

Stadsbyggnadskontoret
Planarkitekt L-G Håkansson/GB

1990-08-27

Detaljplan för område vid TRÄDGÅRDSTORP (42-20) i
Tullinge Parkhem Botkyrka kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget gör planeringsprogram, grundkarta, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationsplan, samrådsredogörelse, genomförandebeskrivning samt samråds- och fastighetsförteckningar.

PLANENS SYFTE

Planen skall möjliggöra en exploatering med flerbostadshus i form av s k flerbostadsvillor inom ett obebyggt markområde mellan Trädgårdstorpsvägen - Norra Parkhemsvägen och Flottbrovägen.

Norra Parkhemsvägen och Flottbrovägen skall byggas om för att åstadkomma ökad trafiksäkerhet och möjliggöra förbättrad kollektivtrafik.

Planen skall dessutom medge en delning av vissa fastigheter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Tullinge Parkhem ca 2 km nordväst om Tullinge Centrum. Området begränsas i öster av Rönnebodavägen, i söder av Trädgårdstorpsvägen, i väster av ett antal tomter utmed Stavs-
hällsvägen och av Flottbrovägen, i norr av Skans-
bergsvägen och av tomter utmed Norra Parkhemsvägen.

Areal

Planområdet omfattar 8 ha.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken är i enskild ägo. Botkyrka Hembygdsgille äger fyra fastigheter där Trädgårdstorp ligger. Kommunen äger vägmaken och fyra fastigheter mellan Flottbrovägen och Trädgårdstorpsvägen samt fastigheten 16:97 vid Norra Parkhemsvägen.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Terräng och vegetation

Terrängen inom planområdet är kuperad. Nivåskillnaderna är upptill 25 m, och den befintliga vegetationen ger området ett småskaligt och lummigt intryck.

På de högre partierna växer blandskog medan sluttningarna och brynzonerna domineras av lövträd.

Genom området går Skansbergsvägen - Trädgårdstorpssvägen. Utmed denna växer höga ekar och björkar och ställvis växer hasselbuskagen tätt.

Centralt i området, väster om Trädgårdstorpssvägen, är trädsmammansättningen mycket varierad. Här finns mindre, ganska väl avgränsade eckbackar med bland annat hassel och fågelbär i brynen. Här finns också ask, pyramidek, bok, lind, lönn, poppel och lärk. Många står solitärt i de nu delvis igenvuxna trädgårdarna som ofta omges av täta häckar.

Klimat

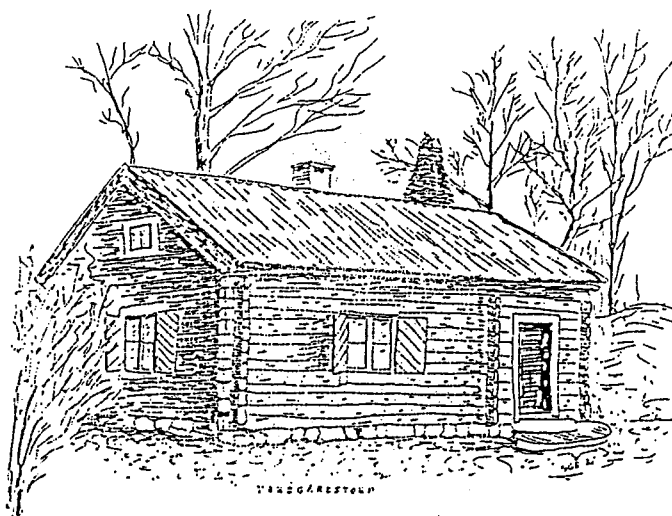
Ur vind- och temperatursynpunkt bedöms området ej uppvisa några extremer. Området ligger skyddat för de kalla och snöförande nordvindarna och temperaturförhållandena är goda. Den måttliga förstärkningen av vindarna från väster, i den delvis öppna dalgången (Norra Parkhemsvägen), har dock vissa avkylningseffekter som då speciellt i vintertid upplevs som besvärande. Detta gäller också höjdlägena där den befintliga vegetationen spelar en viktig roll för att sänka vindhastigheterna.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig byggnadsgeologisk undersökning utförd av Tyréns daterad 1982-06-16 visar att de högre partierna består av fast jord dvs morän, grus och sand samt berg i dagen. Dalgången består av halvfast jord med grovmo, silt och varvig lera. Inom området med halvfast jord eller vid övergången mellan detta och område med fast jord eller berg måste byggnaders grundläggningssätt särskilt studeras.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte inom planområdet. Trädgårdstorp är en hembygdsgård som ägs och förvaltas av Botkyrka Hembygdsgille. Till området har flyttats flera gamla kulturbyggnader delvis inredas i gammal stil. Själva torpet uppfördes troligen på 1600-talet. Trädgårdstorp utnyttjas bl a för midsommarfirande, julmarknad, hembygdsgången.



