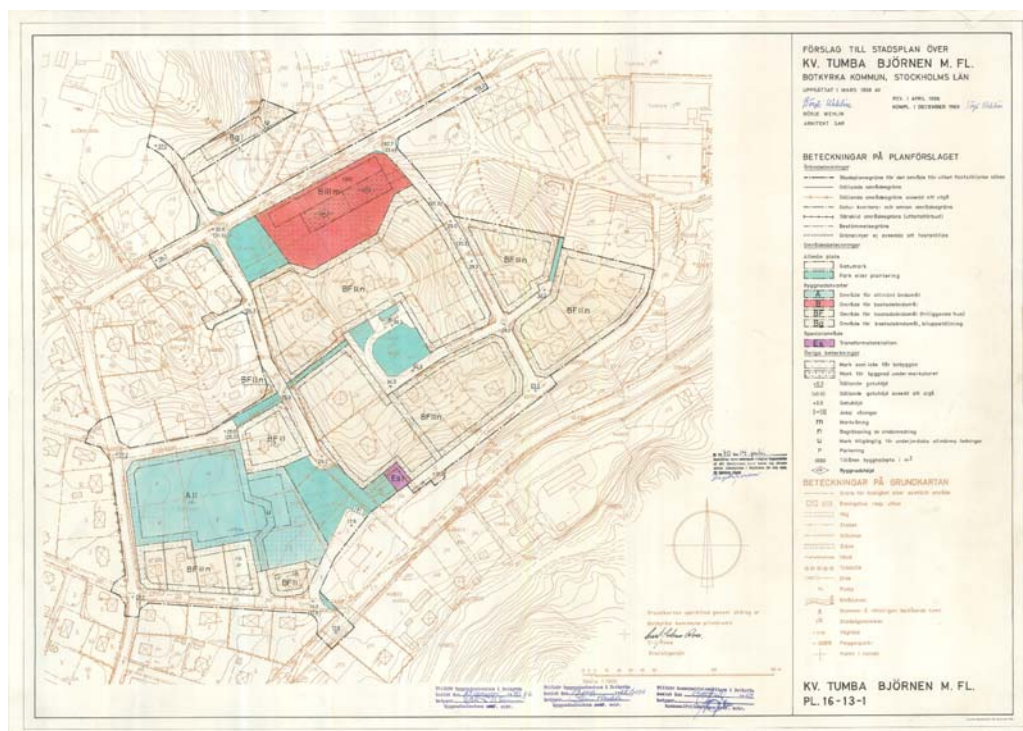
Orienteringskarta över området.

Ärendet

Området ligger ca 170 meter söder om Tumba centrum i änden av Knutstigen. Fastigheten Orren 2 uppgår till ca 1515 m². Orren 2 ägs av sökande. Marken gränsar i norr till Tumba 8:40, som ägs av Botkyrkabyggen AB. Marken gränsar i öster och söder till privatägda Orren 3, Orren 4, Orren 5 samt i väster till kommunägda fastigheten Tumba 8:36.

Detaljplan "Förslag till stadsplan över kv. Tumba Björnen m.fl." (16-13-1) från 1970-07-14 gäller för området. Enligt stadsplanen får fastigheten bebyggas med friliggande bostadshus om två våningar. Fastigheten får bebyggas med högst en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad om 150 kvm respektive 40 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnad får innehålla högst en lägenhet. Minsta tomtstorlek är 600 kvm. Högsta byggnadshöjd är 7 m för huvudbyggnad och 3 m för gårdsbyggnad. Vind får inte inredas. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För området gäller fastighetsplan Orren 1-6, fastställdes den 3 november 1948.



Gällande detaljplan från 1970.



Fastighetsplan från 1948.

Utredningar

Inom ramen för detaljplanearbetet bör följande utredningar göras:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Riskutredning
- Trafik-och parkeringsutredning
- Solstudie

Inför ett detaljplanearbete behöver byggnadens storlek och gestaltning bearbetas. Inriktning och omfattning kan komma att ändras under planarbetet beroende på inkomna synpunkter och omständigheter som framkommer under planarbetet.

