

Stadsbyggnadskontoret
Planarkitekt Agneta Sundberg/GB

1992-05-18

Detaljplan för område vid BLÄSEN m fl (E 42-27) i
Tullinge parkhem, Botkyrka kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör

- Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan i skala 1:1000
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är det sista utan aktuell plan av de som kommunstyrelsen behandlade i planeringsprogram för "Trädgårdstorp och Triangeln med angränsande områden" 1989-04-10. Syftet är att planlägga för ett område med friliggande enbostadshus med tidsenliga planbestämmelser. Området har tidigare fått anslutningsmöjlighet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vägarna i området har godtagbar standard.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Tullinge parkhem ca 2 km nordväst om Tullinge Centrum. Området begränsas i öster av fastigheter utmed Stavshällsvägen och Källvägen, i söder av korsningen Stavshällsvägen-Ulvsbergsvägen och i väster av fastigheter längs Ulvsbergsvägen och Stavshällsvägen.

Areal

Planområdet omfattar 4,9 ha.

Markägoförhållanden

Planförslaget innehåller 17 fastigheter i privat ägo. Kommunen är markägare till fastighet 16:71 med elverkets transformatorstation och pumpanläggning från den tidigare enskilda VA-samfälligheten Källan. Befintlig vägmark ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDENÖversiktliga planer

* Översiktsplan

I Översiktsplan 1990 antagen av kommunfullmäktige 31 januari 1991 redovisas hela Tullinge parkhem som område med pågående markanvändning.

* Områdesplan för Tullinge parkhem

Ett förslag till områdesplan för Tullinge parkhem antogs av indelningsdelegerade 1982-06-23. Planområdet rubricerades i detta förslag som "enbostads-
hus i område med bevarandeintresse". Områdesplanen anger också riktlinjer för förändringar med hänsyn taget till att områdets nuvarande karaktär och miljökvaliteter bevaras.

* Byggnadsnämndens uppdrag 1991-12-03 för planläggning av kvarteret BLÄSEN M FL

Kommunstyrelsen godkände 1989-04-10 planerings- och genomförandeprogram för Trädgårdstorp och Triangeln med angränsande områden för slutförandet av förnyelsearbetet i Tullinge parkhem. Nuvarande planområde har i förhållande till detta program i byggnadsnämndens uppdrag 1991-12-03, utökats med fastigheterna 16:87 och 16:139.

I byggnadsnämndens uppdrag förutsätts att området förtätas till ett område med friliggande enbostadshus samt att den befintliga fastighetsstrukturen möjliggör en minsta tomtstorlek av 800 till 1 000 m².

Detaljplaner

Tidigare gällde två avstyckningsplaner i området, nr 639 från 1927-12-31 och nr 1056 från 1935-01-31. Länsstyrelsen upphävde den 28 juli 1970 tätbebyggelserätten enligt 168 § byggnadslagen för dessa avstyckningsplaner. I och med PBLs ikraftträdande 1987-07-01 upphörde planerna att gälla, vilket innebär att området idag saknar detaljplan.

1992-05-18

Planområdet gränsar till följande detaljplaner:

Stavshäll	(42-16)	1987-10-13
Trädgårdstorp	(42-20)	1991-01-31
Flottbrovägen	(42-23)	1990-06-20
Tullinge Kyrka	(42-21)	1989-11-28
Ulfbergsgården	(planlöst)	F d avstycknings- plan nr 648 från 1946-06-06.
Tullinge 16:120	(42-25)	Byggnadsnämnden beslutat om sam- rådsremiss okt 1991.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* Mark och vegetation

Terrängen inom planområdet är kuperad. Naturmark och barrskog präglar befintliga tomter längs Stavshällsvägens norra del. Medan fastigheterna i planområdets södra del får sin karaktär av de anlagda trädgårdarna med lövträd, uppvuxna fruktträd och häckar.

Avsikten med planen är att bevara områdets befintliga natur-, landskaps- och miljöutformning. Tomterna längs Stavshällsvägens norra del är mycket branta och acceptabla tillgänglighetskrav svåra att uppnå. Lokalisering av bebyggelsen längs Stavshällsvägen uppfyller planens intentioner och tillgänglighetskraven.

