

Detaljplan för KV FJORDHÄSTEN M M (42-24) i Tullinge Parkhem

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av:

- Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning

Parallellt med detaljplanen har en VA-plan utarbetats.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ska möjliggöra en övergång från fritidshus till permanent bebodda småhus för samtliga tomter. En förutsättning för genomförandet har också varit att inom nuvarande fastighetsstruktur möjliggöra en rimlig förtätning.

För att permanent bebodda småhus ska kunna tillåtas fordras kommunalt vatten och avlopp.

PLANDATA

Lägesbestämning

Kv Fjordhästen m m är beläget i Tullinge Parkhem.

Åt alla håll gränsar området till detaljplaner som anger villabebyggelse utarbetade under perioden 1975-1990.

Areal

Planområdet omfattar ca 5,5 ha varav ca 4,8 ha som tomtmark och resten som gatumark och i viss mån natur.

Markägoförhållandet

Planförslaget innehåller idag 23 befintliga tomter. Tre av dessa ägs av byggintressent och en av kommunen. Övriga tomter är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan för Botkyrka kommun antagen av kommunfullmäktige i januari 1990 redovisas området som "pågående markanvändning".

Detaljplaner

Området saknar detaljplan.

För att möjliggöra en delning ingår en mindre del av detaljplanen kv Fullblodet m m (42-13B) fastställd 1980-10-10.

I övrigt gränsar planförslaget till följande detaljplaner:

- Flottbrovägen (42-23) 1990-06-20
- Kv Fullblodet (42-04-01) 1975-01-23
- Tullinge Gård II (42-05-1A) 1975-03-05

Planeringsprogram

Planerings- och genomförandeprogram för Trädgårdstorp och Triangeln med angränsande områden godkändes av kommunstyrelsen 1989-04-10.

Planförslaget följer de riktlinjer som anges i planeringsprogrammet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- * Mark och vegetation

Området är kraftigt kuperat och tomterna ligger i bergssluttningar.

Ungefär hälften av tomterna har anlagda trädgårdar. Övrig mark är naturmark bevuxen med barrskog eller igenvuxna trädgårdar. En fastighet är kalhuggen.

* Geoteknik

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta utförd (på hela kommunen) 1982 består de högre delarna av berg i dagen eller på ringa djup och övrig mark av morän, grus, sand eller genomgående torrskorpa på morän eller berg.

Området är angivet som normalriskområde för radon enligt de kommunaltäckande radonundersökningar som gjorts.

* Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelseområden

Av de 23 befintliga fastigheterna är 9 bebyggda med villor och ca 6 med fritidshus av varierande kvalitet och storlek. Övriga fastigheter är obebyggda.

Planförslaget redovisar totalt 33 tomter.

En planbestämmelse har införts som anger delningsmöjligheter och minsta tomtstorlek. Syftet med de byggnadsreglerade bestämmelserna är att plana tomter kan bygga hela bruttoarean i en våning, men också välja att bygga del därav i vind.

De tomter som är starkt kuperade har möjlighet att bygga en mindre enplansvilla på 130 m² utan vind och dessutom fristående garage. Önskar man större utrymme finns möjlighet till Souterrängvåning. Dessa bestämmelser har valts för att ta tillvara de naturliga förutsättningarna av en sluttningstomt.

* Offentlig service

Skolor

Låg- och mellanstadieelever hänvisas till Parkhemsskolan och Tullingebergsskolan. Parkhemsskolan ligger på ett avstånd av 600-800 m från området och Tullingebergsskolan på ett avstånd av nästan 2 km. Högstadieeleverna hänvisas till Falkbergsskolan till vilken det är knappt 2 km.

Daghem

I detaljplanen för Flottbro finns tomt reserverad för ett daghem med 4 avd. Tomten ligger på norra sidan om Flottbrovägen, omedelbart öster om Lise-lundsvägens anslutning. Närmaste utbyggda daghem är Sörgården i Tullinge gård, knappt en km från aktuellt planområde.

* Kommersiell service

En närbutik med begränsat livsmedelssortiment finns i Tullinge Gårdsområdet, på ett avstånd av ca en halv kilometer. För övrig kommersiell service hänvisas i första hand till Tullinge Centrum.

Tillgänglighet

Området är starkt kuperat. Såväl de flesta gator som tomter har så branta lutningar att de inte kan anses lättillgängliga ur handikappsynpunkt, trots att ansträngningar har gjorts att bl a förbättra lutningsförhållandena på de brantaste gatorna. Naturliga förutsättningar saknas i området.

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

Inom området finns inga allmänna lekytor. De mindre barnen förutsätts leka på tomtmark. I omgivningarna finns goda förutsättningar för lek och rekreation.

I norr via bl a Flottbrovägen nås stora promenadområden med Skansberget, Stendalsbacke och Flottsbro med friluftsanläggning. Mot väster på bl a Solvägen når man efter ca 500 m Tullinge strand med båthamn och strandpromenad. Ca 600 m söderut vid Tullinge Gård finns bollplan och koloniområde.

Gator- och trafik

Områdets norra del nås via Liselundsvägen från Flottbrovägen. Övriga delar nås antingen från Trädgårdstorpsvägen i väster eller Adler Salvius väg i söder.

För att undvika genomfartstrafik föreslås att Liselundsvägen bibehåller nuvarande avstängning. Trappstigen, men framförallt Solvägens östra del är branta även för Tullingeförhållanden. Utredningar har gjorts för att förbättra gatuprofilerna till en godtagbar standard och med anpassning till bef utfarter. Gatukostnaderna bedömdes dock bli alltför höga i förhållande till den standardhöjning den gav.