Ekonomi

Debitering av planbeskedet sker enligt Samhällsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Preliminär tidplan

I detta skede kan endast en preliminär tidplan presenteras. När ett genomarbetat förslag presenteras kan förvaltningen göra en mer preciserad bedömning när i tiden ett planarbete kan påbörjas.

Planuppdrag
Antagande

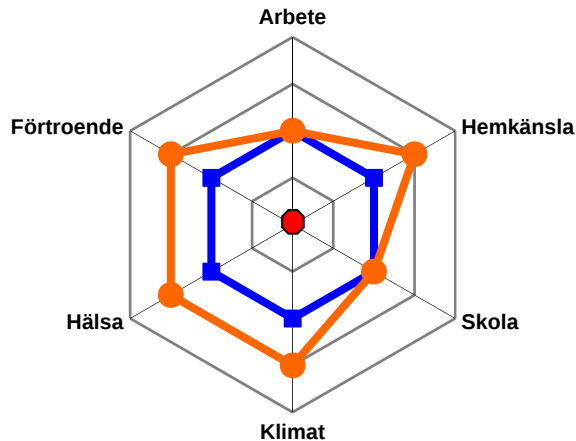
4 kvartal/2020
4 kvartal/2021

Ett hållbart Botkyrka

Botkyrka kommun har formulerat sex utmaningar som tillsammans representerar ett platsspecifikt förhållningssätt till hållbar utveckling i kommunen;

1. Botkyrkaborna har arbete
2. Botkyrkaborna känner sig hemma
3. Botkyrka har de bästa skolorna
4. Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
5. Botkyrkaborna är friska och mår bra
6. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin

I varje projekt ska vi sträva efter att uppnå dessa utmaningar.



Kommentar

-Med nya bostäder i centralt läge i Tumba ges goda möjligheter för framtida boende att känna sig hemma.

- Nyuppförda bostäder bör ge goda förutsättningar för att de framtida boende kommer att må bra.
- Nyuppförda bostäder ska inte påverka klimatet negativt.
- En bra dialog med omgivningen i samband med planprocessen förutsätts kunna ge Botkyrka/Tumbaborna förtroende för varandra och demokrati.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson
Planchef