* Klimat

Från vind- och temperatursynpunkt bedöms området inte uppvisa några extremer. Området ligger relativt skyddat för de kalla och snöförande nordanvindarna och temperaturförhållandena är goda. Den befintliga vegetationen spelar i de höga partierna en viktig roll för sänkning av vindhastigheterna.

* Geotekniska förhållanden

En översiktlig byggnadsgeologisk undersökning utförd av Tyréns från 1982-06-16 visar att området längs Källvägens dalgång utgörs av halvfast jord. Medan områdena norr och söder om Källvägen består antingen av områden med berg i dagen eller av områden med fast jord.

Kommunens översiktliga markradonutredning från 1985 visar att merparten av planområdet ligger inom normalriskzonen för radon. Radonrisken ska beaktas vid byggandet.

1992-05-18

* Fornlämningar och byggnadsminnen

Några registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

* Bostäder

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, från och med slutet av 1920-talet, och består av både villor och sommarstugor på stora tomter med uppvuxen vegetation. Merparten av tomterna i området kring Källvägen är bebyggda med permanentus. Övergången från fritidshus till permanentus har påbörjats i planområdets norra del längs Stavshällsvägen. 1989 och 1990 beviljades bygglov för två av dessa fastigheter. Fastighet 16:61 är obebyggd.

Planområdet innehåller 17 fastigheter i enskild ägo samt kommunens mark som utgörs av fastighet 16:71.

Genomgående för flertalet byggnader inom planområdet är att de har putsade fasader eller träpanel i ljusa pastellfärger eller falurött. Den dominerande takformen är sadeltak med varierande takvinklar.

Tomtstorleken inom planområdet varierar från 1 500 m² till 3 600 m². Genomsnittlig tomtstorlek är mellan 2 000 och 2 500 m².

Planområdets ursprungliga fastighetsindelning föreslås ändras genom styckning av fastigheterna 16:87 och 16:138. Efter avstyckning skulle området inrymma 19 tomter för enbostadshus.

Minsta tomtstorlek i området föreslås bli 1 000 m².

Planförslagets utformning värnar om de befintliga miljöqualitéerna och deras bevarande. Med anledning av dessa förhållanden blir flertalet tomter större än den föreslagna ministorleken.

För fastighet 16:70 finns möjlighet att, med undantag av den del som utgörs av elverkets transformatorstation, återköpa fastighet 16:71 som kommunen i samband med anläggandet av det kommunala VA-nätet förvärvade från fastighetsägaren.

Offentlig service

* 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

Inom planområdet saknas plats för förskolor och fritidshem.

I Tullingegårdsområdet intill Parkhemsskolan finns en barnstuga med sammanlagt sex daghems- och fritidsavdelningar och i kv Stendal finns en med tre avdelningar. Invid Flottbrovägen planeras en ny barnstuga med fyra avdelningar.

* Kommersiell service

En närbutik, med begränsat livsmedelssortiment finns på ca 500 m gångavstånd i Tullinge gårdsområdet. För övrig kommersiell service hänvisas i första hand till Tullinge centrum.

Den fortsatta utbyggnaden i Parkhem bedöms inte kunna ge underlag för en förbättrad kommersiell service inom området.

* Tillgänglighet

Fastigheterna längs norra delen av Stavshällsvägen är starkt kuperade och därmed svåra att anpassa till rörelsehindrades tillgänglighetskrav. Placering av bebyggelsen längs Stavshällsvägen tillgodoser dessa krav.

* Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet ligger inom det i områdesplanen för Tullinge Parkhem angivna bevarandeområdet och i kommunens kulturmiljöinventering från 1988 ingår det som en del i en större kulturhistorisk närmiljö. Kulturhistoriskt intressant bebyggelse saknas. Bevarandeintressena avser den allmänna landskaps- och miljöbilden där terräng, vegetation och bebyggelse tillsammans utgör en karaktäristisk miljö som är av största intresse att bevara.

