



2008-11-06

Referens

Raad Alwajid

Detaljplan för

Tullinge Lanthem I (41-32)

Tullinge, Botkyrka kommun

PLANBESKRIVNING



Norra Tullinge Lanthem och Tullingesjön

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · **Besök** Munkhättevägen 45 · **Telefon** vxl 08-530 610 00

Direkt 08-530 612 41 · **E-post** raad.alwajid@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · **Bankgiro** 624-1061 · **Fax** 08-530 612 54 · **Webb** www.botkyrka.se

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Bakgrund

Planområdet har idag dubbelt så många fastigheter än när den gällande byggnadsplanen (Tullinge Lanthem 41-6) fastställdes. Intresset för styckningar har ökat den senaste tiden. Nuvarande planbestämmelser medger möjlighet att stycka tomterna i 600 m² stora tomter. Om ytterligare många styckningar sker kommer områdets karaktär förändras och problem uppstå. Områdets infrastruktur och topografi tål inte att antalet boende ökar så mycket. Eventuellt behövs nya VA-ledningar, höjd vägtrafikstandard och service.

Planens syfte

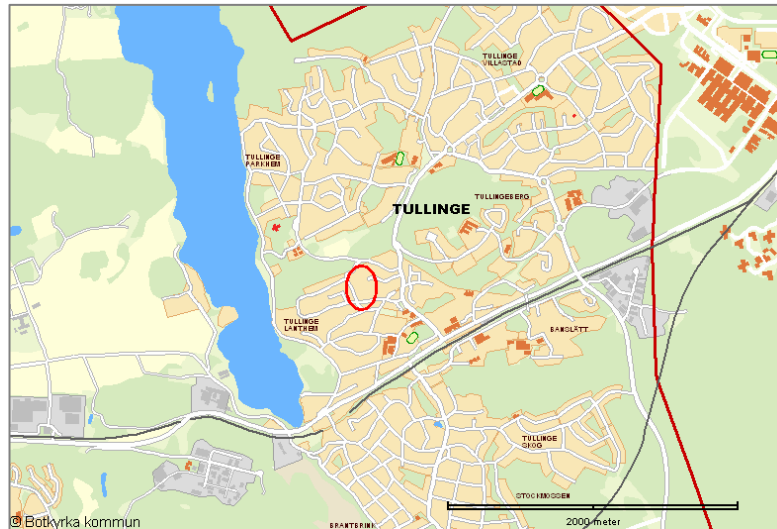
Syftet med detaljplanen är att revidera del av den befintliga byggnadsplanen från 1960 för att förse området med moderna planbestämmelser med bättre anpassning till dagens boende och områdets behov. Syftet är också att försöka bevara områdets ursprungliga naturmarkskaraktär med relativt stora villatomter. Den minsta tomtstorleken ska öka till cirka 900 m², samtidigt som det ska ses över om ytterligare byggrätter kan tillskapas.

Plandata

Planens läge

Planområdet är beläget söder om Tullinge gård i Norra Tullinge Lanthem, cirka 0,5 km nordväst om Tullinge Centrum.

I norr gränsar planområdet mot Tullinge gård och Gårdsvägen, i söder mot Vårbäcksvägen, i väster mot Genvägen och i öster mot fastigheterna Tullinge 19:58, 19:59, 19:66, 19:606, 19:3, 19:82, 19:90 och 19:581.



Planområdets läge

Areal

Planområdet omfattar cirka 6 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet består idag av 40 fastigheter belägna på kvartersmark för bostäder. Tre fastigheter (Tullinge 19:55, 19:276 och 19:51) och en del av fastigheten 19:64 är utlagda som parkmark i den gällande byggnadsplanen.

Merparten av tomtmarken inom planområdet är i privat ägo. Fastigheten 19:276 ägs av Botkyrka Kommun. Flertalet av fastigheterna är bebyggda med permanentus. Enligt 2006 års fastighetstaxering finns det tre fritidshus i planområdet.

Tidigare ställningstaganden

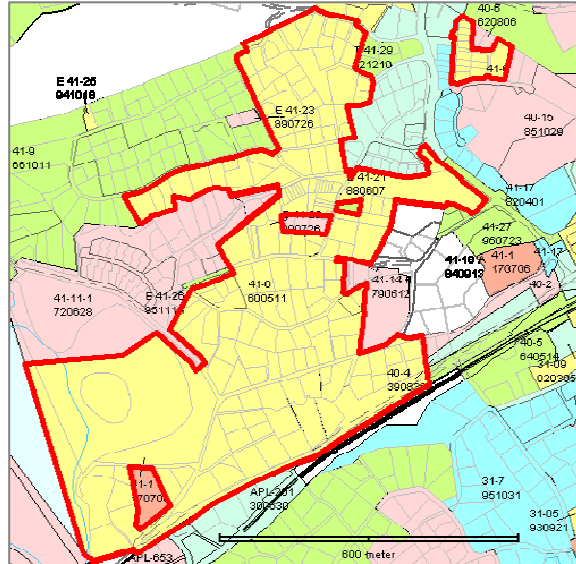
Översiktliga planer

I översiktsplanen (antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31) kan man utläsa att mindre förtätningar och enskilda etableringar är möjliga att pröva från fall till fall i planområdet.

I översiktsplanen från 1991 föreslås att detaljplanen bör ändras så att den minsta tomtstorleken blir ca 900 m². Detta för att områdets miljövärden ska kunna bevaras så att man även i framtiden skall kunna uppleva området (Norra Tullinge Lanthem) som typisk för gamla Tullinge och att kommande förtätningar kan göras utan att spoliera områdets karaktär och kulturhistoriska värden.

