

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Planarkitekt
Agneta Sundberg

1993-10-15
rev 1994-02-18

31-6

Detaljplan för MALMGÅRDEN (31-6),
Södra Tullinge Lanthem, Botkyrka kommun,
Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- * Detaljplanekarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.
- * Illustrationsplan i skala 1:1000.
- * Planbeskrivning.
- * Grundkarta.
- * Fastighetsförteckning.
- * Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att förse området med planbestämmelser och skapa förutsättningar för en viss förtätning med hänsyn till bland annat områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om järnvägen i Tullinge i Södra Tullinge Lanthem, cirka 1,5 km väster om Tullinge Centrum.

I norr gränsar planområdet till fastighet 7:157 - järnvägsområdet - och det kommunägda skogsområdet 19:276. Mot öster gränsar området till Husarbacken, Sågstuguvägen, fastigheterna 20:203, 20:206, 20:207 och 20:205, Alice Tegnér's väg, Friparksvägen och den kommunägda fastigheten 19:276. I söder gränsar området till fastigheterna 20:177 och 20:180 och i väster till fastigheterna inom Brantbrinksområdet.

Markägoförhållanden

Tomtmarken inom området är i enskild ägo. Samlat markäggande finns utmed Tunnelbacken för fastigheterna 20:115, 20:117 och 20:118 samt utmed Sågstuguvägen för fastigheterna 20:195 och 20:196.

Befintlig gatumark och naturmark ägs av kommunen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 17,4 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen anges att regler behövs för bygglovhanteringen.

Botkyrka kulturmiljöinventering, 1988

I kulturmiljöinventeringen från 1988 utpekas hela planområdet som ett kulturhistoriskt intressant närmiljöområde för att det speglar en särskild tidsepok i kommunens historia. Till grund för detta ligger en inventering av länsantikvarien sommaren 1972 av ett begränsat antal hus, främst byggda före 1930. Samt en inventering av övriga byggnader i samband med arbetet med kulturmiljöinventeringen.

För hanteringen av områdets kulturhistoriska närmiljöområde; se avsnittet om Bostäder.

Program för detaljplanläggning, södra Tullinge Lanthem; antagit av Kommunstyrelsen 1992-11-02
Enligt programmet är syftet med nu aktuell detaljplanläggning:

att genom moderna planbestämmelser skapa klarare regler för bygglovgivning och ge förutsättningar för en viss bebyggelseutveckling i området.

I programmet anges vidare att:

Utgångspunkten är att planläggningen skall kunna ske utan att utlösa investeringar vare sig i de tekniska försörjningssystemen (vägar, VA) eller i den kommunala servicen (skola, barnomsorg).

För hela södra Tullinge Lanthemsområdet om 300 fastigheter bedöms 70 nya småhus kunna komma till utan behov av investeringar för kapacitetsökningar av olika slag. En utsträckning i tiden av bebyggelsetillskotten förutsätts för att inte tillfälliga behov av fler platser ska uppstå i barnomsorg och skola.

Den befintliga tomtstrukturen ska läggas till grund för tillskapandet av nya byggrätter och hänsyn skall tas till befintliga huslägen, topografi och andra begränsade faktorer. Den minsta tomtstorleken anges till 800 m².

Kulturhistoriska riktlinjer från byggnadsnämndens ordförande; 1993-04-26.
Riktlinjer för hanteringen av det kulturhistoriskt intressanta närmiljöområdet som redovisas i kommunens Kulturmiljöinventeringen från 1988 saknas i kommunstyrelsens program. Med anledning av detta har byggnadsnämndens ordförande lämnat tilläggsdirektiv.

Av dessa framgår att ett av kommunens övergripande mål för att öka attraktiviteten i boendet är att verka för "en varsam omdaning av bostadsmiljöer med särskilt kulturellt eller historiskt värde".

Det övergripande målet för Malmgårdsplanen är att "behålla områdets tidstypiska karaktär inom ramen för fastighetsägarnas egna önskemål".

Detaljplaner

Två avstyckningsplaner upprättade kring 1930 har framtill den nya plan-och bygglagens, PBLs, ikraftträdande 1 juli 1987 legat till grund för planområdets utbyggnad - A156 (29-06-21) i norr och väster och A372 (33-11-27) i söder.

