

SKÄCKLINGE V, kv Gråsälen m fl (P1 13-04) Tumba, Botkyrka kommun
Stockholms län
Förslag till ändring av stadsplan
Beskrivning

HANDLINGAR

- . Planförslag 1:1000
- . Illustration 1:1000
- . Beskrivning
- . Bestämmelser
- . Fastighetsförteckning
- . VA-utredning
- . Släntutredning
- . Bullerutredning

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 2 km från Tumba centrum, i kommundelen Skäcklinge.

Området har en naturlig avgränsning av parkmark och Kassmyrasjön i norr och nordost, i öster av en grusås, i söder av Skäcklingevägen och i väster av Dalvägen.
Områdets totala areal är 8.6 ha varav 0.4 utgör vattenområde.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Områdesplan för Skäcklinge antagen av kommunfullmäktige 1977-12-22, anger grupphusbebyggelse inom kv Gråsälen.

För området gäller stadsplan över södra delen av Kassmyraområdet fastställd av Länsstyrelsen 1968-05-13.

Området ansluter till förslag till stadsplan för Skäcklinge III (p1 13-07) vilket beräknas fastställas före planförslaget för Skäcklinge V.

Byggnadsförbud råder enligt 35 § byggnadslagen.

Kommunala ställningstaganden

Området ingår i det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet med byggstart 1978.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Området sluttar kraftigt mot notdost ner mot Kassmyrasjön. Nivåskillnaderna inom området är stora, drygt 20 meter i söder och cirka 15 meter i den norra delen.

Infarten till områdets södra del skär igenom grusåsen och skärningen är mycket brant.

De obebyggda tomterna i södra delen är delvis bevuxna med barrträd.

Grunden består huvudsakligen av morän och grus på berg, vilket ger goda grundläggningsförhållanden. I södra husgruppen intill Kassmyrasjön kan dock utskiftning av tunnare lerlager erfordras.

Befintlig bebyggelse utgöres av nybyggda hus i den södra delen och äldre trähus i den norra och västra. Totalt ett 20-tal hus.

Vägarna inom området är av låg standard. Av omgivande vägar skall Skäcklingevägen byggas om och Dalvägen är under omprojektering till högre standard.

Området är anslutet till vatten- och avloppsledningar i norr och till ledningsstråk i Skäcklingevägen och Dalvägen.

En del obebyggda större tomter i såväl privat som kommunal ägo har medfört att en mer koncentrerad bebyggelse kunnat planeras.

PLANFÖRSLAG

Planområdet ingår i en av kommunen upprättad plan för upprustning och tätning av äldre villa- och fritidshusområden. Områdets välbelägenhet till skolor, service, kollektivtrafik m m ger motiv för ett utnyttjande av tätare former av småhus där så kan ske med hänsyn till befintlig bebyggelse och miljö.

Bebyggelseområden

Området innehåller markbostäder av varierande typer. Enligt illustrationsplanen kan området inrymma:

Radhus med separat parkeringsanläggning, 23 stycken

Radhus med öppet garage, 34 stycken

Kedjehus med garage, 4 st

Friliggande hus, 28 stycken

Låg- och mellanstadieskola finns omedelbart nordost om Kassmyrasjön

Högstadieskola byggs f n cirka 500 m sydväst om planområdet

Förskolor och fritidshem planeras i anslutning såväl till högstadie- som låg- och mellanstadieskolorna

Vård- och socialverksamhet finns i Tumba centrum

Närbutik finns i korsningen Dalvägen - Vattravägen cirka 500 m nordöst om planområdet.

Hustyper

Den lutande terrängen förutsätter att grupphusen utformas som sluttningshus. I illustrationsplanen redovisas tre sådana hustyper. Hustyperna A och B utformas med envåningsfasader mot gatan eller entrévägen och tvåvåningsfasader mot trädgården, medan hustypen C har tvåvåningsfasaden mot gatan och envåningsfasaden mot trädgården.

