

31-09

2001-10-12

Detaljplan för

NORRHAGEN i Tullinge, Botkyrka kommun, Stockholms län.

Förslag till nya småbostäder

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

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Detaljplaneprogram
- Redogörelse för plansamråd

PLANENS SYFTE OCH DATA

Planens syfte är att möjliggöra byggande av låga flerbostadshus i området.

Området är beläget i centrala Tullinge vid sydsluttningen på det berg som ligger mellan Banslättsvägen och järnvägen. Planområdet gränsar i norr till berget, i väster mot en privat villafastighet och i söder och öster mot Banslättsvägen. Söder om Banslättsvägen ligger ett par villafastigheter och en öppen förskola, Kyrkostugan. Området öster om vägen är bebyggt med flerbostadshus.

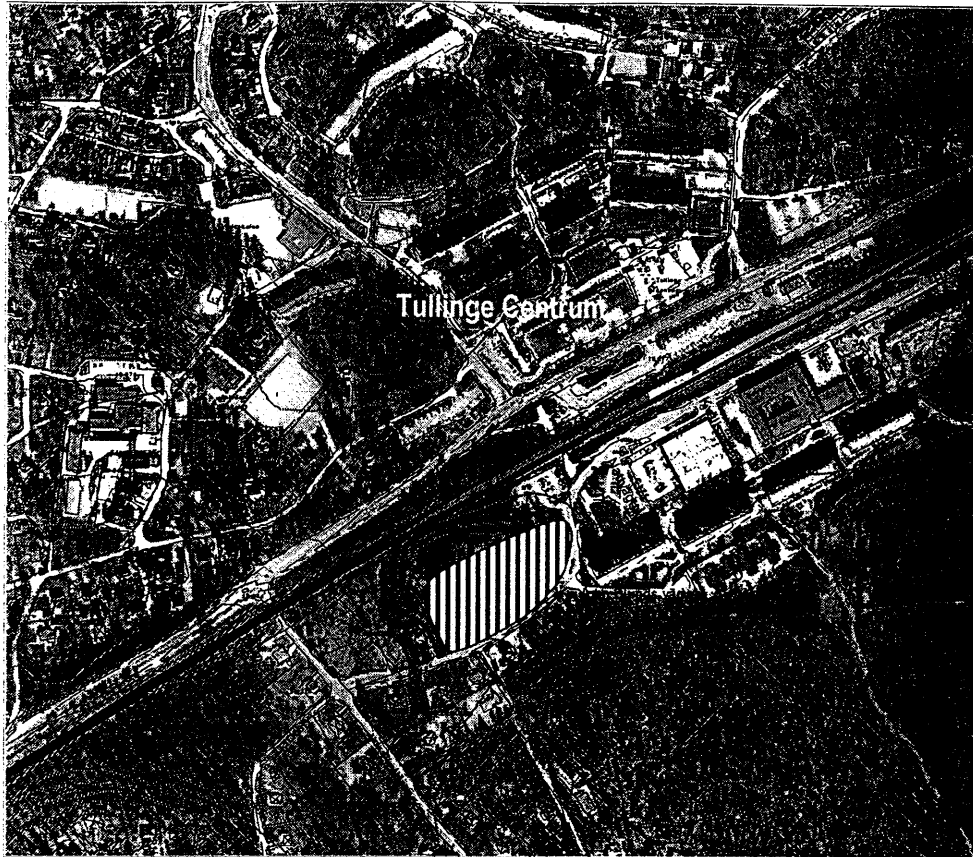
Planområdet är på ca 1 ha. Botkyrka kommun är ägare till marken.

LAGAKRAFT

den... 5 mars 2002

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Björkitta



Planområdets läge

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige januari 1991, anger "ändrad markanvändning". Området används idag för närrecreation för de boende i Tullinge, men enligt översiktsplanen bör centralt belägen mark användas för bebyggelse.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner från 1964-05-14 och 1973-03-15 anger område för park eller plantering, samt område för gata.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2001-05-28 att godkänna förslaget till detaljplaneprogram för Norrhagen i Tullinge, samt att uppdra åt byggnadsnämnden att planlägga området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Behov

Behovet av lägenheter är mycket stort i kommunen och i hela regionen. Det är framför allt brist på små lägenheter. Ett skiftande bostadsutbud i varje bostadsområde medför att olika åldersgrupper kan bo i samma område, vilket bidrar till ett mer levande samhälle. Området är tänkt att bebyggas med mindre lägenheter, vilket främjar ungdomsboende.