Bilagor

Begäran om planbesked

Expedieras till
Planadministratör
Sökande

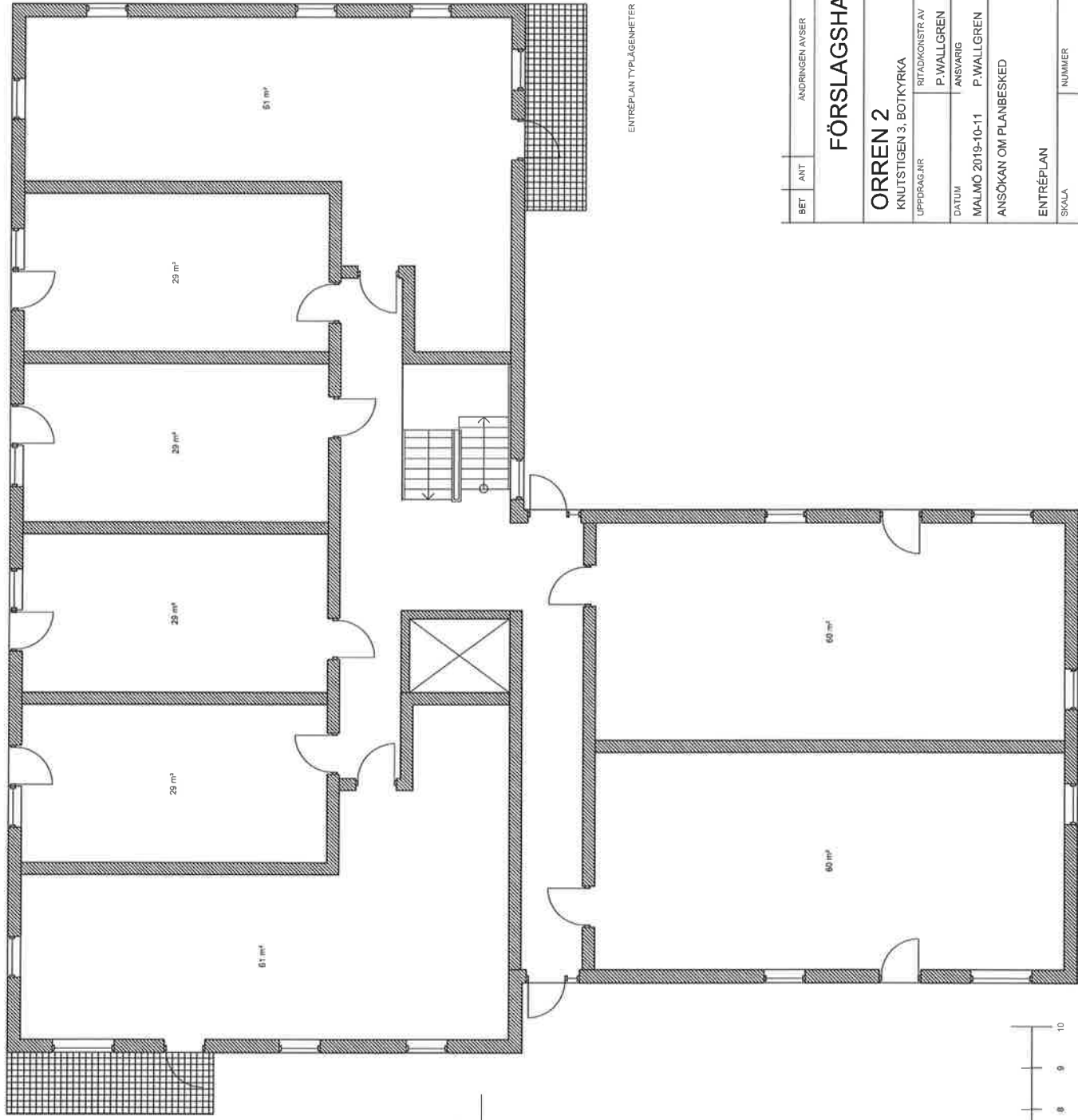
SBF/2019:255

[illegible]

[illegible]