Planerna angav att tomtstorleken skulle vara minst 1 500 m² fram till dess att området försågs med "underjordiska ledningar för avlopp".

Området har, sedan PBLs ikraftträdande, varit planlöst eftersom avstyckningsplanerna då upphörde att gälla.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* Mark och vegetation

Planområdet är starkt kuperat i norr och söder med ett planare mittparti i kvarteret mellan Sågstuguvägen och Grandalsvägen.

I takt med områdets utbyggnad har den ursprungliga barrskogen ersatts med villatomternas trädgårds- växtlighet. Husens placering långt in på tomterna skapar ett grönt trädgårdsrum kring vägen mellan tomterna.

Parkmark i mindre omfattning finns i nordväst inom planområdet och i nordöst i direkt anslutning till området. Områdets sydöstra hörn gränsar till ett mindre parkområde omslutet av bostadsfastigheter i alla väderstreck.

Buskvicker

I det nordöstra hörnet av fastighet 20:117 finns en växtplats för den ovanliga örtväxten buskvicker, som finns med på listan över hotade växter i Sverige. Växtplatsen är belägen mellan vägen och den närliggande bergskanten. Buskvicker är en flerårig, storvuxen örtväxt med rödlila blommor. De växer oftast efter marken och ser ut som en nedlagd blombukett.

Ägaren har uppmärksamats på förekomsten av växten och att den är sällsynt i Sverige.

* Geotekniska förhållanden

Markbeskaffenheten utgörs till största delen av berg och fast jord. Ett område med halvfast jord finns utmed delar av Sågstuguvägen, Alice Tegnér's väg, Grandalsvägen och Bernströmsvägen.

I väster tangeras planområdet av ett högriskområde för radon. Inom större delen av området är risken för radon normal och inom ett mindre område är den låg. Lågriskområdet för radon sammanfaller med området med halvfast jord.

*** Fornlämningar och byggnadsminnen**

I kvarteret väster om Bernströmsvägen finns registrerade fornlämningar att ta hänsyn till vid ianspråktagande av tidigare obebyggd mark.

En planbestämmelse införs som innebär att behovet av arkeologisk undersökning måste prövas innan ytterligare mark får tas i anspråk.

Inga registrerade byggnadsminnen finns inom området.

Bebyggelseområden

*** Bostäder**

Planförslaget innehåller 81 fastigheter, varav 5 är obebyggda. Majoriteten av fastigheterna är bebyggda med hus som utnyttjas för permanentboende. 8 fastigheter är bebyggda med fritidshus. Ett tvåvåningshus med kombinerad verksamhet av affär och bostad finns.

Bebyggelsen är från olika tidsepoker. I den norra delen av området finns bebyggelse som är från början av 1900-talet och fram till och med 1920-talet. Knappt 20% av husen i hela planområdet är uppförda före 1929. Merparten av bebyggelsen, cirka 40%, uppfördes under 1930-talet. Drygt 20% byggdes mellan 1940 och 1979. Från 1980 och fram till idag har 15% av fastigheterna - 10 st - fått nya huvudbyggnader. En viss koncentration av nybyggda hus finns i västra delen av Utsiktsvägen.

Husens storlek varierar mycket inom området. Från de minsta fritidshusen om 20-25 m² i områdets norra del längs Utsiktsvägen till de största med 160-209 m² boyta längs Sågstuguvägen.

Ungefär hälften av tomterna inom området är mindre än 1800 m². 13% är mellan 1800-1999 m², 19% mellan 2000-2399 och 16% är över 2400.

Kulturhistoriskt närmiljöområde

Länsantikvariens klassning och kulturmiljöinventeringens studier av Södra Tullinge Lanthem medförde att ett kulturhistoriskt intressant närmiljöområde avgränsades. Området omfattar det nu aktuella planområdet och den norra delen av detaljplanen för Brantbrink.

Området är inte unikt i landet och utgör inte ett riksintresse. I kommunens utbyggnads- och bebyggelsehistoria är det ett viktigt tidsdokument. I närmiljöområdet visas den tidstypiska utformningen av bebyggelse, närmiljö och infrastruktur kring de nyöppnade järnvägsstationerna med början i det tidiga 1900-talet.