I områdesplanen föreslås att den tillkommande bebyggelsen anpassas till de karaktäristiska 30-40-tals husen. Dessa hus har ofta brutet tegeltak eller tegelbelagt sadeltak. Lutningen på taken varierar. Takvinklar på mer än 38° är ovanliga och bör därför undvikas även i fortsättningen. Fasaderna är utförda i ljus puts eller träpanel i falurött. Den tillkommande bebyggelsen ska ansluta till de befintliga husens material och färgsättning.

Skyddsrum

Enligt civilförsvarslagen 32 § ska den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom området söka skyddsrumsbesked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgifter om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. Skyddsrumsbesked ska begäras av sökande före bygglovprövning.

Friytor

* Lek och rekreation

Tillgång till lekytor finns på det obebyggda kommunägda "Triangelområdet" i anslutning till planområdet.

Möjligheter till lek och rekreation inom och i anslutning till Parkhemsområdet finns också längs Tullinge strand med båthamn och strandpromenad. Vid Tullinge gård finns bollplan och odlingslotter och i norr finns Stendalsbadet och Flottsbroområdet med friluftsanläggningar anpassade till årets skiftande behov.

Gator och trafik

* Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Vägarna inom området är smala ca 4 m och i vissa fall ej belagda. Gång- och cykeltrafik är ej separerad från biltrafik.

Trafikmängderna är och kommer att förbli små inom området. Några förbättringar av vägnätet är inte aktuella. Tullinge vägförening är huvudman för vägnätet.

Sikten i korsningen mellan Stavshällsvägen och Källvägen regleras genom en planbestämmelse om vegetationens höjd.

Utbyggda gång- och cykelstråk finns utanför planområdet längs Norra Parkhemsvägen och Flottbrovägen. Längs det interna gång- och cykelstråket utmed Parkhemsvägen når man skola, barnstuga, butik och rekreationsområden. Det nord-sydliga stråket längs Flottbrovägen leder till Stendalsbadet och Flottbroområdet i norr och till Tullinge gårdsväg i söder.

Längs Källvägen, mellan Trädgårdstorpssvägen och Stavshällsvägen, har plats reserverats för gångbana till busshållplatsen inom planområdet.

* Kollektivtrafik

Området kollektivtrafikförsörjs för närvarande med busslinje 721/722 som trafikerar sträckan Huddinge sjukhus-Tullinge station. Vissa turer förlängs också till F18 och Lida.

Trädgårdstorpssvägen är busstrafikerad och busshållplatser finns söder om Källvägen för färd både norr- och söderut. Längsta gångavstånd till dessa är omkring 300 m.

* Parkering, angöring och utfart

Parkeringsbehovet tillgodoses på tomtmark och området angörs från Källvägen, Stavshällsvägen och Ulvsbergsvägen.

* Störningar

Trafikmängderna inom området är mycket små, mindre än 100 fordon/dygn, varför separat trafikbullerutredning inte har utförts.

Teknisk försörjning

* Vatten och avlopp

Den enskilda vattenanläggningen längs Källvägen ersattes under 1989 med kommunala vattenledningar och avloppsledningar byggdes ut. Området ingår sedan dess i det allmänna verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Dagvattenledningar saknas och avsikten är att dagvattnet ska omhändertas lokalt. Fastighetsägarna åläggs att ombesörja omhändertagandet av det lokala dagvattnet och redovisa val av metod i samband med bygglovansökan.

Syftet med det lokala omhändertagandet är att värna om den naturliga vattenbalansen och att skona Tullingesjön från ytterligare utsläpp av dagvatten.

Stadsbyggnadskontoret

1992-05-18

* Värme

Fjärrvärmenätet avses inte byggas ut till planområdet. Anslutningsmöjlighet till det utbyggda nätet finns längs Flottbrovägen.

* Avfall

Soporna skall källsorteras och sophämtning avses att lösas på konventionellt sätt genom hämtning med sopbil.