Trädgårdstorpsanläggningen innehåller flera intressanta gamla byggnader från Tumba och Tullinge. Bl a en smedja, vävstuga, skomakeri och den s k Mor Annas stuga.

Dalgången utmed Norra Parkhemsvägen med sin bebyggelse och vegetation har sådana kvaliteter att dess speciella karaktär bör bevaras.

Skansbergsvägen - Trädgårdstorpsvägen utgör en historisk väg i Tullinge. Den har bevarat sin karaktär med en bredd av ca 3,5 m (6 alnar) och kantad av höga träd.

Denna gamla sockenväg (kyrk- och tingsväg) finns dokumenterad på en karta från 1779 som "Tullingevägen", vilken kom från Flottbro och gick söderut mot Tullinge och sedan vidare mot Södertörn. Vägen är troligen äldre, åtminstone från 1600-talet.

ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Allmän beskrivning

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 och består både av villor och sommarstugor på stora tomter med uppvuxna trädgårdar.

Vegetationen består av både barr- och lövträd med ett markerat inslag av stora ekar. Detta ger tillsammans med nivåskillnaderna Parkhemsområdets speciella karaktär.

Vägarna inom Parkhemsområdet är smala och branta. Gång- och cykeltrafiken blandas med biltrafiken. Genom tullinge Gårdsområdets exploatering har början till ett strukturerat trafiknät byggts upp med Norra Parkhemsvägen och Flottbrovägen som uppsamlingsgator för området. Även separering av de olika trafikslagen är genomförd.

Området saknar kommunalt vatten- och avloppsnät.

Social beskrivning

Större delen av de som står i bostadskön efterfrågar små lägenheter. Framför allt efterfrågas hyresrätter. Övervägande del av bostadsbeståndet i Tullinge består av bostadsrätter och egna hem. Möjligheten för ungdomar att bo kvar i Tullinge eller att flytta till Tullinge är härigenom starkt begränsad.

De positiva effekterna av att Botkyrkabor bor kvar i Botkyrka har påtalats i Utvecklingsprogrammet för Botkyrka. Ungdomar som vuxit upp i Botkyrka utgör tillsammans med gamla Botkyrkabor den kärna av kommuninnevånare som upplever Botkyrka eller sitt bostadsområde inom kommunen som sin verkliga hembygd.

Varje år flyttar cirka 1 500 ungdomar i åldern 18-24 år från Botkyrka. De flesta flyttar till annan ort inom Stockholms län. Det måste anses vara väsentligt för den långsiktliga stabiliteten i kommunen att minska denna utflyttning. Sannolikheten att ungdomarna som vuxna rotar sig i kommunen minskar naturligtvis kraftigt om de flyttar ut ur kommunen i 20-årsåldern.

Vid studium av ungdomarnas flyttningsmönster framgår också att det hos merparten finns en klar önskan att bo kvar i kommunen.

För att Botkyrka skall kunna tillgodogöra sig de positiva effekter som vilar i ungdomarnas hembygds-känsla är det väsentligt att de ungdomar som vill bo kvar också får möjlighet att göra det.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Ett förslag till områdsplan för Tullinge Parkhem antogs av indelningsdelegerade 1982-06-23.

Områdesplanen utgår ifrån en varsam omvandling och förnyelse och skall samtidigt skapa förutsättningar för ett allsidigt bostadsområde med varierande upplåtelseformer för alla åldrar och hushållsstorlekar.

1990-08-27

Planen innehåller också riktlinjer för hur områdets karaktär bör bevaras.

Områdesplanen är ej bindande, men kan ses som en rekommendation när de faktiska förhållandena fortfarande är aktuella.

Program för utbyggnaden av Tullinge Parkhem

Kommunfullmäktige godkände 1984-05-24, § 103 ett förslag till program för genomförande av en utbyggnad av Tullinge Parkhem. Samtidigt fastställdes en tidplan för utbyggnad av VA-ledningar inom vissa delar av Tullinge Parkhem.

Programmet innebär i huvudsak att befintliga och förväntade sanitära problem skall lösas. Befintlig fastighetsindelning skall i princip behållas inom de områden som är berörda av utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar.

