

**BOTKYRKA KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för kv PASSKYTTEN m fl, 12-15
Skäcklinge, Tumba
Botkyrka kommun, Stockholms län

Upprättat av Riksbyggen Konsult AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm

Datum: 1989-03-09

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

- Planeringsprogram
- Grundkarta i skala 1:1000
- Lista över samrådskretsen inkl fastighetsförteckning
- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan i skala 1:1000
- Översiktlig geoteknisk undersökning utförd av Tyréns 82-06-16 samt en kompletterad undersökning utförd av Geo-projektering Konsult AB 88-03-08.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att planlägga marken för en samlad bostadsbebyggelse som omfattar 47 lägenheter i kedjehus samt två tomter för villor. Planområdet består i dag av fem fritidshustomter och ett parkmarksområde. En tomt är bebyggd med ett mindre fritidshus.

PLANDATALägesbestämning

Planområdet är beläget inom Skäcklingeområdet, ca 1,9 km sydöst om Tumba centrum.

Området sträcker ut sig kring Älgvägen.

I norr gränsar området till det planerade området kv JÄGAREN m fl, som innehåller lägenheter i radhus och tomter för friliggande villor. I öster gränsar området till naturmark, i söder till fritidshustomter och i väster till parkmark.

Områdets avgränsning avgörs av möjligheten att förse området med vatten och avlopp.

Areal

Planområdet omfattar ca 4,4 ha

Markägoförhållanden

Marken ägs i huvudsak av kommunen.

Två tomter i nordöst är i enskild ägo. En av dessa, den nordligaste, föreslås kunna utnyttjas för friliggande enbostadshus, villor. Den södra föreslås ingå i den samlade exploateringen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den 28 juni 1979 antog kommunfullmäktige generalplan för del av Botkyra kommun-Tätort 90. Denna anger för den aktuella delen av Skäcklinge-området en utbyggnad/omvandling under 1980-talet. Fritidsbebyggelsen förutsätts bli ersatt av bostäder för permanent boende med inslag av tätare bebyggelse.

Ett förslag till områdesplan för Skäcklinge upprättat dec 1975 och reviderat maj 1977 antogs av kommunfullmäktige 1977-12-22.

Någon aktuell områdesplan finns inte antagen i kommunen.

Detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan för delar av Hågelby 1³, Skäcklinge nr 1 m fl, fastigheter (12-1) fastställd 1944-01-26.

Planen anger bl a en minsta tomtplatsstorlek på 2500 kvm och att en huvudbyggnad får uppföras på högst 120 kvm samt uthus om högst 30 kvm på varje tomtplats.

I nordväst gränsar planområdet till stadsplan för område vid Rådjursvägen (PL 12-12) fastställd 1986-12-17.

En del av planområdet i öster omfattar och gränsar till mark som inte är detaljplanlagd.

Byggnadsförbudet som gällde enligt § 110 enligt gamla byggnadslagen har övergått till att bli en planbestämmelse i gällande plan enligt 5 kapitlet § 8 PBL.

Mot norr gränsar området direkt till detaljplan för kv JÄGAREN m fl, PL 12-14, som antogs av kommunfullmäktige 1988-06-22.

Program för planområdet

Ett planeringsprogram för området vid ÄLGVÄGEN i Skäcklinge, Tumba, upprättat av stadsbyggnadskontoret, daterat 1987-11-03, godkändes av kommunstyrelsen 1987-11-30. Där anges bl a att området planeras för radhus med bostadsrätt. Projektet omfattar totalt ca 40 bostadslägenheter, 4-5 rum och kök. Möjligheten till ett tillskott av barnomsorgen genom en integrering i bebyggelsen bör prövas, typ lägenhetsdaghem.

Exploateringsavtal förutsätts träffas med byggherren Riksbyggen.

Byggstart anges till hösten 1989.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Terrängen är kuperad. I norra delen av planområdet omges Älgvägen av två höjdpartier. Nivåskillnaden mellan vägen och den högsta nivån på östra sidan är ca 12 meter, på den västra ca 10 meter. Marken sluttar åt sydost. Ett lågparti ligger i sydöstra delen av planområdet, vilket delvis är ett våtmarksområde.

