

Detaljplan för område vid TULLINGE KYRKA, Tullinge Parkhem, Botkyrka kommun, Stockholms län

UTSTÄLLNINGSHANDLING 42-21

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunen avser att lösa befintliga och förväntade sanitära problem i området. Anledningen till att det tidigare rått byggnadsförbud har främst varit svårigheter att ordna samhällsservice för norra Tullinge eftersom området inte planlagts med hänsyn till behovet av barnomsorg, skolor, kommunalt VA m m.

Under årens lopp har kommunen flera gånger försökt avveckla förbuden. I början av 60-talet påbörjades ett områdesplanearbete för hela Parkhemsområdet.

Planläggningen fullföljdes inte eftersom kostnaderna för att genomföra den bedömdes som alltför höga. Ytterligare försök att avveckla byggnadsförbuden gjordes i samband med exploateringen av Tullinge Gårdsområdet.

Planförslaget innehåller område för kyrka och samlingslokaler/bostäder (Tullinge Gård) samt områden för enbostadshus med sammanlagt 29 tomter. I dag finns 13 tomter bebyggda med fritids- eller permanentus. En fastighet är obebyggd. Dessutom föreslås 15 nya tomter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Tullinge Parkhem ca 1,4 km nordväst om Tullinge Centrum. Området begränsas i norr av Ulvsbergsgården, i öster av Trädgårdstorpsvägen och Ulvsbergsvägen, i söder av Örnberget och i väster av Tullinge Strand.

Areal

Planområdet omfattar 12,3 ha.

Markägoförhållanden

Landstinget äger fastigheten Tullinge 16:121. Tullinge kyrka och marken däromkring ägs av Botkyrka församling och Tullinge Gård av Botkyrka kommun liksom vägmaken och marken i kv Gunghästen. Övrig mark är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionplan

Den fastställda regionplanen Regionplan 78, anger Tullinge Parkhem som bostadsområde med lägre grad av markutnyttjande.

Enligt planens lägre ramvärde skall 300 lägenheter tillkomma i Tullinge genom förtätning, främst inom Tullinge Parkhem. Vid det högre ramvärdet tillkommer ytterligare 350 lägenheter genom förtätning i Tullinge Parkhem.

Generalplan

Den 28 juni 1979 antog kommunfullmäktige "Förslag till generalplan för del av Botkyrka kommun - Tätort 90". Av planen framgår bl a att bostadsbyggandet i Tullinge fram till 1990 koncentreras till centrala Tullinge och Tullinge Parkhem. Utbyggnaden av Parkhemsområdet planeras ske med inslag av tätare bebyggelse i högst två våningar och omfatta 400-600 lägenheter.

Områdesplan för Tullinge Parkhem

Arbeten med planuppdrag inom Parkhemsområdet ledde i mitten av 70-talet till att behovet av en översiktsplan för området aktualiserades.

I juni 1977 beslöt därför byggnadsnämnden att ett programarbete för en områdesplan skulle inledas. Ett förslag till program godkändes av kommunfullmäktige i september 1978.

Ett förslag till områdesplan för Tullinge Parkhem antogs av indelningsdelegerade 1982-06-23. Förslaget utgår ifrån en varsam omvandling och förnyelse och skall samtidigt skapa förutsättningar för ett allsidigt bostadsområde med varierande upplåtelseformer för alla åldrar och hushållsstorlekar. Planen innehåller också riktlinjer för hur områdets karaktär skall bevaras.

Program för utbyggnaden av Tullinge Parkhem

Kommunfullmäktige godkände 1984-05-24, paragraf 103 ett förslag till program för genomförande av en 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 bibehållas 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.

Detaljplaner

För större delen av området gällde tidigare en avstyckningsplan. Tätbebyggelserätten upphävdes 1980-07-28 enligt paragraf 168 byggnadslagen och därmed upphörde den att gälla 1 juli 1987. För en mindre del av området i kv Gunghästen gäller en stadsplan Pl 42-13 fastställd 1980-10-10.

Byggnadsförbud

Hela planområdet var fram till 1 juli 1987 belagt med förbud mot nybyggnad enligt paragraf 35 byggnadslagen.

Planeringsprogram

Stadsbyggnadskontoret upprättade 1986-11-24 ett förslag till planeringsprogram för del av kv Gunghästen (Gunghästen 4). Detta godkändes av kommunstyrelsens planeringsberedning 1987-01-12 och innebär att användningen ändras från allmänt ändamål till bostadsändamål. Ca 4 enbostadshus med äganderätt föreslås uppföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGARNaturMark_och_vegetation

Terrängen inom planområdet är kuperad. Nivåskillnader på upp till 45 meter förekommer. På de högre partierna växer blandskog medan sluttningarna och brynzonerna domineras av lövträd. På sluttningen ned mot Tullingesjön växer bl a stora ekar. Söder om Tullinge Gård löper en bred bäckravin med en frodig vegetation. Här växer ek, alm, lind, lönn, ask och gran och därunder rönn, skogstry och måbär. Markvegetationen är också artrik och vacker. Ravinen är bedömd i klass III, botaniskt intresse, i länsstyrelsens naturvårdsinventering.

