

Område vid Flottbrovägen (42-23) i Tullinge Parkhem
Botkyrka kommun, Stockholms län.

Skiss till detaljplan

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör grundkarta, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationsplan, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Planen skall möjliggöra en utbyggnad av flerbostadshus i form av markbostäder i 1-2 våningar på den triangelformade äng som idag begränsas av Trädgårdstorpsvägen, Flottbrovägen och villatomterna vid Fuxvägen i söder.

Planen skall också ge möjlighet till en ombyggnad av vägnätet för att höja trafiksäkerheten och ge möjlighet till en förbättrad kollektivtrafik.

För planområdets villafastigheter skall byggrätt och tomtstorlekar regleras.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Tullinge Parkhem ca 2 km nordväst om Tullinge Centrum. Förutom det föreslagna exploateringsområdet vid Trädgårdstorpsvägen, Flottbrovägen och Fuxvägen omfattar planområdet villafastigheter utmed Flottbrovägen och norra delen av Trädgårdstorpsvägen.

Areal

Planområdet omfattar 7,3 ha, varav exploateringsområdet utgör 2,2 ha.

Markägoförhållanden

Botkyrka kommun äger fastigheterna Tullinge 16:108, 16:117, 16:118. 16:148, 16:156, 16:157 samt befintlig vägmark. Övrig mark är i enskild ägo.

1990-02-19

NATUR OCH KLIMAT

Naturförutsättningar

Exploateringsområdet utgörs av gammal ängs och åkermark och är relativt plant medan angränsande villatomter är mera kuperade.

Vegetationen inom området.

Inom exploateringsområdet finns uppvuxna träd i den östra och södra delen av exploateringsområdet. Villatomterna i området har i regel en riklig vegetation med tall, gran, ek, björk och hassel. På de uppodlade delarna finns stora gamla frukträd.

Klimat

Ur vind- och temperatursynpunkt bedöms området ej uppvisa några extremer. Området ligger skyddat för de kalla och snöförande nordvindarna och temperaturförhållandena är goda.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig byggnadsgeologisk undersökning av Tyréns daterad 1982-06-16 visar att de högre partierna består av fast jord dvs morän, grus och sand samt berg i dagen.

Marken inom exploateringsområdet består av halvfast jord, dvs grovmo silt och varvig föga sättningsbenägen lera med ringa mäktighet.

Planområdet ligger inom lågrisk- och normalriskzon för radon.

Fornlämningar

Några registrerade fornlämningar finns inte inom planområdet.

ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Allmän beskrivning

Parkhemsområdet karaktäriseras av stora nivåskillnader och nedskurna dalgångar mot Tullingesjön. Bebyggelsen är ofta placerad på höjderna eller i sluttningarna medan vägsystemet i regel följer dalgångarna. Bebyggelsen är från olika tidsepoker och består båda av villor och sommarstugor på stora tomter med uppvuxna trädgårdar.

Vegetationen består av både barr- och lövträd med ett markerat inslag av stora ekar. Detta ger tillsammans med nivåskillnaderna Parkhemsområdets speciella karaktär.

1990-02-19

Vägarna inom Parkhemsområdet är smala och branta. Gång- och cykeltrafiken blandas med biltrafiken. Genom Tullinge Gårdsområdets exploatering har början till ett strukturerat trafiknät byggts upp med Norra Parkhemsvägen och Flottbrovägen som uppsamlingsgator för området. Här är även separering av de olika trafikslagen genomförd.

Området saknar delvis kommunalt vatten och avloppsnät.

Befintlig bebyggelse

Planområdet omfattar 17 fastigheter med permanent eller fritidshus. 5 fastigheter är obebyggda.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet gränsar till ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Detta område har i områdeplanen för Tullinge Parkhem angetts som bevarandeområde, där höga krav ställs på utformningen av ny bebyggelse.

Social beskrivning

60% av de som står i bostadskön efterfrågar små lägenheter. Framförallt efterfrågas hyresrätter. Övervägande del av bostadsbeståndet i Tullinge består av bostadsrätter och egna hem. Möjligheten för ungdomar att bo kvar i Tullinge eller att flytta till Tullinge är härigenom starkt begränsad.

De positiva effekterna av att Botkyrkabor bor kvar i Botkyrka har påtalats i Utvecklingsprogrammet för Botkyrka. Ungdomar som vuxit upp i Botkyrka utgör tillsammans med gamla Botkyrkabor den kärna av kommuninvånare som upplever Botkyrka eller sitt bostadsområde inom kommunen som sin verkliga hembygd.