Markomvandling

Planförslaget förutsätter en viss markuppfyllnad i det sydöstra bebyggelseområdet. Vidare skall den befintliga grusåsen beskattas vilket framgår av en särskild redovisning. Slänten kommer därvid att luta 1:2.

Friytor

Småbarnslekplatser föreslås inom och i anslutning till grupphusområdena. Plats för större bollplan och lek område finns öster om Kassmyrasjön i anslutning till skolområdet. Från parkmarken i öster når man via gångstråk ut till stora sammanhängande strövområden.

Strandskydd

Området närmast Kassmyrasjön föreslås utlagt som parkmark. Detta ger allmänheten tillträde till strandområdet, varför behovet av särskilt strandskydd inte föreligger.

Vägar och trafik

Området som gränsar till Dalvägen och Skäcklingevägen får goda bil- och kollektivförbindelser. Måttliga trafikmängder på det interna gatunätet tillåter blandad gång- och körtrafik. Särskilda gångvägar leder direkt till skolor, busshållplatser, närbutik m fl viktiga gångmål utan att i plan korsa Dalvägen och Skäcklingevägen.

I flera fall föreslås parkering i anslutning till huset. I den östra grupphusbebyggelsen anvisas för de lägre liggande radhusen en särskild parkeringsanläggning. Den har en storlek som i två plan ger 2 bilplatser per radhuslägenhet.

Besöksparkering för den norra grupphusbebyggelsen anordnas i anslutning till vändplanen.

Då biluppställningen sker intill huset (vid hustyp B och C) är bilplatsen under tak av trafiksäkerhetsskäl utformad som ett öppet garage, dvs med tak och med plank mot grannfastigheten.

Immissioner och klimat

Bullerberäkning för bostadskvarteren intill Dalvägen redovisas separat. Vid val av hustyp och placering av byggnad måste beaktas att ett erforderligt skydd för buller från Dalvägen erhålles.

Lek- och uteplatser bedöms erhålla acceptabla sol- och vindförhållanden i skydd av omgivande åsar och vegetation.

Teknisk försörjning

Området ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar i norr och till ledningar i Skäcklingevägen.

Dagvattenledning som mynnar i Kassmyrasjön förses strax innan utloppet med en brunn för sandavskiljning.

Regnvatten infiltreras i möjligaste mån på de enskilda tomterna.

Bostäderna inom grupphusbebyggelsen ansluts till fjärrvärme.

Större sopfordon angör vid vändplanerna. Gångvägssystemet inom det södra grupphusområdet är så utformat att uttryckningsfordon m m kan nå fastigheterna inom området.

Transformatorstation placeras vid vändplanen i det norra grupphusområdet.

PLANGENOMFÖRANDE

Efter upprättande av exploateringsavtal med kommunen är avsikten att grupphusområdena uppförs i privat regi.

Byggstart första kvartalet 1979, inflyttning under slutet av 1979.

Gemensamhetsanläggning för tillfarter, gångvägar, lekplats och friytor erfordras inom olika delar av planen, främst då den södra gruppbebyggelsen.

SAMRÅD

För den sydöstra delen av planområdet påbörjades vissa planutredningar 1971. Tre år senare utvidgades planarbetet till att omfatta nuvarande planområde. Under planarbetet har samråd skett med länsstyrelsen, vägförvaltningen och kommunens berörda kontor.

Ett preliminärt stadsplaneförslag var utsänt på remiss under tiden 1977-03-22 - 05-13. Muntligt samråd med berörda markägare ägde rum 1977-10-03. Markägare vars fastigheter delvis utlagts som parkmark anförde därvid anmärkning. Markägarna har efter samrådet tillställts särskild skrivelse med förklaring att denna mark redan i gällande stadsplan är utlagd som parkmark.

REVIDERING

Den från tidigare stadsplan utökade prickmarken på stg 1364 är borttagen. Tomtindelningen har illustrerats med hus av samma storlek som befintliga nybyggda friliggande hus.