Från vind- och temperatursynpunkt bedöms området inte uppvisa några extremer. Området ligger relativt skyddat för de kalla och snöförande nordvindarna och temperaturförhållandena är goda. I höjd-lägena kan vinden upplevas som besvärande men här spelar den befintliga vegetationen en viktig roll för att sänka vindhastigheterna.

Planförslaget har utformats med målsättningen att tillvarata områdets speciella miljö. Begränsningen av byggnadszonerna som föreslås på områdena för enbostadshus beror på att vegetationen på så vis bättre kan skyddas. Detta kompletteras med att marklov föreslås krävas för trädfällning. Området kring bäckravinen ägs av kommunen och föreslås få beteckningen "natur". Bäckfåran blir "vattenområde" för att den inte i framtiden ska kunna kulverteras.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig byggnadsgeologisk undersökning gjord av Tyréns 1982-06-16 visar att de högre partierna består av fast jord, d v s morän, grus och sand samt berg i dagen. Dalgången längs Ulvsbergsvägen 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

Inom kyrkans område finns ett registrerat fornminne, nr 226. Det är ett gravfält från järnåldern bestående av 13 gravhögar och 35 rundastensättningar.

Tullinge Gårds bebyggelse är inte klassat som byggnadsminne men ändå av kulturhistoriskt intresse.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag 13 privatägda fastigheter bebyggda med permanent- eller fritidshus samt en obebyggd. I viss utsträckning föreslås dessa tomter kunna delas i tomter av samma storlek som i kv Gunghästen. Vid delning blir de dock i allmänhet större p g a bef förhållanden, husplacering m m. Inom kv Gunghästen föreslås 4 nya tomter för enbostadshus. I gällande plan är detta område avsett för allmänt ändamål. Dessutom föreslås 6 nya tomter för enbostadshus på mark som tillhör Ulvsbergsgården, fastigheten Tullinge 16:121. Dessa föreslås bli minst 950 kvm stora. Sammanlagt föreslås alltså 29 tomter för enbostadshus inom planområdet. Planområdet ligger inom både normal- och lågriskzon för radon. Radonrisken ska beaktas vid byggandet.

Övrig bebyggelse

Förutom områdena för enbostadshus finns Tullinge kyrka och Tullinge Gård (se nedan) inom planområdet. Kyrkan ges möjlighet till viss komplettering av bebyggelsen i anslutning till den befintliga.

Offentlig service

Den föreslagna bebyggelsen påverkar mycket lite elevsituationen i Tullinge. Låg- och mellanstadieelever hänvisas till Parkhemsskolan och Tullingebergsskolan. Parkhemsskolan ligger på ett gångavstånd av ca 1 000 m från området. Till Tullingebergsskolan är avståndet 1,5 km. Högstadiееleverna hänvisas till Falkbergsskolan. Gångavståndet dit är ungefär 1,5 km.

I Tullinge Gårdsområdet intill Parkhemsskolan finns en barnstuga med sammanlagt 6 daghems- och fritidshemsavdelningar.

Områdesplanen redovisar utbyggnad av barnomsorg inom områden med tätare bebyggelse i Parkhemsområdet. En barnstuga om 2-3 avdelningar planeras uppföras i kv Stendal i samband med exploateringen av kvarteret 1988-89. Ytterligare daghemsplatser planeras tillkomma inom kva Triangeln. Inom planområdet föreslås ingen barnstuga tillkomma.

Kommersiell service

En närbutik med begränsat livsmedelssortiment finns sedan några år i Tullinge Gårdsområdet på ca 1 000 m avstånd. För övrig kommersiell service hänvisas i första hand till Tullinge centrum.

Den fortsatta utbyggnaden i Parkhem bedöms inte kunna ge underlag för en bättre kommersiell service.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Tullinge Gård omnämns första gången år 1353. Säteri blev gården i början av 1630-talet genom Johan Adler Salvius försorg. Sydvästra flygeln, Kungsstugan, kan delvis vara från denna tid. Fasaderna på de 3 äldre flyglarna har 1700-talskaraktär. Huvudbyggnaden uppfördes på 1760-talet men förstördes helt genom brand 1943. Efter denna brand uppfördes en fjärde flygel som pendang till Kungsflygeln och en kopia av denna.