Planområdet domineras av barrskog.

Tallen förekommer mer på höjdpartierna, medan granen dominerar på de lägre partierna.

Vissa partier är bevuxet med björk och björksly. Fritidshustomterna är ofta öppna med ett mindre antal träd.

Det är en strävan att behålla befintliga träd, speciellt inom tunen.

Berget går i dagen på flera håll. I mitten av området finns en bergformation, som bildar en vägg.

Lokalklimatet är gynnsamt ur temperaturklimatsynpunkt i och med att området utgörs av en sydsluttning.

"Kring Hjortvägen, Rådjursvägen och Älgvägen är en tätare villabebyggelse planerad. Husen vid Rådjursvägen och Älgvägen ligger i en grund nisch där ventilationen är försämrad. Sannolikt blir det här olämpligt också med braskaminer. Vid Hjortvägen kan dock braskaminer accepteras, kanske t o m vedeldad basuppvärmning; beror på byggnadestruktur." Enligt en rapport om lokalklimatet i norra Botkyrka med hänsyn till energihushållning och ventilation utförd av Bergab Klimatundersökningar 1988-05-20.

Området ligger i en grund nisch där vindventilationen är försämrad. Dessutom kommer husen att ligga mycket tätt med en varierande marknivå. Detta motiverar ett förbud mot all fastbränsleeldning i området, även för braskaminer, enligt kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig byggnadsgeologisk utredning av Botkyrka kommun, utförd av Tyréns 1982-06-16, består marken i huvudsak av berg och fast jord, d v s berg i dagen eller på ringa djup och morän, grus, sand, genomgående torrskorpa på morän eller berg.

I sydöstra delen av området anges marken bestå av halvfast jord och lös jord, d v s grovmo, silt, varvig föga sättningsbenägen lera med ringa måltighet samt lera utan genomgående torrskorpa.

Enligt en kompletterad undersökning av marken inom lågpartiet, utförd av Geo-projektering Konsult AB 1988-03-08, består marken av torv och lera från ca 0,4/0,5 meter till ca 1 meter. Det finns vatten i markytan. Marken bedöms som byggbar, förutsatt att man gräver bort det ytliga marklagret och dränerar bort vattnet.

Ytterligare geotekniska undersökningar håller på att utföras.

Radon

Området ligger inom normalriskzon för radon. Radonrisken skall beaktas vid byggandet, enligt kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder - kedjehus

Planförslaget rymmer sammanlagt 47 lägenheter i sammanbyggda enbostadshus, kedjehus.

Lägenheterna planeras för 4-5 rum och kök.

Kedjehusen är tänkta i två våningar, i planmarkshus resp suterränghus.

Kedjehusen placeras i huvudsak parvis med carportar emellan och grupperas kring två rumsbildningar, tun. Dessa tun avses utnyttjas för gemensamma aktiviteter såsom lek och utevistelse i kvarteret.

Kvartersgator kringgärdar dessa tun.

Ett kvartershus placeras mitt i området. Det föreslås innehålla fastighetsförråd, undercentral, expedition m m.

Parkering sker direkt vid varje lägenhet, som i princip får två uppställningsplatser för bil.

Inom planområdet skapas utrymme för gästparkering och för en gemensam bilspolplats.

Bostäder - villor

En befintlig fastighet i norra delen av området, Tumba 8:464, föreslås få delas och bebyggas med två friliggande enbostadshus - villor.

Skolor

Separerade trafiksäkra gång- och cykelvägar finns från området till de närmaste skolorna. Skolor finns inom relativt korta avstånd från planområdet. Låg-, mellan- och högstadium finns i Störvretsskolan på ca 750 m gångavstånd, en låg- och mellanstadieskola, Kassmyraskolan, ligger ungefär 1,4 km väster om planområdet.