Detaljplaner

Området är idag planlagt för bostadsändamål (hus som uppföras fristående) i denna del av byggnadsplan Tullinge Lanthem 41-6 från 1960-05-11. Området grän-sar till detaljplan för; områ-de vid Nibblevägen 41-29 fastställd 990223, område vid Gårdsvägen fastställd 940217 och stadsplan för Tullinge Lanthem 41-9 fastställd 661011.



Byggnadsplan Tullinge Lanthem 41-6

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade i september 2006 § 145; att notera till protokollet att nämnden tagit del av inventeringen av Tullinge med avseende på behovet av förnyelse av detaljplaner och att uppdra åt Tekniska förvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Tullinge Lanthem I (E41-32).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i december 2007 § 264 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att med normalt planförfarande gå ut på samråd med förslag till detaljplan för Tullinge Lanthem I (41-32) i Tullinge.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

Behovsbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

2008-11-06

Sammanfattning för behovsbedömningen

Miljöförvaltningen gjorde i oktober 2007 en behovsbedömning av kvarteret i Tullinge. Den sammanfattande bedömningen är "detaljplan för Tullinge Lanthem I ger inte upphov till betydande miljöpåverkan".

Att utöka den minsta tomtstorleken från 600 till 900 m² kommer inte att medföra nämnvärd negativ påverkan på miljö, hälsa och kulturvärden utan exploateringsgraden kommer att bli mindre än vad nuvarande detaljplan anger. Biltrafiken och dagvattnet i området blir också mindre än vad som skulle bli fallet om en tätare bebyggelse tillåts. Toppen av berget vid Tallstigen västra ände är idag en allmänning som är av lokalt intresse för Tullinge Lanthems insekts- och fågelliv. Området har sannolikt även viss betydelse för närboendes rekreation. Både natur- och rekreationsvärdena bedöms dock vara ganska små. Den nya detaljplanen kommer att tillåta att detta område styckas upp i tre tomter. Därmed kommer natur- och rekreationsvärdena i detta område att minska. Men delar av bergets branter kommer dock att inte få bebyggas. Detta för att bevara så mycket som möjligt av grönområden och vegetation i området.

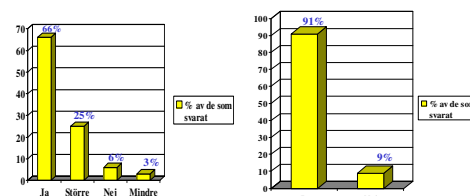
Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Enkät svar

Enkäten, som är upprättad i februari 2007, har skickats ut till samtliga berörda och har varit föremål för samråd under våren 2007. Till enkäten hörde ett frågeformulär för att få svar från de boende i området vad de har för önskemål och förväntningar på en ändrad detaljplan.

87 % av de boende har svarat. Samtidigt finns ett stort intresse för att vara med på ett möte (ca 68 %). Många har givit kvalificerade kommentarer kring sitt vardagsliv, vad som kan bli bättre, samt synpunkter på de exempel som visats.

Nästan alla av de boende är överens om att den minsta tomtstorleken ska vara 900 m².



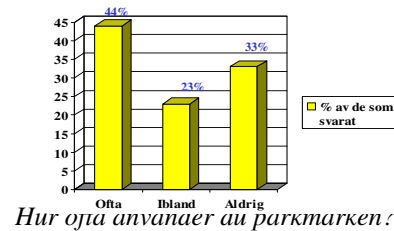
Den minsta tomtstorleken ska vara 900m²

När det gäller vilket typhus som passar in i områdets karaktär och som passar de boendes behov, tycker de flesta att stil och anpassning av husen till topo-

grafin är viktigare än både antalet våningsplan och möjligheten att inreda övervåning/vind. Önskemål finns om att husen inte ska ha stora volymer och höga höjder samt att souterrängvåning bör kunna inredas där det är lämpliga nivåförhållanden.

För parkmarken vid övre delen av Tallstigen, tycker de som ofta använder den att det är värt att bevara. En stor del av de boende i området använder aldrig parkmarken.

Här finns önskemål för en del av de boende om att behålla så mycket som möjligt av grönområden och vegetation i området.



Områdets fördelar enligt de boende är; närhet till natur, service och pendeltåg, att det är lugnt, den kuperade terrängen som ger omväxlande bebyggelse och fria ytor inom tomter för barn- och fågelliv. Nackdelarna i området är bland annat; förtätning i samband med avstyckning, färgsättning och val av byggnadsmaterial på vissa hus, trafiksituationen, dagvattenhantering, att det saknas allmänna kulturaktiviteter, samlingsplatser och lekplatser och att vissa platser är svår tillgängliga.

Dialog

Förvaltningen har upprättat en dialog med de boende under augusti 2007. Syftet är dels att i ett tidigt skede fånga in synpunkter, idéer och önskemål från Lanthemsborna och andra, dels att förankra idén om en kommande förändring i Tullinge Lanthem I. Nästan alla de boende som kommit är intresserade av enkätsvaren och slutsatserna samt de förändringarna som kan komma i den reviderade detaljplanen. Endast några av de boende använder parkmarken vid övre delen av Tallstigen. Därmed är de flesta närvarande överens om att man kan etablera några nya tomter på den delen men behålla så stor del som möjligt av grönområden och vegetation. Samtidigt kommer den övre delen av Tallstigen att förbättras, så att den kan utnyttjas av både de tomter som idag inte har direkt tillfart till allmän väg och de branta tomter som inte når den egna tomten även om de har tillfart till Gårdsvägen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Marken i planområdet är starkt kuperad med höjdskillnader på upp till 35 meter. I norra delen ligger ett skogsbeklätt berg med branta sluttningar mot syd-

väst och nordost. Berget sluttar mycket brant mot Örnbergsvägen/söder, Gårdsvägen, Genvägen och Tallstigen och ganska brant ned mot Örnbergsvägen/norr medan området mot Vårbäcksvägen är relativt plant.



