



BOTKYRKA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

42-22
1(7)

Detaljplan för område vid MELLANBERGSVÄGEN, 42-22
Tullinge Parkhem
Botkyrka kommun
Stockholms län

Upprättat av Riksbyggen Konsult AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm

Datum: 1989-03-21

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planeringsprogram
- Grundkarta i skala 1:1000
- Lista över samrådskretsen inkl fastighetsförteckning
- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan i skala 1:1000
- Översiktlig markundersökning utförd av GHS Byggkonsult, 1988-07-12

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att planlägga marken för bostäder i friliggande villor för permanent boende och i samband därmed förse området med kommunala vatten- och avloppsledningar samt gator m m.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger i Tullinge Parkhem, drygt 2 km nordväst om Tullinge centrum. Området gränsar i öster mot befintliga fritidshustomter utmed Nibblevägen, i söder mot Norra Parkhemsvägen, i väster mot permanent bebodda villor i kvarteren Grimman och Sadeln. I nordvästra delen gränsar planområdet till det område, Stendal, som för närvarande byggs ut med sammanbyggda bostäder. Där är Botkyrkabyggen AB byggherre. Mot norr avgränsas området av en höjdrygg.

Areal

Planområdet omfattar ca 9,6 ha

Markägoförhållanden

Botkyrka kommun äger 8 fastigheter inom planområdet. Huddinge kommun äger formellt Tullinge 16:1, marken norr om fastigheterna på norra sidan av Mellanbergsvägen. Avtal om markbyten har träffats mellan Botkyrka och Huddinge kommun. De övriga 32 fastigheterna är i enskild ägo. Därutöver finns två små fastigheter inom området som ägs av Tullinge Tomt- och Villaägareförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den 28 juni 1979 antog kommunfullmäktige i Botkyrka kommun generalplan för del av Botkyrka kommun-Tätort 90. Denna anger för det aktuella området bostäder-friliggande småhus och fritidshus. Andelen fritidshus beräknades uppgå till minst två tredjedelar.

Den 23 juni 1982 antog kommunfullmäktige en områdesplan för Tullinge Parkhem. Den angav i huvudsak bostadsändamål i friliggande enbostadshus för området.

Ett naturmarksområde var utlagt kring Kastanjevägen. Trafikmatningen var tänkt att ske via Nibblevägen-Mellanbergsvägen och via Norra Parkhemsvägen-Almvägen. Kastanjevägen skulle i princip upphöra som gata och Almvägen klipptes av. Gång- och cykelvägar var utlagda längs med Mellanbergsvägen och Almvägen.

Områdesplanen omfattade inte nordöstra delen av planområdet.

Kommunfullmäktige beslöt 1984-03-24 § 113 om tidplan för utbyggnad av VA-ledningar inom vissa delar av Tullinge Parkhem under perioden 1985-87 samt program för genomförande och utbyggnad av området. För Mellanbergsvägen angavs ingen tidpunkt.

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan för Tullinge Villastad 45-1 fastställd 1938-10-21.

I väster gränsar området till och omfattar en del av gällande stadsplan för Tullinge Parkhem I, 42-9, upprättad av HJS Arkitektkontor AB och fastställd 1980-04-30. Den del som omfattas av planförslaget är Mellanbergsvägens västra del.

Fram till den 1 juli 1987 gällde byggnadsförbud mot nybyggnad enligt 35 och 109 §§ byggnadslagen i avvaktan på planläggning samt enligt §§ 109 och 110 i avvaktan på utbyggnad av vatten- och avloppsnätet. § 110 har övergått till att bli en planbestämmelse i gällande plan enligt 5 kapitlet, § 8 PBL.

Program för planområdet

Ett planeringsprogram för området vid MELLANBERGSVÄGEN i Tullinge Parkhem, upprättad av stadsbyggnadskontoret, daterat 1987-09-01, godkändes av kommunstyrelsen 1987-10-05. Planområdet föreslås för bostadsändamål i friliggande

enbostadshus. Beroende på möjligheterna att byta mark med Huddinge kommun samt terrängförhållandena kan området rymma mellan 50 och 65 lägenheter. Kommunen är ägare till 8 av fastigheterna längs Mellanbergsvägen, vilka kan förmedlas via kommunens tomtkö.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är mycket kuperat med bergknallar och hållar och vegetationen består av både barr- och lövträd med inslag av ädla lövträd, d v s typisk Parkhems-terräng och vegetation.