Det kommer att uppstå kapacitetsproblem i Störvretsskolan på låg- och mellanstadiet. För att klara skolsituationen på låg- och mellanstadiet får eleverna troligen delas upp på Kassmyraskolan och Störvretsskolan, för att sedan på högstadiet samlas i Störvretsskolan.

Förskolor och fritidshem

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

En annan barnstuga, med två avdelningar, finns i kvarteret Jaktlyckan vid korsningen Lövholmenvägen-Jaktvägen väster om planområdet.

Dit är gångavståndet ca 500 meter.

En barnstuga på tre avdelningar planeras att byggas inom kv Jägaren m fl, norr om området. Den beräknas täcka barnomsorgsbehovet även för detta planområde.

Närservice

Ett område för handelsändamål avsett för en närbutik finns nordväst om planområdet vid korsningen mellan Skäcklingevägen och Skäcklinge Gårds väg. Innan denna butik kommer till hänvisas i första hand till Störvretens centrum, som ligger ca 1,5 km norr om området. Där finns post, bensinstation, livsmedelsaffär, kiosk, café, vårdcentral m m. Övrig kommersiell service finns i Tumba centrum.

Tillgänglighet

Området planeras för en god tillgänglighet. Kvartersgatorna inom planområdet planeras få en lutning av högst 5 % (1:20). Bitvis kommer dock lutningen på gatorna att bli upp till 8,3 % (1:12).

Skyddsrum

Planområdet ingår i hemskyddsområde 42 SÖ, Skäcklinge. I dag finns inga skyddsrumspplatser i detta område. Planområdet har ett eget skyddsrumskbehov av ca 163 platser, nattetid beräknat på 47 lägenheter.

Planområdet ligger dock inte inom område som skall prioriteras med skyddsrum.

Enligt sökt skyddsrumskbesked hos kommunen behöver skyddsrum inte byggas.

Friytor

Lek och rekreation

Närlekplatser ordnas i bostädernas omedelbara närhet inom tunen. Norr om det östra tunet finns en sluttning som lämpar sig för lek. I omgivningarna finns också goda förutsättningar för lek och rekreation.

Allmän bollplan finns 700 meter norr om planområdet inom Lövholmenområdet. Större anläggningar för sport och motion, t ex inomhusbad, finns inom stadsdelen Störvreten på ett avstånd av ca 1100 meter från planområdet.

Natur

Exploateringen av området för den samlade bebyggelsen kommer att innebära relativt begränsade terrängingrepp. Strävan är att i möjligaste mån bevara befintlig vegetation, träd.

Ett naturmarksområde läggs ut i sydöstra delen av planområdet. Passagemöjlighet från gc-vägen och ut till strövområdena öster om planområdet föreslås ordnas genom östra tunet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Genom området går Älgvägen i nordsydlig riktning. Den har i dag låg standard.

Området föreslås nås norrifrån med den planerade Rådjursvägen som avslutas med en vändplan i norra delen av området. Söderifrån avslutas Älgvägen med en vändplan i södra delen i planområdet.

Rådjursvägen föreslås utbyggas som lokalgata enligt ARGUS och enligt kommunens standard, d v s 5,5 meter plus 3,5 meter gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen (X-området) föreslås byggas ut genom området och ansluta till Älgvägens vändplan i söder, föreslagna bredd 3,0 meter. Kvartersgatorna inom bostadskvarteret föreslås bli 4,5 meter breda.

Parkering

Parkeringsbehovet för området har antagits vara 1,5 p-platser per lägenhet. Planförslaget rymmer i princip två p-platser per lägenhet. Därutöver föreslås att 8 gästparkeringsplatser byggs ut inom området, varav en utformas för rörelsehindrad.

En bilspolplats ordnas inom gästparkeringen vid Rådjursvägens vändplan.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmaste busshållplats på Störvretsvägen är ca 600 meter. Denna busshållplats trafikeras av tre busslinjer med vilka resenärer får direktförbindelse till Vårsta och Tumba station.