Flygbild över planområdet

Planområdet är nästan helt exploaterat med villatomter som är skogsbevuxna. I den norra delen är det mer glest mellan villorna på grund av den bergiga topografin. Här har området mer naturmarkskaraktär än längre söderut.

Planområdets nordvästra hörn tangerar ett bevarandeområde, Tullinge gård, som är Tullinges mest karaktäristiska och värdefulla grönstruktur med raviner och kolonilotter, samt Tullinge kyrka. Örnbergets äldre ek- och tallskog innehåller höga naturvärden enligt skogsstyrelsens inventeringar.

På toppen av berget vid Tallstigen västra ände, på fastigheterna 19:276, 19:55, 19:51 och en del av 19:64, finns en mindre parkmark. Den sparsamma vegetationen består av tallar, rönnar och enstaka ekar.

Parkmarken, som är ett mindre oexploaterat hållmarksparti, har ett lokalt naturvärde för områdets fåglar och insekter (hackspett, sandgräsfjäril och mindre guldvinge) som här ostört kan söka skydd och föda.



Parkmarken vid övre delen av Tallstigen

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan så består större delen av planområdet av berg. Bergarten är basisk/intermediär gnejsgranit. På många platser går berg i dagen, i övrigt är berget täckt av morän och på lägre nivåer dominerar glaciärra i öster och sand/grus i väster. Eftersom i princip hela planområdet idag består av tomtmark är dessutom mängden påförda schakt- och jordmassor betydande.

Förorenad mark

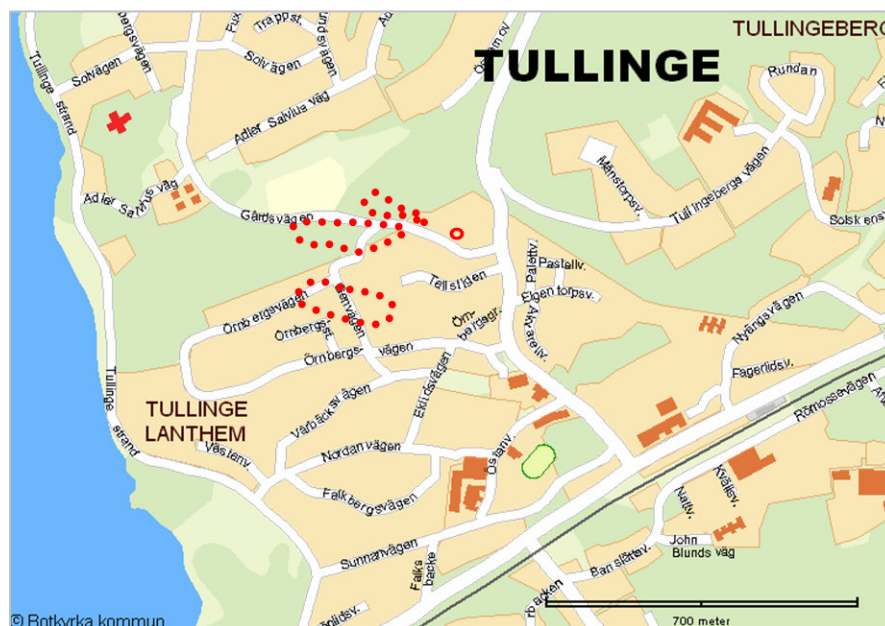
Planområdet ligger inte på förorenad mark.

Fornlämningar

I anslutning till korsning Gårdsvägen-Örnbergsvägen, vid planområdets nordväst del, ligger fornlämning Rää 228. Det är ett gravfält med ca 80 gravhögar som kan dateras till yngre järnålder. Här ligger troligen innehållarna från det förhistoriska Tullinge gård begravda. Fornlämningen är skadad av Gårdsvägen som skär igenom gravfältet. Trots detta är det en av Tullinges mest sevärda fornlämningar och finns med i kommunens fornvårdsplan. Det är därför angeläget att området skyddas i planen.

På fastigheterna kring Genvägens norra del finns en fornlämning registrerad (Rää 366). Här har man funnit ett större antal stenåldersfynd vid markarbeten på tomterna. Fynden kommer troligen från en stenåldersboplats som låg här för ca 7000 år sedan. Platsen som idag ligger på 50 meters höjd låg då vid stranden av det dåtida havet. Eftersom platsen är störd av bebyggelse behöver den inget speciellt skydd i planen.

Utanför den östra gränsen, korsning Gårdsvägen-Nibblevägen, finns en stor ek som är klassad som naturminne enligt naturminnesinventeringar i Stockholm.



Fornlämningar i området

Radon

Området utgörs till större delen av normalriskområde för markradon enligt kommunens radonriskkarta. Delen längre söderut mellan Örnbergsvägen/söder och Vårbacksvägen utgörs av lågriskområde.

Bebyggelseområden

Befintlig Bebyggelse

Områdets cirka 43 fastigheter är till största delen bebyggda med villor, 4 är obebyggda. Bebyggelsen har mycket varierade ålder, i princip från 1920-talet fram till och med 2000-talet.

De flesta äldre husen har fasader i träpanel färgsatta med falu rödfärg. Fönstersnickerier, foder och kantbrädor är i regel vita. Husen har sadeltak som ibland är brutna. I andra delar har de stora tomterna styckats och moderna villor har byggts. Ofta har dessa byggts utan att hänsyn tagits till karaktärsdragen hos bebyggelse i omgivningen. Området har därför försetts med en bestämmelse om detta.



