



Planbeskrivning

Detaljplan för Tullinge 19:290, plannr 41-33

LAGAKRAFT

Den 2019-01-16

Botkyrka kommun
Planenheten



Figur 1. Ortofoto över planområde som visar fastigheten Tullinge 19:290 samt placering av garage och bullerplank

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Bygglov	5
Behovsbedömning	5
Förutsättningar och förändringar	6
Förslaget	6
Natur	6
Risk och säkerhet	7
Bebyggelseområden	9
Friytor	10
Trafik	10
Teknisk försörjning	11
Genomförande	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	13

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att planlägga ett befintligt garage och bullerplank på en villafastighet i Tullinge. För att säkerställa goda parkeringsmöjligheter på fastigheten samt en god livsmiljö med hänsyn till buller och hälsa prövas möjligheten att göra åtgärderna permanenta.

Planförfarande

Detaljplanen är en *ändringsplan*. Det innebär att det enda som prövas i planen är tilläggen till den gällande detaljplanen. Ändringsplanen bekräftar planbestämmelserna i befintlig detaljplan, med följande tillägg:

- Byggrätt för bostadskomplement läggs till i fastighetens sydöstra hörn
- Plank tillåts invid den östra och södra fastighetsgränsen
- En bit av fastigheten som tidigare varit planlagd för väg planläggs istället för bostadsändamål med prickmark.

En befintlig bestämmelse om fastighetsindelning (minsta tomtstorlek 600 kvm) tas bort, eftersom den bedöms vara olämplig för platsen.

Ändringsplanen ersätter den befintliga detaljplanen för hela fastigheten Tullinge 19:290.

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger vid Tullingesjöns sydöstra spets i kommunen. Områdets areal är 4 246 kvm. Marken är privatägd och gränsar till privatägda Tullinge 19:289 i norr och öst, samt kommunägda Tullinge 19:296 i söder. Längs den östra gränsen finns gemensamhetsanläggningen Tullinge ga:23.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- PM Geoteknik daterad 2018-05-31

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är gles stadsbygd. Öster och norr om området går ett grönt samband.

Detaljplaner

Fastigheten omfattas av byggnadsplan för Tullinge Lanthem från 1960. Fastigheten är planlagd för bostadsändamål, friliggande hus i två våningar med en huvudbyggnad och ett uthus om totalt max 200 kvm. En kil av kvartersmarken närmast Huddingevägen har planlagts med vägmark. Det är i denna zon garaget står. Genomförandetiden har gått ut.

Den totala uppförda byggnadsarean på fastigheten överskrider detaljplanens maximala byggnadsarea.

Bygglov

Garaget på fastigheten uppfördes genom tillfälligt bygglov som löpte ut 2014-01-01. Byggnaden gavs en permanent konstruktion och karaktär. Bullerplank uppfördes 2009 genom permanent lov med mindre avvikelse från detaljplanen. Eftersom behovet av dessa åtgärder är permanent bör de planläggas.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

Förslaget

Gällande planbestämmelser som bekräftas

Det övergripande ändamålet för fastigheten Tullinge 19:290 är bostad (B) i plankartan. Delar av fastigheten planläggs med prickmark. Maximal byggnadsarea för huvudbyggnad samt ett uthus är 200 kvm, med maximal totalhöjd 7,6 meter. Två lägenheter får inrymmas (v_1).

Tilläggsbestämmelser

Den del av fastigheten som tidigare varit planlagd för vägmark omfattas nu av bostadsändamålet. Därmed bekräftas rådande markanvändning.

Största delen av marken planläggs med prickmark. Bostadskomplement om maximalt 45 kvm medges i planområdets sydöstra del (korsmark, e_2). Bostadsrum får inte inredas. Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan är +27.

Plank med en höjd av maximalt 2 meter får uppföras utmed den östra samt del av södra fastighetsgränsen (m_1).

Fastighetsindelningsbestämmelse tas bort

Befintlig bestämmelse om fastighetsindelning, med minsta tomtstorlek 600 kvm, tas bort ur plankartan. Anledningen till det är att bestämmelsen bedöms vara olämplig för platsen med hänsyn till topografiska förhållanden samt möjligheten att angöra ett flertal mindre fastigheter. Styckning av fastigheten prövas av Lantmäteriet.

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Fastigheten ligger vid Tullingesjöns sydöstra spets. Området är kuperat med stora höjdskillnader, och fastigheten ligger på 3 till 22 meters höjd över havet. På fastigheten finns en del uppvuxna träd. Öster om fastigheten finns en allmänt tillgänglig höjd med ett mindre skogsparti.