I programmet förutsätts att någon förbättring av gatunätet som helhet för närvarande inte skall ske.

De delar som skall förses med kommunalt vatten och avlopp är områdena kring Norra Parkhemsvägen, mellan Trädgårdstorpssvägen och Tullingesjön samt utmed Tullinge Strand.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsbyggnadsprogram 1989-1994 anges att 40 smålägenheter skall byggas i Trädgårdstorpsområdet med byggstart 1990. I förslag till bostadsbyggnadsprogram för perioden 1990-1995 har programmet för Trädgårdstorpsområdet ändrats till 35 lägenheter med i huvudsak smålägenheter.

Barnomsorgsplan

Den av kommunfullmäktige godkända barnomsorgsplanen anger ett ökat barnomsorgsbehov till följd av den bebyggelse som kan tillkomma i Triangeln och Stendal.

Planeringsprogram 1989-04-10

Programmet innebär att områdena Trädgårdstorp och Triangeln (Flottbrovägen) skall ses som en helhet och att möjlighet skall ges att fördela om lägenheterna mellan områdena så att Trädgårdstorpsområdet inte enbart kommer att innehålla smålägenheter. Dessutom bör möjlighet ges att dela vissa av fastigheterna i Trädgårdstorpsområdet.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innehåller ett område för en samlad bostadsbebyggelse samt ett antal tomter för friliggande enbostadshus.

Förslaget har utformats med målsättningen att tillvarata områdets speciella miljö och innehåller bestämmelser för takutformning och rekommendationer för färgsättning.

Minsta tomtstorlek föreslås bli 1 100 kvm.

Ett område för transformatorstation föreslås vid Trädgårdstorpssvägen.

Bebyggelseområden

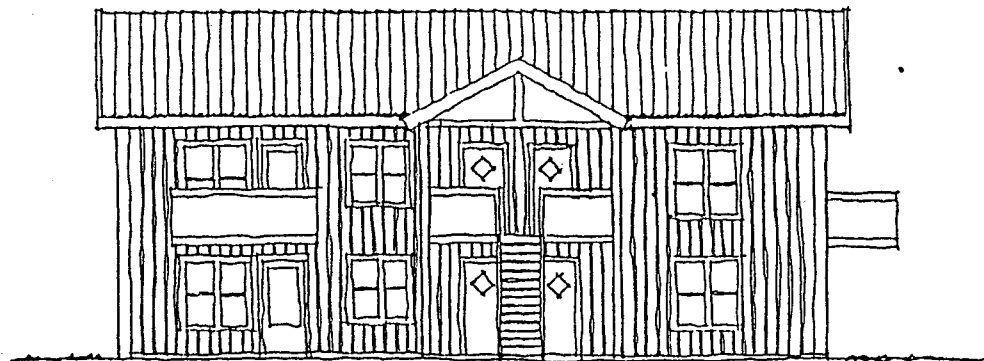
Bostäder

Planområdet innehåller 27 fastigheter, 9 av dessa är bebyggda med hus som bebos permanent. Övriga villatomter är bebyggda med mindre fritidshus och/eller obebyggda.

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.

Tomtstorlekarna inom planområdet varierar mellan 1 700 kvm och ca 3 900 kvm. Den genomsnittliga tomtstorleken är ca 2 800 kvm.

Planförslaget innebär att ca 20 smålägenheter och 10 större lägenheter i flerbostadsvillor kan uppföras på fyra fastigheter mellan Trädgårdstorpssvägen, Norra Parkhemsvägen och Flottbrovägen. Lägenheterna föreslås bli upplåtna med hyresrätt.



EX. PÅ FLERBOSTADSVILLA

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 meter

Genom delning av fastigheter kommer det att kunna finnas sammanlagt 24 enbostadshus.

Trädgårdstorp

Trädgårdstorpsanläggningen föreslås utökas med fastigheten Tullinge 16:97. En tillbyggnad av logen planeras som ska innehålla bl a samlingssalar och studierum. På fastigheten Tullinge 16:97 finns för närvarande försöksverksamhet med ungdomscafé. För verksamheten gäller tillfälligt byggnadslov.

Den gamla vägen Skansbergsvägen - Trädgårdstorpsvägen föreslås bevaras som den är.

Skolor

Den föreslagna bebyggelsen påverkar mycket lite 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.

Förskolor och fritidshem

I Tullinge Gårdsområdet intill Parkhemsskolan finns en barnstuga med sammanlagt sex daghems- och fritidshemsavdelningar.