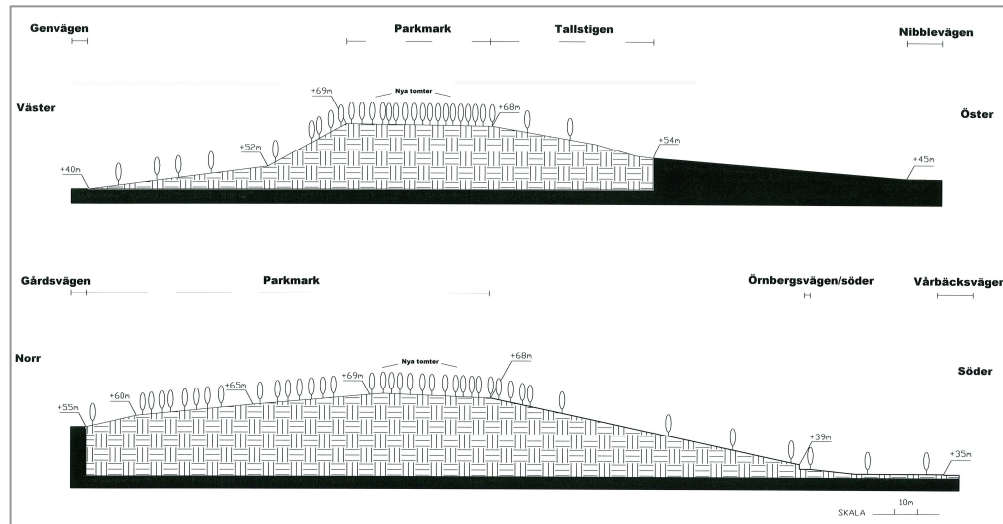
Exempel på befintlig bebyggelse i planområdet

Byggnadskultur och gestaltning

En planbestämmelse har införts som anger delningsmöjligheter och minsta tomtstorlek.

Minsta tomtstorlek föreslås bli 900 m². Detta gör att fem fastigheter kan blir styckningsbara. Fastigheten Tullinge 19:88 som har gynnsamma förhållanden görs styckningsbar ner till 850 m². På den kommunägda parkmarken intill fastigheten Tullinge 19:276 föreslås två nya tomter. Fastigheten Tullinge 19:55 som är helt utlagd som parkmark kan få en byggrätt. Fastigheten Tullinge 19:64, som delvis idag ligger utlagt som parkmark, kan i sin helhet läggas ut som kvartersmark. En bestämmelse om att den går att dela till två tomter finns i detaljplanen. Fastigheten Tullinge 19:51 ska sammanslås med Tullinge 19:614. Dessutom har den markerats som prickmark, som innebär att marken inte får bebyggas, för att spara naturmarkskaraktären. Fastigheten Tullinge 19:76 har möjligt att delas till två tomter om huset rives.

På detaljplanekartan är de kuperade delarna av parkområdet mellan den nya bebyggelsen och de angränsade fastigheterna markerade med prickmark (mark som inte får bebyggas). Detta för att försöka behålla så mycket som möjligt av grönområden och vegetation, att behålla ett avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse och att bevara den naturliga marken i en ny bebyggelse vid de skogsklädda höjderna som är en viktig del av områdets karaktär. Dessa delar kan även i fortsättningen vara en tillgång för närområdets fauna. Där detaljplanen är betecknad med *natur* ska den naturliga växtligheten behandlas varsamt och markförändringar som skapar stora onaturliga schakt eller utfyllnader är inte tillåtna. På samtliga tomter gäller att marklov ska sökas för fällning av träd med stamomfång över 50 cm räknat en meter över markytan. Befintliga marknivåer ska i möjligaste mån bevaras.



Sektioner i planområdet igenom berget

För fastigheter som ligger uppe på berget vid övre delen av Tallstigen och som idag inte har direkt tillfart till allmän väg och de som inte når den egna tomten, föreslår den reviderade detaljplanen en gemensamhetsanläggning på den felande sträckan. Detta ger friheten att få bättre trafikstandard för att klara av lutningarna i den övre delen av Tallstigen.

Följande mindre fastighetsregleringar föreslås: En hörnavskärning föreslås på Tullinge-19:71 (vid anslutning till korsningen Örnbergsvägen-Genvägen) och 19:55 (vid Tallstigen västra ände). Tillfart i anslutning till Tullinge-19:614 och 19:613 i kvarteret söder om korsningen Gårdsvägen-Örnbergsvägen föreslås kunna övergå till tomtmark. Två hörn i tillfarten till Tullinge 19:74 föreslås övergå till Tullinge 19:74. Smärre arealer av Tullinge 19:276 föreslås kunna överföras till Tullinge 19:74 respektive 19:52. Även Tullinge 19:55 föreslås släppa en hörna till Tullinge 19:52. Sträckan i styckningsbara Tullinge-19:74 och 19:276 samt i Tullinge 19:55 har markerat med prickmark för att utnyttjas som servitut.

Bostäder

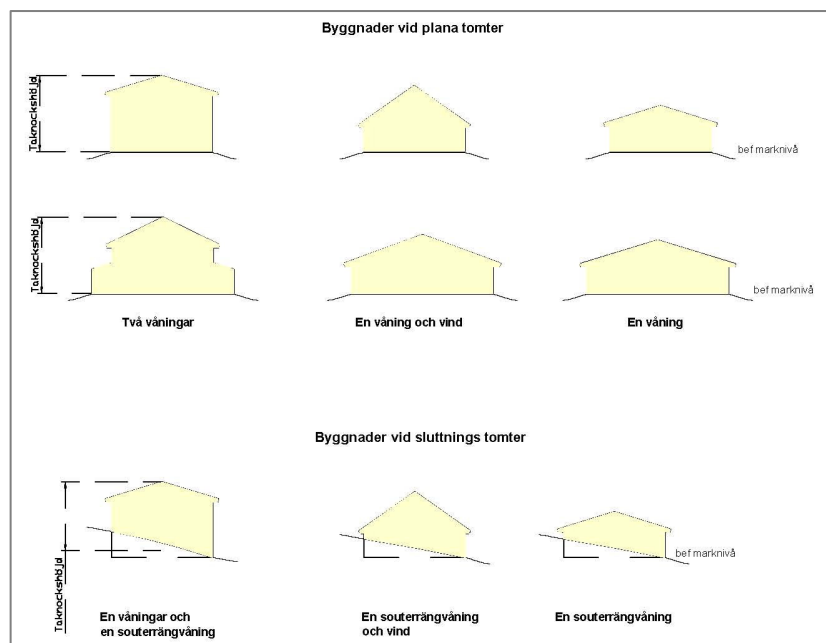
Planområdet avses bebyggas med bostadshus i två våningar. För starkt kuiperade tomter anger planen en våning och souterrängvåning.

