

Detaljplan för område vid GÅRDSVÄGEN i Norra Tullinge Lanthem
(E41-24)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Att säkerställa den oexploaterade delen av planområdet som naturområde och att ersätta gällande äldre detaljplan med bestämmelser som kan reglera byggrätten på fastigheterna Tullinge 19:45 och 19:46 med utgångspunkt från en före den 1 juli 1992 inlämnad bygglovansökan.

För fastigheterna 19:48 och 19:435 är syftet att förse fastigheterna med moderniserade planbestämmelser enligt intentionerna för Norra Tullinge Lanthem i Översiktsplan 1990.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget nordväst om korsningen Gårdsvägen-Nibblevägen i Norra Tullinge Lanthem.

Areal

Planområdet omfattar 3 ha.

Markägare

Naturmarken i norra delen av planområdet, fastigheterna Tullinge 19:47 och 19:49 ägs av Botkyrka kommun. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Den oexploaterade delen av området utgör en bergkulle med branta sidor. I de lägre partierna finns gran med inslag av asp och ek. Denna mark visar spår av tidigare kulturpåverkan (betesmark och fornlämningar). De högre partierna, som är mycket småkuperade, utgörs av dvärgvuxen tallskog (martallar) som även finns i ett mindre område i direkt anslutning i nordöst på andra sidan Nibblevägen.

Tallarna är olikåldriga med mycket långsamt tillväxt. De flesta träden kan uppskattas ha en ålder av 130-300 år. Tallskogen uppvisar tecken på mycket lång kontinuitet som skogsmark utan skogsbruksåtgärder, i praktiken urskog.

Markskiktet utgörs till stora delar av en mycket rik förekomst av lavar (fönsterlav m fl), ljung och i svackor blåbär. På sensommaren berikas landskapet med ljusröda mattor av blommande ljung. Området har högt naturvärde.

Geoteknik

Marken utgörs av berg-i-dagen eller berg med ett tunt täcke av morän, grus eller sand.

Fornlämningar

Väster om planområdet finns ett större fornminnesområde med gravfält från järnåldern. Områdets västligaste del ligger på fastigheten Tullinge 19:435.

Bebyggelse

Fastigheterna Tullinge 19:45, 19:48 och 19:435 är bebyggda med mindre fritidshus. I övrigt är området obebyggt.

Övrigt

Tillfarten till fastigheterna Tullinge 19:46, 19:47, 19:48 och 19:49 sker idag från en brant tillfartsväg som slutar i en vändyta. På de brantaste delarna uppgår lutningen till ca 20%. Även fastigheten 19:50 öster om planområdet har utfart till denna väg. Vägen utgör idag allmän platsmark.

Teknisk försörjning

Fastigheterna saknar idag anslutning till vatten och avlopp. Vatten och avlopp finns utbyggt till Gårdsvägen mellan fastigheterna Tullinge 19:58 och Tullinge 19:60 på vägens södra sida.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 1990 anger följande riktlinjer för Norra Tullinge Lanthem:

Kommunen önskar att områdets miljövärden skall bevaras så att man även i framtiden skall kunna uppleva området som typiskt för det gamla Tullinge. Gällande planbestämmelser bör därför ändras så att kommande förtätningar kan göras utan att spolia området karaktär och kulturhistoriska värden.

Program

För planområdet finns ett planeringsprogram antaget av kommunstyrelsen 1993-02-08. Planläggningen överensstämmer med intentionerna i detta program.

Detaljplaner

Inom planområdet finns följande detaljplaner:

- Ändring av byggnadsplan för Tullinge Lanthem 160 (41-2) fastställd 1934-03-14.
- Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Tullinge Lanthem - området norr om järnvägen (41-6) fastställd 1961-02-10.
- Stadsplan för del av Nibblevägen (41-17) fastställd 1982-04-01.

Större delen av naturområdet saknar detaljplan.

PLANFÖRSLAG

Natur

Norra delen av planområdet läggs ut som naturområde. Fastigheterna Tullinge 19:47 och 19:49 som idag av kvartersmark för bostadsbebyggelse också ingår i naturområdet. En skötselplan är under utarbetande och kommer att ingå i den Skötselplan för tätortsnära skogsmark som är under utarbetande och som kommer att behandlas av kommunstyrelsen under 1994.

Siktröjning för föreslagen bostadsbebyggelse kommer ej att utföras.

Bostäder

Fastigheterna 19:435 och 19:48. Dessa fastigheter får moderniserade planbestämmelser enligt intentionerna i Översiktsplan 1990.

Fastigheterna 19:45 och 19:46

Utgångspunkten för planförslaget är en före 1 juli 1992 inlämnad bygglovansökan.

Fastigheterna delas upp på 7 tomter. En tomt får tillfart direkt från Gårdsvägen. Övriga 6 tomter får gemensam tillfart från den väg som från Gårdsvägen leder upp till platån. Vägen omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark.

Tomterna får en gemensam parkering med 10 bilplatser. 6 av dessa utformas som en gemensam carport. Infarten till parkeringen har utformats med vändmöjlighet för sopbil och större fordon. De enskilda tomterna nås från en gemensam yta som ger möjlighet att anlägga en mindre lekplats.