I samband med att området förses med kommunalt VA-nät kommer gatorna att återställas och asfalteras. Gatorna kommer att få en körbanebredd på ca 4,5 m.

För att undvika markinlösen men ändå klara siktförhållandena i gatukorsningarna har en planbestämmelse n markerats, vilket innebär att buskar, häckar o d inte får vara högre än 0,8 m.

All parkering förutsätts ske på egen tomt.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns i korsningen Flottbrovägen-Trädgårdstorp svägen på ett avstånd av 300-600 m beroende på var inom området man bor.

Teknisk försörjning

* Vatten och avlopp

Området ska försörjas med kommunalt vatten och avlopp (i övrigt se genomförandebeskrivning).

* Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i den södra delen av Liselundsvägen, fram till fastigheten Liselund nr 1.

Vedeldad basuppvärmning är olämplig i området.

* Avfall

Avfallshanteringen föreslås ske på konventionellt sätt med hämtning vid varje tomt.

Administrativa frågor

Administrativa frågor redovisas i GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING daterad 1993-06-02.

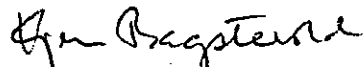
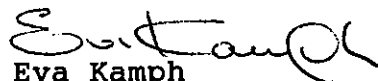
Genomförandetiden föreslås påbörjad sex månader efter att planen vunnit laga kraft och sluta i januari 2009.

Den fastighetsplan som vann laga kraft 1981-04-02 föreslås upphävd för fastigheterna Fullblodet nr 38 och 39.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN PÅ TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Gatu- o trafikfrågor	Jörgen Bengtsson tfn	530 613 81
VA-frågor	Åke Eriksson	530 613 91
Gatukostnader- o	Agneta Engver	530 613 97
markinlösen		
Övriga planfrågor	Eva Kamph	530 612 41

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
StadsarkitektEva Kamph
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 27 Januari 1994 85

betygar 

kommunfullmäktiges sek.

Kv Fjordhästen m fl, plan 42-24, Tullinge i Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remis o samråd	okt - nov	1991
Utställning	aug - sep	1993
Godkännande byggnadsnämnden	oktober	1993
Antagande kommunfullmäktige	december	1993

Tidplan bebyggelse

Planen beräknas vinna laga kraft drygt en månad efter kommunfullmäktiges antagande, dvs i mitten av januari 1994. Därefter startar utbyggnad av vatten och avlopp. Detta skall vara färdigt inom sex månader, och därefter kan bebyggelsen på tomtmark starta.

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen skall vara huvudman för gator och de övriga allmänna platserna. 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 gemensamma skiftvägar 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 den mesta gatumarken och en del befintlig kvartersmark, och dels 19 enskilda fastighetsägare.

På Tullinge 16:163 finns en transformatorstation placerad som skall förvärvas av elverket. Tullinge 16:160 och 16:174 berörs av ett servitut för va-ledning. De markområden som berörs är markerade på kartan nedan.

Innan utbyggnaden av va-ledningar påbörjas skall avtal upprättas med varje fastighetsägare som berörs av intrång.

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar löpa sex månader efter det att planen vunnit laga kraft. Fördröjningen är till för att kommunen skall få tid att bygga ut va-ledningar innan enskild byggnation på tomtmark påbörjas.

Bygglov för nybyggnad kan inte medges förrän den nya detaljplanens genomförandetid har börjat löpa.

Planens genomförandetid slutar 1 januari 2009. 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 för förlorad, icke utnyttjad byggrätt.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Gatorna inom planområdet kommer inte att byggas ut, utan endast iordningställas efter utbyggnaden av va-ledningarna.

Vatten, spillvatten

Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs i gatorna. Alla fastigheter får anslutningspunkt vid gatan. Det gäller även tomter med infart i form av skiftväg, såväl enskild som gemensam.

På grund av lutningsförhållandena måste ledningar dock dras på tomtmark över Tullinge 16:160.

Dagvatten

Meningen är att fastighetsägarna själva skall ta hand om dagvattnet som alstras från tak och hårdgjorda ytor i stenistor och dylikt. 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.

Park och naturmark

Den befintliga gångförbindelsen mellan Trappstigens högsta punkt och Solvägen föreslås finnas kvar oförändrad.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Gatukostnader

Ingen gatukostnad kommer att belasta området då gatorna ej byggs ut.

Teknisk försörjning

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

1993-06-02

Övriga kostnader

För mark som skall lösas in respektive servitut för va-ledningar betalar kommunen ersättning som ska motsvara fastighetens minskning i marknadsvärde på grund av intrånget. Ersättningen beräknas enligt expropriationslagens regler. Kommunen bekostar fastighetsbildningen som för-
anleds av intrånget.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

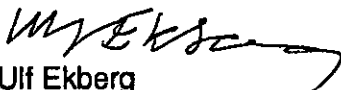
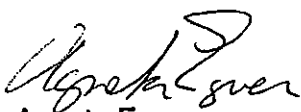
Delning av tomter

Detaljplanebestämmelserna reglerar hur tomter får delas. Servitutsavtal för enskilda va-ledningar mm över de olika tomtdelarna upprättas av fastighetsägarna själva.

5 KOSTNADS- OCH INVESTERINGSPLAN

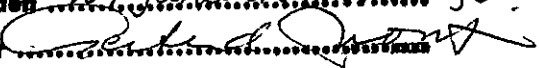
	1994	1995	1996
Utgifter (tkr)	2200		
Inkomster	600	300	200

TEKNISKA FÖRVALTNIGEN


Ulf Ekberg
Exploateringschef
Agneta Engver
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 27 januari 1994 §5

betygar 

kommunfullmäktiges sakt.