



12-12

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten

Handläggare

arkitekt

Birgitta Stafström

Tel 08 - 785 41 98

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

Beteckning

1986-12-17

11.082-132-86

Förslag till stadsplan för område vid Rådjursvägen i Skäcklinge, Botkyrka kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 25 september 1986.

Stadsplanen visas på en den 18 februari 1986 upprättad och den 11 mars 1986 reviderad karta betecknad P1 12-12 med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

Liisa Ohlsson, ägare till fastigheten Tumba 8:447 inom planområdet, har i skrivelse till kommunen bl a framfört vissa synpunkter på planutformning samt genomförande. Skrivelsen som inkommit efter utställningstidens slut och efter det byggnadsnämnden godkänt planförslaget har ej föranlett någon kommentar av kommunen i planärendet. Länsstyrelsen har bedömt att skrivelsen ej motiverar någon ändring av stadsplanens utformning. För besvarande i övrigt har skrivelsen återsänts till kommunen.

/ Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (formulär V).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Nils Häggström, beslutande länsassessor Fredrik Denecke samt arkitekt Birgitta Stafström, föredragande.

Nils Häggström
Nils Häggström

Birgitta Stafström
Birgitta Stafström

MÅ

1986-10-21

11082 132 86

Området vid Rådjursvägen, Pl 12-12, Skäcklinge, Tumba,
Botkyrka kommun, Stockholms län.
Förslag till stadsplan

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till planförslaget hör stadsplanekarta med bestämmelser, denna
beskrivning samt illustrationsplan.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget inom Skäcklingeområdet ca 1,7 kilometer söder
om Tumba Centrum.

Området gränsar i norr mot parkmark, i väster mot Kassmyrabäcken, i
söder mot parkmark och i öster mot tomtmark.

Area

Planområdet omfattar ungefär 2,4 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIGA PLANER

Generalplan

Den 28 juni 1979 antog kommunfullmäktige Generalplan för del av
Botkyrka kommun - Tätort 90. Av generalplanen framgår att en
utbyggnad av Skäcklingeområdet beräknas pågå under hela 1980-talet.

Under första hälften av 80-talet koncentrerades utbyggnaden till
Skäcklingeområdets västra och nordöstra del. Denna utbyggnad avsågs
främst ske som gruppbyggda småhus, eventuellt med inslag av lägen-
heter upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt. Omvandlingen och ut-
byggnaden av Skäcklingeområdets östra delar beräknades pågå under
1980-talet.

Områdesplan

Det aktuella området ingår i områdesplan för Skäcklinge som antogs av kommunfullmäktige den 22 december 1977. Av denna framgår att förutom delområdet närmast Dalvägen skall Skäcklinge avsättas för bostäder med enstaka inslag av annan verksamhet. Målsättningen är att tillkommande bebyggelse skall utgöras av olika slags enbostadshus.

Detaljplaner

Planområdet gränsar i norr delvis till det 1985-03-26 fastställda förslaget till ändring av stadsplan för SKÄCKLINGE ÄNG (P1 12-09). Planområdet ingår i det 1944-01-26 fastställda förslaget till byggnadsplan för delar av Hågelby 1:3 och Skäcklinge nr 1 (B 12-1).

Rådande byggnadsförbud

Byggnadsförbud råder enligt § 110 byggnadslagen.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Bostadsförsörjningsprogrammet

I 1985 års kommunala bostadsförsörjningsprogram för perioden 1985-90 finns ett projekt angivet med 20 radhuslägenheter upplåtna med bostadsrätt och med byggstart 1986 på Rådjursvägen i Skäcklinge.

Barnomsorgsplan

För planområdet finns inte någon barnstugeavdelning upptagen i aktuell barnomsorgsplan. För tillkommande barn inom planområdet förutsetts inplacering ske i befintliga barnstugor i områdets närhet.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terräng och vegetation

Planområdet utgörs av en delvis öppen dalgång utmed Rådjursvägen - Lövholmenvägen i östvästlig riktning, med markerade höjdparter norr och söder om dalgången.

I väster flyter Kassmyrabäcken.

På höjderna dominerar tallen och på sluttningarna löv- och barrblandskog av varierad ålder. I nordost växer det mest björk. Kvaliteten är företrädesvis god. Mot Kassmyrabäcken i väster är vegetationen mera fuktfördragande, här finns al, sälg, björk med inslag av gran. Centralt i området kring ett markerat dike, som avvattnar dalgången mot Kassmyrabäcken, finns ett lövdominerat trädbestånd av hög kvalitet bestående av rönn, sälg, björk och lönn. Utmed Lövholmenvägen finns fruktträd av varierande kvalitet.