Varje år flyttar cirka 1 500 ungdomar i åldern 18-24 år från Botkyrka. De flesta flyttar till annan ort inom Stockholms län. Det måste anses vara väsentligt för den långsiktiga stabiliteten i kommunen att minska denna utflyttning. Sannolikheten att ungdomarna som vuxna rotar sig i kommunen minskar naturligtvis kraftigt om de flyttar ut ur kommunen i 20-årsåldern.

Vid studium av ungdomarnas flyttmönster framgår också att det hos merparten finns en klar önskan att bo kvar i kommunen. För att Botkyrka skall kunna tillgodogöra sig de positiva effekter som vilar i ungdomarnas hembygds-känsla är det väsentligt att de ungdomar som vill bo kvar också får möjlighet att göra det.

1990-02-19

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Områdesplan för Tullinge parkhem

Ett förslag till områdesplan för Tullinge Parkhem antogs av indelningsdelegerade 1982-06-23.

Områdesplanen utgår ifrån en varsam omvandling och förnyelse och skall samtidigt skapa förutsättningar för ett allsidigt bostadsområde med varierande upplåtelseformer för alla åldrar och hushållsstorlekar.

Planen innehåller också riktlinjer för hur områdets karaktär skall bevaras.

Program för utbyggnaden av Tullinge parkhem

Kommunfullmäktige godkände 1984-05-24, § 103 ett förslag till program för genomförande av en utbyggnad av Tullinge Parkhem. Samtidigt fastställdes en tidplan för utbyggnad av VA-ledningar inom vissa delar av Tullinge Parkhem.

Programmet innebär i huvudsak att befintliga och förväntade sanitära problem skall lösas. Befintlig fastighetsindelning skall i princip behållas inom de områden som är berörda av utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar.

I Programmet förutsätts att någon förbättring av gatunätet som helhet för närvarande inte skall ske.

De delar som skall förses med kommunalt vatten och avlopp är områdena kring Norra Parkhemsvägen, mellan Trädgårdstorpssvägen och Tullingesjön samt utmed Tullinge Strand.

Översiktsplan 1990

Översiktsplan 1990 redovisar Tullinge Parkhem som område med pågående markanvändning.

Planeringsprogram för planområdet

Kommunstyrelsen godkände 1989-04-10 ett planeringsprogram för området.

Detaljplaner

Planområdet saknar för närvarande detaljplan. En avstyckningsplan från 1935-09-31 med tätbebyggelseförbud enligt 168 § byggnadslagen upphörde att gälla när PBL trädde ikraft.

1990-02-19

Planeringsprogram för området

Kommunstyrelsen godkände 1989-04-10 ett planeringsprogram Trädgårdstorp, Triangeln och angränsade områden. Programmet anger att områdena skall inrymma totalt 115 hyreslägenheter med följande lägenhetsfördelning: 50% 2 rok, 25% 3 rok och 25% 4 rok.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

I exploateringsområdet Triangeln föreslås 62 lägenheter i form av markbostäder i 1-2 plan med 2-4 lägenheter i varje huskropp. Husen ligger utmed "gator" och mitt i området föreslås en "allmänning" med lekplats. Parkeringen har delats upp i tre mindre parkeringsytor. Områdets inre skall vara bilfritt men framkörning för lastning och lossning kan ske på de körbara gångvägarna mellan huskropparna. Särskild bilspolsplats anordnas.

Vid varje parkering iordningställs två platser för rörelsehindrade. Samtliga lägenheter nås direkt från markplanet.

Följande lägenhetsfördelning föreslås.

20 st 2 rum o kök, 24 st 3 rum o kök och 18 st 4 rum o kök.

Bostäder - Småhus

Planförslaget omfattar villafastigheter i enskild eller kommunal ägo.

Vissa villafastigheter i planområdets södra och nordöstra delar föreslås avstå mark till exploateringsområdet.

Minsta tomtstorlek föreslås bli 1000 kvm.

Undantag har gjorts för fastigheten 16:181 som gränsar till ett område med tätare bebyggelse. För denna fastighet föreslås minsta tomtstorlek bli 850 kvm.