Vissa huvudbyggnader i områdets norra del inventerades och klassades av länsantikvarien under sommaren 1972. 10 hus inventerades och 6 av husen klassades som intressanta inom en tregradig skala där de högre graderingarna är värdefull och omistlig.

För de i kulturmiljöinventeringen utpekade 25 husen, som kompletterar länsantikvariens urval, saknas detaljerade beskrivningar och klassning,

Bland länsantikvariens inventerade hus dominerar en återhållsam nationalromantisk arkitekturstil. De har vissa gemensamma drag beträffande utformning och utseende. Merparten av husen har källare, en våning och en väl tilltagen inredd vind under ett brutet eller brant sadeltak med en- eller tvåkupigt tegel.

Fasadmaterialet utgörs av liggande eller stående panel och ett av husen är reveterat. Kulören på husen är faluröd, ljusbeige, ockra eller gul.

Husen har fönster med 2-3 lufter som ofta är indelade i 4, 6 eller 8 mindre rutor. Burspråk i undre våningen med en öppen balkong i övre våningen är en återkommande utformningsprincip. Liksom markerade entrépartier och glasverandor.

Kring husen och framtill gatan finns idag välordnade trädgårdsanläggningar.

Exteriören på de av länsantikvarien inventerade husen har endast i enstaka fall under senare tid förändrats genom ändring av kulör eller genom smärre tillbyggnader.

Från det ovan angivna mönstret avviker de två hus som länsantikvarien under våren 1993 uppgraderade från klassen intressant till värdefull. Nämligen huvudbyggnaderna på fastighet 20:195 och 20:119.

Fastighet 20:195

Den fornnordiska arkitekturstilen har varit en inspirationskälla för utformningen av huvudbyggnaden på fastighet 20:195.

Huset är beläget högt i Södra Tullinge Lanthem med utsikt över Tullingesjön. Det är uppfört 1926 efter ritningar av arkitekt Paul Hedqvist. Det är ett trähus med en u-formad plan med utvändigt liggande brunkuprinolad panel. Foder och lister är beigemålade och fönsterbågarna gröna eller rödbruna. Vissa fönster är mycket tätspröjsade.

Sadeltaket är vinklat, valmat och täckt med relativt nya gröna betongpannor. Av konstruktionstekniska skäl behöver dessa ersättas med ett lämpligare taktäckningsmaterial.

Framför entrén i söder finns en stenlagd gårdsplan varifrån en trappa leder nedtill den anlagda trädgården.

Trädgården är terrasserad och har förvildast sedan den vann Lions pris för bästa trädgårdsanläggning i kommunen.

Länsantikvariens bedömning är att byggnaden är tämligen oförändrad sedan byggnadstiden.

Huset uppfördes av Georg Malmkvist och under en tid var Tullinge sport- och turistcafé inrymt i byggnaden. Caféet drevs av makarna Malmkvist och Alice Tegnér framförde där ibland sina visor. I källaren inrymdes klubbrum för scouterna.

Fastighet 20:119

Huvudbyggnaden på fastighet 20:119 utgörs av en från Djura socken i Dalarna 1936 hitflyttad visthusbod.

Huset är ett källarlöst, falurött knuttimrat hus i två våningar. Fodren är grönmålade och fönsterbågarna gula. De blyspröjsade fönsterglasen är av modern tillverkning. Inredd vind saknas och taket är belagt med enkupigt tegel.

I västfasadens hela längd löper en loftgång under ett utspringande pulpettak. Även interiört finns byggnadens ursprungliga inredning och målningar bevarade.

Övriga bostadskvarter

Mellan Sågstuguvägen och Grandalsvägen finns en samlad bebyggelse uppförd mellan 1920-1940. Inom detta område återfinns exempel på funktionalismens kvadratiska, panelade eller reveterade hus i en eller två våningar. Samt småstugan med sadeltak i en eller två våningar. Falurött, gult och ljusa pastellfärger är de dominerande kulörerna även inom detta område. Inom detta kvarter ligger områdets närbutik i bottenvåningen på ett bostadshus.