Platsens ursprungliga prägel är dess kuperade terräng och närhet till naturen. En ny bebyggelse ska anpassas till terrängen för att i möjligaste mån bibehålla den ursprungliga topografin. Det innebär att tomter med relativt stora höjdskillnader ska bebyggas med slutningshus. Beräkningsgrundande för nockhöjden ska räknas vertikalt från taknock till markens medelhöjd.

Enligt föreliggande förslag kommer planområdet att ha max 49 fastigheter som får byggrätter omfattande en byggnadsarea (BYA) högst 200 m² för relativt plana tomter och 150 m² för starkt kuperade och små tomter varav huvudbyggnad högst 170 respektive 120 m². Den sammanlagda bruttoarean (BTA) får uppgå till högst 275 m². Två lägenheter per huvudbyggnad tillåts varav den ena inte får överstiga 70 m² BTA.

Syftet med de byggnadsreglerande bestämmelserna är att plana tomter kan bygga en stor del av bruttoarean i en våning, men också välja att bygga del därav i en andra våning eller i vind.

De tomter som är starkt kuperade har möjlighet att bygga en mindre tvåplansvilla på högst 120 m² byggnadsarea och dessutom fristående garage. Dessa bestämmelser har valts för att ta tillvara de naturliga förutsättningarna av en sluttningstomt.



Förslag för typhus i området

Kommersiell service

Affärer, både livsmedel och andra, finns det idag vid Tullinge centrum på cirka 500 meters gångavstånd.

Offentlig service

Förskola finns söder om planområdet på cirka 200 meters gångavstånd vid Östanvägen. Närmaste skola, årskurs 1-5, är Eklidsskolan som ligger direkt

sydost om planområdet och närmaste skola för årskurs 6-9, är Falkbergsskolan på Östanvägen. Det är cirka 1,5 kilometer till Tullinge gymnasium. I Tullinge centrum finns det idag tillgång till bibliotek, vårdcentral, apotek, medborgarkontor, tandläkare och postservice.

Tillgänglighet

Området är starkt kuperat. Såväl de flesta gator som tomter har så branta lutningar att de inte kan anses lättillgängliga ur handikappsynpunkt, trots att ansträngningar har gjorts att bl a förbättra lutningsförhållandena på de brantaste gatorna. Naturliga förutsättningar saknas ofta i området. Tillgänglighetsfrågor för byggnaderna hanteras i bygglovskedet.

Lek och rekreation

Allmänna lekytor saknas inom planområdet. De mindre barnen förutsätts leka på tomtmark. I omgivningarna finns goda förutsättningar för lek och rekreation.

Större lekplatser finns vid Nyängsvägen: Lekplats Östra Tullingeberg och vid Nibblevägen: Lekplats Akvarellen.

I södra Tullinge, vid Flottiljvägen, finns Brantbrinks idrottsanläggning med motionsspår och elljusspår. Längre söderut, vid sjön Getaren, finns Lida friluftsområde med motionsspår, elljusspår, skidspår och badplats. Friluftsbad finns i norra Tullingesjön; Stendalsbadet.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför det område där det för närvarande krävs skyddsrum.

Gator och trafik

Biltrafik

Biltrafiken i området blir mindre än vad som skulle bli fallet om en tätare bebyggelse tillåts. För nytillkomna avstyckningar i den övre delen av Tallstigen ska trafikförsörjas via Tallstigen.

Parkering

Parkering för boende ska ske på fastighetsmark och placeras minst en meter från fastighetsgräns.

Kollektivtrafik

I Tullinge finns en mindre bussterminal och en pendeltågsstation. Gångavståndet mellan området och stationen och bussterminalen är cirka 500 meter. Närmaste busshållplats finns i korsningen Nibblevägen-Tullingebergsvägen på ett avstånd av 200-500 meter beroende på var inom planområdet man bor.

Störningar

Buller

Inga kända bullerkällor finns i området. Vid ny- och ombyggnad ska bebyggelse utformas så att riktlinjer för buller följs, 55 dB vid uteplats och 30 dB inomhus.

Luftföroreningar

Utbyggnaden kommer inte att medföra sådana trafikmängden att luftföroreningshalterna i omgivningen ökar nämnvärt eller att riktvärden överskridas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Va-ledningar finns till området och befintliga fastigheter är anslutna. För nytillkomna avstyckningar kan ny ledning behöva byggas ut.

Dagvattnet ska omhändertas enligt kommuns dagvattenstrategi.

El, Tele och Fjärrvärme

Befintliga El- Teleledningar kommer ej att beröras. För nytillkomna avstyckningar kan ny ledning behöva byggas ut.

Fjärrvärmenätet avses inte byggas ut till planområdet. Närmaste anslutningspunkt för fjärrvärme är vid Eklidsskolan.

Avfall

För nytillkomna avstyckningar i den övre delen av Tallstigen kan plats för sopkärl ordnas på tomten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är tio år efter att den vunnit laga kraft.

