



Planbeskrivning

Detaljplan för Ulfbergsgården, plannr 42-52

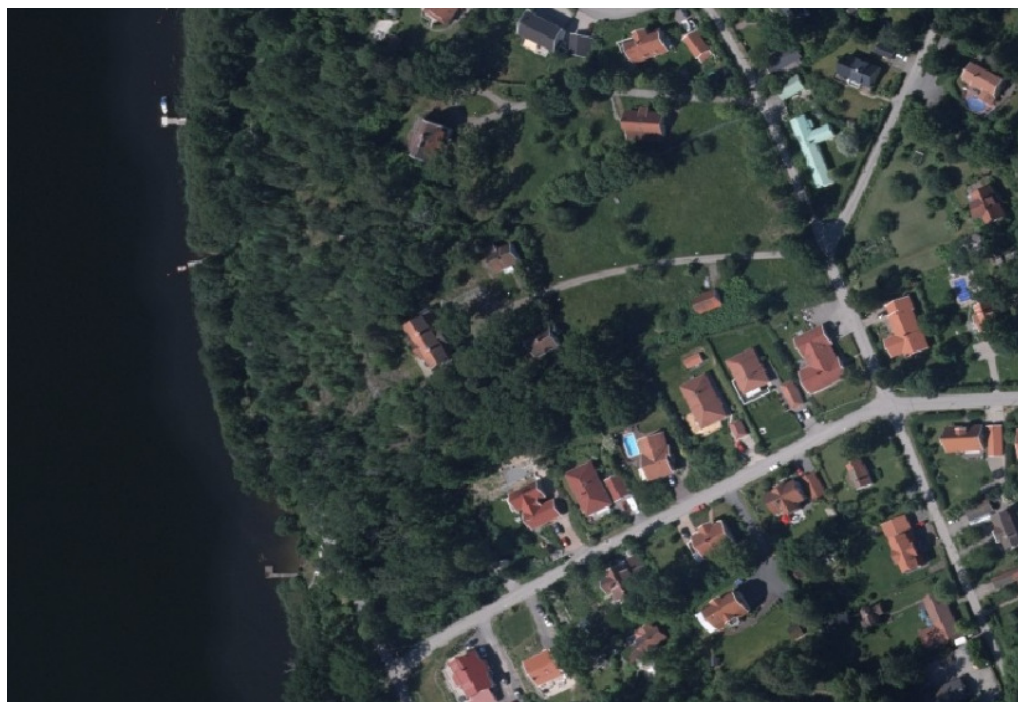
Antagande

LAGAKRAFT

Den 2020-10-15

.....

Botkyrka kommun
Planenheten



Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande.....	3
Plandata	3
Planhandlingar	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner	4
Behovsbedömning.....	4
Förutsättningar och förändringar.....	5
Natur	5
Miljöförhållanden	7
Risk och säkerhet.....	8
Strandskydd	8
Bebyggelseområden.....	10
Friytor	15
Trafik	15
Teknisk försörjning	17
Genomförande.....	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor.....	21
Tekniska frågor.....	21

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med förslaget till detaljplan är att medge cirka 60 nya bostäder på fastigheten Tullinge 16:121. Därutöver ska den befintliga Ulfbergsgården omvandlas till ett bostadshus. Bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till den befintliga natur- och gårdsmiljön.

Planförfarande

Detaljplanearbetet genomförs med standardförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Plandata

Planområdet ligger i Tullinge i östra Botkyrka. Den aktuella fastigheten, Tullinge 16:121 ägs av en privat fastighetsägare. Området gränsar till Ulvsbergsvägen i öster, Tullinge strand i väster samt befintlig villabebyggelse i norr och söder.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse, granskningsutlåtande och utlåtande om förnyad granskning