En barnstuga med 3 avdelningar har uppförts i kv Stendal. Vid Flottbrovägen planeras en ny barnstuga med fyra avdelningar i anslutning till s k Triangeln-området.

Service

En närbutik, med begränsat livsmedelssortiment finns sedan några år i Tullinge Gårdsområdet på ca 500 m gångavstånd. 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.

Skyddsrum

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

Lek och rekreation

På kvartersmarken i anslutning till flerbostadsvillorna, föreslås ytor för lek och utevistelse. Ingen allmän lekplats föreslås inom planområdet.

Förutsättningarna för lek och rekreation i omgivningen är emellertid de allra bästa. Direkt i norr, via Skansbergs- och Flottbrovägen ansluter mycket attraktiva promenadområden. Här kan nämnas målpunkter som Skansberget, Stendalsbadet och Flottsbro med friluftsanläggning. Mot väster, ca 400 m ner utmed Norra Parkhemsvägen, Tullinge Strand med båthamn och strandpromenad. Ca 500 m söder ut, vid Tullinge Gård finns bollplan och koloniområde.

Natur

Planförslaget har målet att bevara så mycket av den mest värdefulla vegetationen som möjligt och att försöka begränsa terrängingreppen.

Inom området för den samlade bebyggelsen har vissa mindre områden särskilt markerats för att möjliggöra bevarande av befintliga träd av hög kvalitet, främst ekar.

Ytvattnet bör inte ledas bort utan som nu infiltreras i marken.

Vägar och trafikGatunät

Vägarna inom området är smala och i vissa fall ej belagda. Separering av gång- och cykeltrafiken saknas. Norra Parkhemsvägen och Flottsbrovägen är uppsamlingsgator med busstrafik. En förbättring av det genomgående vägnätet har under lång tid varit ett starkt önskemål från trafikbolaget SL. Den gamla landsvägen "Tullingevägen" med anor från 1600-talet passerar genom området som Skansbergsvägen - Trädgårdstorpssvägen.

Norra Parkhemsvägen och Flottbrovägen föreslås byggas om i enlighet med deras funktion som uppsamlingsgator.

En uträtning av Norra Parkhemsvägen innebär intrång på ett par fastigheter.

Gång och cykeltrafik

Flera gång- och cykelstråk passerar genom området. Längs Norra Parkhemsvägen går ett internt gång- och cykelstråk mot skola, barnstuga, butik och rekreationsområden. Här föreslås att gångbana anläggs på södra sidan.

I nord-sydlig riktning längs Flottbrovägen går ett annat gång- och cykelstråk med en förlängning till Stendalsbadet i norr och Tullinge Gårdsväg i söder. Detta har medfört att en gång- och cykelbana föreslås byggas längs östra sidan av Flottbrovägen, upp till Norra Parkhemsvägen.

Kollektivtrafik

Området kollektivtrafikförsörjs för närvarande med busslinje 722 som trafikerar sträckan Tullinge kyrka och Tullinge Centrum. Vissa turer förlängs även till Tumba.

Det längsta gångavståndet till befintlig busshållplats inom planområdet är idag ca 200 m.

Flera alternativ till förändringar av bussförsörjningen av Tullinge har diskuterats. Ett av förslagen innebär att linje 713 övertar trafikuppgifterna i Tullinge Parkhem.

Två busshållplatser, en i vardera riktningen, föreslås ordnas inom planområdet, en på Norra Parkhemsvägen och en på Flottbrovägen. Det längsta gångavståndet till busshållplatserna blir för planområdet ca 200 m.

Parkering - angöring och utfarter

Parkering sker idag inom tomtmark och angöring sker främst från Norra Parkhemsvägen och Flottbrovägen. Trädgårdstorp har sin parkeringsyta med ca 50 platser och angöring i anslutning till Trädgårdstorpsvägen. Vid enstaka tillfällen med större parkeringsbehov kan den tillkommande tomten vid Norra Parkhemsvägen användas för uppställning av bilar.

För området med flerbefbyggelse föreslås parkeringsplatserna läggas på tomtmark i form av två mindre parkeringsytor med tillfart från Flottbrovägen resp Trädgårdstorpsvägen. Behovsantalet är 1,1 bilplatser/-lägenhet med utbyggnadsreserv till 1,5 bilplatser/-lägenhet.

Trafikbuller

Trafikmängden på Norra Parkhemsvägen - Flottbrovägen beräknas ej överstiga 500 fordon/dygn med en andel tung trafik av högst 5%. Dessa siffror gör att någon separat trafikbullerutredning ej bedömts nödvändig.