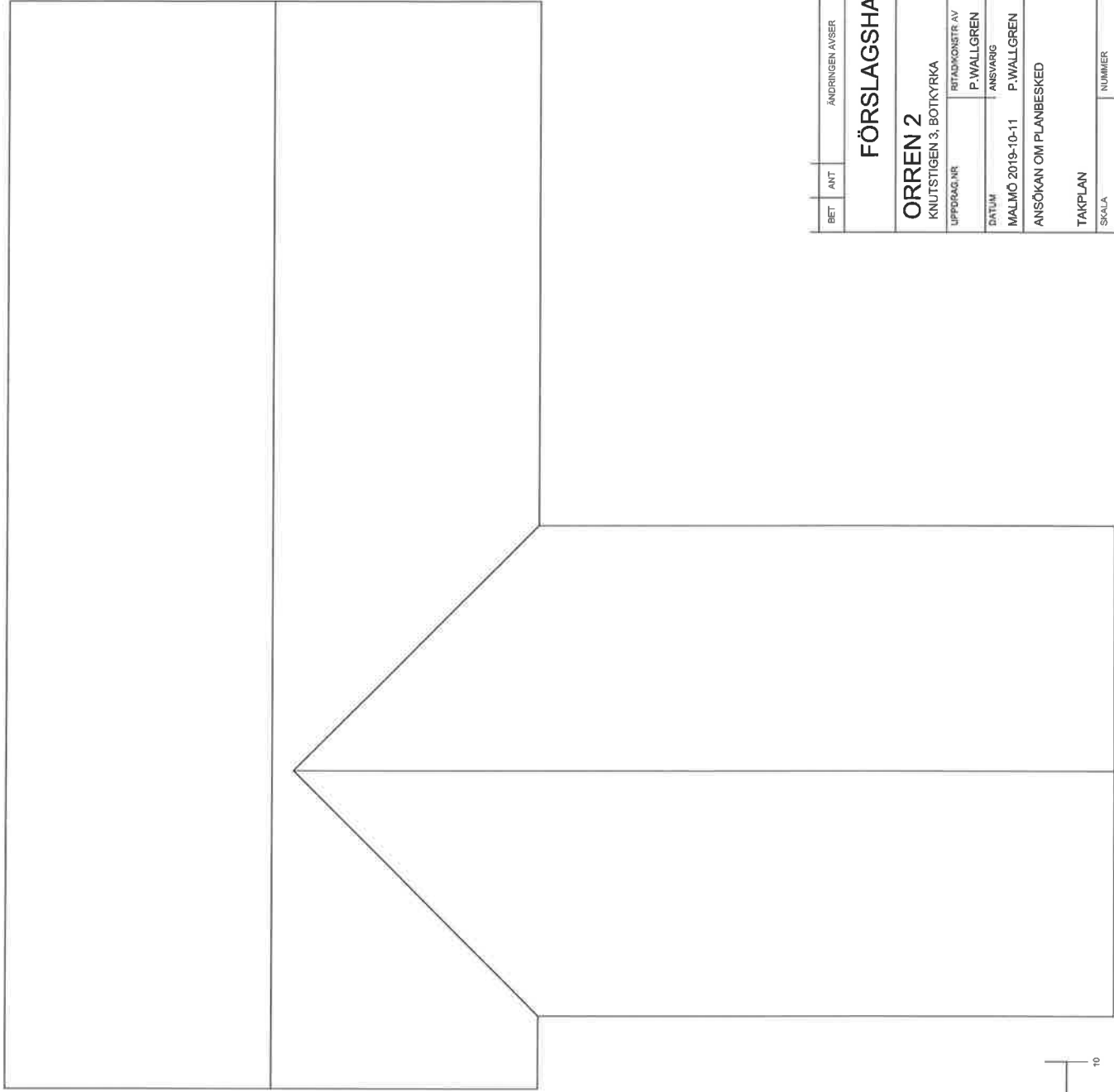
BET	ANIT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRSLAGSHANDLING				
ORREN 2				
KNUTSTIGEN 3, BOTKYRKA				
UPPDAG.NR		RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	
		P.-WALLGREN		
DATUM		ANSVARIG		
MALMÖ 2019-10-11		P.-WALLGREN		
ANSÖKAN OM PLANBESKED				
SITUATIONSPLAN				
SKALA	NUMMER			
1:200 (A3)	A-01.1-001			