Utredningar

- Behovsbedömning, daterad 2017-07-28
- Dagvattenutredning, daterad 2018-04-23
- Gestaltningsprogram, daterad 2019-05-06
- Miljöteknisk markbedömning, daterad 2018-03-23
- Naturvärdesinventering, daterad 2018-09-17
- Parkeringsutredning, daterad 2018-02-21
- PM om avfallshantering, daterad 2018-11-16
- PM om geoteknik, daterad 2019-03-15
- PM om radonriskundersökning, daterad 2017-11-23
- Solstudier, daterad 2018-11-20
- Trafikutredning, daterad 2018-05-14
- Utlåtande om trafikbuller, daterad 2017-11-06
- Utlåtande om kulturmiljö, daterat 2018-10-18

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att det ska utvecklas med gles stadsbygd. Därutöver ingår området i ett grönt samband. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Den aktuella fastigheten omfattas inte av detaljplan.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har tagits fram i samband med att projektet påbörjats. I bedömningen framgår att detaljplanen sammantaget inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Därmed behöver ingen miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning genomföras. Enligt behovsbedömningen bör planområdets förutsättningar avseende geoteknik, markföroreningar, buller, strandskydd, dagvatten och naturvärden utredas under planprocessen. Samtliga av dessa utredningar har genomförts under planprocessen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Enligt den naturvärdesinventering som tagits fram är områdets huvudsakliga naturvärden kopplade till en ek- och hasselskog som finns i sluttningen mot Tullingesjön. I synnerhet de delar som är branta och orörda har mycket höga naturvärden. Dessa områden (naturvärdesobjekt A och B) påverkas inte av bebyggelseförslaget, se bild 1 nedan.

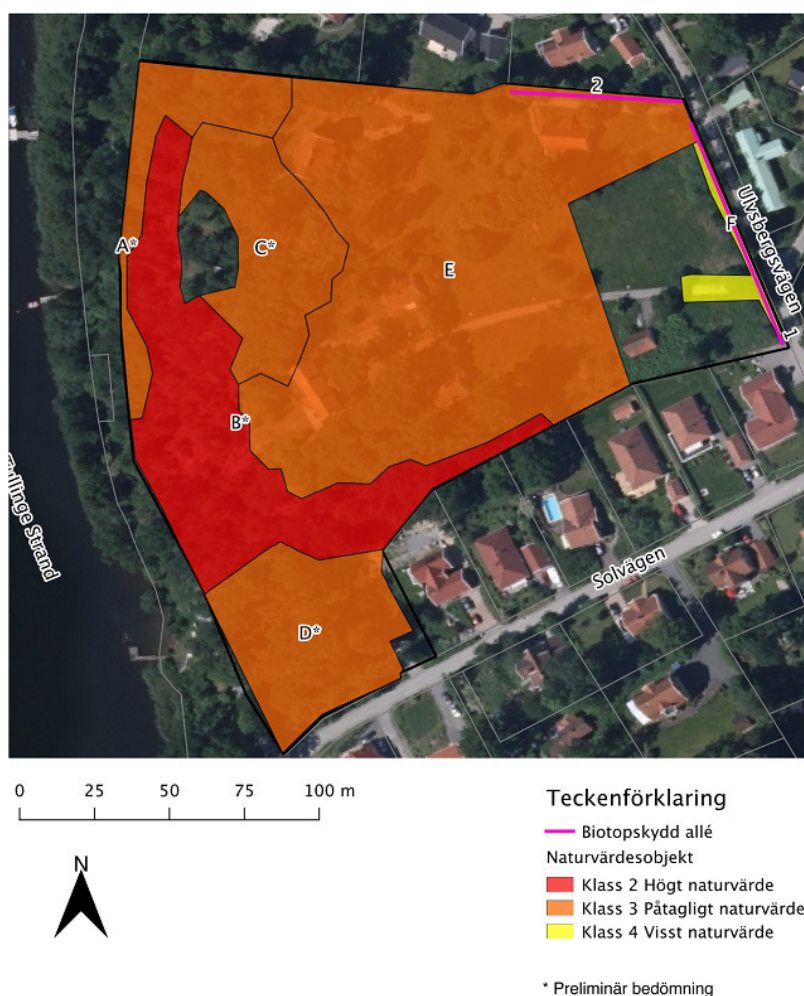


Bild 1. Karta över naturvärdesobjekt

Mellan slänten mot Tullingesjön och Ulfbergsgårdens tomt finns en ekskog med inslag av tall (naturvärdesobjekt C). Området har naturvärden som bedöms vara påtagliga. En mindre del av detta område påverkas av ny bebyggelse.