* El

Områdets elmatning är utbyggd och på fastighet 16:71 finns en transformatorstation för el.

Administrativa frågor

Plangenomförendetid slutar 2006-12-31, dvs ca 15 år efter det att planen antagits av kommunfullmäktige.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN PÅ SBK

Gatu- o trafikfrågor	Jörgen Bengtsson	0753-613 81
VA-frågor	Åke Eriksson	" 613 91
Markingenjör	Pia Ström	" 613 41
Planarkitekt	Agneta Sundberg	" 612 45

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Bagstevold
Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Agneta Sundberg
Agneta Sundberg
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
beslut den 16 juni 1992
betygar *[Signature]*
byggnadsnämndens ordf. sekr.

Detaljplan för kvarteret BLÄSEN mfl, Botkyrka kommun, Stockholms län (E 42-27)

Samrådshandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	mars 1992
Antagande byggnadsnämnden	juni 1992
Bebyggelse på tomtmark	juli 1992

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen ska inte vara huvudman för gatorna och de övriga allmänna platserna. Området tillhör Tullinge Vägförenings verksamhetsområde.

De allmänna va-ledningarna inom området är redan utbyggda.

Fastighetsägarna ansvarar själva för utbyggnad, drift och underhåll av va-ledningar mellan förbindelsepunkt och byggnad på tomtmark.

Markägare är dels kommunen som äger den mesta gatumarken och en del blivande kvartersmark, och dels 17 enskilda fastighetsägare.

Ett avtal om marköverföring ska göras med ägaren till Tullinge 16:70.

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft, och den slutar 2006-12-31. Att genomförandetiden slutar innebär vanligtvis att planen

fortsätter att gälla, men kommunen kan ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna har rätt att ställa några ersättningsanspråk. Om planen inte ändras eller upphävs fortsätter den att gälla.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvattenledningar finns framdragna till alla fastigheter. Tullinge 16:138 har anslutningspunkt i Ulvsbergsvägen, och antingen kan den nya avstyckningen använda samma eller också kan en ny punkt upprättas i Stavshällsvägen.

Dagvattenledningar finns utbyggda längs Källvägen. Ledningarna ska endast ta hand om det överskottsvatten som inte kan infiltreras inom området. Meningen är att fastighetsägarna själva ska ta hand om det dagvatten som alstras från tak och hårdgjorda ytor i stenkistor och dylikt. De specifika förutsättningarna för varje tomt ska utredas av den som söker bygglov.

Det finns idag dräneringsledningar från enskilda fastigheter som mynnar i vägdiken. Om vägdikena vid en eventuell framtida ombyggnad tas bort, är det fastighetsägarens ansvar att ansluta sin ledning till dagvattenledningsnätet när det byggs ett sådant, eller att själv infiltrera vattnet på den egna tomten.

De sikttrianglar som planen anger i korsningen Källvägen - Stavshällsvägen åligger det fastighetsägarna att underhålla, så att vegetationen inte blir för hög. Byggnadsnämnden kan utfärda åläggande att ta bort siktskymmande anordningar enligt plan- och bygglagen.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. För tomter med en tomtyta mellan 1000 m² och 2000 m² varierar avgiften mellan ca 90 000 kr och ca 140 000 kr inklusive moms, enligt 1992 års taxa. Variationerna beror på tomtyta och dagvattenhantering.

Eftersom vägarna inte ska byggas om och kommunen inte är huvudman kommer inga gatukostnader att tas ut i området. Området ingår i Tullinge vägförenings område.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Några tomter går att dela. Där gäller detaljplanens bestämmelser om minsta tomtstorlek plus allmänna lämplighetsvillkor. Även planillustrationen kan vara stöd för fastighetsbildningen. Servitutsavtal för ledningar över de olika tomtdelarna och för gemensamma förbindelsepunkter upprättas av fastighetsägarna själva.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ulf Ekberg
Ulf Ekberg
Exploateringschef

Pia Ström
Pia Ström
Markingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
beslut den *16 juni* 19*92*
betygar *Carlsson*
byggnadsnämndens ordf. sekr.