50F/2019:253



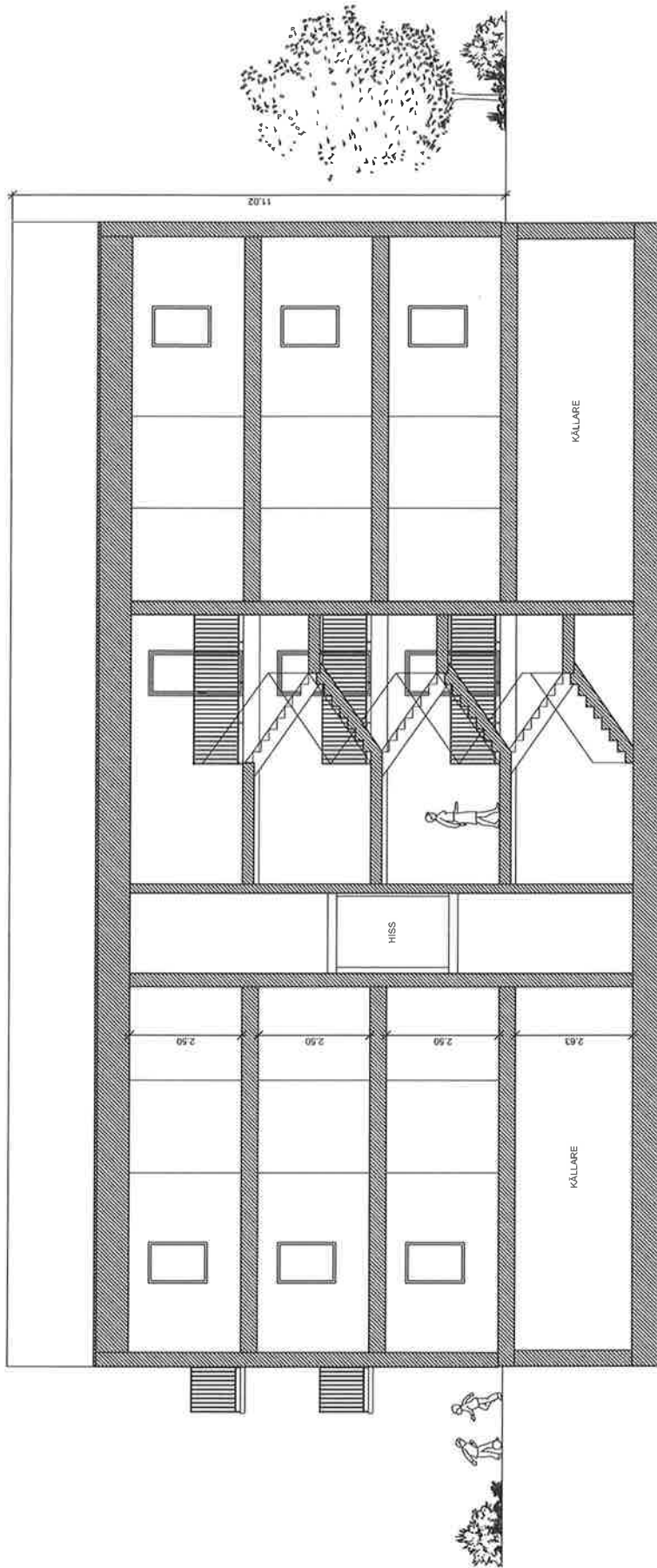
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRSLAGSHANDLING				
ORREN 2				
KNUTSTIGEN 3, BOTKYRKA				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV		HANDLAGGARE	
	P.WALLGREN			
DATUM	ANSVARIG			
MALMÖ 2019-10-11	P.WALLGREN			
ANSÖKAN OM PLANBESKED				
ENTRÉPLAN				
SKALA	NUMMER			
1:100 (A3)	A-40.1-001			
WALL ARKITEKTER GREN				

SBF/2019:255



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRSLAGSHANDLING				
ORREN 2				
KNUTSTIGEN 3, BOTKYRKA				
UPPDRAGS NR	RITADKONSTR AV		HANDLÄGGARE	
	P. WALLGREN			
DATUM	ANSVARIG			
MALMÖ 2019-10-11	P. WALLGREN			
ANSÖKAN OM PLANBESKED				
TAKPLAN				
SKALA	NUMMER		WALL ANDERSTEN GREN	
1:100 (A3)	A-40.1-002			

