



Antagandehandling

Detaljplan för Del av TULLINGE 16:122 m fl TULLINGE, BOTKYRKA KOMMUN

Planbeskrivning



Utsikt från planområdet, Tullingsjön, en dag i mars 2010.

Referens
Eleonore Albenius



BOTKYRKA KOMMUN

Inledning och bakgrund

En förfrågan om att stycka fastigheten Tullinge 16:122 inkom till Botkyrka kommun i maj 2009. Fastighetsägaren vill riva befintlig byggnad, som är i dåligt skick, och dela tomten i tre delar. Gällande fastighetsplan (Kyrkhästen 1-10) tillåter dock inte delning av fastigheten. Därför måste fastighetsplanen upphävas om delningen ska kunna genomföras. Upphävandet sker genom en bestämmelse i detaljplanen.

Den 21 oktober 2009 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra en ny detaljplan för fastigheten. Detaljplanearbetet för Tullinge 16:122 m.fl. handläggs med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL.

En detaljplan ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. När detaljplanen vunnit laga kraft anger den ramar för prövning av framtida bygglovärenden.

Fastigheterna Tullinge 16:127 och 16:128 omfattas också av den nya detaljplanen. Det är nödvändigt eftersom nu gällande bestämmelser hänger ihop för de tre fastigheterna. Får en av fastigheterna en ny detaljplan fungerar inte längre gällande bestämmelserna för de andra två.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anders Forsberg	Samhällsbyggnadsförvaltningen, miljöenheten
Daniel Edvardsson	Samhällsbyggnadsförvaltningen, mark & exploatering
Tord Berglund	Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan och bygglov

e-post: förnamn.efternam@botkyrka.se

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration (på plankartan)
- Behovsbedömning (av miljöpåverkan)
- Fastighetsförteckning (ej med i utskick)

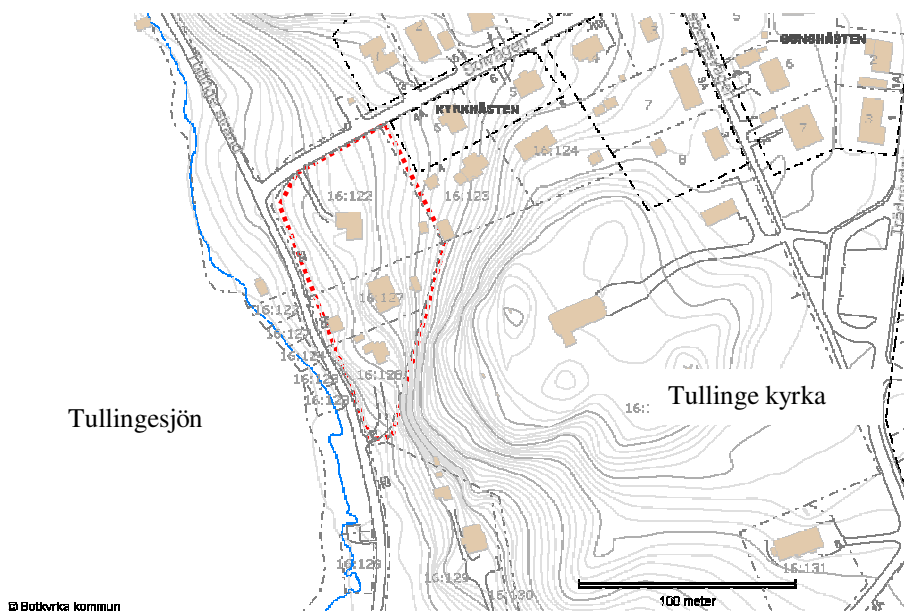
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att stycka fastigheten 16:122 i tre delar.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i nordvästra Tullinge. Det utgörs av fastigheterna Tullinge 16:122, 16:127 och 16:128 som ligger längs Tullinge strand, söder om Solvägen. Fastigheternas sammanlagda area är cirka 6500 m².



Botkyrka kommun

Den rödprickade linjen illustrerar planområdets avgränsning

Markägförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Detaljplaneförslaget är förenligt med *Översiktsplan för Botkyrka kommun* (antagen 2002-10-31, aktualitetsförklarad 2006-05-30). Planområdet berörs varken av de bevarande- eller förändringsområden som pekats ut i Tullinge utan omfattas av förslaget för övriga delar, det vill säga pågående markanvändning vilket inbegriper mindre förtätningar och enskilda etableringar.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för område vid Tullinge kyrka, 42-21, som vann laga kraft 1989-11-28. Genomförandetiden har gått ut. Området gränsar till detaljplan E 42-38¹ och icke planlagda områden (Tullinge strand m m). Gällande detaljplaner medger bostäder.