För övriga administrativa och ekonomiska frågor, se genomförandebeskrivning.

2008-11-06

Medverkande tjänstemän

Eva Kamph, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Agneta Engver Lindqvist, projektledare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Manuel Castro, arkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sven-Gunnar Broström, arkeolog, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anders Forsberg, Miljöutredare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Olga Hedenstedt, Gata/Parkenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Marita Claëson
Stadsarkitekt

.....
Raad Alwajid
Planarkitekt



Referens

Agneta Engver Lindquist

**DETALJPLAN FÖR
Tullinge Lanthem I
Tullinge, Botkyrka kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehållsförteckning	
INLEDNING	3
Handlingar	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Syfte	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	3
Avtal	3
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markförsörjning	4
Rättigheter	4
Fastighetsbildning, avtal	8
EKONOMISKA FRÅGOR	12
Projektekonomi	12
Inlösen	12
Kostnader för allmänna anläggningar	12
Gatukostnad	12
VA- kostnad	12
TEKNIK	12
Tekniska anläggningar	12
Gata	12
Vatten och avlopp	13
El, Tele, Fjärrvärme	13
Underlag för projektering	13

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning miljöpåverkan

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syftet med planändringen är att förse området med moderna planbestämmelser med bland annat minsta tomtstorlek om 900 m² samt se över om ytterligare någon byggrätt kan tillskapas.

Tidplan

- | | |
|--|----------------|
| • Samrådstid: | jan – feb 08 |
| • SBN beslutar om utställning: | september 2008 |
| • Utställningstid: | sep – okt |
| • SBN godkänner: | december |
| • Kommunstyrelsen: | februari 2009 |
| • Kommunfullmäktige antar: | februari |
| • Laga kraft tidigast 4 veckor efter fullmäktiges beslut | |

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 10 år efter den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att de utredningar som bedöms nödvändiga att göra i planprocessen blir utförda. Kommunen ansvarar också för framtagande av handlingar under planprocessen.

Huvudmannaskap

Kommunen ska ha huvudmannaskapet för alla allmänna gator och platser samt för vatten- och avloppsledningarna.

Avtal

Inom planområdet ska avtal om fastighetsreglering göras mellan i första hand kommunen och privata fastighetsägare (se nedan under Fastighetsrättsliga frågor).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Den allmänna marken ägs av Botkyrka kommun och kvartersmarken av privata fastighetsägare förutom två nytilkomna tomter som ägs av kommunen. För de markbitar som ägs av annan markägare idag än vad detaljplaneförslaget föreslår redovisas nedan i detalj under fastighetsbildning, avtal.

Rättigheter

Nedan redovisas de servitut/ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna, antingen som en förmån eller belastning för fastigheten. Någon fullständig genomgång är inte gjord.

Fastighet: **Tullinge 19:55** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villa-servitut	01-IM7-52/2026.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:56** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Va-servitut	0127-04/23.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:64** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-45/6793.1	B
Villaservitut	01-IM7-47/557.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:65** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Va-servitut	0127-86/47.1	F
Vägservitut	01-BOT-2634.1	F
Villaservitut	01-IM7-42/158.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:70** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B
Brunnsservitut	01-IM7-41/1437.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:71** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B
Brunnsservitut	01-IM7-41/1437.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:72** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:73** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B
Brunnsservitut	01-IM7-41/1437.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:74** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B
Brunnsservitut	01-IM7-41/1437.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:75** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Va-servitut	0127-00/82.2	F
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B
Gem.anl Tullinge GA:31	0127-02/14	F

Fastighet: **Tullinge 19:76** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-32/190.1	B
Va-servitut	01-IM7-84/1600.1	F

Fastighet: **Tullinge 19:77** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Utrymme GA:6	0127-83/18.1	B
Villaservitut	01-IM7-31/269.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:78** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-31/269.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:79** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Gem.anl Tullinge GA 6	0127-83/18.1	F
Gem.anl Tullinge GA:31	0127-02/14	F

Fastighet: **Tullinge 19:80** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Va-servitut	0127IM-05/6769.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:81** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Va-servitut	0127-82/12.1	B
Vägservitut	01-BOT-2292.1	F
Villaservitut	01-IM7-42/2929.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:87** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-44/6959.1	B
Va-servitut, mm	01-IM7-55/2792.1	B
Va-servitut	01-IM7-78/46480.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:88** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-36/598.1	B
Va-servitut	01-IM7-55/2585.1	B
Va-servitut	01-IM7-78/27296.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:89** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-36/5981.1	B
Va-servitut, mm	01-IM7-55/2584.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:527** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B
Brunnsservitut	01-IM7-41/1437.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:536** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Va-servitut	0127-82/12.	F
Vägservitut	01-BOT-2292.1	B
Villasevitut	01-IM7-42/2929.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:537** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:562** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-32/190.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:563** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Villaservitut	01-IM7-32/190.1	B
Va-servitut	01-IM7-84/16001.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:571** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Va-servitut	0127-86/47.1	B
Vägservitit	01-BOT-2634.1	B
Villaservitut	01-IM7-42/158.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:582** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Gem.anl Tullinge GA 6	0127-83/18.1	F/B
Gem.anl Tullinge GA:31	0127-02/14	F

Fastighet: **Tullinge 19:613** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Va-servitut, mm	01-IM7-99/2546.1	B
Utfart, Tullinge S:6	0127-90/79.1	F

Fastighet: **Tullinge 19:614** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Va-servitut, mm	01-IM7-99/2546.1	F
Utfartsservitut	01-IM7-2000/2257.1	F
Utfart, Tullinge S:6	0127-90/79.1	F

Fastighet: **Tullinge 19:633** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Va-servitut	0127IM-05/6769.1	F