SBF/2019:255



SEKTION A-A

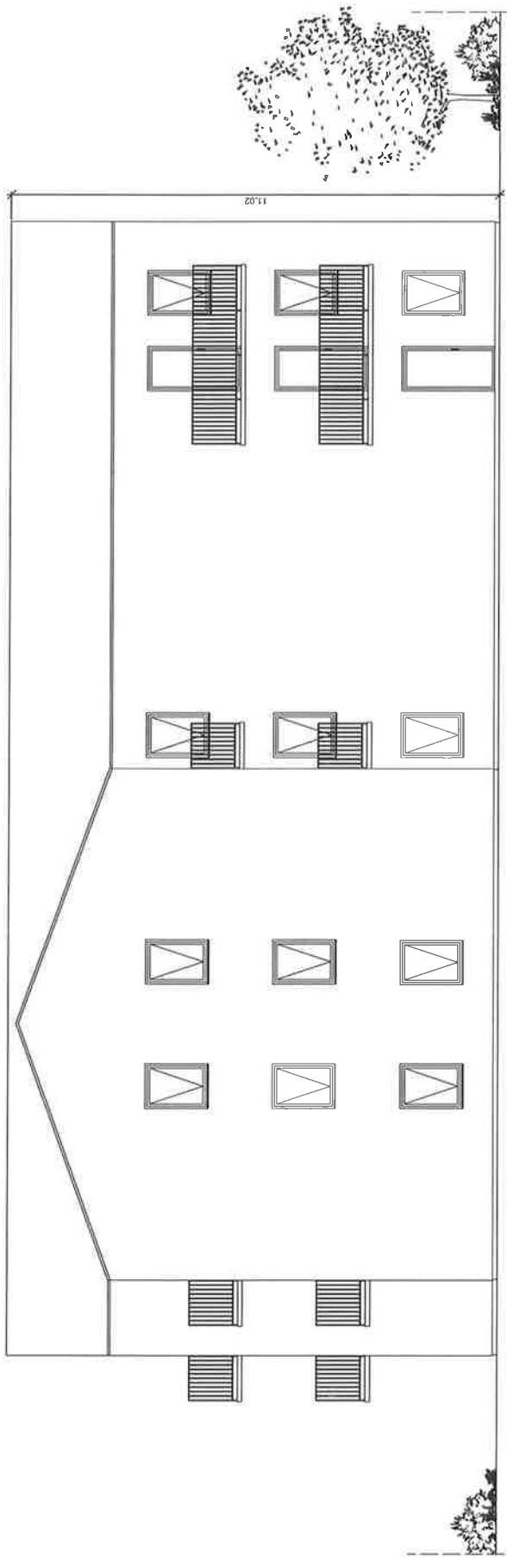


BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSEER	DATUM	SIGN
FÖRSLAGSHANDLING				
ORREN 2				
KNUTSTIGEN 3, BOTKYRKA				
UPPDRAG.NR	RITADKONSTR. AV		HANDLAGGARE	
	P. WALLGREN			
DATUM	ANSVARIG			
MALMÖ 2019-10-11	P. WALLGREN			
ANSÖKAN OM PLANBESKED				
SEKTION A-A				
SKALA	NUMMER			
1:100 (A3)	A-40.2-001			
WALL ARKITEKTER GREN				