Fastighetsplaner

Planområdet omfattas av en fastighetsplan, "Kyrkhästen 1-10". Fastighetsplanen reglerar tomtindelningen och förhindrar delning av de aktuella fastigheterna. Därför föreslås en planbestämmelse som upphäver fastighetsplanen inom planområdet.

Program för planområdet

Planarbetet har inte föregåtts av något programarbete. Den planändring som planarbetet innebär bedöms vara av sådan ringa omfattning och karaktär att ett program är onödigt. Planområdet utgörs av kvartersmark och bedöms sakna allmänt intresse. Användningen, det vill säga bostadsändamål ändras inte.

Kommunala beslut i övrigt

År 2004 skrev kommunen under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. I Botkyrka kommun arbetar vi med sex utmaningar i syfte att styra samhällsutvecklingen i en hållbar riktning.

De sex utmaningarna är;

- Botkyrkaborna har arbete (1)
- Botkyrkaborna känner sig hemma (2)
- Botkyrka har de bästa skolorna (3)
- Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna (4)
- Botkyrkaborna är friska och mår bra (5)
- Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin (6)

¹ För fastigheterna Kyrkhästen 5 och 6 samt Tullinge 16:123 och 16:124 gäller detaljplan E 42-38 från 1997.

Detta planarbete har sin tyngdpunkt i utmaning 2, 4, och 5. De nya tomterna har, med utsikt över vattnet och belägna i ett etablerat villaområde, god potential att bli en bra boendemiljö där de boende trivs och "känner sig hemma". Området är visserligen beläget i en skredriskzon (se *förutsättningar, förändringar och konsekvenser*) men med rätt metoder och en för tomterna anpassad teknik behöver det inte innebära några problem. Att förtäta i redan etablerade områden sparar resurser och är ett sätt att inte bidra till negativa klimatförändringar.

En god boendemiljö med tillgång till natur för rekreation och friluftsliv gynnar hälsan och bidrar till friska och välmående Botkyrkabor. I Tullinge Park-hem är det nära till såväl Tullingesjön, parker som större skogsområden.

Just denna detaljplan innebär inte någon större förändring, vare sig positiv eller negativ, för Botkyrkas skolor eller Botkyrkabornas möjlighet till arbete.

Planförfarandet är en demokratisk process som regleras i plan- och bygglagen och genom planarbetet får Botkyrkaborna möjlighet att ta del av planförslaget och att yttra sig innan ett beslut tas.

Behovsbedömning av miljöpåverkan

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.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 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 miljö-kvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Miljöenheten på samhällsbyggnadsförvaltningen i Botkyrka kommun har gjort en behovsbedömning daterad 2010-04-07 och den sammanfattande bedömningen är;

Planområdet är av liten omfattning, cirka 6500 m². Förändringarna i förhållande till gällande detaljplaner är små.

Skredrisken i planområdet har utretts av geoteknisk konsult som gjort åtta provborrningar till fast botten på den del av planområdet som ska avstyckas. Marken bedöms vara stabil och ingen risk för skred bedöms föreligga vid

byggande av ytterligare hus inom denna del av planområdet. Någon grundvattenyta påträffades inte vid provborrningarna som gjordes ner till 3,5 m.

I samband med att den nya detaljplanen antas kommer strandskyddet på villatomterna upphävas. Detta bedöms inte medföra några förändringar för friluftslivet (planområdet är redan ianspråktaget) eller för djur- och växtliv.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Planområdet består av tre villatomter belägna längs Tullinge strand. Den största är drygt 3500 m² och de övriga två är cirka 1500 m² var. Marken slutar, bitvis kraftigt, från öster till väster ner mot Tullingesjön och från planområdet har man utsikt över sjön och omgivningarna runt omkring. Närområdet längs stranden i söder och kyrkan norr om planområdet har höga naturvärden.

Strandskydd

Planområdet ligger i sin närmaste punkt knappt 20 meter från Tullingesjön men omfattas inte av strandskydd idag. I och med de nya strandskyddsbestämmelserna som trädde i kraft 2008 inträder/återinträder alltid strandskydd när en detaljplan upphävs eller ersätts med en ny, oavsett när den tidigare detaljplanen gjordes. Strandskyddet kommer därför att återupphävas genom en planbestämmelse. Upphävandet gäller hela planområdet. Motivet till upphävandet är att marken är och kommer att förbli kvartersmark som inte är allmänt tillgänglig.

