



4

Planbesked för Banslätt 1 (sbf/2020:216)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för bostäder på fastigheten Banslätt 1.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett program för centrala Tullinge som godkändes av kommunfullmäktige i december 2019.

Fastighetsägaren Hemsös fastighet Banslätt 1 som ingår i planprogrammet har idag en byggnad med ett flertal olika hyresgäster som erbjuder medborgarna service som vårdcentral, apotek, folktandvård mm samt även lokaler för Botkyrka kommun. Hemsö har ambitioner att utveckla fastigheten och ser möjlighet att tillskapa ytterligare värden för Tullingeborna i samband med en ny detaljplan för området.

Enligt ansökan vill sökande på befintlig parkeringsyta öster om befintlig byggnad uppföra ett äldreboende samt lokaler i bottenvåning för ytterligare service som till exempel bibliotek, café.

Sökande vill även utreda förutsättningarna och behoven för att tillskapa trygghetsboenden alternativt studentbostäder och ser planprogrammets lamellbyggnad väster om befintlig byggnad som en möjlighet att få en byggrätt förutsatt att viss fastighetsjustering görs mot kommunens mark.

Närheten till järnvägen och Huddingevägen (sekundär transportled för farligt gods) kan komma att påverka utformning och begränsa hur långt norrut som bebyggelsen kan sträcka sig. För lägenheter i den norra delen av planområdet kan det komma att krävas speciallösningar för att klara bullerkraven för bostäder. Eftersom den naturliga jordarten är lera, och tung väg- och järnvägstrafik passerar nära planområdet, behöver även risken för vibrationer utredas och eventuellt förebyggas.

2020-10-15

Dnr sbf/2020:216

Ärendet

Fastigheten Banslätt 1 ligger i centrala Tullinge och innehåller en befintlig byggnad, det så kallade Samhallhuset.

Enligt gällande detaljplan från år 1971 är fastigheten planlagd för småindustri, kontor (Jm). Sökande är intresserad av att bygga bostäder på fastigheten och därmed behöver en ny detaljplan tas fram.

Fastigheten ligger längs Römossevägen som är en kommunal gata och på övriga sidor är fastigheten omgiven av bostadsfastigheter och dess parkeringsanläggningar. Norr om Römossevägen går järnvägen och här ligger också plattformen för Tullinge station.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-10-14, utgör underlag för beslutet.

Referens
Per-Anders Framgård

Mottagare

Planbesked för Banslätt 1

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för bostäder på fastigheten Banslätt 1.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett program för centrala Tullinge som godkändes av kommunfullmäktige i december 2019. Fastighetsägarens fastighet Bansätt 1 som ingår i planprogrammet har idag en byggnad med ett flertal olika hyresgäster som erbjuder medborgarna service som vårdcentral, apotek, folktandvård mm samt även lokaler för Botkyrka kommun. Fastighetsägaren har ambitioner att utveckla fastigheten och ser möjlighet att tillskapa ytterligare värden för Tullingeborna i samband med en ny detaljplan för området.

Enligt bifogad ansökan vill sökande på befintlig parkeringsyta öster om befintlig byggnad uppföra ett äldreboende samt lokaler i bottenvåning för ytterligare service som till exempel bibliotek, café. Sökande vill även utreda förutsättningarna och behoven för att tillskapa trygghetsboenden alternativt studentbostäder och ser planprogrammets lamellbyggnad väster om befintlig byggnad som en möjlighet att få en byggrätt förutsatt att viss fastighetsjustering görs mot kommunens mark.

Närheten till järnvägen och Huddingevägen (sekundär transportled för farligt gods) kan komma att påverka utformning och begränsa hur långt norrut som bebyggelsen kan sträcka sig. För lägenheter i den norra delen av planområdet kan det komma att krävas speciallösningar för att klara bullerkraven för bostäder. Eftersom den naturliga jordarten är lera, och tung väg- och järnvägstrafik passerar nära planområdet, behöver även risken för vibrationer utredas och eventuellt förebyggas.

Dagvattenfrågor behöver utredas för att bemöta Miljöbalkens krav och säkerställa miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster enligt gällande lagstiftning och regelverk. Stora delar av planområdet samt intilliggande Tullinge station riskerar idag att översvämmas vid kraftiga skyfall. Det finns alltså utmaningar vad gäller dagvattnets kvalitet och kvantitet.

Trafik- och parkeringsutredning behövs för att kunna ta hand om bland annat parkeringsfrågor, tillgängligheten för sopbilar, räddningsfordon osv.

Ett gestaltungsprogram behöver tas fram där förslaget utformas utreds närmare. Gestaltningen av de nya bostadsbyggnaderna och exakta placeringar av bostadshusen behöver utredas närmare under planarbetet, liksom tätheten av ny bebyggelse och hänsyn t ex till dagvattenfrågor, möjligheten att tillgodose friytor och att skapa nya bostäder med höga boendekvalitéer.