Uppförandet av bullerplanket 2009 förändrade landskapsbilden på det sättet att tidigare siktlinjer från angöringsvägen mot sjön stängdes igen. Upplevelsen av det kuperade landskapet med terränganpassad bebyggelse begränsas till viss del.

Geotekniska förhållanden

Marken består av isälvssediment och sand, med låg blockighet.

Radon

Fastigheten ligger inom lokalt hög förekomst av radon.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för fastigheterna i området längs Tullingesjön. Bortsett från ett servitut just norr om Tullinge 19:290 samt båtbygggar ett stycke längre norrut saknar allmänheten tillgång till strandlinjen vid de privatägda fastigheterna. Vanligtvis återinträder ett tidigare upphävt strandskydd vid planläggning. Eftersom detta förslag till detaljplan är en ändringsplan som endast prövar vissa tillägg till gällande detaljplan ska ingen omprövning av upphävandet ske. Strandskyddet är därför alltså upphävt.

Lokalklimat

Fastigheten ligger i ett starkvindsområde. Solinstrålningen på fastigheten begränsas av topografiska förhållanden samt uppvuxna träd.

Hydrologiska förhållanden

Fastigheten ligger inom inre vattenskyddsområde för Tullinges grundvattentäkt. Vattenskyddsområdet har föreskrifter som ska följas. Risk för översvämning råder i fastighetens västra låglänta del.

Risk och säkerhet

Farligt godsled

Direkt söder om Tullinge 19:290 går en sekundärled för farligt gods, Huddingevägen. Det minsta avståndet mellan garaget samt asfaltkant är 10-11 meter. Hela garaget ligger inom 18 meter från ledens asfaltkant. Garaget är något lägre beläget än Huddingevägen.

Enligt Länsstyrelsens skrift ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods” ska riskerna med avseende på

farligt godsled beaktas vid planläggning inom 150 meter från leden. Länsstyrelsen anser att det för de flesta sekundära leder behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägkant (vit vägkantlinje) och markanvändningar som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Inom 40 meter från transportleds vägkant (zon A) anser Länsstyrelsen att parkering är en lämplig markanvändning.

Eftersom detta ärende handlar om ett garage för en enskild villafastighet bedömer förvaltningen med stöd av Länsstyrelsens riktlinjer att risken med avseende på farligt gods är acceptabel. Förvaltningen har samrått med Södertörns brandförsvaret, och då fått denna bild bekräftad. Eftersom ändamålet inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse bedömer förvaltningen, i samråd med Södertörns brandförsvaret, att skyddsåtgärder inte är nödvändiga.

Risk för skred och ras

Fastigheten ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart enligt SGU:s kartor. Skred har skett i närområdet vid kraftigt regn. Av dessa anledningar har en geoteknisk utredning tagits fram i samband med planläggningen.

Garagebyggnaden är en suterrängbyggnad om en våning samt suterrängvåning. Garagets grundplatta, mur under mark mot garageinfarten samt garagegolv är utförda i betong. Väggarna åt norr, väst och söder är murade i lecablock. Vid infarten har markuppfyllnader gjorts omfattande 12 ton råberg bestående av singel och kross med kornstorlek 0-150 mm (se figur 2).

Garaget är grundlagt med platta på mark ovan packad fyllning av dränerande material på torrskorpa på årsmaterial av friktionsjord på berg. I den geotekniska utredningen bedöms att garagets grundläggning uppfyller krav enligt gällande regelverk (EKS 10) med avseende på stadga, bärförmåga och beständighet. Marken under garaget utgörs av 1-2 meter torrskorpa på friktionsjord på berg och är inte ras-, skred-, erosionskänslig i den mening att det påverkar byggnaden. Ökad vattenmängd i marken kommer inte påverka garagets grundläggning. Markens beskaffenhet visar att vibrationer från Huddingevägen inte har betydande påverkan på totalstabiliteten. Garaget är inte drabbat av sättningar.

Fastigheten ingår i Botkyrka kommuns kulturmiljöprogram för Tullinge villaområde. Området präglas av terränganpassad villabebyggelse uppförd från

förra sekelskiftet fram till idag. Fastighetens huvudbyggnad är uppförd 1920, och komplementbyggnaden 1981. Garage är uppfört genom tillfälligt bygglov 2009. Kulturmiljöprogrammet anger att bebyggelsens karaktär ska behållas, och att tillkommande bebyggelse ska underordnas, anpassas och inordna sig i befintlig bebyggelse.

Friytor

Lek och rekreation

Fastigheten ligger nära strandnära områden för rekreation, sport och bad. Inom 1,5 km finns flera skogar och strövområden.