Radon

Tomterna ligger inom normalriskområde för förekomst av markradon. Lokala variationer kan dock förekomma och en kontrollmätning bör göras innan byggnation.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar men om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Marken består av morän, huvudsakligen sandig till moig och med ett svallat ytskikt. Planområdet ligger inom ett skredriskområde enligt en undersökning

som gjordes 1995².

I Botkyrka kommuns klimatstrategi från maj 2009 (se bilag 5) står att läsa:

”I skredkänsliga områden med bebyggelse eller obebyggda tomter behöver en uppföljning göras av hur klimatförändringarna påverkar stabiliteten”

”Ingen ny bebyggelse ska ske i riskområden på gränsen för nödvändig släntstabilitet”

En förutsättning för detta planarbete var att fastighetsägaren lät utföra en förnyad undersökning av skredrisken, både efter rådande förhållanden men också med tanke på framtiden då Stockholmsregionen förväntas få mer regn och varmare klimat.

En markundersökning³ har därför genomförts våren 2010. 8 borrhål har gjorts, fördelade efter en möjlig framtida byggnadsplacering (3 villor). Marken består av ca 20 cm humusjord, därunder cirka 1 meter torrskorpelera. Leran vilar på sandigt material eller direkt på berg. Borrstopp har inträffat som djupast 3,5 meter från markytan, men i det flesta fall 1-2 meter från markytan. Konsultens bedömning är att grundläggning inte kommer att bli några problem (om utlåandet följs) och att det inte finns risk för ras, framför allt på grund av avsaknad av stora mängder blöta leror.

Sammantaget innebar resultatet att ett detaljplanesamråd genomfördes. Den godkända och laga kraftvunna detaljplanen ligger sedan till grund för framtida bygglovgivning, då grundläggning och geoteknik behandlas vidare. Observeras bör att även omgivande tomter påverkar och kan påverkas av exploateringen.

Bebyggelseområden

Planområdet utgörs av tre bostadstomter och ligger i ett äldre villaområde, Tullinge Parkhem, med både ny och gammal bebyggelse. Servicen är utbyggd i närområdet. Ett flertal skolor och förskolor finns i närheten och knappt 2 km från planområdet ligger Tullinge centrum där det bland annat finns livsmedelsaffär.

Alla tre tomter är idag bebyggda (huset på den stora tomten kommer dock rivas och ersättas med ett nytt efter delning av tomten). Detaljplanen innebär att två nya tomter tillkommer och som en följd kan ytterligare bostadshus

² Översiktlig skredriskartering Botkyrka kommun, beställd av Statens räddningsverk och utförd av KM Anläggningsteknik AB (Uppdrag 731172:03) daterad Solna 1995-10-31

³ Markundersökning utförd av ÄC-KONSULT AB, daterad 2010-03-10. Bilaga till detaljplanen.

byggas. Bestämmelserna överrensstämmer i princip med tidigare detaljplan (se även under stycke *Byggnadskultur och gestaltning*).

Planområdet ligger i ett kuperat område, med bitvis kraftigt sluttande tomter, slingrande vägar och skogsbranter. Tillgängligheten i närområdet för t ex personer med begränsad rörlighet är därför inte optimal.



Bild 2. Fastigheten Tullinge 16:122 är idag bebyggd med ett enplanshus. Tomten sluttar, bitvis kraftigt och har en rik växtlighet.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ingår i ett bevarandeområde för kulturhistorik värdefull miljö. Villabebyggelsen från 1900-talets början utgör tillsammans med terräng och vegetation en karaktäristisk miljö. Planbestämmelserna i gällande detaljplan, 42-21, syftade till att värna om den värdefulla miljön och bibehålls med vissa omarbetningar, anpassade efter rådande praxis.

Friytor för lek, rekreation och naturmiljö

Eftersom planområdet ligger i ett etablerat bostadsområde finns redan platser för lek och rekreation. Både parker och områden med naturmark finns i planområdets närhet.

Gator och trafik

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark för bostäder och innebär inga förändringar i befintligt trafiknät.

Tullinge försörjs med kollektivtrafik genom såväl bussar som pendeltåg.