Fastigheterna är i flera fall möjliga att dela. Vid bedömningen av om en fastighet är möjlig att dela eller ej har hänsyn tagits till minsta tomtstorlek, topografi, tillfartsförhållanden m m. Diskussioner med markägarna under samrådet kan medföra ändringar i förslaget till fastighetsindelning. Totalt föreslås att 5 nya tomter bildas genom delning.

1990-02-19

Skolor

Den föreslagna bebyggelsen påverkar i begränsad utsträckning elevsituationen i Tullinge. Låg- och mellanstadieelever hänvisas till Parkhemsskolan och Tullingebergsskolan.

Parkhemsskolan ligger på ett gångavstånd av 0,5-1 km från området. Till Tullingebergsskolan är avståndet 1,5-2 km. Högstadiееleverna hänvisas till Falkbergsskolan. Gångavståndet dit är ungefär 1,5-2 km. Utbyggnad av högstadium planeras ske i Tullinge Villastad under mitten av 1990-talet.

Förskolor och fritidshem

En barnstuga med fyra avdelningar föreslås vid Flottbrovägen mellan Triangelområdet och Tullinge gårdsområdet.

Kompletterande behov av en fritidshemsavdelning bör kunna lösas i anslutning till Parkhemsskolan.

Service

En närbutik, med begränsat livsmedelssortiment finns sedan några år i Tullinge Gårdsområdet på ca 400 m gångavstånd. För övrig komersiell service hänvisas i första hand till Tullinge centrum.

Den fortsatta utbyggnaden i Parkhem bedöms inte kunna ge underlag för en förbättrad komersiell service.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Vid varje parkering iordningställs två platser för rörelsehindrade. Samtliga lägenheter nås direkt från markplanet.

Lek och rekreation

På kvartersmarken i det inre av Triangelområdet föreslås ytor för lek och utevistelse. Ingen allmän lekplats föreslås inom planområdet.

Förutsättningarna för lek och rekreation i omgivningen är allra bästa. Direkt i norr, via Skansbergs- och Flottbrovägen ansluter mycket attraktiva promenadområden. Här kan nämnas målpunkter som Skansberget, Stendalsbadet och Flottsbro med friluftsanläggning. Mot väster, ca 400 meter ner utmed Norra Parkhemsvägen, Tullinge strand med båthamn och strandpromenad. Ca 500 meter söder ut, vid Tullinge Gård finns bollplan och koloniområde.

1990-02-19

Natur

Planförslaget har målet att bevara så mycket av den mest värdefulla vegetationen som möjligt och på så vis också söka begränsa terrängingreppen. Befintliga större träd skall i största möjlig utsträckning bevaras i exploateringsområdet.

Vägar och trafik

Flottbrovägen, Trädgårdstorpsvägen och den nya vägen söder om exploateringsområdet ges en körbanebredd på 7,0 m och en gångbana vars bredd varierar mellan 2,25 och 1,75 m. I korsningen mellan den nya vägen och Trädgårdstorpsvägen anläggs en busshållplats. Genom exploateringsområdet i Flottbrovägens gamla sträckning föreslås en 3,5 m bred gång- och cykelväg som fortsätter längs Flottbrovägen utmed barnstugan och förbi Tullinge gårdsområdet.

Rönnebodavägen och Fuxvägen föreslås stängas av och avslutas med vändplaner.

Kollektivtrafik

Området kollektivtrafikförsörjs för närvarande med busslinje 722 som trafikerar sträckan Tullinge kyrka och Tullinge centrum. Vissa turer förlängs även till Tumba.

Planförslaget ger möjlighet till en förbättrad busslinjesträckning i Tullinge Parkhem i en slinga från Nibblevägen - Flottbrovägen - nya vägsträckningen - Flottbrovägen - Norra Parkhemsvägen. En ny busshållplats föreslås i korsningen Källvägen-Trädgårdstorpsvägen. Det finns möjlighet att anlägga ytterligare en busshållplats på Flottbrovägen mellan Adler Salvius väg och Liselundsvägen.

Trafikbuller

Trafikmängden på Norra Parkhemsvägen - Flottbrovägen beräknas ej överstiga 500 fordon/dygn med en andel tung trafik av högst 5%. Dessa låga siffror gör att någon separat trafikbullerutredning ej bedömts nödvändig.

Skyddsrum

Enligt civilförsvarslagens 32 § (1983:334) ska den, som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom omårdet, söka skyddsrumsbeked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt.