531/2019: 255

TAK
FASAD
PUTS

TAKPANNOR BETONG
PUTS



FASAD SÖDER

TOMTGRÄNS

TOMTGRÄNS

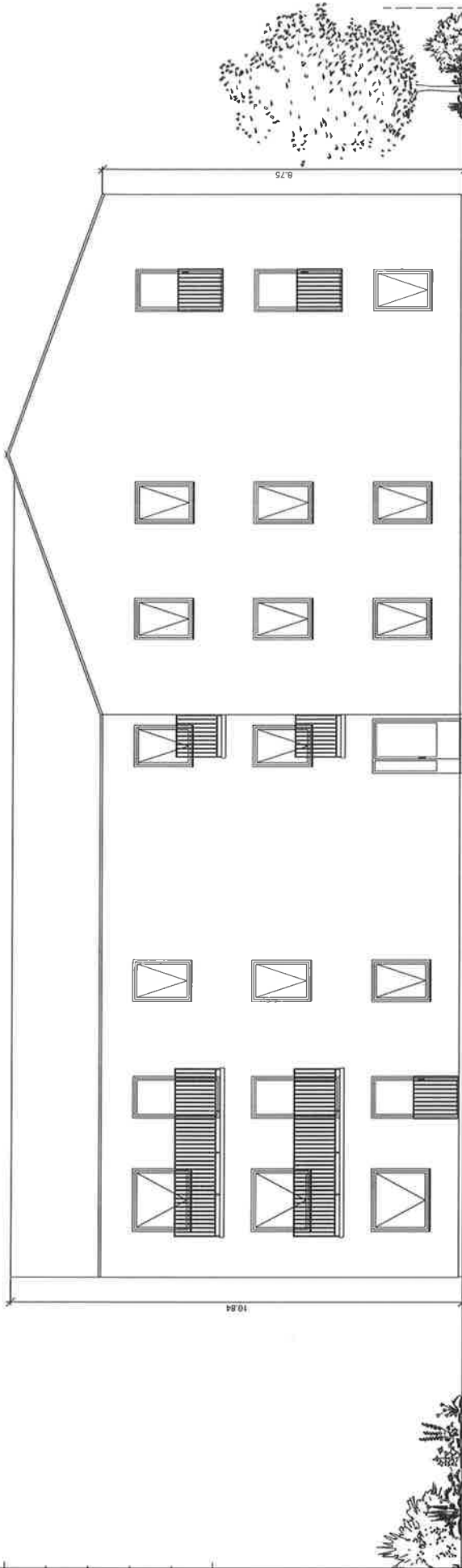


BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRSLAGSHANDLING				
ORREN 2				
KNUTSTIGEN 3, BOTKYRKA				
UPPDRAG.NR	RTADKONISTR AV		HANDLAGGARE	
	P.WALLGREN			
DATUM	ANSVARIG			
MALMÖ 2019-10-11	P.WALLGREN			
ANSÖKAN OM PLANBESKED				
FASAD SÖDER				
SKALA	NUMMER			
1:100 (A3)	A-40.3-001			
WALL ARKITEKTER GREN				

SBF/2019:255

TAK
FASAD
PUTS

TAKPANNOR BETONG



FASAD ÖSTER

TOMTGRÄNS

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRSLAGSHANDLING				
ORREN 2				
KNUTSTIGEN 3, BOTKYRKA				
UPPDRAGNR	RITADKONSTR AV		HANDLÄGGARE	
	P.WALLGREN			
DATUM	ANSVARIG			
MALMÖ 2019-10-11	P.WALLGREN			
ANSÖKAN OM PLANBESKED				
FASAD ÖSTER				
SKALA	NUMMER			
1:100 (A3)	A-40.3-002			
WALL ARKITEKTER GREN				