Gatumarken söder om den i illustrationsplanen förändrade stg 1349 har justerats så att den illustrerade tomten får tillfart direkt från gatan.

Vid stg 1353 och 1355 är kvarters- och bestämmelsegränserna justerade så att de så långt möjligt sammanfaller med gränserna i gällande plan.

Gatuhöjderna i Ödlevägen har justerats till +36.5 vid vändplanen och +44.1 vid stg 1362. Ny gatuhöjd har införts vid stg 1357 +40.3.

På kvarteret mellan Dalvägen och Udlevägen har beteckningen BSIIn införts. De norra tomterna är illustrerade med kedjehus. Bullerutredning har utförts betr bostadskvarteren mot Dalvägen och bifogas stadsplaneförslaget.

Ett u-område har införts för televerkets mellanortskabel längs Dalvägen.

Områdets transformatorstation har flyttats något åt söder för att på gatu-
mark bereda plats för besöksparkering.

På illustrationsplanen har på parkmark tillkommit en gång- och cykelväg längs Kassmyrasjöns västra strand till planområdets norra gräns.

Från den södra vändplanen är på parkmark illustrerad en gång- och cykelväg längs nerfarten till parkeringshusets nedre plan.

Upprättat 1978-01-27 och reviderat 1978-04-26

Stadsarkitektkontoret

Bo Wideqvist

Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt

FFNS Gruppen AB

Marita Claesson

Marita Claesson
Arkitekt SAR

SKÄCKLINGE V. kv Gråsälen m fl (P1 13-04)
Tumba, Botkyrka kommun, Stockholms län
Förslag till ändring av stadsplan
Stadsplanebestämmelser

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

a Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål

b Med Bg betecknat område får användas endast för med bostadsändamål samhörig parkering

2 mom Specialområden

a Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

b Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uppföras öppet garage om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRADEN FÖR LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 §

BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.
- 2 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

5 §

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 750 m².

6 §

EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större byggnadsyta än 200 m².
Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större yta än 40 m².

7 §

BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med m betecknat område får utöver angivet våningsantal en markvåning inredas.
- 3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 4 mom På med I resp II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4.5 resp 6.0 meter.
- 5 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

- 6 mom På med B betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 2.8 meter.
- 7 mom På med B betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad inte inredas.
- 8 mom På med S betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 38 grader.

8 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

Upprättat 1978-01-27 och reviderat 1978-04-26

Stadsarkitektkontoret

FFNS Gruppen AB



Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt



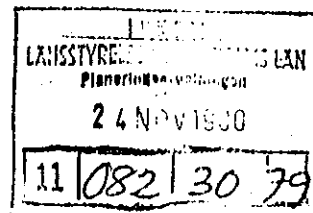
Marita Claesson
Arkitekt SAR

BESLUT

1980-11-13

P1 1552/80

Kurt Holmberg
Dalvägen 85
147 00 TUMBA



Besvär i fråga om stadsplan inom Botkyrka kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län fastställde den 19 maj 1980 förslag till ändring av stadsplanen för Skäcklinge V kvarteret Gräsälén m.fl. i Tumba i Botkyrka kommun: se bilaga.

Över beslutet har Kurt Holmberg, Tomas och Gillis Storm, Göran Andersson, Cally Löf, David Fahlén och Bo Lanebo anfört besvär.

Bo Lanebo har inte visats äga eller arrendera fastighet inom planområdet eller i sådan närhet av detta att han kan anses vara behörig att föra talan i ärendet. Hans besvär skall därför inte tas upp till prövning.

De övriga klagande vidhåller sina hos länsstyrelsen anförda erinringar. Med hänsyn till vad länsstyrelsen anfört finner regeringen att deras besvär skall avslås.

Regeringen tar inte upp Bo Lanebos besvär till prövning samt avslår övriga besvär.