Bebyggelseförslaget innebär att huvuddelen av den nya bebyggelsen placeras i trädgårdsmiljön kring Ulfbergsgården (naturvärdesobjekt E). Denna miljö har ett lägre naturvärde än skogen mot Tullingesjön. De träd som finns är generellt sett yngre och en stor del av tomten består av gräsmattor. De påtagliga naturvärden som finns är knutna till enskilda objekt som grövre ekar, sälgar, bärande träd- och buskar m.m. Exempelvis finns äldre fruktträd med håligheter som har betydelse för den biologiska mångfalden i området.

Bebyggelseförslaget anpassas så långt som möjligt till den befintliga grönskan och träden. Trädfällningsförbud har införts i plankartan för flera skogbevuxna delar av planområdet samt för en trädallé vid områdets norra infart. Därutöver gäller förbud mot trädfällning för två enskilda träd i närheten av den befintliga Ulfbergsgården.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen kan byggnader grundläggas på platta på mark och eventuellt på pålar vid behov.

Inom det område där bebyggelsen planeras finns ingen betydande risk för blocknedfall, ras, skred eller erosion enligt utredningen. Enligt framtaget PM om geoteknik bedöms en höjd grundvattennivå på grund av förändrat klimat med ökad nederbörd inte påverka stabilitetsläget. Risken för skred är redan begränsad av att inga skredkänsliga jordar finns i sluttning vid de planerade huslägena. Laster från den nya bebyggelsen bedöms inte påverka skredkänsliga områden i anslutning till planområdet.

Väster om den föreslagna bebyggelsen finns dock en brant slänt mot Tullingesjön där det finns risk för blocknedfall och ras. Denna måste säkras vid ett genomförande. Norr och söder om de planerade husen förekommer skredbenägna jordar i lutning.

Radon

Enligt PM om radonriskundersökning har området klassats som normalradonmark. Det innebär att minst radonskyddat utförande för nya byggnader ska tillämpas.

Överblivet bergmaterial kan användas som fyllnadsmassor under byggnader eller som ballast i betong, dessa ska dock kontrollmätas eftersom en mät punkt i undersökningen visade på ett högre aktivitetsindex.

Miljöförhållanden

Mark

Inga föroreningar har konstaterats vid den miljötekniska undersökning som genomförts. En del av jordarterna i området består av matjord från en tidigare handelsträdgård. I övrigt bedöms jordarterna vara naturliga. Inga jordprover visade på halter som överstiger riktvärden för känslig markanvändning. Halterna av samtliga analyserade pesticider låg under laboratoriets rapporteringsgräns. Några ytterligare undersökningar eller åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

Vatten

Två vattenförekomster berörs av planområdet, Tullingesjön och Tullingeåsen-Ekebyhov, Riksten.

Dagvatten som inte infiltreras avvattnas till Tullingesjön. Tullingesjön uppnår god ekologisk status men ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Tullingesjön är god ekologisk status samt god kemisk status senast år 2021. Det finns risk för att miljökvalitetsnormerna inte klaras. Miljöproblem i sjön är förekomst av miljögifterna tributyltenn-föreningar, kvicksilver och PBDE. Dagvatten som infiltreras når i slutändan grundvattenförekomsten

Tullingeåsen-Ekebyhov, Riksten uppnår god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Tullingeåsen-Ekebyhov, Riksten är god kemisk status samt god kvantitativ status senast år 2021. Det finns risk för att miljökvalitetsnormen för kemisk status inte uppfylls 2021 på grund av att PFAS11 överskrider gällande gränsvärden.

Grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov, Riksten nyttjas som råvattentäkt för Tullinge grundvattenverk. Delar av Tullingesjön ligger inom vattenskyddsområdet. Därför är det viktigt att föroreningsbelastningen på dagvattnet är låg.

Buller

Enligt framtagen bullerutredning uppfyller förslaget till detaljplan rådande förordning om trafikbuller. Riktvärden kan överskridas vid enstaka balkonger eller uteplatser, men eftersom gemensam uteplats kan anordnas uppfylls ändå förordningen.

Risk och säkerhet

En stor del av fastigheten omfattas av ett aktsamhetsområde för ras och skred. Detta ska beaktas i arbetsberedningen för markarbetena. Huvuddelen av detta rasriskområde hamnar i den västra delen av planområdet där den befintliga naturmarken bevaras.

Inom det område där ny bebyggelse föreslås finns dock ingen betydande risk för blocknedfall, erosion, skred, eller ras enligt den geotekniska undersökningen. Laster från den nya bebyggelsen bedöms inte påverka skredkänsliga områden i anslutning till planområdet.

Strandskydd

Kommunen kan upphäva strandskyddet i ett område genom nya detaljplaner om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Förslaget till detaljplan innebär att det strandskyddet upphävs i den del av planområdet som avser kvartersmark för nya bostäder, se bild 2. Det särskilda skäl som krävs vid upphävande av strandskyddsområde (enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 Miljöbalken) bedöms i detta fall vara följande:

- Området är ianspråktaget av befintlig bebyggelse som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften.

Området är redan bebyggt med en gård, ett ytterligare bostadshus samt sidobyggnader vilket innebär att ett upphävande av strandskyddet har liten

betydelse för djur- och växtliv, även om ny bebyggelse tillkommer i området. Den äldre trävillan i den norra delen av området (villa Berga) har under lång tid – sedan långt före strandskyddets införande – nyttjats för boende, senast för flyktigboende. Kommunens bedömning är att den därför har genererat en laglig hemfridszon av viss storlek. Även bygganden i södra delen av området, Ulfbergsgården, används för boende och genererar även den en hemfridszon. Runt båda byggnaderna finns bl.a. gräsmattor och grusgångar och området är således hävdad, även det sedan långt före strandskyddets införande (se bild 3 och 4 nedan). Avståndet mellan byggnaderna är cirka 55 meter och kommunens bedömning är därför att de båda hemfridszonerna går in i varandra. Den sammantagna bedömningen är därför att förslaget till detaljplan inte motverkar strandskyddets syften. Skäl att upphäva strandskyddet finns därmed enligt 7 kap 18 c § första punkten miljöbalken. Båda byggnaderna är gamla och uppförda långt före strandskyddets införande. Någon befintlig dispens från strandskyddet finns därför inte.



Bild 2. Ungefärligt område där strandskydd upphävs (markerat i blått).



Bild 3. Norra byggnaden (Villa Berga).



Bild 4. Södra byggnaden (Ulfsbergsgården).

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Planområdet är högt beläget på en höjd invid Tullingesjön. Närmast sjön finns en brant skogsbacke. Den aktuella fastigheten, Tullinge 16:121, utgörs idag av en stor öppen gräsyta med fruktträd och även äldre solitära träd. Bebyggelsen på fastigheten utgörs dels av Ulfbergsgården, en äldre herrgård från början av förra sekelskiftet, och dels av fem omkringliggande byggnader, se bild 5.

Närmast gården finns två mindre flygelbyggnader i trä. En ytterligare, mindre träbyggnad är belägen vid infartsvägen till gården. Därutöver finns en nyare träbyggnad samt en äldre trävilla invid den norra infartsvägen.

I närområdet karaktäriseras bebyggelsemiljön av gles villabebyggelse om en till två våningar på relativt stora och delvis kuperade tomter. Tätare bebyggelse finns i mindre enklaver såsom området "Triangeln" vid Anna Maria Roos väg, cirka 300 meter öster om planområdet.