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Området kommer att ingå i det allmänna verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten och ledningarna ansluter till utbyggt ledningsnät. Dagvattenledningar har hittills byggts ut endast i begränsad omfattning. Eventuellt kan ledningar för avvattnings av Norra Parkhemsvägen och Flottbrovägen behöva byggas ut. En målsättning emellertid bör vara att ta hand om dagvattnet lokalt.

Värme

Fjärrvärmenätet är till viss del utbyggt i Tullinge Parkhem och fler bostadshus i området kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Området ligger inom ett s k utredningsområde enligt Botkyrka energiplan -84.

Avfall

Sophantering avses lösas på konventionellt sätt genom hämtning med sopbil, men utformas så att den möjliggör källsortering.

För den samlade bebyggelsen föreslås ett särskilt sopförråd intill parkeringsytorna där hämtning sedan kan ske.

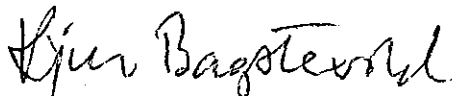
1990-08-27

Utformning av ny bebyggelse

Tillsammans utgör terräng, vegetation och bebyggelse en karaktäristisk miljö som är av intresse att bevara.

De nya enbostadshusen föreslås anpassas till befintlig bebyggelse. Husen har ofta brutet tegeltak eller tegelbelagt sadeltak. Takvinklarna varierar men stora takvinklar, dvs mer än 38° på sadeltak är ovanliga och bör undvikas. Fasaderna är ofta i ljus puts eller träpanel i falurött eller ljust gul med vita knutar. Dessa material och denna färgsättning bör användas för tillkommande bebyggelse.

STADSBYGGNADSKONTORET



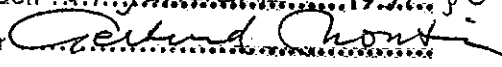
Kjell Bagstevold
Planchef



Lars-Gösta Håkansson
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 31. januari 1991 § 6

betyger 
kommunfullmäktiges sekr.

Detaljplan för område vid TRÄDGÅRDSTORP i Tullinge
Parkhem, Botkyrka kommun, Stockholms län (42-20)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Utställning	4 veckor	september-oktober	1990
Godkännande byggnadsnämnden		november	1990
Antagande kommunfullm		december	1990

Tidplan bebyggelse

Bygglov	februari	1991
Produktion	april	1991
Inflyttning	april	1992

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen ska vara huvudman för gatan och de övriga allmänna platserna.

Som byggherre för exploateringsområdet har utsetts AB Botkyrkabyggen.