Lek och rekreation

Höjdryggen i direkt anslutning norr om planområdet är avsatt som parkmark i gällande stadsplan och i söder gränsar området mot friområde-parkmark i gällande byggnadsplan.

I Kv Skäcklinge Äng ca 400 meter nordväst om området är en större bollplan på parkmark under byggnad. Ytterligare norrut vid Störvretsskolan finns ett idrottsområde med bl a stadsdelsbad. Lövholmenvägen söderut och Rådjursvägen österut ansluter mot promenad- och strövområden av mycket hög kvalitet. Här finns ett rikt förgrenat nät av stigar och spår som efter 1 km ansluter till Himmelsbodadalgången och ca 3 km sydost når till Lida friluftsgård.

Klimat

Ur vindsynpunkt ligger området väl skyddat och någon risk för extrem vindavkylning finns inte. Temperaturklimatet är gynnsamt då planområdets centrala del ligger i sydslutning med en höjdrygg som stöd i norr.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig byggnadsgeologisk karta utförd av Tyréns 1982-06-16 består marken i området av berg, fast och halvfast jord. På den fastighet där radhusen är planerade är marken till största delen halvfast dvs består av grovmo, silt varvig, föga sättningsbenägen lera med ringa mäktighet.

Ytterligare en översiktlig markundersökning är gjord för det aktuella radhusområdet av GHS byggkonsult 1985-09-30. I 11 st punkter har borrhningar gjorts. Marken består av mulljord med varierande tjocklek. Mulljorden underlagras av silt med varierande tjocklek och lagringsfasthet. Före byggnadsarbetena påbörjas skall mulljorden bortschaktas inom byggnadsytorna. Grundläggning kan ske på hel bottenplatta av betong eller eventuellt plintsulor. Kompletterande undersökningar bör sedan göras för att klargöra detaljutformningen för varje byggnad.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några registrerade fornlämningar eller någon skyddsvärd bebyggelse finns inte inom planområdet.

Strandskydd

Genom beslut av länsstyrelsen 1977-10-18 råder strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen längs Kassmyrabäcken intill 100 meter från bäckens strandlinje.

Bebyggelse

Inom planområdet finns åtta fastigheter varav sex är bebyggda. Tre tomter är bebyggda med permanenta hus. Lika många är bebyggda med fritidshus. En fastighet utgörs av väg- och parkmark. Den andra fastigheten utgörs till största delen av en brant sluttning.

Skolor

Separerade trafiksäkra gång- och cykelvägar finns från området till de närmaste skolorna. Skolor som täcker väntat behov finns inom relativt korta avstånd från planområdet. Låg-, mellan- och högstadie finns i Störvretsskolan som ligger 600 meter nordost om området. Vidare finns Kassmyraskolan, en låg- och mellanstadieskola ungefär 1 km väster om planområdet. Dessutom finns högstadium i Broängsskolan och Björkhagaskolan ca 2 km sydväst respektive nordväst om planområdet.

Förskolor och fritidshem

I Lövholmen norr om planområdet finns fyra daghemsavdelningar integrerade i bostadsbebyggelsen.

En relativt ny barnstuga, öppnad 1985 med två avdelningar finns i kvarteret Jaktlyckan vid korsningen Lövholmenvägen-Jaktvägen strax norr om planområdet.

Närservice

Ett område för handelsändamål avsett för en närbutik finns väster om planområdet vid korsningen mellan Lövholmenvägen och Skäcklinge Gårds väg. Innan denna butik kommer till hänvisas i första hand till Störvreten och Tumba.

Vägar och trafik

Området trafikmatas via Dalvägen och Skäcklingevägen. Befintliga vägar inom planområdet har för ett fritidshusområde normal standard. De olika trafikantlagen blandas med varandra på de smala vägarna.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmaste busshållplats på Störvretsvägen är ca 200 meter, räknat från korsningen Lövholmenvägen-Rådjursvägen.

Denna busshållplats trafikeras av tre busslinjer med vilka resenärer får direktförbindelse till Vårsta, Tumba samt Fridhemsplan (via Huddinge Sjukhus och Älvsjö).