Bild 5. Ortofoto av Tullinge 16:121 samt närområde.

Kulturmiljö

Enligt framtaget utlåtande om kulturmiljö har Ulfbergsgården tidigare ägts av Stockholms läns förening och fungerat som ett hem för tuberkulossjuka. Tanken var att den högt belägna gården kunde erbjuda en miljö med frisk luft. Därefter har gården fortsatt haft olika vårdfunktioner. Med tiden har den omgivande bebyggelsen kommit närmare men gården har alltid haft en särprägel i området.

Ulfbergsgården nämns i en byggnadsinventering som landsantikvarien gjorde 1972. Där betraktas gården som intressant, d.v.s. klass 3 av tre kategorier, där 1 är omistligt, 2 värdefullt och 3 intressant. I en äldre kommunal kulturmiljöinventering från 1988 omnämns Ulfbergsgården kort. Här nämns att Ulfbergsgården är en av tre stora villagårdar med bevarade stora tomter. I kulturmiljöprogrammet från 2014 nämns inte gården, men detta beror på att programmet endast behandlar större sammanhängande kulturmiljöer. Gården har byggts om vid flera tillfällen, men karaktärsskapande drag som det valmade taket, den centrerade entrén samt balkongen med frontespis har bevarats. Förslaget till detaljplan innebär att gården renoveras och byggs om till bostäder. I utlåtandet framgår att det i samband med projektet är viktigt att bevara följande byggnadsdetaljer:

- Huvudbyggnadens träfasad, med locklistpanel och locklister i profil.
- Träfönstrens originalspröjs (om möjligt bör borttagna spröjsade fönster ersättas med nya, gjorda på traditionellt vis, med fasta spröjs som stämmer överens med husets originalfönster).
- Takbeläggningen med lertegel.
- Huvudbyggnadens kulör.

Med anledning av nämnda kulturvärden föreslås rivningsförbud för gården samt planbestämmelser som innebär att flera av byggnadens karaktärsskapande drag ska bevaras.

Därutöver är det viktigt att hålla ett respektavstånd mellan gården och ny bebyggelse samt att bevara den öppna gårdsplanen på fastigheten. Siktlinjen mellan Ulfbergsvägen och gården är viktig att bevara. För att skydda befintliga kulturvärden ska siktlinjer behållas och gårdsmiljön hållas öppen i största möjliga mån. Det vore olämpligt med siktskymmande plank och komplementbyggnader inom gårdsmiljön. Med anledning av detta gäller inte attefallsreglerna

om bygglovbefriade åtgärder (9 kap. 4 a-4 c §§ plan- och bygglagen) inom planområdet.

Norr om gården finns ytterligare en trävilla, Villa Berga. Byggnaden omnämns också i inventeringen från 1972 men lämnas oklassificerad. Byggnaden saknar höga kulturvärden.

Bebyggelseförslag

Förslaget till detaljplan medger cirka 60 bostäder i form av 29 radhus och två mindre flerbostadshus på fastigheten Tullinge 16:121. Vidare inryms den befintliga Ulfbergsgården med bostäder, se bild 6 med illustrationsplan nedan. För att genomföra förslaget kommer de övriga befintliga byggnaderna på fastigheten att rivas.

Förslaget innebär att byggnaderna ska utföras med slanka volymer som ramar in en gemensam grönyta för uteplatser, rekreation och lek. Siktlinjer mot Ulfbergsgården skapas genom släpp i bebyggelsen. Ny bebyggelse anpassas efter befintlig topografi och uppväxta träd.

Bebyggelsen placeras på ett sätt som bildar ett stort öppet gårdsrum. Den befintliga grönskan får delvis styra bebyggelsens placering. Öppenheten innebär att siktlinjer bevaras från Ulvsbergsvägen vid infarterna till området, se bild 6. Bebyggelsen placeras utmed gatan och har entréträdgårdar som bidrar till ett grönt gaturum.