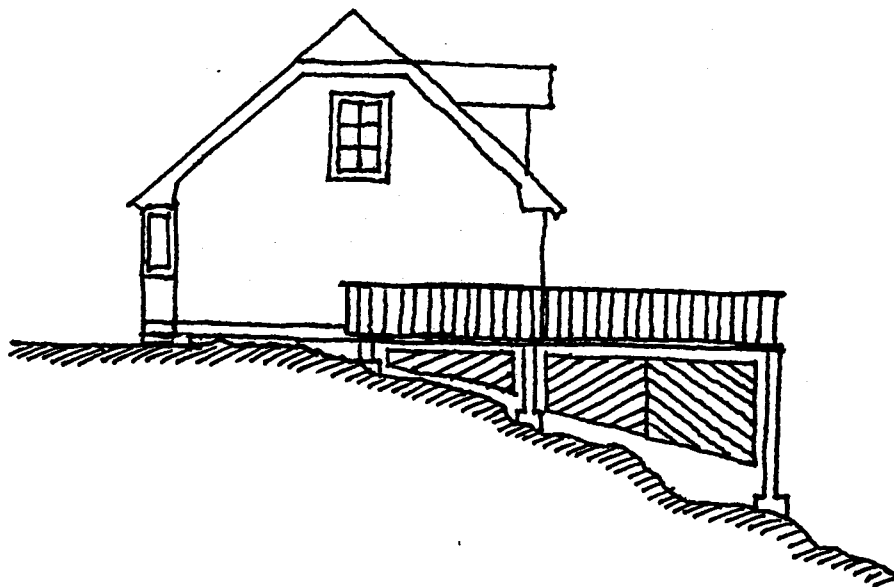
Bebyggelsen skall utgöras av mindre friliggande enbostadshus med begränsad byggnadsarea (90 kvm) och möjlighet att inreda vind.

Bebyggelsen skall utformas så att ingreppen i naturen begränsas. Detta åstadkommes via följande åtgärder:

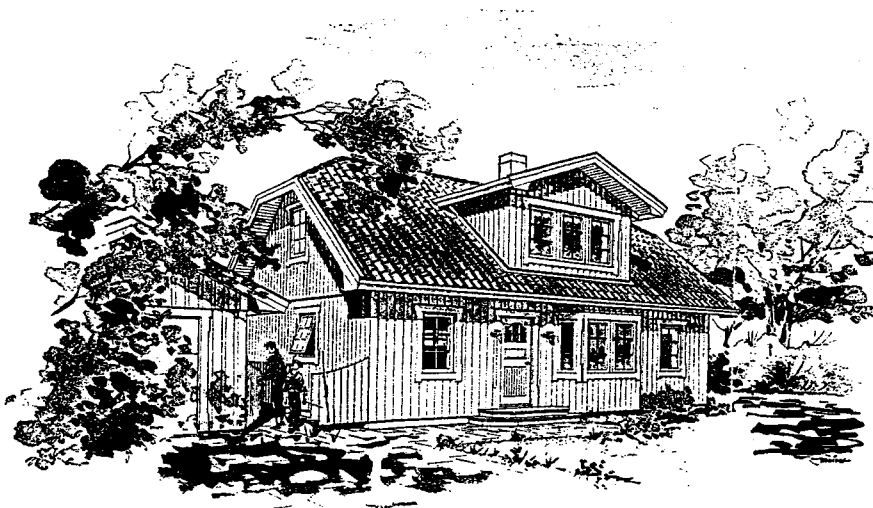
- 1) Husen läggs på balkgrund vars plintar gjuts i största möjliga mån direkt på berg.
- 2) Tomterna görs så små som möjligt, detta möjliggör behållande av vegetation och naturliga nivåer mellan husen.

För att avgränsa uteplatserna för respektive hus och begränsa "trädgårdsambitionerna" förses varje hus med en trätarrass omgärdad av ett plank. Terrasserna skall anses som del av "trädgård", har en enkel utformning, läggs i sydväst-läge. Huskropparna läggs min 4 meter från fastighetsgräns, men terrasserna placeras i vissa fall närmare.

Det i stort sätt enda ingrepp i naturen som behöver göras är sprängning för placering av gemensam carport och soprum. På detta sätt får man även ner nivån på vändplanen och begränsar lutningsförhållandet på tillfartsvägen.



Principer för terräng och naturanpassning



Föreslagen hustyp

Bebyggelsen skall ges en färgsättning som harmonierar med omgivande natur.

Vägar och trafik

Förutom överförandet av vägen i kvarteret från allmän platsmark till kvartersmark planeras ej några förändringar av vägnätet med anledning av projektet.

Kollektivtrafik

Området försörjs av busslinje 722. Närmaste hållplats ligger vid Nibblevägen-Tullingebergsvägen. Gångavståndet dit är 500 m.