Ledningssystem

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns fram till området och el- och teleledningar finns utbyggda i området. Fjärrvärmesystemet har under de senaste åren byggts ut i Skäcklingeområdet.

Markägförhållanden

Tomtmarken inom planområdet är i privat ägo.

Det område som är avsett att utnyttjas för radhusbebyggelse ägs till hälften var av två privata företag Jarl-gruppen AB och Järntorget Entreprenad AB.

PLANFÖRSLAG

Stadsplaneförslaget innehåller ett område för samlad bostadsbebyggelse inom ett exploateringsområde, och ett antal tomter för friliggande enbostadshus.

Till grund för planförslagets utformning av den samlade bostadsbebyggelsen har ett förslag framtagits tillsammans med Järntorget Entreprenad AB.

Bostäder

Den samlade bostadsbebyggelsen innehåller 21 lägenheter i tvåplans radhus. Samtliga lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt. Bebyggelsen är uppdelad i sex husgrupper och innehåller tre eller fyra hus i respektive grupp. Husgrupperna är placerade dels utmed Lövholmenvägen och Rådjursvägen dels utmed slänten i ungefärlig öst-västlig riktning.

Taken på radhusbebyggelsen föreslås utformas som sadeltak och ges en lutning på 22 grader. Taken på den tillkommande bebyggelsen inom planområdet i övrigt föreslås också utformas som sadeltak och ges markerade taklutningar bl a för att undvika platta tak.

Parkeringen föreslås uppdelad på två grupper en i öster och en i väster. En tolkning av kommunens riktlinjer för parkeringsbehov har resulterat i att 33 bilplatser erfordras för den samlade bostadsbebyggelsen. 26 av dess bilplatser föreslås byggas ut i samband med exploateringen. Planförslaget medger att garage kan byggas för ett 20-tal bilar.

Inom den västra parkeringen föreslås en biltvättplats ordnas med avloppsbrunn och oljeavskiljare.

Garagen skall kunna byggas närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter mot öster dock inte närmare än 3,0 meter för att kunna bevara befintlig högre vegetation. Mot väster skall garagen kunna byggas i tomtgränsen.

Radhuslägenheterna förbinds med ett centralt planerat trafikstråk. Mot detta stråk är lägenhetsentréerna orienterade.

Angöring till området sker vid parkeringarna. Området förutsätts bli i stort sett bilfritt.

Förutom den samlade bebyggelsen ger förslaget möjlighet till sex till tio tomter för friliggande enbostadshus.

På en tomt i södra delen av planområdet har befintligt berg bedömts olämpligt att bebygga och därför har byggnadsrättsområdet begränsats.

Skyddsrum

I Lövholmenområdet, norr om planområdet, finns överskott på skyddsrumspplatser dagtid. Nattetid kan konstateras att det är brist på skyddsrumspplatser.

Exploateringsområdet har ett eget skyddsrumskbehov av ca 60 platser enligt gjorda beräkningar. För det krävs ett skyddsrum på ca 55 m². Lämplig placering av detta skulle kunna vara vid den västra parkeeringen intill Lövholmenvägen. Området ligger dock inte inom område som skall prioriteras med skyddsrum.

Lek och rekreation

Centralt i kvarteret i anslutning till befintlig lövträdunge föreslås en yta för lek och utevistelse.

I omgivningarna finns som ovan angivits goda förutsättningar för lek och rekreation.

Terräng och vegetation

Exploateringen av området för den samlade bebyggelsen kommer att innebära relativt begränsade terrängingrepp.

Den befintliga vegetationen har till stora delar förutsättningar att kunna bevaras. Detta gäller även en del av de fruktträd som finns i kvarteret.

Strandskydd

Den i planförslaget utlagda gatumarken respektive kvartersmarken blir antingen tillgänglig för allmänheten respektive avsedd för enskilt nyttjande.

Därför bör inte strandskydd gälla för dessa delar.

Vägar och trafik

Planförslaget medger en utbyggnad av Lövholmenvägen och Rådjursvägen till kommunens standard för lokalgator dvs 5,5 meter plus gångbana.

Trafikbuller

En bedömning av framtida trafikbuller från Lövholmenvägen-Rådjursvägen har gjorts av Miljö- och hälsoskyddskontoret. Bebyggelsen har placerats med hänsyn till den godtagbara bullernivån 55 dB (A).