Hänsyn tas till befintliga kulturvärden genom att den befintliga Ulfbergsgården fortsatt är tyngdpunkten i området samt att ny bebyggelse anpassas efter de befintliga väg- och bebyggelsestrukturerna. Gårdsrummet framför Ulfbergsgården bevaras och får en tydligare inramning genom den tillkommande bebyggelsen.

Skalan på den nya bebyggelsen är låg för att skapa en anpassning till den befintliga bebyggelsen i närområdet. Föreslagna radhus utförs i två våningar och lamellhus i tre våningar samt inredd vind. Nya byggnader har enkla, tydliga volymer och utförs med branta sadeltak med en lutning på 40-45 grader. Lamellhusen kan utföras med takkupor för att skapa ett samspel med Ulfbergsgården.

Nya byggnader anpassas efter tomtens topografi, vilket innebär att vissa av radhusen kommer att förskjutas i höjdlängd samt att det norra flerbostadshuset och den nordvästra radhuslängan utförs med suterrängvåning.

Fasader ska utföras med träpanel och sadeltak. Utförandet ska ta avstamp i den befintliga gårdsmiljön samtidigt som uttrycket ska vara rent, avskalat och samtida. Byggnader färgsätts i enlighet med framtaget gestaltungsprogram. En ny väg dras genom området, i stora drag i samma läge som de två befintliga infartsvägarna. De befintliga infartsvägarna kopplas samman i områdets västra delar. Nya parkeringsplatser förläggs dels som kantstensparkering och dels i form av flera mindre markparkeringar, i huvudsak i områdets utkanter. Parkeringsplatserna omges av trädplanteringar och häckar.



Bild 6. Illustrationsplan över hur bebyggelseförslaget kan komma att se ut (Radar Arkitekter).

Service

I Tullinge centrum, ca 1,6 km från planområdet, finns livsmedelsaffär, restauranger, vårdcentral, medborgarservice och bibliotek. I anslutning till centrum finns flera grundskolor. Parkhemskolan med årskurserna F-5 är den grundskola som ligger närmast planområdet, cirka 1 km öster om planområdet. I anslutning till Parkhemskolan ligger även Sörgården, vilket är den förskola som ligger närmast planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Cirka 1,5 km norr om planområdet, vid Skansberget och stendalsbadet, finns goda möjligheter till friluftsliv och bad.

Förslaget till detaljplan innebär att en stor grönyta med uppväxta träd lämnas i mitten av den nya bebyggelsen. Ytan som är cirka 3060 m² är väl lämpad för lek och rekreation.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägnätet kring planområdet har låg standard och kännetecknas av smala och delvis branta lokalvägar. Infart och utfart från området sker från Ulvsbergsvägen som har en smal körbana (2,5-4,6 m) och blandtrafik. Vägen saknar gångbana. Belysning finns på den östra sidan av gatan. Idag genereras merparten av trafiken på Ulvsbergsvägen från boende i närområdet samt av vissa transporter till boendet i Ulfbergsgården.

Från Ulvsbergsvägen kan resor till Tullinge centrum ske via Solvägen, Trädgårdstorpssvägen, Anna Maria Roosvägen och Nibblevägen. Solvägen har en bredare körbana än Ulvsbergsvägen (5 m) men saknar gångbana. Trädgårdstorpssvägen, Anna Maria Roosvägen och Nibblevägen har högre standard samt gång- och cykelbana.

Enligt framtagen trafikutredning kommer förslaget till detaljplan att medföra en trafikalstring som medför behov av förstärkningsåtgärder på Ulvsbergsvägen och Solvägen.