Fastighet: **Tullinge 19:634** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Gem.anl Tullinge GA:31	0127-02/14	F/B
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B
Va-servitut	01-IM7-2001/4914.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:535** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Gem.anl Tullinge GA:31	0127-02/14	F/B
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B
Va-servitut	0127-00/82.1	B
Va-servitut	0127-00/82.2	B
Va-servitut	0127-00/82.3	B
Va-servitut	01-IM7-2001/4914.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:636** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Gem.anl Tullinge GA:31	0127-02/14	F/B
Va-servitut	0127-00/82.1	F
Va-servitut	01-IM7-2001/4914.1	B
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:637** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Gem.anl Tullinge GA:31	0127-02/14	F/B

Va-servitut	0127-00/82.3	F
Villaservitut	01-IM7-36/5978.1	B

Fastighet: **Tullinge 19:641** (privat fastighetsägare)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Va-servitut	0127-04/23.1	F

Fastighetsbildning, avtal

Nedan görs en redovisning fastighet för fastighet över vilka avtal som måste göras för att detaljplanen ska genomföras fullt ut. För genomförande av nedanstående fastighetsregleringar, avstyckningar och bildande av gemensamhetsanläggningar kontaktas Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Fastighet: **Tullinge 19:51** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
Fastighetsreglering	401 m ²	Till Tullinge 19:614
Fastighetsägaren till Tullinge 19:614 initierar och bekostar fastighetsbildningen.		

Fastighet: **Tullinge 19:52** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
Avstyckning	900 m ²	Till ny fastighet
Fastighetsreglering	ca 73 m ²	Från Tullinge 19:276
Fastighetsreglering	ca 27 m ²	Från Tullinge 19:55
Fastighetsägaren tar initiativ till och bekostar både fastighetsregleringarna och avstyckningen. Kommunen kan upprätta avtalet om fastighetsreglering där kommunens fastighet ingår.		

Den avstyckade fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Tullinge 19:53, 19:55 – 57, 19:64-65, 19:276, 19:571 och 19:636 för utfart till allmän gata. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen beslutas om andel för kostnader dels för utbyggnaden dels för driften. Fastighetsägaren kan ta initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Fastighet: **Tullinge 19:53** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
Fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med avstyckningslotten från Tullinge 19:52, 19:55–57, 19:64-65, 19:276, 19:571 och 19:636 för utfart till allmän gata. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen beslutas om andel för kostnader dels för utbyggnaden dels för driften. Fastighetsägaren kan ta initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggningen.		

Fastighet: **Tullinge 19:55** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
Fastighetsreglering	ca 85 m ²	Till gemensamhetsanläggningen
Fastighetsreglering	ca 27 m ²	Till Tullinge 19:52

Fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med avstyckningslotten från Tullinge 19:52, Tullinge 19:53, 19:56–57, 19:64-65, 19:276, 19:571 och 19:636 för utfart till allmän gata. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen beslutas om andel för kostnader dels för utbyggnaden dels för driften. Fastighetsägaren kan ta initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Fastighet: **Tullinge 19:56** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Fastighetsreglering	ca 195 m ²	Till Tullinge 19:641
---------------------	-----------------------	----------------------

Då utfart ordnas vid den övre delen av tomten fyller skافتet inte längre någon funktion. Fastighetsregleringen inte tvingande att göra för att genomföra detaljplanen. Fastighetsägaren tar initiativ till fastighetsregleringen.

Fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med avstyckningslotten från Tullinge 19:52, Tullinge 19:53, 19:55, 19:57, 19:64-65, 19:276, 19:571 och 19:636 för utfart till allmän gata. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen beslutas om andel för kostnader dels för utbyggnaden dels för driften. Fastighetsägaren kan ta initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Fastighet: **Tullinge 19:57** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Fastighetsreglering	ca 200 m ²	Till Tullinge 19:615
---------------------	-----------------------	----------------------

Då utfart ordnas vid den övre delen av tomten fyller skافتet inte längre någon funktion. Fastighetsregleringen inte tvingande att göra för att genomföra detaljplanen. Fastighetsägaren tar initiativ till fastighetsregleringen.

Fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med avstyckningslotten från Tullinge 19:52, Tullinge 19:53, 19:55-56, 19:64-65, 19:276, 19:571 och 19:636 för utfart till allmän gata. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen beslutas om andel för kostnader dels för utbyggnaden dels för driften. Fastighetsägaren kan ta initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Fastighet: **Tullinge 19:64** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Avstyckning	ca 1500 m ²	Till ny fastighet
-------------	------------------------	-------------------

Fastighetsägaren initierar och bekostar avstyckningen.

Fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med avstyckningslotten från Tullinge 19:52, Tullinge 19:53, 19:55-57, 19:65, 19:276, 19:571 och 19:636 för utfart till allmän gata. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen beslutas om andel för kostnader dels för utbyggnaden dels för driften. Fastighetsägaren kan ta initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Fastighet **Tullinge 19:65**

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med avstyckningslotten från Tullinge 19:52, Tullinge 19:53, 19:55-57, 19:64, 19:276, 19:571 och 19:636 för utfart till allmän gata. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen beslutas om andel för kostnader dels för utbyggnaden dels för driften. Fastighetsägaren kan ta initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Fastighet: **Tullinge 19:71** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Fastighetsreglering ca 55 m² Till Tullinge 19:276
Kommunen ansvarar och bekostar avtalet så att hörnavskärningen genomförs.

Fastighet **Tullinge 19:73**

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Ska ingå i gemensamhetsanläggning med Tullinge 19:74 och dess avstyckning.