Två markerade höjdpartier omger Almvägen. Nivåskillnaden mellan Almvägen i korsningen med Kastanjevägen och det västra höjdpartiet är ca 20 meter. Det östra höjdpartiet är något lägre. Planområdet begränsas i norr av en höjdrygg, som har sin utbredning i öst-västlig riktning.

Vägarna ligger i dalgångarna, som Mellanbergsvägen och en del av Almvägen gör. Vegetationen är ofta tät. Många tomter har uppvuxna trädgårdar.

Lokalklimatet finns beskrivet i områdesplanen för Tullinge Parkhem. Förhärskande vindriktningar är de ostliga och nord-ostliga vindarna.

I en rapport, "Lokalklimatet i norra Botkyrka med hänsyn till energihushållning och ventilation" av Bergab Klimatundersökningar, daterad 1988-05-20 står det om Tullinge Parkhem att vedeldad basuppvärmning torde bli olämplig, men att braskaminer bör kunna accepteras. Om hus kommer att ligga tätt är det viktigt att husen blir jämnhöga, i annat fall skapar braskaminer i det lägre huset olägenheter.

Enligt kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd är, på grund av områdets kuperade terräng, vedeldad basuppvärmning olämpligt, däremot bör braskaminer o d kunna accepteras.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig byggnadsgeologisk undersökning av Botkyrka kommun har gjorts av Tyréns. Den finns redovisad på en karta upprättad 1982-06-16. Av denna framgår att marken inom planområdet till största delen består av berg, d v s berg i dagen eller på ringa djup och fast jord, d v s morän, grus, sand, genomgående torrskorpa på morän eller berg.

I dalgången utmed Mellanbergsvägen består marken av halvfast jord, d v s grovmo silt varvig föga sättningsbenägen lera med ringa mäktighet. Ytvattnets strömningsriktning är öst-västlig.

En ytvattendelare går också i öst- västlig riktning och förbinder de höga höjdpartierna.

En annan översiktlig markundersökning av Kastanjevägen samt delar av Mellanbergsvägen och Almvägen i Tullinge för planerade väg- och ledningsarbeten har utförts av GHS Byggkonsult AB, daterad 1988-07-12.

Av denna undersökning framgår bl a följande:

Väggkroppen under Kastanjevägen består, i dess norra del, av lera och silt i växellagring. Efter några meter tar fastmarken vid och vägen går upp över ett bergområde med berg i dagen vid sidan om vägen. Sättningsproblem föreligger ej. Jorden är måttligt tjälfarlig.

Mellanbergsvägen börjar i kanten av ett fastmarksområde vid Nibblevägen och går därefter, relativt plant och i svag lutning nedåt, västerut, genom en ler- och siltfylld dalgång, nästan fram till Stendalsvägen.

Risk för framtida sättningar i lerjorden av betydelse föreligger ej vid belastning av marken med fyllning upp till 2 m.

Jorden är mycket tjälfarlig.

Almvägen från korsningen med Mellanbergsvägen och 60 meter söderut består jorden av lera och silt, därefter följer fastmarksområde bestående av siltig morän och berg. Jorden inom området med lera är mycket tjälfarlig och inom moränområdet måttligt tjälfarlig.

Radon

Området söder om Mellanbergsvägen ligger inom normalriskzon för radon. Radonrisken skall beaktas vid byggandet, enligt kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

40 fastigheter ingår i planområdet.

De flesta fastigheterna är bebyggda med fritidshus. En fastighet är bebyggd med en villa för åretruntboende.

18 st tomter föreslås kunna delas och två tomter föreslås bli tre.

Fem nya tomter föreslås bildas i nord-östra delen av planområdet.

Sammanlagt rymmer planförslaget 64 tomter samt en för transformatorstation. Varje tomt får bebyggas med ett enbostadshus (villa) i högst två våningar och ett garage/uthus.

Vissa tomter bör bebyggas med suterränghus med hänsyn till markens lutning.

Förslaget till förtätning har utgått från nuvarande fastighetsindelning.

Offentlig service

Barnomsorg

En barnstuga med 6 avdelningar finns i Tullinge Gårdsområdet. Avståndet dit är ca 700 m. En barnstuga om 2-3 avdelningar skall uppföras i Stendalsområdet 300-500 m från Mellanbergsvägen.

I Tullinge som helhet beräknas åldersgruppen 0-6 år minska under den närmaste tioårsperioden och överkapacitet kan uppkomma. Inom Tullinge finns dock variationer. Tillgänglig kapacitet finns främst i Banslätt/Römosen. Barnomsorgsbehovet inom området vid Mellanbergsvägen förutsätts täckas genom barnstugorna i Tullinge Gård och Stendal.