I utredningen föreslås en breddning av Ulvsbergsvägen till 5 m körbana samt att en separat gångbana anläggs på Solvägen. Breddningen av Ulvsbergsvägen kan ske på den befintliga fastigheten Tullinge 16:121 där den nya bebyggelsen föreslås. Gångbanan på Solvägen kan utföras inom den kommunala gatufastigheten Tullinge 16:10. Närmast korsningen Ulvsbergsvägen/Solvägen kan ett gångfartsområde införas, se trafikutredning. Kommunen planerar att förbjuda infart till Stavshällsvägen från Ulvsbergsvägen så att tillkommande trafikflöden primärt leds till Solvägen där tillräcklig bredd och gångbana finns.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen "Källvägen" är belägen cirka 300 m öster om planområdet och trafikeras av busslinje 722 (Tullinge station-Huddinge sjukhus) samt 723 (Tullinge station-Tullinge kyrka). Ytterligare en busshållplats, Tullinge kyrka, är belägen cirka 250 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 723 (Tullinge station). Resan med buss från Källvägen till Tullinge station tar cirka 7 minuter. Resan från Tullinge kyrka till Tullinge station tar cirka 16 minuter.

Tullinge station trafikeras av pendeltåg (Stockholm-Södertälje). Resan in till Stockholm central med pendeltåg tar 22 minuter.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Enligt framtagna parkeringsutredning föreslås 66 parkeringsplatser på fastigheten för att möta det förväntade bilinnehavet. I dessa parkeringsplatser ingår parkering för besökare samt en bilpoolsplats. Nya parkeringsplatser förläggs dels som kantstensparkering och dels i form av flera mindre markparkeringar, i huvudsak i områdets utkanter, se bild 7 nedan. Utredningen har beaktat avstånd till kollektivtrafik och planerade lägenhetsstorlekar i bedömningen av det förväntade bilinnehavet.

Parkeringsutredningen föreslår mobilitetsåtgärder i form av bilpool, cykelpool samt attraktiv och säker cykelparkering med tillgång till luft och service för att minska bilberoendet i området.



Bild 7. Temakarta över parkeringsplatser (Rad Arkitekter).

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Infrastruktur finns i området sedan tidigare. Anslutningsmöjlighet för vatten- och avlopp finns i området. Kommunen bedömer att de befintliga VA-ledningarna har tillräcklig kapacitet. En befintlig VA-ledning är placerad i samma läge som planerade radhus i östra delen av området. Förslaget till detaljplan innebär att ledningen flyttas ut i Ulvsbergsvägen.

Enligt framtagna dagvattenutredning ska huvuddelen av dagvattenhanteringen ske genom infiltration på bevuxen mark. Den mest effektiva reningen sker i de övre marklagren. Föroreningshalterna efter exploatering bedöms låga och

recipienten bedöms inte påverkas negativt, vilket innebär att MKN kan upprätthållas.

För att fördröja och rena dagvattnet föreslås en biofilterlösning, d.v.s. växtbäddar eller regnbäddar utmed lokalgatan inom området, se bild 8 nedan. Dagvattnet från takytor leds via hängrännor för infiltration i omkringliggande gräsmattor, makadamfyllda gropar alternativt till närliggande naturområden, se dagvattenutredning.



Bild 8. Illustration över dagvattenlösning/växtbäddar (Geosigma).

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 3 2018
Granskning	kvartal 4 2018
Antagande	kvartal 1 2019
Laga kraft	kvartal 2 2019

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen upprättar detaljplanen med tillhörande handlingar.

Byggherren ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmarken.

För skötsel av gemensamma anläggningar som väg, sopkärl, VA-ledningar och dagvattenmagasin inom kvartersmark kan en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas.

I den västra delen av planområdet, inom fastigheten Tullinge 16:121, föreslås naturmark med enskilt huvudmannaskap. Området har förvaltats av enskilda fastighetsägare sedan tidigare, varför det är naturligt och rationellt utifrån förvaltningssynpunkt att detta sker även i framtiden.

Fastighetsägaren ansvarar för naturmarken på Tullinge 16:121, där enskilt huvudmannaskap är aktuellt.

Kommunen är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören, daterat den 6 februari 2017, utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Genomförande av detaljplanen medför behov av åtgärder på de kommunala gatorna Ulvsbergsvägen och Solvägen. Kommunen och byggherren reglerar i ett genomförandavtal finansiering och ansvarsfördelning kopplat till genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Tullinge 16:121 som ägs av Rikshem Specialboende AB. Angränsande fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den fastighetsförteckning som hör till detaljplanen.