Vegetation och topografi

Norra delen av området utgörs av ett åt söder kraftigt sluttande bergsparti. Området mellan bergsknallen och Banslättsvägen, där bebyggelsen är tänkt att placeras, sluttar åt söder och sydväst med en höjdskillnad på ca 6 meter. Området är soligt beläget. Området har tidigare varit bebyggt med enbostadshus, vilket kan ses i växtligheten. Blandat med skogsvegetationen (blandskog) kan man se fruktträd och trädgårdsväxter. 4-5 stycken gamla ekar finns inom området. Dessa bör man om möjligt bevara. I västra delen av området dominerar vegetationen av hassel. En stenlagd trappa leder uppför bergets södra sida, en rest från tidigare bebyggelse. En välanvänd gångväg sträcker sig från Banslättsvägen uppför berget mot en utsiktspunkt. Det är viktigt att denna gångväg även fortsättningsvis är tillgänglig för allmänheten.



Vegetation och topografi

Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning över området är gjord av GM Consult AB 2000-12-20. Områdets norra del består av berg i dagen. Området mellan berget och Banslättsvägen består överst i huvudsak av torrskorpeler med undantag för några smärre partier med fyllningsjord. Torrskorpeleran underlagras av silt på morän. Torrskorpelerans och siltens mäktighet ökar mot syd – sydost och varierar mellan ca 1 – 6 m i de undersökta punkterna. Siltens fasthet varierar mellan mycket fast lagrad, närmast berget, till löst lagrad inom partiet närmast Banslättsvägen. Något grundvatten påträffades ej vid undersökningstillfället vid provtagningar ned till ca 3 meters djup under markytan. En utförlig geoteknisk undersökning bör göras innan byggnation.

Marken i området klassas som normalriskområde för radon. Rekommendationerna är att hus som avses bli grundlagda på berg, sprängsten eller sand bör byggas radonskyddade. Radonrisken är tolkad utifrån jordartskartan. För att erhålla tillförlitlig information om radonsituationen ska radonmätningar utföras.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Inom området finns inga kända fornlämningar. Då området tidigare har varit bebyggt med enbostadshus finns det inom området kvar spår av denna bebyggelse. I kanten mot berget kan man se rester från gamla husgrunder. En stentrappa leder från de gamla husgrunderna uppför berget mot en utsiktspunkt. Denna stentrappa bör bevaras då den kan vara ett tillskott i den nya bebyggelsen som en möjlighet att ta sig ut i naturen, som ligger strax intill men ändå så otillgängligt på grund av de kraftiga höjdskillnaderna. Även växtligheten vittnar om tidigare markanvändning. I området finns ett antal fruktträd kvar som även dessa kan bli ett tillskott till kommande bebyggelse.

Bebyggelse

Planförslaget tillåter en bebyggelse av bostäder i 2 våningar med en byggnadshöjd på 10 meter. Inom området planerar HSB bygga 24 småbostäder i tvåvånings flerbostadshus.