Skolor

Närmaste låg- och mellanstadieskolor är Parkhemsskolan och Tullingebergsskolan på 700 resp 1.500 meters gångavstånd.
Till Falkbergsskolans högstadium är avståndet omkring 2 km.

I låg- och mellanstadiet minskar elevunderlaget i förhållande till dagens situation även med hänsyn taget till planerad produktion (Akwarellen) och viss tillkommande produktion i Parkhem. Här beräknas att ett tillskott av storleksordningen 150 lägenheter under sista åren av 80-talet kan klaras utan att kapacitetsproblem uppstår. En tillbyggnad planeras av Parkhemsskolan, vilket gör att erforderlig kapacitetsreserv finns.

På högstadiet råder idag en oacceptabel situation med överbeläggning. Effekten av här angiven bebyggelse är dock endast marginell.

Övrig service

I Tullinge Gårdsområdet finns en närbutik. I övrigt hänvisas till Tullinge centrum. Där finns bl a livsmedelsbutiker, frisör, radiobutik, tygaffär, post, bibliotek, restauranger m m. Där finns också landstingets vårdcentral m m.

Planer finns på att bygga till centrum med kommersiella lokaler.

Skyddsrum

Planområdet ingår i hemskyddsområde 54 SÖ, Tullinge Parkhem.

Behovet av skyddsrumspatser för området har beräknats till 200 platser. Planområdet ligger dock inte inom område som skall prioriteras med skyddsrum.

Friytor

Lek och rekreation samt naturmiljö

En större lekpark med bollplan m m finns inom Tullinge Gårdsområdet, söder om planområdet. Inom det planerade bostadsområdet Stendal kommer det att finnas lekytor. Det finns flera större obebyggda ängs- och skogsområden i områdets närhet. Nordväst om planområdet finns Stendalsbadet och Flottsbrobadet. Småbåtshamnar finns vid Tullingesjön. Skidbackar med skidlift finns vid Flottsbrobacken.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Vägarna inom planområdet är idag smala och har låg standard. Lutningarna på

Kastanjevägen är stor. Den lutar upp till 19 %. Förslaget innebär att gatorna i stort sett följer nuvarande sträckningar, utom Almvägen-Kastanjevägen som sammanbinds och får en modifierad sträckning. Lutningen på denna väg blir ca 13 %. Almvägens lutning blir högst 10 %.

Området föreslås trafikmatas från Nibblevägen resp från Norra Parkhemsvägen-Almvägen. Mellanbergsvägen föreslås stängas av mot Stendalsvägen i väster.

En vändplan föreslås placeras efter fastigheten Tullinge 16:245. Där fortsätter en gång- och cykelväg.

Kastanjevägen hålls öppen för genomfartstrafik.

Almvägen får vändplaner både i norr och i söder.

I söder föreslås en vändplan placerad vid fastigheten Tullinge 16:348. Där tar en gc-väg vid fram till korsningen med Kastanjevägen-Almvägen. GC-vägen ges en bredd av 3 meter.

Föreslagna gatubredder är genomgående 4,5 meter. Utmed Mellanbergsvägen läggs en 1,5 meter bred gångbana på vägens norra sida.

Föreslagna gator, gångvägar m m ger ibland upphov till slänter. Dessa behöver ibland gå in på befintliga fastigheter. Därför har särskilda släntområden lagts ut. Släntområdena kommer eventuellt inte att behöva utnyttjas helt.

Kollektivtrafik

Busslinje 722 trafikerar sträckan mellan Tullinge station och Tullinge kyrka. Vid Tullinge station finns pendeltåg. Närmaste busshållplatser ligger på Norra Parkhemsvägen strax intill planområdets södra gräns.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar skall byggas ut i området.

Utbyggnad av VA-ledningar föreslås ske från Stendalsvägen utmed Mellanbergsvägen.

Befintliga ledningar byggs vidare norrut i Almvägen.

Enskild tryckstegring kan bli aktuellt för de tomter som ligger på en nivå av ca +65 meter över nollplanet.

Dagvatten tas om hand både i dagvattenledningar och lokalt. Gatornas avvattning får ske i diken utmed gatorna.

Tomternas egen avvattning får ske genom infiltration.

Ett vattendrag, en bäck, går i områdets norra del utmed fastigheten Tullinge 16:247. Den avvattnar höjdpartiet i norr. Denna bäck föreslås läggas i kulvert med anslutning till Mellanbergsvägen.

Värme, el och tele

Fjärrvärmeledning finns i Almvägen upp till Almbodabacken.