Stadsbyggnadskontoret

1990-02-19

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Området kommer att ingå i det allmänna verksamhetsområdet för vatten- och avlopp.

Dagvattenledningar kommer att byggas ut i exploateringsområdet.

Värme

Fjärrvärmenätet är till viss del utbyggt i Tullinge Parkhem. Området bör därför försörjas med fjärrvärme genom en utbyggnad av nätet.

Avfall

Sophantering avses lösas på konventionellt sätt genom hämtning med sopbil.

För den samlade bebyggelsen föreslås ett särskilt sopförråd intill parkeringsytorna där hämtning sedan kan ske. I anslutning till soprummen skall planeras uppställningsplatser för sopcontainer för att möjliggöra källsortering av sopor.

Administrativa frågor

Plangenomförandetid slutar 2000-12-31.

Utformning av ny bebyggelse

Planområdet gränsar till det i områdesplanen angivna bevarandeområdet, där terräng, vegetation och bebyggelse utgör en karaktäristisk miljö som det är av stort intresse att bevara.

Ny bebyggelse föreslås därför anpassas till detta område.

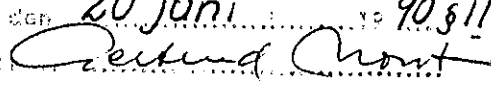
STADSBYGGNADSKONTORET



Kjell Bagstevold
Planchef



Lars-Gösta Håkansson
Planarkitekt
Projektör

Bekräftat kommunfullmäktige i Botkyrka
beviljad den 20 juni 1990 90/119

Skrivet av: Erik Lind

Stadsbyggnadskontoret
Ingenjör Pia Ström/MT

1990-02-19

Detaljplan för område vid FLOTTBROVÄGEN m m i
Tullinge Parkhem, Botkyrka kommun, Stockholms län
(42-23)

utställningshandling

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Utställning	4 veckor mars - april	1990
Godkännande byggnadsnämnden	maj	1990
Antagande kommunfullm	juni	1990

Tidplan bebyggelse

Projektering	september-mars	1990
Bygglov	augusti	1990
Produktion	oktober	1990
Inflyttning	oktober	1991

Ansvarsfördelning, avtal

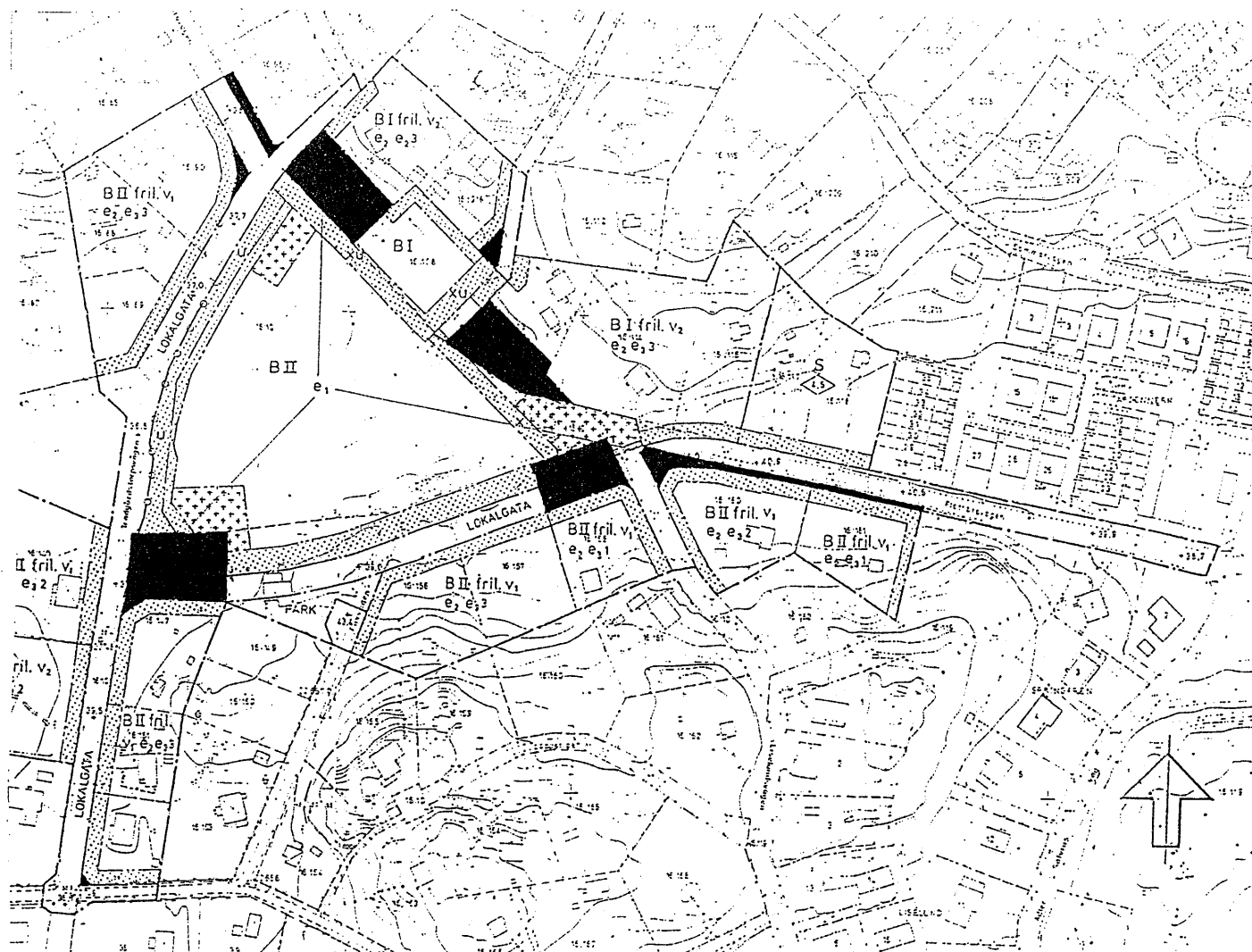
Kommunen ska vara huvudman för gatan och de övriga allmänna platserna.