En förnyelse av husen inom detta kvarter har påbörjats. Affärshusets har byggts till och klätts med grå fasadplåt. På en intilliggande fastighet har det ursprungliga kvadratiska huset byggts in och kompletterats med 1980-talets garageutformning.

Bebyggelsen inom områdets övriga kvarter representerar byggnader från 1920 och fram till 1980-talet.

Planbestämmelser

För bevarandet av de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna kring Sågstuguvägen förses vissa fastigheter med en hänsyns- och varsamhetsbestämmelse. För dessa fastigheter införs även bygglovplikt för ändring av fasadens kulör.

Särskilda skyddsbestämmelser föreslås för att bevara exteriörerna på huvudbyggnaderna på fastigheterna 20:119 och 20:195. För fastighet 20:195 föreslås även rivningsförbud av huvudbyggnaden.

Bygglovplikt införs för markarbeten inom fastigheterna 20:135, 20:136, 20:137 och 20:138, där det finns registrerade fornlämningar.

På varje fastighet får en huvudbyggnad och ett uthus uppföras med en sammanlagd byggnadsarea av 200 kvm. Uthuset får vara högst 40 kvm. Den sammanlagda bruttoarean får uppgå till högst 250 kvm. Två lägenheter per fastighet tillåts varav en inte får överstiga 50 kvm.

Huvudbyggnad får inte uppföras till större takfotshöjd än 7 meter och antalet tillåtna våningar är två. Vid två våningar får vind inte inredas.

*** Offentlig service**

Banslättskolan (LM), Eklidsskolan (LM) och Falkbergsskolan (H) ligger på ett ungefärligt avstånd av 1 km från bostäderna i Malmgårdsplanen.

De närmsta barnstugorna ligger i Banslättsområdet och invid Plåtslagarvägen.

Vårdcentral och bibliotek finns i Tullinge Centrum.

*** Kommersiell service**

Inom planområdet finns en mindre ICA-butik utefter Sågstuguvägen i bottenvåningen på ett bostadshus.

I Tullinge centrum, på ett avstånd av 1 km finns ett kompletterande kommersiellt serviceutbud. Där finns bl a livsmedelsbutik, post, klädaaffär och lunchrestauranger.

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 för bygglovprövning.

Friytor

*** Lek och rekreation**

Allmänna lektytor saknas inom planområdet. Möjlighet till lek och rekreation, utanför den egna tomten, finns i det kommunägda skogsområdet norr om planområdet utmed järnvägen. Detta område står i förbindelse med ravinen kring Sågstugubäcken och dess avrinning mot Tullingesjön.

Inom kvarteret som omgärdas av Bernströmsvägen, Skogslidsvägen och Flottiljvägen finns ett parkområde för närrekreation.

Lekplats och fotbollsplan finns inom Banslättsområdet. Invid Brantbrinks idrottsplats finns ytterligare anläggningar och anslutning till motionsspår.

Gator och trafik

Inom södra Tullinge Lanthem fungerar Flottiljvägen som huvudgata och Bernströmsgatan som uppsamlingsgata. Övriga gator är lokalgator.

Angöring till planområdet sker från Huddingevägen via Bernströmsvägen och Flottiljvägen. Viss genomfartstrafik förekommer på Bernströmsvägen.

Vägarna inom området är smala mellan 4 och 6 meter och i vissa fall grusade. Gång- och cykeltrafiken är integrerad med biltrafiken. Trafikmängderna inom området är små.

Den befintliga vägstandarden behålls inom området. Endast smärre justeringar av förhållandet mellan gata- och kvartersmark kan komma ske. T ex i korsningen av Bernströmsvägen - Rålambsvägen, där fastighetsägaren har aktualiserat ett markbyte.

Området kollektivtrafikförsörjs med bussar längs Flottiljvägen som ansluter till pendeltågen i Tullinge.

Parkeringsbehovet tillgodoses på tomtmark.

Störningar

Trafikmängderna inom planområdet är små och någon trafikbullerutredning för vägtrafiken har inte utförts.