På regeringens vägnar

Georg Danell

Annika Schedin

Bestyrkes i tjänsten

Eva Hallberg
Eva Hallberg

Kopia till

statens planverk

länsstyrelsen (+ prövade handlingar)

byggnadsnämnden

fastighetsbildningsmyndigheten

fastighetsregistermyndigheten

Gillis och Tomas Storm, Dalvägen 83, 147 00 TUMBA

Göran Andersson, Dalvägen 89, 147 00 TUMBA

Cally Lööf, Torögatan 47, 122 39 ENSKEDE

David Fahlén, Alvägen 3, 147 00 TUMBA

Bo Lanebo, Alvägen 9, 147 00 TUMBA



LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län
Planeringsavdelningen
Handläggare
Arkitekt
Kristina Adolfsson
Tel. 785 5146

kopia

BESLUT

Datum
1980-05-19
Ert datum

Beteckning
11.082-30-79
Er beteckning

BOSTADSDEPARTEMENTET
Registratör
Ink. 1980-07-02
Dnr.

Fastställelse av ändring av stadsplan
(2 bilagor)

11.082-30-79
- 4 JUL 1980
ommt

Kommunfullmäktige i Botkyrka kommun har den 23 november 1978 antagit förslag till ändring av stadsplanen för Skäcklinge V kvarteret Gråsälen m.fl. i Tumba i kommunen.

Anmärkningar mot planförslaget har framförts av ett antal personer inom och utom planområdet under två utställningsperioder samt därefter med anledning av stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtanden den 28 juni, 29 augusti och den 1 oktober 1978. Kritiken riktar sig huvudsakligen mot utläggande av park- och gångstråk längs Kassmyrasjöns västra strand, föreslagen höjd på Ödlevägens vändplan, utsläpp av dagvatten i sjön samt mot att man inför radhusbebyggelse i området. Vidare framförs att någon utbyggnad av området ej bör ske förrän Dalvägen byggts om till högre standard.

Länstyrelsen anholder om beaktad
huruvida besvär anförts över detta
beslut.
Länstyrelsen i Stockholms län den
1/7 1980
enligt uppdrag B. E. Lindberg

Ägarna till stadsägorna 1344, 1346 och 1349 hävdar att det föreslagna park- och gångstråket saknar betydelse för boende inom området, att det är farligt som skolväg samt att det skulle få störande inverkan på fågellivet i Kassmyrasjön. Värdefull tomtmark tas i anspråk för parkmark samtidigt som man söder om sjön föreslår bebyggelse på område som idag utgör parkmark. Man framför även att den smala strandremsan längs Kassmyrasjön uppstått genom vattensänkning och följaktligen borde tillföras intilliggande fastigheter.

Länstyrelsen konstaterar i likhet med stadsarkitektkontoret att strandområdet väster om Kassmyrasjön i gällande plan är utlagt som parkmark i större utsträckning än nu föreslås. Miljön kring Kassmyrasjön motiverar att allmänheten ges tillträde till området, varvid delar av berörda fastigheter jämte strandremsan inom stadsäga 891 tas i anspråk som park. Gångvägen utgör en både kortare och säkrare förbindelseled till Kassmyraskolan norr om sjön än en gångväg intill Dalvägen. Beträffande eventuell störande inverkan på fågellivet kan noteras att Kassmyrasjön varken i länstyrelsens förteckning eller i kommunens egen inventering finns upptagen som värdefull fågelsjö.

Enligt bostads-
departementets diarium
har besvär anförts över
detta beslut.
Datum 27-80
Registratör/Sig

