

Detaljplan för
Del av KV NYÄNGEN MM (40-22) i Tullinge Centrum.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser och illustration.
- Denna beskrivning.
- Genomförandebeskrivning.
- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av bostadshus med ett mindre antal smålägenheter.

PLANDATA.

Lägesbestämning.

Området är beläget ca 250 meter norr om Tullinge Centrum och drygt 300 meter norr om Tullinge pendeltågstation.

Planområdet gränsar i söder till ett bostadsområde med hus på 3-4 våningar, i väster mot parkmark och bostadsbebyggelse med terrasshus, i norr av parkmark, samt i öster av småhusbebyggelse och obebyggda tomter.

Areal.

Planområdet är på ca 1,3 ha.

Markägoförhållanden

Större delen av marken ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten Tullinge 19:419 är i privat ägo. En mindre del av fastigheten Nyängen 6 blir också direkt berörd. Denna ägs av en HSB förening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Botkyrka kommun, antagen i januari 1991 anger "pågående markanvändning" för planområdet.

Detaljplaner

Detta planförslag berör följande tre gällande detaljplaner: Norra delen av TULLINGE CENTRUM, (40-07-0) fastställd 1968-09-20; Övre del av TULLINGE CENTRUM (40-08-01), fastställd 1972-12-20; samt Kv AKVARELLEN (40-15), fastställd 1985-10-29.

Planförslaget gränsar dessutom till detaljplan TULLINGE CENTRUM (40-05) fastställd 1964-05-14.

Kommunala beslut i övrigt.

Planerings- och näringslivsberedningen beslutade 1997-03-19 § 19 att uppdra åt tekniska förvaltningen att gå vidare i planeringen för området med beaktande av att befintlig ek ska bevaras, parkeringen ska studeras om samt avståndet till bostadshuset i söder utökas.

Byggnadsnämnden beslutade 1997-06-10 att uppdra åt tekniska förvaltningen att påbörja en planläggning. Av beslutet framgår bl a att HSB önskar uppföra 18 smålägenheter. På fastigheten fanns tidigare en byggnad -Nyängsgården- som ursprungligen var bostad men som senare användes som bibliotek och fritidsgård. Byggnaden har brunnit upp. Eftersom det finns en byggrättighet på aktuell fastighet görs bedömningen att en ändring av markanvändningen inte behöver föregås av program, utan att en planändring kan påbörjas direkt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.

Natur

* Mark och vegetation

Den del av planområdet som är aktuell för bostäder består av ett mindre bergsparti (ca 4 meter högt). Högsta partiet är berg i dagen. De lägre delarna är bevuxna framförallt med mindre lövvegetation samt en stor ek. I planen anges att denna ek inte får fällas eller beskäras utan marklov. Syftet med detta är att eken ska bevaras. Tekniska förvaltningens bedömning är att de nedre grenarna kan tas bort men att trädets utbredning ska behållas. Det är också angeläget att befintlig vegetation i söder mot fastigheten Nyängen 6 till största delen behålls.

* Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta för Botkyrka kommun anges "fast jord".

* Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornminnen.

Bebyggelseområden

* Bostäder

Syftet med denna detaljplan är i första hand att tillskapa 18 smålägenheter på 40-45 m² vardera. Bebyggelsen består av tvåvåningshus i tre grupper med 6 lägenheter i varje. De byggnadshöjder som anges utgår ifrån att varje grupp är en byggnad. Den prickade marken (mark som inte får bebyggas) avser byggnadens fasadliv. Detta innebär att balkonger och uteplatser kan placeras på sådan prickad mark. Planområdet består dessutom av en barnstuga där den obebyggda delen är relativt hårt utnyttjad för barnverksamheten, en villatomt med trädgård samt ett mindre parkområde som till större delen består av en bollplan.

* Service

Planområde är beläget ca 250 meter från Tullinge centrum där det finns ett gott utbud på service. Ca 300 meter från området finns också Tullinge pendeltågstation.

* Tillgänglighet

Barnstugan är befintlig verksamhet, där tillgängligheten bedömas vara godtagbar.

För det nya bostadsområdet föreslås angöring i första hand från den gemensamma infarten vid parkeringsområdet. För handikapptransporter andra tillfälliga transporter som vid inflyttning o dy ska "gårdsgatan" kunna utnyttjas. Denna "gårdsgata" är kvartersmark som tillhör bostadsområdet, och den ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Motortrafik får framföras här under förutsättning att de inte har högre hastighet än gångfart, parkering får endast ske om handikapptillstånd finns. Motorfordon ska här också lämna företräde åt gående.