Fastighet: **Tullinge 19:74** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Fastighetsreglering ca 17 m² Från Tullinge 19:276
Avstyckning minst 900 m² Till ny fastighet
Fastighetsägaren tar initiativ till och bekostar både fastighetsregleringen och avstyckningen. Kommunen kan upprätta avtalet om fastighetsreglering.
Servitut för utfart över avstyckningsdelen ska upprättas.
Under samrådtiden har avstyckningen och utfartsservitutet verkställts. Återstår 2 trianglar från kommunens fastighet Tullinge 19:276

Fastighet: **Tullinge 19:76** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Avstyckning ca 1300 m² Till ny fastighet
Fastighetsägaren tar initiativet till och bekostar avstyckningen. Utfart för den inre lotten måste säkras vid avstyckningen.

Fastighet: **Tullinge 19:88** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Avstyckning ca 850 m² Till ny fastighet
Fastighetsägaren tar initiativet till och bekostar avstyckningen.

Fastighet: **Tullinge 19:89** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Avstyckning ca 900 m² Till ny fastighet
Va-servitut ca 235 m² Till förmån för kommunägd fastighet
Fastighetsägaren tar initiativet till och bekostar avstyckningen.
Kommunen tar initiativ till upprättandet av servitutsavtalet.

Fastighet: **Tullinge 19:276** (kommunens fastighet)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
Avstyckning 2 tomter om	minst 900 m ²	Till 2 nya tomter
Servitut	ca 60 m ²	Till förmån för 19:636

Kommunen initierar och bekostar avstyckningarna. De nya fastigheterna ska ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med avstyckningslotten från Tullinge 19:52, 19:53, 19:55–57, 19:64-65, 19:571 och 19:636 för utfart till allmän gata. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen beslutas om andel dels vid utbyggnaden dels för driften. Senast i samband med avstyckningen ska gemensamhetsanläggningen bildas.

Fastighet **Tullinge 19:571** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med avstyckningslotten från Tullinge 19:52, Tullinge 19:53, 19:55-57, 19:64-65, 19:276, och 19:636 för utfart till allmän gata. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen beslutas om andel för kostnader dels för utbyggnaden dels för driften. Fastighetsägaren kan ta initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Fastighet: **Tullinge 19:613** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
Fastighetsreglering	ca 240 m ²	Från Tullinge S:6

Fastighetsägaren tar initiativ till och bekostar fastighetsregleringen samt begär att samfälligheten upphävs då den inte längre fyller någon funktion.

Fastighet: **Tullinge 19:614** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
Fastighetsreglering	401 m ²	Från Tullinge 19:51
”-“	ca 160 m ²	Från Tullinge S:6
”-“	ca 90 m ²	Från Tullinge 16:319

Fastighetsägaren tar initiativ till och bekostar fastighetsregleringarna samt begär att samfälligheten upphävs då den inte längre fyller någon funktion. Kommunen upprättar avtalet där kommunens fastighet ingår.

Fastighet: **Tullinge 19:615** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
Fastighetsreglering	ca 200 m ²	Från Tullinge 19:57

Fastighetsägaren till Tullinge 19:57 tar initiativet till fastighetsregleringen.

Fastighet: **Tullinge 19:636**(privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd	Areal	Till/Från Fastighet
---------------	-------	---------------------

Fastigheten ska ingå i gemensamhetsanläggningen för Tallstigen. tillsammans med avstyckningslotten från Tullinge 19:52, Tullinge 19:53, 19:55-57, 19:64-65, 19:276 och 19:571 för utfart till allmän gata. Vid bildandet av

gemensamhetsanläggningen beslutas om andel för kostnader dels för utbyggnaden dels för driften. Fastighetsägaren kan ta initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägaren kan då samtidigt begära utträde ur GA:31.

Fastighet: **Tullinge 19:641** (privat fastighetsägare)

Typ av åtgärd Areal Till/Från Fastighet

Fastighetsreglering ca 195 m² Från Tullinge 19:56

Fastighetsägaren till Tullinge 19:56 tar initiativet till fastighetsregleringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

För att delar av detaljplanen ska kunna genomföras måste den övre delen av Tallstigen byggas ut. Detta görs genom att en gemensamhetsanläggning bildas och berörda fastigheter kommer vid bildandet tilldelas den andel som Lantmäteriet anser vara skälig och rättvis dels avseende anläggandet dels för drift och underhåll.

Inlösen

För att klara sikten i korsningen Genvägen/Örnvägen behöver mark lösas in av fastigheten Tullinge 19:71, se även redovisningen för varje fastighet ovan.

Kostnader för allmänna anläggningar

För att genomföra detaljplanen behövs inga kommunal anläggningar byggas ut.

Gatukostnad

Gata som byggas ut genomförs som en gemensamhetsanläggning. Särskilda gatukostnader kommer därmed inte att debiteras. Ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningen svarar för kostnader för byggandet av vägen samt för drift- och underhåll.

VA- kostnad

För nytillkomna avstyckningar kommer lägenhetsavgiften att debiteras när bygglov beviljats. För kommunens 2 avstyckningar ska hel anslutningsavgift erläggas då övriga delar av anslutningsavgiften inte tidigare är erlagd.

TEKNIK

För denna detaljplan har inga specifika tekniska utredningar gjorts.

Tekniska anläggningar

Gata

Den övre delen av Tallstigen ska projekteras och byggas ut genom samfälligheten för gemensamhetsanläggningens försorg.

Vatten och avlopp, dagvatten

Va-ledningar finns till området och befintliga fastigheter är anslutna. För nytillkomna avstyckningar kan nya servisledningar behöva byggas ut. Dagvatten ska omhändertas enligt kommunens dagvattenstrategi.

El, Tele, Fjärrvärme

Inget av detta berörs i denna detaljplan.

Avfall

För nytillkomna avstyckningar ska plats för sopkärl ordnas på tomten.

Underlag för projektering

Digital grundkarta.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maja Nilheim
Markchef

Agneta Engver Lindquist
Mark- och exploateringsingenjör