Störningar

Planförslaget bedöms inte ge upphov till några trafikbullerstörningar för den tänkta bebyggelsen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar planeras byggas ut i Rådjursvägen fram till området. Utbyggnaden planeras vara klar 1989.

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

Vatten- och avloppsledningarna inom området förläggs på normalt djup. I Rådjursvägen läggs allmänna ledningar inom allmän platsmark-gata. En allmän vattenledning föreslås byggas ut genom området (u-område).

Inom kvarteret behövs en pumpstation byggas för att ta hand om spillvattnet. Den föreslås placeras i områdets södra del vid gång- och cykelvägen. Pumpstationen föreslås läggas ut som en egen tomt.

Dagvattnet föreslås i möjligaste mån tas om hand lokalt, d v s infiltreras i marken.

Övrigt dagvatten leds åt sydost och vidare i öppet dike, som har förbindelse med Kassmyrabäcken.

Värme

Området skall anslutas till fjärrvärmenätet.
Byggnadernas uppvärmning bör ske med vattenburna system.

El och tele

El- och teleledningar kommer att finnas utbyggda till området 1989. El- och teleledningar förutsätts byggas ut i området.

Avfall

För kedjehusbebyggelsen och för de två villatomterna föreslås sophämtning ske på konventionellt sätt, vid varje kedjehus resp villa.
Plats för en returpapperscontainer m m ordnas vid Rådjursvägens vändplan.
Ett förråd för grovsopor placeras där också.
Utrymme för kompost för trädgårdsavfall ordnas inom området.

Administrativa frågor

Ett exploateringsavtal förutsätts träffas mellan kommunen och byggherren, Riksbyggen.
Genomförandetiden föreslås bli fem år räknat från det datum planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunens stadsbyggnadskontor har projektledare Bengt Liversten, stadsarkitekt Henry F Andersen, arkitekt Alan Griffiths, VA-ingenjör Åke Eriksson deltagit.

Från Riksbyggens sida har projektledare Lars Kvarnestam och marknadschef Bengt Strömberg deltagit.

Från Riksbyggen Konsult AB, A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer har arkitekt SAR, SPA, Göran Lind Olsson och arkitekt SAR Conny Olsson samt arkitekterna LAR Rolf G Eriksson och Mats Haglund deltagit. Dessutom har marking Stig Nöre deltagit.

Framtagandet av förslagsritningar för allmän gata, gång- och cykelväg samt allmänna VA-ledningar har utförts av Christer Larsson, NOVA Markkonsult AB.

RIKSBYGGEN KONSULT AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm

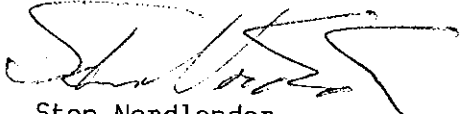


Göran Lind Olsson
Arkitekt SAR, SPA

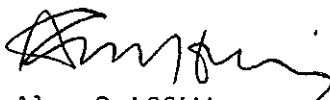


Conny Olsson
Arkitekt SAR

STADSBYGGNADSKONTORET



Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör



Alan Griffiths
Arkitekt

Kommunstyrelsen
14 december 1989
Göran Lind Olsson
Stadsbyggnadsdirektör



BOTKYRKA KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för kv PASSKYTTEN m fl, 12-15
Skäcklinge, Tumba
Botkyrka kommun, Stockholms län

Upprättat av Riksbyggen Konsult AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm

Datum: 1989-03-09

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen:

- | | |
|------------|---|
| 1989-04-04 | Byggnadsnämnden kan besluta att ställa ut ett förslag till detaljplan |
| april-maj | UTSTÄLLNING |
| Juni 1989 | Byggnadsnämnden kan godkänna planförslaget |
| Sept 1989 | Kommunstyrelsen kan godkänna planförslaget och samtidigt godkänna ett exploateringsavtal med Riksbyggen |
| Sept 1989 | Kommunfullmäktige kan anta planförslaget och slutligt godkänna exploateringsavtalet |

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan Botkyrka kommun och Riksbyggen. I detta avtal regleras bl a marköverlåtelse och när det skall ske. Likaså regleras gatuutbyggnad och utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar.