Orienteringskarta över området.



Ortofoto över området

Ärendet

Fastigheten Banslätt 1 ligger i centrala Tullinge och innehåller en befintlig byggnad, det så kallade Samhallhuset.

Enligt gällande detaljplan från år 1971 är fastigheten planlagd för småindustri, kontor (Jm). Sökande är intresserad av att bygga bostäder på fastigheten och därmed behöver en ny detaljplan tas fram.

Fastigheten ligger längs Römossevägen som är en kommunal gata och på övriga sidor är fastigheten omgiven av bostadsfastigheter och dess parkeringsanläggningar. Norr om Römossevägen går järnvägen och här ligger också plattformen för Tullinge station.

De bifogade skisserna till ansökan redovisar bebyggelseförslag som är tagna från kommunens planprogram för tänkta husplaceringar. Gestaltningen av de nya bostadsbyggnaderna och exakta placeringar av bostadshusen behöver utredas närmare under planarbetet. Tätheten av ny bebyggelse och hänsyn till dagvattenfrågor, möjligheten att tillgodose friytor och möjligheten att skapa nya bostäder med höga boendekvalitéer behöver utredas vidare under planarbetet.

Frågor att hantera i kommande planarbete:

Strategiska frågor och frågor kopplade översiktsplanen

Det är positivt om detta centrala läge i Tullinge tillförs mer service och bostäder. I förslaget nämns service på bottenplan som café och bibliotek. Det är positivt med levande bottenvåningar med aktiviteter som är tillgängliga även utanför kontorstid och skulle kunna stärka Tullinge centrum som plats.

I ansökan nämns alternativen studentbostäder eller trygghetsboende – ur de alternativen ser vi att bostäder för unga är särskilt bra. Dels för att gruppen oftare är mer beroende av kollektivtrafik, dels för att läget är attraktivt för unga tack vare sin närhet till Flemingsberg med sina lärosäten samt att studenter skulle bidra till en mer blandad befolkningssammansättning i centrala Tullinge.

Fastigheten inrymmer idag flera verksamheter som har stor betydelse för många Tullingebor. Vid en detaljplaneändring bör hänsyn tas till de önskemål verksamheterna i befintlig byggnad har för att kunna utvecklas. Exempelvis har Tullinge fritidsgård länge önskat att det fanns någon form av utemiljö, och om kvarteret görs om finns chansen att skapa gröna rum utomhus för de som besöker verksamheterna i fastigheten.

Vid ett genomförande kan argumenten för att få till bättre kollektivtrafiklösningar förstärkas för Tullinge, då det oftast handlar om behovet av ett större befolkningsunderlag samt att målpunkter behövs.

Stadsmiljöfrågor

Ur stadsmiljösynpunkt behöver följande frågor beaktas i ett kommande detaljplanearbete:

- Att det finns tillräckliga ytor för att säkerställa framtida ramper och trappor till den planerade gång- och cykeltunneln under spårområdet, i enlighet med detaljplaneprogram för centrala Tullinge.
- Frågor rörande byggnadsutformning och då med fokus på bostadsgårdsutformning och dagsljusförhållanden på gårdarna. Samt hur överensstämmelsen är med planprogrammets intention om att tillkommande bebyggelse ska ha gröna tak och nya byggnaders möte med gata.
- Trafik till och från fastigheten samt om det finns tillräckligt med bostads- och gästparkering och cykelparkering. Angöringslösningar för avfall och in-/utfarter.
- Nya byggnaders förhållande till de befintliga skivhusen. Nya byggnader ska enligt detaljplaneprogram för centrala Tullinge placeras med hänsyn till släppen mellan skivhusen för att säkerställa kopplingen till naturområdet söder om Banslätt.

Miljöfrågor

Förslaget innebär en tät och kompakt bebyggelse. Det medför att det kan bli svårt att få plats med en bra dagvattenhantering, tillräckligt med dagsljus i alla lägenheter samt grönska för biologisk mångfald och trivsel. Eftersom marken i området idag till stor del är asfalterad och den naturliga jorden består av lera är det svårt att infiltrera dagvatten. Det mesta av dagvattnet avvattnas därför via ledningar till Tullingesjön. Stora delar av planområdet samt intilliggande Tullinge station riskerar idag att översvämmas vid kraftiga skyfall. Det finns alltså utmaningar vad gäller dagvattnets kvalitet och kvantitet.