I den nordöstra flygeln är församlingshemmet inrymt. Här finns även samlingslokaler. Kungsstugan och den sydöstra flygeln hyrs av kommunen ut för bostadsändamål.

Till gårdsmiljön hör även en trädgårdsmästarebostad som ligger strax öster om planområdet. Norr om gården finns en ekonomibyggnad som är ombyggd till bostad.

Vid bäckravinen har både kvarn och såg funnits. Vid Tullingesjöns strand låg ett bränneri och ett tegelbruk som tillhörde gården.

Under gården hörde som mest 13 torp. Det enda kvarvarande är Trädgårdstorp.

Gården föreslås i planförslaget få beteckningen "q", värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Planområdet ligger inom det i områdesplanen angivna bevarandeområdet. Tillsammans utgör terräng, vegetation och bebyggelse en karaktäristisk miljö som är av största intresse att bevara. Den karaktäristiska husplaceringen vid foten av sluttningarna och delvis inbäddad i vegetation skall behållas och gälla även för tillkommande hus. De nya enbostadshusen föreslås anpassas till de karaktäristiska 30- och 40-talshusen. De är relativt höga och smala med källare en till två våningar höga. Husen har ofta brutet tegeltak eller tegelbelagt sadeltak. Takvinklarna kan variera men stora takvinklar, dvs mer än 38 grader på sadeltak är ovanliga och bör undvikas. Fasaderna är ofta i ljus puts eller träpanel i falurött eller ljust gula med vita knutar. Dessa material och denna färgsättning skall användas för tillkommande bebyggelse.

Skyddsrum

Bristen på skyddsrumspatser är stor i Parkhemsområdet. Planområdet har ett skyddsrumskrav av ca 80 platser för de boende och ca 50 platser för kyrkans verksamhet. Området tillhör hemskyddsområde 54 SÖ.

Friytor

Lek och rekreation

Ingen allmän lekplats föreslås inom planområdet. Områdesplanen anvisar plats för allmän lekplats ca 400 m norr om planområdet.

Förutsättningarna för lek och rekreation i omgivningarna är de allra bästa. Området ligger i direkt anslutning till Tullinge Strand med båthamn och strandpromenad. Vid Tullinge Gård finns bollplan och odlingslottsområde. Stendalsbadet och Flottsbo med friluftsanläggning ligger ca 500 m norr om planområdet.

Naturmiljö

Planförslaget har målet att bevara så mycket som möjligt av den mest värdefulla vegetationen och på så vis också försöka begränsa terrängingreppen. Bäckravinen som är av stort naturvårdsintresse bevaras.

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

Vattenområde

Bäcken föreslås få beteckningen "vattenområde". Inga anläggningar föreslås.

Gator och trafikGatunät och gång- och cykeltrafik

Vägarna i området är mestadels mycket smala. Separe-ring av gång- och cykeltrafiken förekommer ej. Trafikmängderna är och kommer att förbli små och några förbättringar av gatunätet föreslås endast för Solvägen och Ulvsbergsvägen där nya tomter kan förekomma. Huvudmannaskap för de allmänna platserna och gatorna framgår av genomförandebeskrivningen.

Kollektivtrafik

Området kollektivtrafikförsörjs med busslinje 722 som trafikerar sträckan Tullinge kyrka och Tullinge centrum. Målsättningen är att en genomgående busslinje ska ersätta denna, enligt områdesplanens intentioner. Bussen kommer då att gå längs Flottsbrovägen nordväst om planområdet. Under detaljplanens genomförandetid kommer troligen nuvarande bussvändslinga och hållplats att ligga kvar vid Tullinge kyrka.

Parkering, angöring och utfarter

Parkering sker idag inom tomtmark och angöring sker främst från Ulvsbergsvägen och Solvägen. Utfartsförbud föreslås längs Tullinge Strand med undantag för skilda tomtinfarter.

Trafikbuller

Trafikmängderna beräknas ej överstiga 500 fordon per dygn och andelen tung trafik överstiger ej 5 %. Därför bedöms inte någon separat trafikbullerutredning vara nödvändig.

1989-01-24

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Området kommer att ingå i det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och ledningarna ansluter till utbyggt ledningsnät. Dagvattenledningar kommer ej att byggas ut. En pumpstation för avloppet krävs och föreslås att läggas vid Solvägen 50 m från Tullinge Strand. För att Tullinge 16:128 och 16:127 kan kopplas till pumpstationen erfordras servitutsrätt över Tullinge 16:122 för båda fastigheterna och för Tullinge 16:128 över 16:127. Enskilda pumpstationer erfordras för alla tre fastigheter som pumpar avloppet till förbindelsepunkten (pumpstation) vid Solvägen.