Boendeparkering ska ske på kvartersmark, inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Stora delar av Tullinge ligger inom verksamhetsområdet för allmän vatten- och avloppsförsörjning alternativt allmän vatten- och spillvattenförsörjning. Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala nätet via en anslutningspunkt vid Solvägen där den större fastigheten ligger, Tullinge 16:122. De tre fastigheterna har en gemensamhetsanläggning för VA och ledningarna ligger enligt bygglovhandlingarna tvärs över Tullinge 16:122, strax söder om det befintliga huset. Det innebär att ledningen sannolikt måste flyttas i samband med att de nya husen uppförs.

Dagvatten ska så långt det är möjligt tas om hand inom respektive fastighet, enligt kommunens dagvattenstrategi.

Elnätet är utbyggt i området men måste förstärkas inför byggnation. Detta kan ske genom att befintlig nätstation vid Källvägen byts ut.

Ledningar på tomtmark kommer sannolikt att behöva flyttas i samband med att de nya husen uppförs.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Gällande fastighetsplan Kyrkhästen 1-10 som vann laga kraft 1989-11-28, upphävs för lotten 8, nuvarande fastighet Tullinge 16:122, när detaljplanen vinner laga kraft.

För övriga frågor om genomförande och ekonomi, se genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maja Nilheim
Enhetschef

Eleonore Albenius
Planarkitekt



Referens

Daniel Edvardsson

Eleonore Albenius

DETALJPLAN FÖR Del av Tullinge 16:122 m fl Tullinge, Botkyrka kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehållsförteckning	
INLEDNING	2
Handlingar	2
ORGANISATORISKA FRÅGOR	2
Syfte	2
Tidplan	2
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	3
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	3
Markförsörjning	3
Rättigheter	3
Fastighetsbildning, avtal	3
EKONOMISKA FRÅGOR	3
Projektekonomi	3
Kostnader för allmänna anläggningar	4
Gatukostnad	4
VA- kostnad	4
Övrigt	4
TEKNIK	5
Tekniska utredningar	5
Miljöutedningar, miljökonsekvensbeskrivningar	5
Geoteknisk utredning	5
Tekniska anläggningar	4

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att stycka fastigheten 16:122 i tre delar.

Tidplan

Enkelt förfarande

- SBN beslutar om samråd: 091021
- Samrådstid: 100419-100510
- SBN beslut om antagande: juni 2010
- Laga kraft: Tidigast 4 v efter antagande

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom enkelt planförfarande.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

All mark inom planområdet är privatägd.

Rättigheter

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Tullinge ga:18, för vatten- och avloppsledningar. Deltagande fastigheter är de inom planområdet. Även ett officialservitut för va-ledningar finns inom området. Servitutet belastar Tullinge 16:127 till förmån för Tullinge 16:128. Ledningarna som omfattas av gemensamhetsanläggningen behöver sannolikt få en annan sträckning i samband med uppförandet av nya hus.

Fastighetsbildning, avtal

Markägarna ansöker och bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för förtätningen inom planområdet. Detta innefattar bl.a. avstyckning av två fastigheter, eventuell ändring av befintlig gemensamhetsanläggning samt anslutning till densamma av de nya fastigheterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

Plankostanden tas ut när detaljplanen vunnit laga kraft och regleras genom plankostnadsavtal.

Inga allmänna anläggningar byggs ut i samband med planen.

Kostnader för allmänna anläggningar

Då inga allmänna anläggningar byggs ut uppstår inga kostnader för dessa.

Gatukostnad

Då inga allmänna anläggningar byggs ut finns inget underlag för något gatukostnadsuttag.

VA- kostnad

Om de nya fastigheterna ansluts till den befintliga gemensamhetsanläggningen för vatten- och avloppsledningar används samma anslutningspunkt och därmed utgår bara lägenhets- och dagvattensavgifter med den taxa som gäller vid tidpunkten för betalning. Dessa avgifter utgår för de nya husen men även för det som rivs och nyuppförs.

Övrigt

Avgifter som tas ut i samband med bygglov erläggs enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutedningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Enligt miljöenhetens behovsbedömning daterad 2010-04-07 anses planen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Geoteknisk utredning

Inom planområdet är det risk för skred. Skredrisken har undersökts av ÄCKONSULT på uppdrag av exploatören. Undersökningen, som är daterad 2010-03-10, visar att grundläggning inte bör bli några problem och att risk för ras inte föreligger.

Tekniska anläggningar

Inga tekniska anläggningar byggs ut inom detaljplanen, men befintlig elnästation vid Källvägen måste bytas ut för att klara elförsörjningen till de nya tomterna.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maja Nilheim
Markchef

Daniel Edvardsson
Mark- och exploateringsenheten