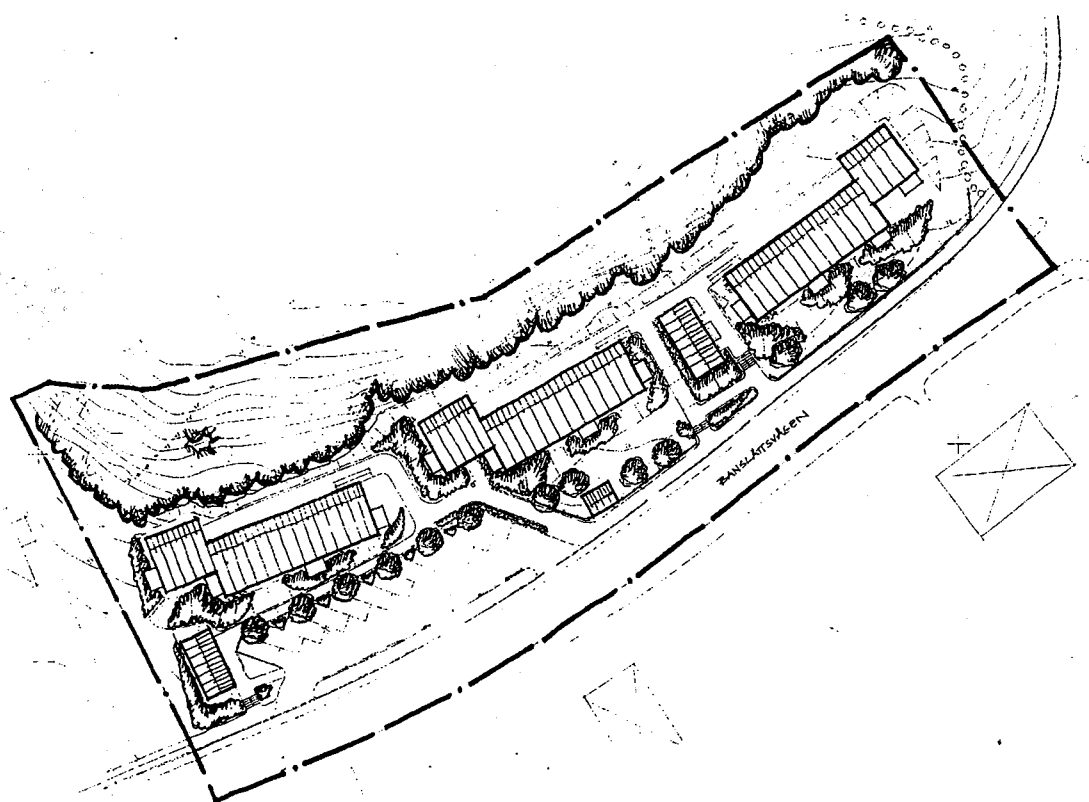
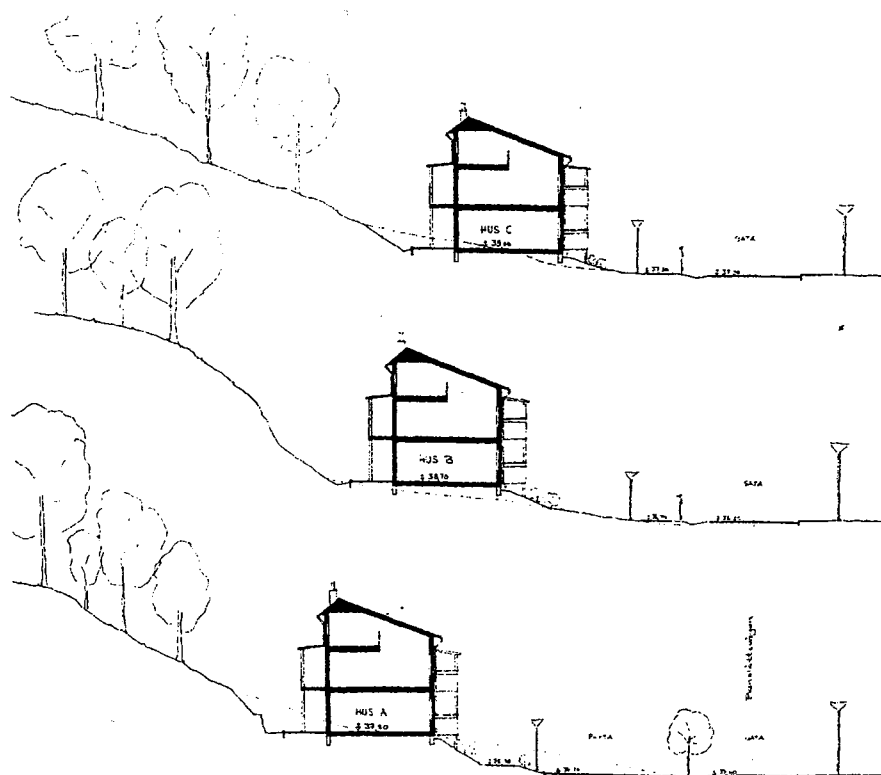
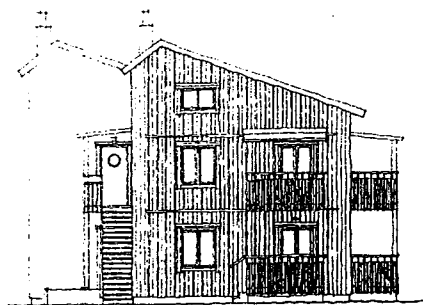