Bullret från tågtrafiken efter Grödingebanans öppnande har översiktligt analyserats av miljöförvaltningen. Utbreddningen av den ekvivalenta nivån 55 dB(A) redovisas i detaljplanen. Nästan samtliga fastigheter som ligger utmed järnvägen i norr hamnar innanför eller intill denna kurva som markerar det högsta gränsvärdet för utemiljön.

I samband med bygglov bevakas att fasaden mot järnvägen utformas så att både den ekvivalenta nivån 30 dB(A) och maxnivån högst 45 dB(A) uppnås inomhus. Bullret på tomten kan också reduceras genom uppsättning av plank kring uteplatsen.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar nödvändiga bullerdämpade åtgärder.

Teknisk försörjning

*** Vatten och avlopp**

Området ingår i det allmänna verksamhetsområdet för dag-, vatten- och spillvatten. Dagvattenledningar finns endast längs Sågstuguvägen och vissa delar av Alice Tegnér's väg.

Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar planeras för anslutning av fastigheter norr om Utsiktsvägen.

Lokalt omhändertagande av dagvatten med befintligt dikessystem förutsätts för både befintlig och tillkommande bebyggelse.

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

AiB/J&W har på uppdrag av kommunen studerat förutsättningarna för lokalt omhändertagande inom planområdet. Lämpligheten att stycka befintliga fastigheter bygger bland annat på denna studie.

Fastighetsägarna åläggs att ombesörja omhändertagandet av det lokala dagvattnet och i samband med bygglovansökan redovisa val och metod.

Beträffande fastigheterna 20:157, 20:159, 20:160, 20:166 och 20:174 behövs ytterligare undersökningar för bedömning av förutsättningarna för ett lokalt omhändertagande av dagvattnet. Styckning medges endast under förutsättning att sökande till byggnadsnämnden visar hur dagvattnet kan omhändertas lokalt.

Planområdet kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

De västra delarna av planområdet, fram till Alice Tegnér's väg - Friparksvägen, ligger inom föreslagen utvidgning av skyddsområdet för Tullinge vattentäkt. Regler för markförlagda oljecisterner och liknande anläggningar finns i skyddsföreskrifterna för vattentäkten.

*** Uppvärmning**

Fjärrvärmenätet avses inte byggas ut till planområdet.

*** Avfall**

Sophämtning löses på konventionellt sätt genom hämtning med sopbil vid respektive sopställe. Källsortering kan bli aktuell i framtiden.

*** El**

Områdets elmatning är utbyggd och planområdet gränsar till transformatorstationen som är belägen på fastighet 20:201 i korsningen mellan Husarbacken och Sågstuguvägen.

Administrativa frågor

*** Genomförandetid**

Planens genomförandetid slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

*** Ändrad lovplikt, lov med villkor**

För att bevara områdets tidstypiska färgsättning införs bygglovplikt för ändring av fasadens kulör för vissa fastigheter invid Sågstuguvägen.

För fastigheterna 20:135, 20:136, 20:137 och 20:138 utefter Bernströmsvägen införs bygglovplikt för att behovet av arkeologisk undersökning ska kunna prövas innan ytterligare tomtmark ianspråktas.

Kommunen ska inte vara huvudman för de allmänna platserna i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN I KOMMUNEN

Markingenjör	Camilla Björkman	530 61380
Miljöingenjör	Erik Bergström	530 61318
Planarkitekt	Agneta Sundberg	530 61245

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Agneta Sundberg
Planarkitekt

Revidering 1994-02-18.

En redaktionell ändring av plankartan har skett för fastigheterna 20:195 och 20:196. q₁ bestämmelsen har kompletterats. Bestämmelsen inleds nu med - Befintlig huvudbyggnad - istället för enbart huvudbyggnad.

För avstyckningen från fastigheterna 20:195 och 20:196 införs följande komplettering av hushöjden:



Högsta tillåtna totalhöjd i meter för
ny huvudbyggnad. Avståndet beräknas
från marknivå till taknock.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Agneta Sundberg
Agneta Sundberg
Planarkitekt

Tillåt kommunstyrelsen i Botkyrka

beslut den 26 maj 1994 § 89

beslutet *[Signature]*
kommunstyrelsens ordf.