ahlan

Ägarna till stadsägorna 1343, 1344, 1346, 1348 och 1349 anför att den föreslagna höjden på Ödlevägens vändplan medför betydande svårigheter att angöra fastigheterna. Av handlingarna som länsstyrelsen infordrat från stadsarkitektkontoret framgår att vändplanen kommer att luta mot stadsäga 1346 och att stadsäga 1344 får en något bekvämare tillfart än vad man för närvarande har. En sänkning av vändplanen medför enligt exploatören, John Mattson Byggnads AB, försämrade angöring för stadsäga 1348 och svårigheter att bevara en granhäck där. Av förslag till tomtindelning framgår att stadsäga 1344 avses få tillfart som servitut över stadsäga 1346. Stadsäga 1346 tillföres i enlighet med ägarens önskemål del av vändplanen i tidigare utformning. Stadsäga 1349 avses få ny tillfart från den föreslagna gatan sydväst om fastigheten. Med hänsyn till de besvärliga terrängförhållandena anser länsstyrelsen att tillfartsfrågan i anslutning till vändplanen kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

Den tillkommande radhusbebyggelsen söder om Kassmyrasjön är såsom stadsarkitektkontoret anförat väl motiverad av det goda kommunikationsläget.

Utsläpp av dagvatten i Kassmyrasjön innebär enligt många mening risk för översvämning och att sjön förstörs genom nedsmutsning. Hälsovårdsnämnden har krävt att dagvattenfrågan löses på sådant sätt att sjön ej belastas, t.ex. genom infiltration. Enligt länsstyrelsens bedömning är Kassmyrasjön inte någon badsjö i egentlig bemärkelse även om bad kan förekomma. Under förutsättning att avslamning sker kan dagvatten tillföras i begränsad omfattning. Stora momentana utsläpp kan undvikas genom infiltration av tak- och grunddräneringsvatten och genom att övrigt dagvatten leds via utjämningsmagasin till sjön. Länsstyrelsen förutsätter att dagvattenfrågan löses på ett sådant eller annat tillfredsställande sätt.

Dalvägens utbyggnad till fyra körfält ingår i flerårsplanen 1979-88 för byggande av länsvägar. Förslag till ändring av stadsplan för Dalvägen III fastställdes den 11 december 1979 men har ännu ej vunnit laga kraft. Kommunfullmäktige har därutöver den 26 oktober 1978 beslutat att ny anslutning av Skäcklingevägen till Dalvägen skall vara genomförd i samband med inflyttning i grupphusområdet i Skäcklinge IV.

Länsstyrelsen förutsätter att samma förbehåll skall gälla även bebyggelsen inom Skäcklinge V.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda stadsplaneförslag, sådant förslaget åskådliggjorts på en av stadsarkitekten Bo Wideqvist-Kull och FFNS gruppen AB arkitekt Marita Claeson den 27 januari 1978 upprättad och senast den 13 september samma år reviderad karta med därtill hörande stadsplanebestämmelser enligt bilaga 1.

./.

./.

Till förslaget hör dessutom beskrivning (bilaga 2).

Strandområdet intill 100 meter från Kassmyrasjön utgörs av allmän plats eller av kvartersmark. Marken är därmed antingen tillgänglig för allmänheten med stöd av byggnadslagen eller avsedd för enskilt nyttjande. Av dessa skäl förordnar länsstyrelsen att nämnda delar av strandområdet ej skall omfattas av strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen. Med V betecknat "vattenområde" skall fortfarande omfattas av strandskydd.

./.

Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet se bilaga (Formulär X).

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Daniel Nordström, beslutande, bitr länsarkitekt Nils Häggström, byråchef Claes Hammarskjöld, bitr överlantmätare Allan Palmqvist, förste byråingenjör Ingrid Olsson, antikvarie Carl-Henrik Ankarberg och arkitekt Kristina Adolfsson, föredragande.

Daniel Nordström

Nils Häggström

Bilageförteckning

Bil 1

Bil 2

Bestyrkes: *[Signature]*

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen.

När det gäller beslutet om fastställelse av stadsplan/byggnadsplan skall besvärshandling ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från dagen för detta beslut. Klagan får dock endast föras av sakägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

Beträffande beslutet i övrigt skall besvärshandling ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från den dag klaganden fått del av beslutet.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer.

Insänds besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till: Bostadsdepartementet, Fack, 103 20 STOCKHOLM.