Allmänna gator och ledningar skall vara utbyggda och färdigställda till hösten 1989.

Övriga ledningsdragningar till området, som t ex el, belysning, samordnas med övrig utbyggnad.

För utbyggnaden av bostadsbebyggelsen som Riksbyggen skall stå för planeras byggstart till hösten 1989.

Genomförandetiden föreslås bli 5 år räknat från den dag då planen vunnit laga kraft.

Den samlade bostadsbebyggelsen planeras att byggas ut under åren 1989-90. Området för friliggande bostäder får möjlighet att byggas ut successivt.

Ansvarsfördelning

Riksbyggen skall såsom exploatör ansvara för att den samlade bostadsbebyggelsen, omfattande ca 47 lägenheter, byggs vid Rådjursvägen. Till bostadsbebyggelsen hör också gemensamma lokaler såsom kvarterslokal med fastighetsförråd, gästparkering m m.

Utöver detta är avsikten att Riksbyggen i samband med exploateringen också skall bygga ut Rådjursvägen och Älgvägen i dess nya utformning.

Den föreslagna gång- och cykelvägen i nord-sydlig sträckning, genom bostadsområdet samt utbyggnaden av allmän vattenledning genom området avses ävenledes utföras av exploatören.

Huvudman för allmän platsmark såsom gatumark, x-område (gc-väg), u-område, pumpstation och naturmark skall vara kommunen.

Kommunen skall stå för drift och underhåll av denna mark.

Innan området byggs ut bildas en bostadsrättsförening, som sedan skall ansvara för områdets genomförande och förvaltning, d v s drift och underhåll m m.

Ansaret för utbyggnaden av området för friliggande enbostadshus (villor) på sammanlagt två tomter, skall markägaren stå för.

Avtal

Ett exploateringsavtal mellan Riksbyggen och kommunen kommer att upprättas, som reglerar vilka åtaganden i detalj som Riksbyggen respektive kommunen skall stå för.

Det skall vara klart och godkännas samtidigt som planförslaget antas av kommunfullmäktige.

Avtalet kommer att innehålla överenskommelser om hur bl a gatu-, gång- och cykelväg och VA-anläggningar m m skall utföras. Hur avgifter för dessa skall erläggas, hur marköverföringar mellan kommunen och Riksbyggen och hur kontroll och besiktningar skall genomföras och hur stor säkerhet som skall ställas kommer också att regleras i detta avtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Fastighetsbildning är tänkt att följa illustrationsplanens intentioner.

För den samlade bebyggelsen kan det bli en eller flera fastigheter.

Så fort planförslaget antagits förutsätts att ansökan om fastighetsbildning insänds till Lantmäteriet.

Två fastigheter avses bildas för de friliggande villatomterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Inlösen, ersättning, gatukostnad

De planekonomiska frågorna regleras i tidigare nämnt exploateringsavtal.

Ett särskilt förslag angående gatukostnader sänds ut på samråd och remiss samtidigt med att planförslaget sänds ut. Gatukostnadsutredningen är gjord av kommunens stadsbyggnadskontor. Området med den samlade bostadsbebyggelsen avses bli statligt belånad.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- En översiktlig geoteknisk undersökning utförd av Tyréns 1982-06-16, samt en kompletterad undersökning utförd av Geo-projektering Konsult AB 1988-03-08

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Se Planbeskrivningen.

RIKSBYGGEN KONSULT AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm

Göran Lind Olsson

Göran Lind Olsson
Arkitekt SAR, SPA

Conny Olsson

Conny Olsson
Arkitekt SAR

STADSBYGGNADSKONTORET

Sten Nordlander

Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör

Alan Griffiths

Alan Griffiths
Arkitekt

Bilaga Kommunstyrelsens beslut nr 89. § 200

Beslutet den 14 december 1989

Beslutet *Sten Nordlander*

Beslutet är gällande för alla stadsdelar.