Kollektivtrafik

Planförslaget förutsätter ingen förändring av nuvarande kollektivtrafikförsörjning.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet avses anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Värme

Den samlade bostadsbebyggelsen kan antingen anslutas till fjärrvärmenätet direkt till varje lägenhet eller uppvärmas med elvärme och t ex med värmeåtervinning av frånluften.

För den friliggande bebyggelsen föreslås individuell uppvärmning. Byggnadernas uppvärmning bör ske med vattenburna system.

Avfall

Avfallsfrågan inom radhusområdet föreslås lösas genom individuella små sopförråd intill varje lägenhetsentré. De enskilda sopförråden kan nås inom det stadgade gångavståndet 50 meter räknat från de två p-ytorna. Det interna trafikstråket möjliggör dock att en sopbil kan köra genom området. Planförslaget ger också möjlighet till att uppföra ett gemensamt grovsopförråd.

PLANGENOMFÖRANDE

Den samlade bebyggelsen avses genomföras av Järntorget Entreprenad AB enligt exploateringsavtal. Avtalet kommer även att omfatta vissa anläggningar av gator och ledningar.

En bostadsrättsförening skall bildas för den samlade bebyggelsen. Föreningen kommer att få ansvara för drift och underhåll av bostadsområdet.

SAMRÅD

Stadsplaneförslaget har upprättats i samråd med exploatören Järntorget Entreprenad AB.

En skiss till stadsplan för området vid RÅDJURSVÄGEN, S 12-12 upprättad 1985-10-21 av stadsbyggnadskontoret har varit utsänd på remiss och samråd till myndigheter och berörda markägare under tiden 1985-11-21 till 1986-01-24. Inkomna synpunkter har redovisats och kommenterats i ett tjänsteutlåtande daterat 1986-02-18. Inga större erinringar har framkommit mot skissen, men några smärre förändringar har inarbetats i förslaget.

Vid byggnadsnämndens sammanträde 1986-03-11 framkom synpunkten att förslaget borde ge möjlighet, för den friliggande bebyggelsen, att även få utforma huvudbyggnads tak med en lutning av 45 grader utöver de föreslagna taklutningarna. Detta avsågs när huvudbyggnad uppförs i ett eller ett-och-ett-halvt plan. Med hänsyn till detta har förslaget reviderats 1986-03-11. Dessutom har bestämmelsen om taklutning kompletterats.



Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör



Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges : Botkyrka
beslut den 25 september.....1986. § 176
betygar
kommunfullmäktiges sekr.



Området vid Rådjursvägen, Pl 12-12
Skäcklinge, Tumba
Botkyrka kommun, Stockholms län

Förslag till stadsplan

B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Mark för uthus och dylikt

Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage, förråd eller annan gårdsbyggnad.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

Ledningsområde

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- 2 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

5 § BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område får garage, förråd eller annan gårdsbyggnad uppföras närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter, dock inte närmare än 1,0 meter.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

1 mom Tomts storlek

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1 000 kvadratmeter.

2 mom Byggnadsarea

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

3 mom Bruttoarea

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter som siffran anger.

7 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Antal byggnader

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett garage, förråd eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom Byggnadsarea

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte garage, förråd eller annan gårdsbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 200 kvadratmeter. Garage, förråd eller annan gårdsbyggnad får icke uppta större byggnadsarea än 40 kvadratmeter.

3 mom Bruttoarea

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större bruttoarea än 200 kvadratmeter.

4 mom Antal lägenheter i huvudbyggnad

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än två lägenheter. I garage, förråd eller annan gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

8 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom Förbud mot vindsinredning

På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

3 mom Byggnadshöjd

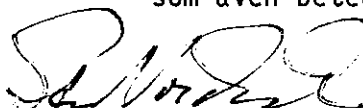
På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 6,0 meter och garage, förråd eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

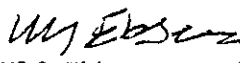
4 mom Taklutning, alternativa vinklar

På med siffra i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak utformas som sadeltak och ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande ett av de gradtal som siffrorna anger. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar får tak inte ges en lutning av 38 eller 45 grader. Tak till garage, förråd eller annan gårdsbyggnad får ges en lägre taklutning dock lägst 14 grader.

9 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns
som även betecknats med ofyllda cirklar.


Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör


Ulf Ekberg
Överingenjör

Anm: Vid tolkning och beräkning av begreppen
bruttoarea och byggnadsarea skall användas den
definition som framgår av SVENSK STANDARD SS 02 10 50

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 25 september 1986 5176
betygar
kommunfullmäktiges sekr.