Skyddsrum

Enligt lagen om civilt försvar (1994:1720) 6 kap 8 § skall den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om, underrätta kommu-

nen om sin avsikt. Byggnadsnämnden skall lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. För närvarande ligger denna detaljplan utanför det område där det krävs skyddsrum.

Gator och trafik

Området nås från Nyängsvägen.

* Parkering

Principen är att all parkeringen förutsätts lösas på egen mark. Totalt redovisas 36 parkeringsplatser (18+18) för bostäder och barnstuga. Dessutom har barnstugan tillgång till två platser vid sin inlastningsbrygga. Efter kontakt med barnstugan har framkommit att deras behov är minst 20 parkeringsplatser. Tekniska förvaltningen har krävt att minst en parkeringsplats per lägenhet ska redovisas för bostadsområdet (d v s 18 platser). Samtliga platser för bostadsområdet behöver inte byggas ut från början. Detaljplanen medger att tak kan byggas på denna parkering. Detaljplanens illustration redovisar 11 parkeringsplatser vid infartsvägens norra sida mot barnstugan. Dessa platser kommer efter en fastighetsreglering att ingå i barnstugans tomt. Infartsvägen med 7 redovisade parkeringsplatser föreslås bli gemensam för det nya bostadsområdet och barnstugan och samnyttjas av dessa. Entrén till området kommer att ske över parkeringsområdet. Det är därför viktigt att träd och grönska planteras på de ytor där det är möjligt. Den asfalterade ytan bör också få inslag av plattsättning e dy.

Miljöredovisning

Eftersom det finns en byggrättighet på den fastighet som är aktuell för ny bebyggelse (byggnaden brann) gör tekniska förvaltningen den bedömningen att en ändring av markanvändningen inte innebär påtaglig miljöpåverkan och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte är befogad.

Området är inte bullerstört. Visserligen kommer trafikrörelserna att öka i området med den nya bostadsbebyggelsen, men inte i någon större grad.

Tekniskt är området försörjt med de ledningar som behövs. Området är bergigt och relativt tätt bebyggt vilket gör att dagvattnet lämpligast ansluts till befintlig ledning.

Teknisk försörjning

All teknisk försörjning finns framdraget för området, såsom fjärrvärme vatten, avlopp, el och tele.

1998-01-15

GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågor finns till största delen redovisade i denna handling men redovisas dessutom i särskild GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt


Eva Kamph
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 28 maj 1998. §66
betygar 
kommunfullmäktiges sekr.

del av KV NYÄNGEN MM (40-22) i Tullinge centrum, Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	nov - jan	97/98
Utställning	feb - mars	1998
Godkännande byggnadsnämnden	maj	1998
Antagande kommunfullmäktige	juni	1998

Tidplan genomförandet

Exploateringsavtal	hösten/vintern	97/98
Bygglov	sommaren	1998
Byggstart	hösten	1998
Inflyttning	-	

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom detaljplaneområdet utom fastigheterna Tullinge 19:419 och Nyängen 6.

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen har som huvudman för de allmänna platserna ansvar för genomförandet av de allmänna anläggningarna som erfordras.

Kommunen ansvarar för att ett exploateringsavtal upprättas med byggherren för det obebyggda bostadskvarteret. Detta skall reglera genomförandet av byggnationen och marken för gemensam parkering och utfart.

Kommunen ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning sker där kommunen äger marken.

Vid uppförandet av bostäderna ansvarar byggherren för att eken inom kvarteret skyddas i tillräcklig omfattning.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar den 31 december 2005. När genomförandetiden är slut fortsätter planen att gälla men kommunen

1998-02-11

kan ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuella skador.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Alla allmänna anläggningar är redan utbyggda.

Byggherren svarar för, inom det obebyggda kvarteret för bostäder, att erforderlig geoteknisk undersökning görs.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Då inga gator och parker anläggs, finns inga gatukostnader att debitera.

Teknisk försörjning

Anslutningsavgift för vatten- och avlopp erläggs vid bygglovtillfället gällande taxa.

Övriga kostnader

De markförsäljningar som denna plan föranleder regleras i exploateringsavtalet med byggherren.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inom detaljplaneområdet skall fastighetsbildning ske dels för den södra obebyggda tomten och dels för förskoletomten.

Ledningsrätt/servitut skall bildas för underjordiska ledningar inom område markerat med u.

Gemensamhetsanläggning för parkering och utfart skall bildas för det område som markerats med g.

Servitut för allmän gång- och cykeltrafik skall bildas för det område som markerats med x.

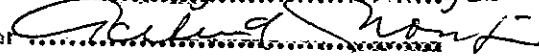
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Ulf Ekberg
Exploateringschef


Agneta Engver Lindquist
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 28 maj 1998 566

betygar 

kommunfullmäktiges sekr.