Närheten till järnvägen och Huddingevägen (sekundär transportled för farligt gods) kan komma att påverka utformning och begränsa hur långt norrut som bebyggelsen kan sträcka sig. För lägenheter i den norra delen av planområdet kan det komma att krävas speciallösningar för att klara bullerkraven för bostäder. Eftersom den naturliga jordarten är lera, och tung väg- och järnvägstrafik passerar nära planområdet, behöver även risken för höga vibrationer utredas och eventuellt förebyggas.

Frågor gällande vatten och avlopp

Det finns kommunalt Va inom området. Vid kraftigt regn kan det finnas risk för översvämning eftersom det finns mycket hårdgjord yta inom fastigheten. Dagvattenhanteringen måste studeras vidare i det kommande planarbetet.

Mark och exploateringsfrågor

Om ansökan innebär ett positivt planbesked bör en genomförandekalkyl tas fram av fastighetsägaren, för att kunna bedöma genomförbarheten. Om projekt ska drivas som ett exploateringsprojekt eller inte är detta inte självklart. Väljer exploatören att endast hålla sig inom sin egen mark och inga åtgärder behövs på de kommunala anläggningarna så utgör inte projektet ett exploateringsprojekt. Enligt andra förslaget i ansökan så påverkas kommunens fastighet TULLINGE 21:484 och då blir det däremot sannolikt ett exploateringsprojekt.

Kommunens mark påverkas av en ny detaljplan om kommunens fastighet TULLINGE 21:484 berörs. Del av denna säljs, vilket innebär att kommunen måste besluta om det anses lämpligt att sälja mark från denna fastighet enligt exploatörens förslag. Befintlig trafiklösning förändras då denna påverkas av ny byggnad. Området påverkas ej av ledningsrätter eller andra motsvarande belastningar.

Planförutsättningar

Kommunens översiktsplan

Ur översiktsplaneperspektiv är planbeskedsansökan för fastigheten Banslätt 1 i linje med den utveckling Botkyrka kommun önskar se i Tullinge centrum. Enligt Botkyrkas översiktsplan från 2014 ska de centrala delarna av Tullinge ska utvecklas till en tätare stadsbygd. Kommunen vill skapa en attraktiv tät stadsbygd med väl utformade offentliga platser och bebyggelse. Det centrala läget nära pendeltågsstationen bör användas tätare bebyggelse med en blandning av bostäder, handel och service. Levande

bottenvåningar med aktiviteter som är tillgängliga efter kontorstid är önskvärt och skulle stärka Tullinge centrum som plats.

Program för centrala Tullinge

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett planprogram för centrala Tullinge som godkändes av kommunfullmäktige 2019. Planprogrammet anger att centrum ska utvecklas till en stadskärna med nya stads kvarter, gator, torg och parker. Den nya pendeltågsstationen föreslås ha sidoplattformar som kommer att underlätta resan till och från Tullinge. Programmet är utformat för att möjliggöra klimatsmarta val och ett aktivt vardagsliv med närhet till natur och kultur för de boende. Ansökan följer planprogrammet.

Gällande detaljplan

Detaljplan för Banslätt 6 m.fl. (32-3) från år 1997-07-08 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Enligt gällande detaljplan är fastigheten Banslätt 1 planlagd för småindustri, kontor (Jm).

Utredningar

Inom ramen för detaljplanearbetet bör följande utredningar göras:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning (med tillhörande markundersökning)
- Gestaltningssprogram
- 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 stads- och landskapsbilden. T ex kan de planerade bostadskvarteren skapa nya tryggare gång- och cykelstråk och nya mötesplatser. Frågan behöver utredas vidare under planarbetet.

Barnkonsekvenser

För att säkerställa att barnkonventionen efterlevs i den fysiska planeringen behöver barn ges inflytande i planeringen. Barn och unga är experter på sin närmiljö. I den inledande dialogprocessen för planprogrammet deltog två grupper av skolelever, en från Banslättsskolan och en från Falkbergsskolan, för att hämta in barns synpunkter och tankar om ett framtida Tullinge. Önskemål som framkom rörde bland annat fler lekplatser och parker, ett roligare centrum med fler affärer, plats för bad och vattenlek samt upplysta gångstigar och passager under järnvägen. Genomförandet av planförslaget kan bidra till att nordlig passage under spåren genomförs och ger barn säkrare gångvägar mellan den norra och södra delen i centrala Tullinge.

Miljökonsekvenser

Förvaltningen har bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Genomförandet av planförslaget skulle kunna medföra positiva konsekvenser för miljön och andelen hårdgjorda ytor skulle kunna minskas jämfört hur det ser ut idag. Mer 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 till Banslätt 1.

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

Preliminär tidplan

Planuppdrag	kvartal 2 / 2022
Antagande	kvartal 4 / 2023

Bilagor:

Ansökan om planbesked

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson
Planchef

Expedieras till
Planadministratör
Sökande