Sex föreslagna villatomter i områdets södra del bör kunna fjärrvärmeanslutas. I övrigt får uppvärmning lösas individuellt med el.

Byggnaders uppvärmning bör ske med vattenburna system.

Vedeldad basuppvärmning är olämpligt. Braskaminer o d bör dock kunna accepteras. Se ovan under "Mark och vegetation".

En befintlig transformatorstation föreslås utläggas som ett eget område för detta ändamål.

Tele-, el- och fjärrvärmeledningar bör samordnas med utbyggnaden av gator och VA-ledningar.

Avfall

Sophämtning förutsetts ske på konventionellt sätt.
Vändplaner utformas bl a med hänsyn till sopbilar.

Administrativa frågor

Motivet till den föreslagna genomförandetiden, 15 år, är att de enskilda fastighetsägarna skall få tid att bygga i den takt som de själva önskar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunens stadsbyggnadskontor har avdelningschef Ulf Ekberg, planarkitekt Lars-Gösta Håkansson och projektledare Pia Ström deltagit.

Från Riksbyggen Konsult AB, A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer har arkitekt SAR, SPA Göran Lind Olsson och arkitekt SAR Conny Olsson samt arkitekt LAR Mats Haglund och marking Stig Nöre deltagit.

Framtagandet av detaljritningar för allmänna gator och VA-ledningar har utförts av Harry Wahlström och Christer Larsson, NOVA Markkonsult AB.

RIKSBYGGEN KONSULT AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm

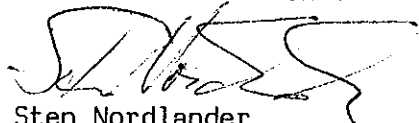


Göran Lind Olsson
Arkitekt SAR, SPA



Conny Olsson
Arkitekt SAR

STADSBYGGNADSKONTORET



Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör



Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 28. september 1989 § 119

botkyrka 

kommunfullmäktiges sekr.



BOTKYRKA KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för område vid MELLANBERGSVÄGEN, 42-22
Tullinge Parkhem, Botkyrka kommun
Stockholms län

Upprättat av Riksbyggen Konsult AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm

Datum: 1989-03-21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen:

- | | |
|------------|---|
| 1989-04-04 | Byggnadsnämnden kan besluta att ställa ut ett förslag till detaljplan |
| April-maj | UTSTÄLLNING |
| Juni 1989 | Byggnadsnämnden kan godkänna planförslaget |
| Sept 1989 | Kommunstyrelsen kan godkänna planförslaget |
| Sept 1989 | Kommunfullmäktige kan anta planförslaget |

Allmänna gator och gång- och cykelvägar m m samt vatten- och avloppsledningar kan få byggstart i november 1989.

Bygglov för villabebyggelsen kan tidigast erhållas i oktober 1989, d v s efter det att planen vunnit laga kraft och allmänna gator och VA finns utbyggda.

Genomförandetiden föreslås bli 15 år. Tanken med denna tid är att ge de enskilda fastighetsägarna möjlighet att bebygga sina tomter successivt.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna gator, gc-vägar och VA-ledningar inom planområdet. Kommunen blir huvudman för den allmänna platsmarken och står för drift och underhåll av denna. Ansvaret för utbyggnaden av friliggande enbostadshus, villor, får de enskilda markägarna stå för.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Fastighetsbildning är tänkt att följa illustrationsplanens intentioner. 64 fastigheter kan bildas för de föreslagna villatomterna. Där tomtskift föreslås kan samfälligheter bildas för vägar och ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

PlanekonomiInlösen, ersättning, gatukostnader

Ett förslag angående gatukostnader ställs ut samtidigt med att planförslaget ställs ut. Gatukostnadsutredningen är gjord av kommunens stadsbyggnadskontor.

Kommunen kommer, för att kunna genomföra planförslaget, behöva lösa in viss tomtmark för bl a allmänplats-gata och vändplaner m m. För marken i norr, som f n ägs av Huddinge kommun, som föreslås för villatomter, föreligger ett avtal om markbyten mellan Huddinge och Botkyrka kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- En översiktlig markundersökning har gjorts och är utförd av GHS-Byggkonsult, daterat 1988-07-12.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Se planbeskrivningen

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 28 september 1989 s 119
berogar *Gerhard Chont*
kommunfullmäktiges sek.

RIKSBYGGEN KONSULT AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm

Göran Lind Olsson

Göran Lind Olsson
Arkitekt SAR, SPA

Conny Olsson

Conny Olsson
Arkitekt SAR

STADSBYGGNADSKONTORET

Sten Nordlander

Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Ekberg

Ulf Ekberg
Överingenjör