Illustration över hur området kan bebyggas

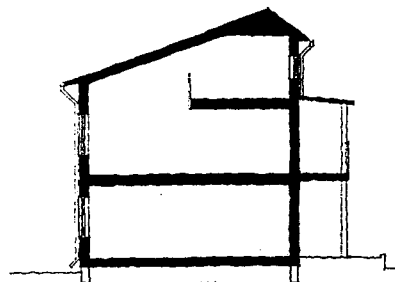


Marksektioner genom husen

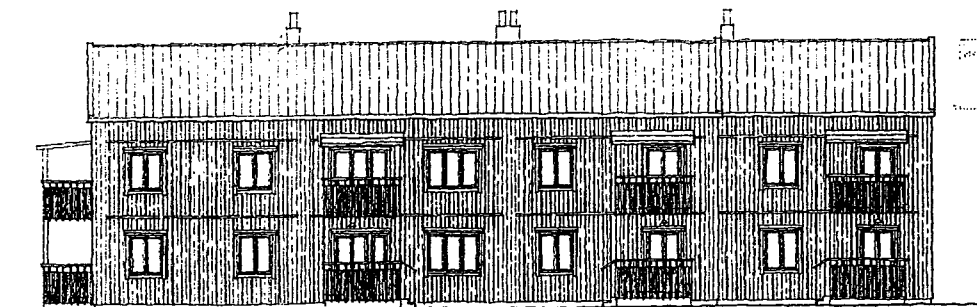
Lägenheterna är relativt små, 45 – 63 m² och är därför lämpliga som ungdomsbostäder. Tanken är att man i området ska ha ett relativt billigt boende. För att få ner kostnaderna använder man sig av prefabricerade element. Hustypen som har tagits fram är av samma typ som man tidigare har byggt i Nyängen i Tullinge. Till bebyggelsen tillkommer även förrådsbyggnader med sophus i en våning.



GAVEL MOT SYDVÄST



SEKTION



FASAD MOT SYDÖST

Fasadritningar som visar den tänkta hustypen

Omgivande bebyggelse består dels av villabebyggelse, dels av flerbostadshus i 8 våningar.

Service och kollektivtrafik

Till Tullinge centrum är det ett gångavstånd på ca 300 meter. Där finns livsmedelshall, post, restaurang mm. Till Tullinge centrum kommer man via en tunnel under järnvägen. Gångavståndet till pendeltågsstationen är 200 meter. Närmaste busshållplats ligger på Banslättsvägen vid pendeltågsstationen ca 200 meter bort.

Skola och omsorg

I och med att den föreslagna bebyggelsen består av små lägenheter är det inte troligt att barnfamiljer väljer att bosätta sig i området. Både skola och barnomsorg har dock kapacitet att ta emot fler barn.

Miljöredovisning

Den bergsknalle som ligger mellan den föreslagna bebyggelsen och järnvägen dämpar bullret från järnvägen så mycket att fasaderna mot norr inte utsätts för buller som överstiger de tillåtna gränsvärdena. Detta enligt

utförda bullermätningar 2001-04-26. De fasader som vänder sig mot Banslättsvägen har enligt gjorda beräkningar bullervärden som överstiger 55 dB(A).

Alla lägenheter ska ha tillgång till en "tyst" sida där den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafiken inte överstiger 55dBA. Samtliga lägenheter är genomgående och har därför tillgång till en tyst sida. Sovloften är orienterade mot den tysta sidan. Vad gäller balkongerna kan inte bullerriktnivåerna uppnås, dock kommer det i planen att läggas in en bestämmelse om att bullerskyddad uteplats ska ordnas på tomten.

Området störs inte av några luftföroreningar.

Gator, trafik och tillfart

Längs med Banslättsvägens södra sida finns det idag en gångbana utbyggd. I och med den nya bostadsutbyggnaden planeras en gångbana byggas även på den norra sidan av Banslättsvägen. Den nya gångvägen sträcker sig från utfarten från den planerade bebyggelsen och österut ner mot gångtunneln under järnvägen. På Banslättsvägen går det ca 2 300 fordon per dygn, vilket kan betraktas som normal trafikbelastning. In- och utfart till/från det nya området sker från Banslättsvägen.