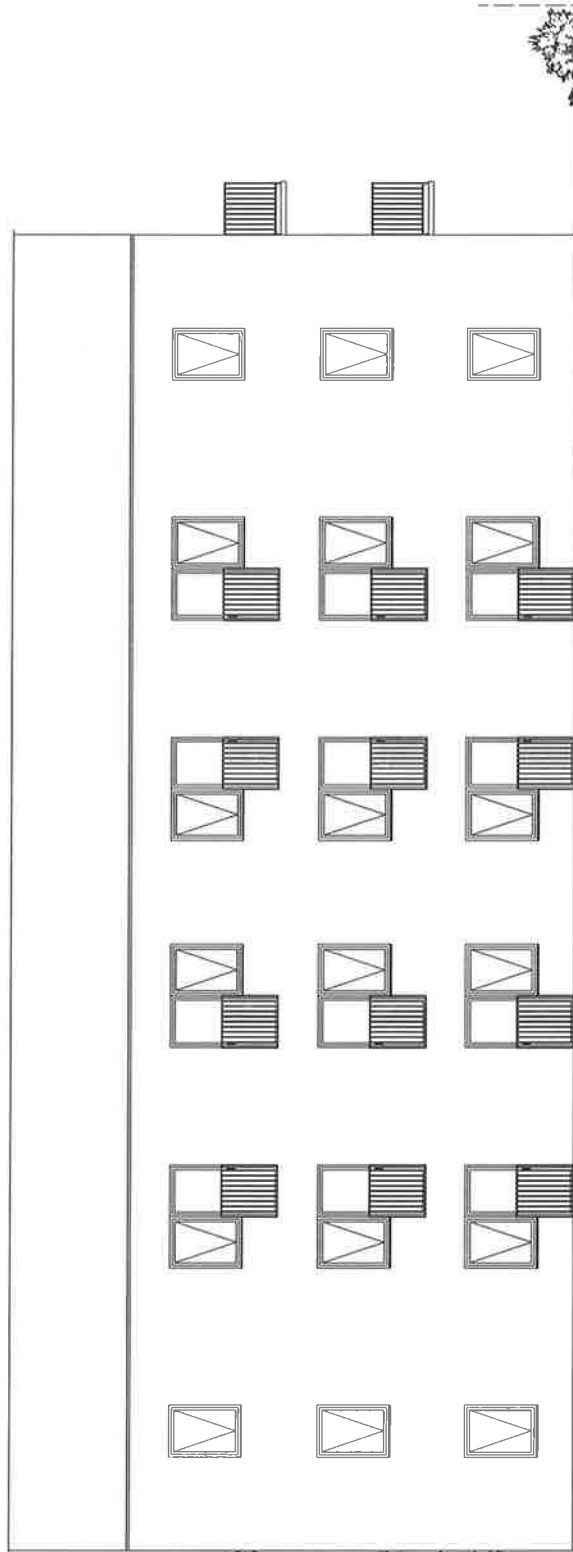


ÖBF/2019:255

TAK
FASAD
PUTS

TAKPANNOR BETONG

PUTS



FASAD NORR

TOMTGRANS

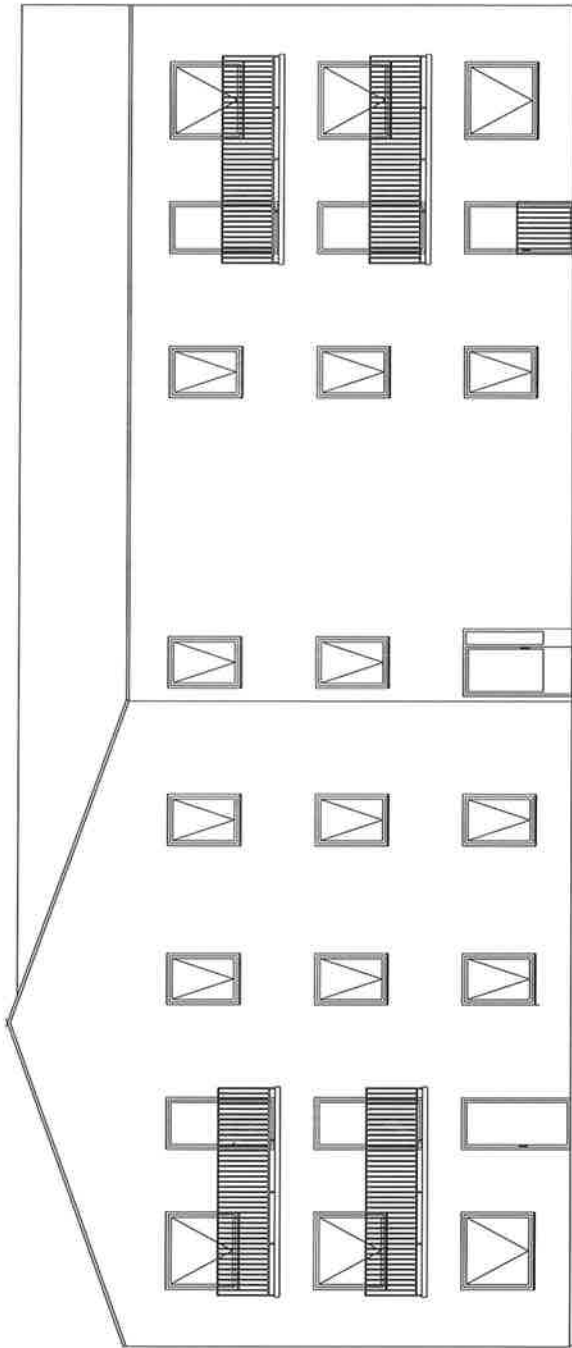
TOMTGRANS

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRSLAGSHANDLING				
ORREN 2				
KNUTSTIGEN 3, BOTKYRKA				
UPPDRA.G.NR	RITADKONSTR AV		HANDLÄGGARE	
	P. WALLGREN			
DATUM	ANSVARIG			
MALMÖ 2019-10-11	P. WALLGREN			
ANSÖKAN OM PLANBESKED				
FASAD NORR				
SKALA	NUMMER		WALL ARKITEKTER GREN	
1:100 (A3)	A-40.3-003			



SBF/2019.25

TAK
FASAD
TACERNOR BETONG
PUTS



FASAD VÄSTER

TOMTGRÄNS



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN		
FÖRSLAGSHANDLING						
ORREN 2						
KNUTSTIGEN 3, BOTKYRKA						
UPPDRAGSR		RITAD/KONSTR AV P. WALLGREN	HANDLÄGGARE			
DATUM		ANSVARIG				
MALMÖ 2019-10-11		P. WALLGREN				
ANSÖKAN OM PLANBESKED						
FASAD VÄSTER						
SKALA	NUMMER					
1:100 (A3)	A-40.3-004					
WALL ARKITEKTER GREN						