Värme

Fjärrvärmenätet är till viss del utbyggt i Tullinge Parkhem men avses inte byggas ut till planområdet. Det är med sitt läge nära Tullingesjön p g a miljömässiga tekniska och ekonomiska skäl ej lämpliga att ansluta till fjärrvärmenätet.

Avfall

Sophämtning avses att lösas på konventionellt sätt genom hämtning med sopbil. Körvägarna för sopbil håller en bredd av minst 4,0 meter.

El

Områdets elmatning är delvis utbyggt. Vissa kompletteringar med nya lågspänningsledningar kommer att göras i samband med VA-utbyggnaden. Någon nätstation kommer ej att behövas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförslaget föreslås ha en genomförandetid t o m 31 december 1998. Denna tid föreslås därför att det fram till denna tidpunkt kan bli aktuellt med förbättringar av gatunätet i området. Planens ekonomiska konsekvenser redovisas i genomförandebeskrivningen. I och med att förbättringar kommer att utföras på gatunätet kommer gatukostnadsutredning att utarbetas.

Ändrad lovplikt föreslås. Dels krävs bygglov även för omfärgning av en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, dels krävs lov för trädfällning. Motivet är att planområdet är beläget inom det i områdesplanen för Tullinge Parkhem angivna bevarandeområdet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 26 oktober 1989 g 151
bemyndigat
kommunfullmäktiges sek.

Detaljplan för område vid TULLINGE KYRKA, Tullinge Parkhem, Botkyrka kommun, Stockholms län

UTSTÄLLNINGSHANDLING 42-21

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

Efter beslut i byggnadsnämnden i maj 1988 har planförslaget sänts ut på remiss och samråd i maj-juni 1988. Sedan det inkommit synpunkter från flertalet fastighetsägare som begärt möjlighet att dela sina tomter har planförslaget reviderats i avsikt att tillmötesgå dessa och nytt samråd kan hållas i september-oktober 1988.

Efter bearbetning av inkomna synpunkter har byggnadsnämnden möjlighet att besluta om att ställa ut planförslaget i början på 1989. Beslut om godkännande kan ske på våren 1989 och kommunfullmäktige kan antaga förslaget så att det kan vinna laga kraft i början av sommaren 1989.

Tidplan för genomförandet

Enligt planbestämmelserna har planen en genomförandetid fram till 31 december 1998. Det innebär en tioårsperiod från det att planen vunnit laga kraft. Denna period har valts med anledning av att det under den tiden kan vara aktuellt att genomföra vägförbättringar i området.

VA-ledningar kan byggas ut före planens antagande under 1988-89.

Utbyggnaden av kvarteren med enbostadsbebyggelse sker på enskilt initiativ och en successiv utbyggnad väntas ske som troligen sträcker sig under större delen av genomförandetiden.

Huvudmannaskap

Planområdet ingår i Tullinge Vägförenings verksamhetsområde. Så länge fastigheterna måste nyttja vägföreningens vägar måste de även vara med i vägföreningen.

Kommunen ska dock vara huvudman för de gator som ska byggas om. Tullinge Vägförening ska vara huvudman för övriga vägar och allmänna platser inom planområdet.

Det delade huvudmannaskapet innebär ingen konflikt eftersom området inte innehåller någon allmän väg och ingen mark behöver lösas in förutom några hörnavskärmningar vid anslutning mellan Ulvsbergsvägen och Solvägen samt mellan Solvägen och Trädgårdstorpsvägen, totalt 34 m².

Gatukostnader

Kommunen kommer att ta ut gatukostnader av de fastigheter som ligger vid de gator som ska byggas om. Ett förslag till gatukostnadsuttag upprättas parallellt med planförslaget.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

På norra sidan om Solvägen föreslås ett område för enbostadshus på en del av fastigheten Tullinge 19:121. Här måste fastighetsbildning ske efter att planen vunnit laga kraft. Ledningsrätt kommer att behövas vid Solvägen och Ulvsbergsvägen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Förutom ovan nämnda gatukostnadsersättningar som faller på fastighetsägare som begär delning kommer fastighetsägarna att debiteras för anslutning till vatten- och avloppsnätet. Detta sker efter fastställd taxa.

ÖVRIGT

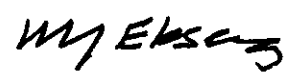
Vid bygglovansökan krävs nybyggnadskarta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av VBB arkitekter och stadsbyggnadskontoret i samråd.

STADSBYGGNADSKONTORET


Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör


Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 26 oktober 1989 s. 151
beslutet godkänd
kommunfullmäktiges sek.