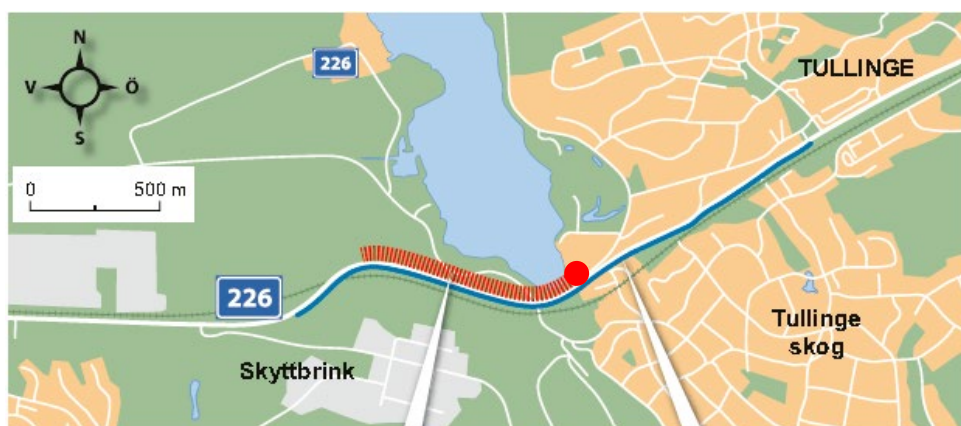
Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fastigheten Tullinge 19:290 ligger just norr om Huddingevägen, vid lokalgatan Tullinge strand och angöringsgatan i gemensamhetsanläggningen ga:23.

Huddingevägen är klassad som rekommenderad sekundär väg för farligt gods och trafikeras ett genomsnittsdyn av ca 16 000 fordon (ÅDT 2013).

Hastigheten på berörd sträcka är 50 km/h. I april 2018 började Trafikverket bygga en ny gång- och cykelväg mellan Skyttbrink och Tullinge station längs Huddingevägen. Det är för att förbättra säkerhet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister på sträckan mellan Tumba och Tullinge. Trafikverket planerar också att bygga skyddsräcken längs Tullingesjön för att öka säkerheten och undvika föroreningar av Tullingesjön (se figur 4). Den nya gång- och cykelvägen bedöms inte påverka fastigheten Tullinge 19:290 då den anläggs på motsatt sida om väg 226.



Figur 4. Ny gång- och cykelväg mellan Skyttbrink och Tullinge station. Blå markering - ny gång- och cykelväg, röd markering - vattenskyddsåtgärder. Fastigheten 19:290 är markerad med en röd färgprick. (Trafikverket)

Kollektivtrafik

Avståndet till Tullinges pendeltågsstation med regelbunden trafik från Södertälje till Uppsala är cirka 1 km. På dryga 100 meters avstånd finns busshållplatsen Tunnelvägen, med trafik mellan Tumba och Flemingsberg, samt nattrafik mellan Stockholm central och Södertälje.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme, VA, tele/IT och el. Dagvattnet infiltreras i dagsläget lokalt på fastigheten. Befintliga lösningar förändras inte genom detaljplanen, och ska gälla framgent. Det gäller även befintlig avfallshantering.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Planuppdrag	Kvartal 2, 2016
Samråd av detaljplan	Kvartal 1, 2017
Granskning av detaljplanen	Kvartal 3, 2018
Antagande av detaljplanen	Kvartal 4, 2018
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 4, 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Ändringen av detaljplanen omfattar endast fastigheten Tullinge 19:290, som får ökad byggrätt för ett garage och ett bullerplank.

En del av fastigheten 19:290 om cirka 350 kvm är i gällande detaljplan allmän platsmark, och planläggs som kvartersmark. Eftersom marken aldrig blivit inlöst krävs ingen fastighetsbildning.

Tidigare möjlighet att stycka fastigheten, med minsta tomtstorlek 600 kvm tas bort. Prövning av eventuell styckning görs av Lantmäteriet, utifrån en bedömning av fastighetens långsiktiga lämplighet för sitt ändamål samt möjligheten att lösa angöring och teknisk försörjning.

Ansvar

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad på kvartersmark och ansökan om bygglov för byggnader som inte har giltigt bygglov.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för planarbetet betalas av fastighetsägaren enligt plankostnadsavtal.

Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Ewelina Majtyka
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Susanna Findahl
Agneta Engver Lindquist
Anders Forsberg
Katarina Balog

planenheten
mark- och exploateringsenheten
miljöenheten
bygglovenheten