Skola - barnomsorg

Eklidsskolan, Falkbergsskolan, Parkhemsskolan och Tullingebergsskolan ligger alla inom gångavstånd från området liksom flera barnstugor. Någon kapacitetsbrist bedöms ej uppstå på grund av projektet.

Dagligvarubutik

Närmaste livsmedelsbutik finns i Tullinge Centrum. Avståndet dit är ca 700 m.

Skyddsrum

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

Fornminne

Den del av järnåldersgravfältet som ligger på fastigheten Tullinge 19:435 markeras som mark som inte får bebyggas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att ingå i det allmänna verksamhetsområdet för vatten och avlopp. En utbyggnad av vattenledning och spillvattenledning är planerad i Gårdsvägen till och med fastigheten Tullinge 19:435. Dagvattenledningar kommer ej att byggas ut. Dagvatten skall omhändertas lokalt.

Avfall

Sophantering avses lösas på konventionellt sätt genom hämtning med sopbil. Vändutrymme för sopbil finns vid parkeringsplatsen.

Ett särskilt sopförråd föreslås i anslutning till parkeringsytorna där hämtning sedan kan ske.

Tekniska förvaltningen

1993-09-01

Administrativa frågor

Planens genomförandetid går ut 1993-09-01.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Lars-Gösta Håkansson

Lars-Gösta Håkansson
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
beslut den 17 december 1993 § 184
betygar *Kjell Bagstevold*
byggnadsnämndens sek.

Detaljplan för område vid GÅRDSVÄGEN, plan E 41-24, i Norra Tullinge
Lanthem, Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remis o samråd	okt - nov	1993
Beslut byggnadsnämnden	januari	1994
Laga kraft	mars	1994

Tidplan bebyggelse

Planen beräknas vinna laga kraft i början av mars 1994 och därefter startar utbyggnaden av vatten- och avlopp. När detta är klart kan byggnation på tomtmark starta.

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen skall vara huvudman för naturmarken. Det innebär att området kommer att tas ur Tullinge Vägförenings verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för va-utbyggnaden fram till tomtgräns.

Fastighetsägarna ansvarar själva för utbyggnad, drift och underhåll av gemensam skaftväg inom kvartersmark. Va-ledningar mellan förbindelsepunkt och byggnad på tomtmark är också fastighetsägarens ansvar, både enskilda och gemensamma ledningar.

Markägare är dels kommunen som äger all naturmark samt del av den blivande gemensamhetsanläggningen för gata, och dels tre enskilda fastighetsägare varav den ena äger två fastigheter och som avser att göra en tätare byggnation.

Innan utbyggnad av va-ledningar påbörjas skall avtal upprättas med den fastighetsägare som skall göra en tätare exploatering för reglering av mark för gemensamhetsanläggning och anslutning av vatten och avlopp.

Genomförandetid

Planens genomförandetid börjar löpa så fort den vunnit laga kraft och slutar 1999-12-31. 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 ersättningskrav på förlorad, icke utnyttjad byggrätt.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Inga allmänna gator ingår i detaljplanen

Vatten, spillvatten

Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs i Gårdsvägen. Alla fastigheter får anslutningspunkt vid gatan. Det gäller även tomter med infart i form av skaftväg.

Dagvatten

Meningen är att fastighetsägarna själva skall ta hand om dagvattnet som alstras från tak och hårdgjorda ytor. De specifika förutsättningarna för varje tomt måste utredas av den som söker bygglov.

Syftet med det lokala omhändertagandet är att den naturliga vattenbalansen inte skall rubbas och att Tullingesjön skall skonas från ytterligare utsläpp av dagvatten.

Naturmarken

Naturmarken skall skötas av kommunen i enlighet med skötselplan för tätortsnära skogsmark.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Nedan redovisas de kostnader för fastighetsägarna som uppkommer på grund av planläggningen, oavsett när fastigheten bebyggs.

Mark

Kommunen skall sälja den markbit som utgör gemensam gata till fastighetsägaren till Tullinge 19:45-46

Gatukostnader

Ingen gatukostnad kommer att belasta området då inga allmänna gator ingår i detaljplanen. Kostnader för anläggning och drift av den gemensamma uppfarten till de blivande 6 fastigheterna på Tullinge 19:45-46 delas av ingående fastigheter.

Teknisk försörjning

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt normal taxa. För en tomt på 1 000 m² med lokalt omhändertagande av dagvatten blir avgiften ca 78 000 kr inkl moms enligt 1993 års taxa. Va-anslutningsavgiften debiteras inom 6 månader efter det att utbyggnaden är klar.

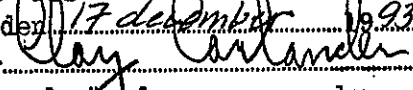
1993-09-01

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanebestämmelserna reglerar hur fastigheterna får delas. Inrättande av gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp samt väg för exploateringen på fastigheterna Tullinge 19:45-46 bekostas av fastighetsägaren själv. Servitut för utfart för Tullinge 19:50 måste till.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
StadsarkitektAgneta Engver
Markingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
beslut den 17 december 1993 s 184
betygar 
byggnadsnämndens sekr.