Som byggherre för exploateringsområdet har utsetts AB Botkyrkabyggen.

Lägenheterna förmedlas genom kommunens bostadsförmedling.

Markägare är dels kommunen som äger själva "Triangeln" och den mesta gatumarken, och dels ett antal enskilda fastighetsägare.

Kommunen avser att upprätta avtal för att förvärva all kvartersmark för radhusbebyggelse, som sedan överlåtes till byggherren genom ett exploateringsavtal. Kommunen behöver även förvärva marginella delar av en handfull fastigheter för gatumark. De markområden som kommunen ska köpa är markerade på karta 1.



karta 1: Markerade områden skall förvärvas av kommunen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 2000-12-31.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Projektering av gator och ledningar enligt planförslaget ska vara klar senast till utställningen.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Kostnaderna för de allmänna gatorna är preliminärt beräknade till ca kronor. Kostnaderna fördelas enligt förslag i en gatukostnadsutredning, upprättad i mars 1990. Förslaget innebär att den del av kostnaderna som motsvarar en normal bostads-

gata fördelas mellan exploateringsområdet och de villafastigheter som ligger vid gatan i proportion till både lägenhetsantal och tomtyta. Resterande del står kommunen för.

Teknisk försörjning

Ledningar för teknisk försörjning finns i områdets närhet, och anslutningsavgifter utgår enligt normal taxa. I samband med exploateringen genomförs VA-utbyggnad i en del områden som gränsar till detaljplaneområdet. Totalt sett förväntas VA-sidan gå med ett underskott på ca 600 000 kronor i denna etapp av Tullinge parkhem.

Övriga kostnader

Försäljning av mark till exploatören och av tre kommunala tomter beräknas täcka kostnaderna för nödvändiga markförvärv, kommunens räntekostnader och övrig administration samt största delen av de gatukostnader som inte kan tas ut av fastighetsägarna i området.

Finansiering

Exploateringen ska finansieras med statliga bostadslån.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

En väg för allmän gång- och cykeltrafik genom radhusområdet, markerad som X-område i planen, ska säkerställas med servitut.

Kommunala ledningar för vatten och avlopp ska dras genom exploateringsområdet och säkerställs med ledningsrätt, liksom ledningar för el, tele och fjärrvärme.

Ett 15-tal fastigheter berörs av lantmäteriförrättning för att överföra markområden genom fastighetsreglering enligt de avtal som ska upprättas (se avsnitt 1).

STADSBYGGNADSKONTORET

Ulf Ekberg
Ulf Ekberg
Exploateringschef

Pia Ström
Pia Ström
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 20 juni 1990 § 119

berogert *Anders Nord*

konst. förvaltningssekr.