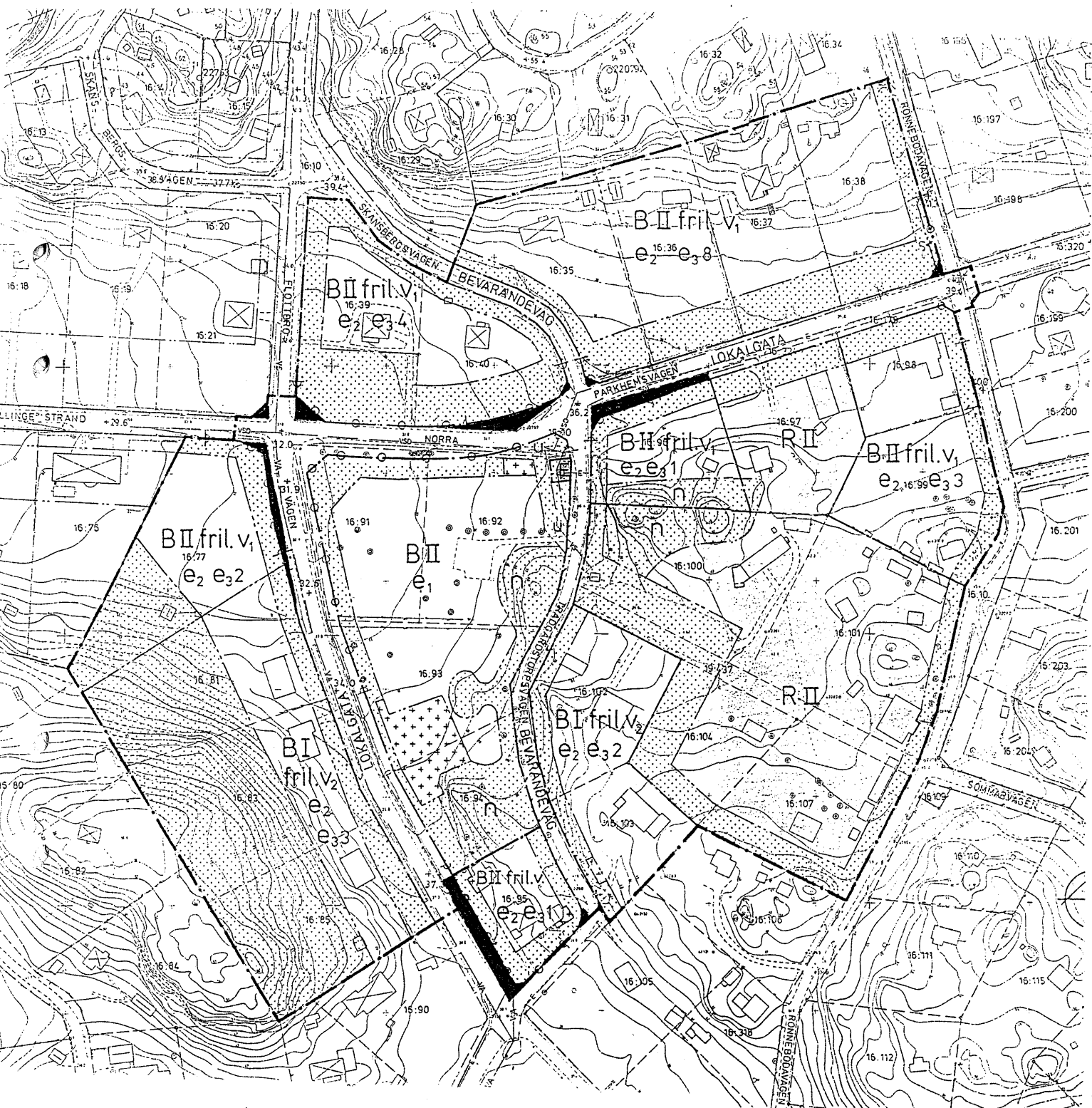
Lägenheterna förmedlas genom kommunens bostadsförmedling.

Markägare är dels kommunen som äger exploateringsområdet och den mesta gatumarken, och dels ett antal enskilda fastighetsägare.

Kommunen avser att överlåta marken för exploateringsområdet till byggherren genom ett exploateringsavtal. Kommunen behöver även förvärva marginella delar av 9 fastigheter för gatumark. De markområden som kommunen ska köpa är markerade på karta 1.

Genomförandetid

Planens genomförandetid utgår 2001-12-31.



Karta 1: Markerade områden skall förvärvas av kommunen.

1990-08-27

2. TEKNISKA FRÅGOR

Projektering av gator och ledningar enligt planförslaget ska vara klar senast till utställningen.

Det är endast uppsamlingsgatan Norra Parkhemsvägen - Flottbrovägen som ska byggas om. Skansbergsvägen och Trädgårdstorpssvägen ska utgöra bevarandeväg. Övriga gatudelar kan komma att byggas om senare. Rönnebodavägens norra del ska byggas om enligt detaljplan för kv Betslet m fl (42-17).

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Kostnaderna för de allmänna gatorna fördelas enligt förslag i en gatukostnadsutredning, upprättad i augusti 1990. Förslaget innebär att den del av kostnaderna som motsvarar en normal bostadsgata fördelas mellan exploateringsområdet och de villafastigheter som ligger vid gatan i proportion till både lägenhetsantal och tomtyta. Resterande del står kommunen för.

Teknisk försörjning

Ledningar för teknisk försörjning finns i områdets närhet, och anslutningsavgifter utgår enligt normal taxa.

Övriga kostnader

Försäljning av mark till exploatören beräknas täcka kostnaderna för nödvändiga markförvärv, kommunens räntekostnader och övrig administration samt största delen av de gatukostnader som inte kan tas ut av fastighetsägarna i området.

Finansiering

Exploateringen ska finansieras med statliga bostadslån.

4. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Det område för allmänna ledningar som markerats med u i planen ska säkerställas med ledningsrätt. Det område som markerats med s i planen är avsett för vägsliant för Rönnebodavägens ombyggnad, och kan säkerställas med fastighetsbildningsservitut.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ulf Ekberg
Exploateringschef

Pia Ström
Pia Ström
Ingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 31 januari 1991
betygar *Pia Ström*
kommunfullmäktiges sek.