Fastighetsbildning och konsekvenser för befintlig fastighet Tullinge 16:121
Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning och officialrättigheter. Byggherren ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Fastigheten Tullinge 16:121, som inte omfattas av detaljplan sedan tidigare, planläggs för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör avstyckning för en eller flera bostadsfastigheter.

Detaljplanen medför att en eller flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas för väg, sophantering, vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenledningar och dagvattenmagasin. Byggherren ansöker om bildande av gemensamhetsanläggningar.

Mark för gemensamma anläggningar kan bilda en egen fastighet som ägs och förvaltas av en samfällighetsförening. Alternativt kan bostadsfastigheterna upplåta mark till gemensamma anläggningar. Eventuell ersättning för fastighet som upplåter mark utreds i anläggningsförrättningen.

Befintliga rättigheter

Tullinge 16:121 belastas av två avtalsservitut för vattenledning.
Förmånshavare är den av kommunen ägda fastigheten Tullinge 20:1.
Ledningsflytten innebär att befintligt avtalsservitut behöver justeras.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och byggherren angående kostnaderna för upprättande av detaljplan.

Förrättningskostnader

Fördelning av eventuella förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs beslutas av Lantmäteriet genom ett beslut om fördelning av förrättningskostnader. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet bekostas av byggherren och regleras i enlighet med Botkyrka kommuns vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Bygglovskostnader

Kostnader för bygglov regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande bygglovstaxa.

Bestämmelse om rivningsförbud

Fastighetsägare kan enligt PBL 14 kap. 7 § ha rätt till ersättning för den skada som en bestämmelse om rivningsförbud medför.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar och ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt vid Ulfbergsvägen.

En befintlig VA-ledning är placerad i delvis samma läge som planerade radhus i östra delen av området. Förslaget till detaljplan innebär att ledningen flyttas ut i Ulvsbergsvägen. Exploatören står för kostnaden för ledningsflytten.

Byggherren ansvarar för utbyggnad av nya vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom kvartersmark.

Växtbäddar/biofilterlösningar för dagvatten ska utföras inom kvartersmark. Byggherren ansvarar för anläggande av växtbäddar/biofilterlösning och de blivande fastighetsägarna svarar för underhåll av anläggningen.

Värme

För radhusen planeras individuella värmepumpar. Uppvärmning för flerbostadshusen planeras att tillgodoses med bergvärme.

El

El finns framdraget i området. De nya bostäderna innebär att befintlig transformatorstation i korsningen Stavshällsvägen/Källvägen behöver bytas ut samt att nya ledningar dras från stationen till det nya området. Vattenfall bekostar utbyte av station samt ledningsdragning till Tullinge 16:121. Exploatören står för kostnad för schakt- och rörförläggning inom Tullinge 16:121 samt anslutningsavgift.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter samt gällande arbetsmiljöregler.

Hämtning av restavfall och matavfall (för samtliga hushåll) sker vid komplementbyggnader placerade inom 25 m från bostadsentré. Kärlden som används är fristående rullbara med mått enligt SVR:s vanligast förekommande kärl. Kärlden placeras längs den gemensamma kvartersgatan. Ett gemensamt utrymme för övrig källsortering förläggs i bottenplan i ett av flerbostadshusen.

Tele och IT

Anslutningsmöjlighet för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Christoffer Jusélius
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Planenheten

Mark- och exploateringsenheten

VA-enheten:

Gata/parkenheten, park:

Gata/parkenheten, gata:

Gata/parkenheten, gata:

Kultur- och fritidsförvaltningen

Miljöenheten

Christoffer Jusélius

Herman Andersson

Christer Silver Holmberg

Sofia Didrik

Serop Bidros

Jennifer Jillehed

Åsa Anderljung

Anders Forsberg