Parkering

Parkering förutsätts ske inom den egna tomten. Förslaget ger plats för 12 parkeringsplatser. 12 parkeringsplatser på 24 lägenheter är ett lägre parkeringstal än normalt i kommunen. Jämförelse har dock gjorts med Nyängen i Tullinge som har samma typ av lägenheter. I Nyängen finns det en parkeringsplats per lägenhet, men färre än hälften av dessa är idag uthyrda. Därför anses det i Norrhagen tillräckligt med 0,5 parkeringsplatser per lägenhet. De personer som väljer att bosätta sig i mindre lägenheter, ungdomar och ensamstående äldre personer, har normalt ett ganska lågt bilinnehav.

Tillgänglighet

Bottenvåningslägenheterna är tillgängliga för funktionshindrade. Till lägenheterna på övre plan tar man sig via en trappa från markplanet vilket omöjliggör eller försvårar tillgängligheten för rörelsehindrade. Utomhus ska goda förutsättningar ges för att skapa en bra miljö för funktionshindrade.

Skyddsrum

Enligt lagen om civilt försvar (1994:1720) 6 kap 8 § skall den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om, underrätta kommunen om sin avsikt. Byggnadsnämnden skall lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. Denna detaljplan ligger utanför det område där det för närvarande krävs skyddsrum.

Teknisk försörjning

Kommunens VA-ledningar ligger i Banslättsvägen. I vägen ligger även en kommunal dagvattenledning. Dagvattnet från nybebyggelsen ska i största möjliga omfattning tas omhand lokalt.

Närmaste anslutningspunkt för fjärrvärme är vid Kvällsvägen, ca 300 meter öster om området. El- och Teleledningar ligger i Banslättsvägens södra del.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold *Maria Persson*

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Maria Persson
Arkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

...31 januari...2028...10

intygar

Anders Thont

kommunfullmäktiges sekr.

31-09

2001-10-12

Detaljplan för

NORRHAGEN i Tullinge, Botkyrka kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Kommunen upprättar detaljplanen.

Exploatören projekterar all kvartersmark.

Projektering av gatumark regleras i exploateringsavtal.

Tidplan

Samrådstid från juni 2001 till augusti 2001

Byggnadsnämnd 2001-09-25

Utställning 4 veckor från oktober 2001 till november 2001

Byggnadsnämnd december 2001

Kommunstyrelsen januari 2002

Kommunfullmäktige januari 2002

Planen vinner laga kraft ca 4 veckor efter kommunfullmäktiges beslut under förutsättning att den inte överklagas.

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande.

Genomförandet kommer att ske i en etapp. Det är angeläget att få fram bostäder i kommunen och genomförandetiden slutar därför 2007-12-31.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar.

Området ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för att anslutning finns vid tomtgräns.

Upplåtelse

Bostäderna kommer att upplåtas som bostadsrätt.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och exploatören under planarbetet regleras i ett samarbetsavtal.

Genomförandet av planen kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

LAGAKRAFT

den 5 mars 2002

Botkyrka kommun

Plan- och bygglovenheten

Minjitta Ros

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÄGOR

Markförsörjning

Kommunen äger idag marken.

Exploateraren köper kvartersmarken med tillträde efter det att planen vunnit laga kraft, fastighetsbildning har skett och att köpeskillingen är betald.

Fastighetsbildning

Exploateringsområdet består av fastigheterna Tullinge 20:219, 20:220, 21:8 och 19:276.

Fastigheterna besvärar ej av inskrivna rättigheter.

Anpassning av fastigheterna genomförs med fastighetsreglering. Tullinge 20:219 försvinner vid regleringen. All mark som ska vara kvartersmark överförs till 20:220. All mark som ska vara allmän plats överförs till 19:276.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

TEKNIK

Genomförda utredningar

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk utredning är genomförd.

Buller

Bullerutredning är genomförd och ligger till grund för restriktioner i planen.

Tekniska anläggningar

Gata

De åtgärder som är aktuella är en ny gångväg utmed Banslättsvägens norra sida utmed hela planområdet och vidare ner till infartsparkeringen

Vatten och avlopp

I Banslättsvägen finns VA-ledningar med tillräcklig kapacitet.

Underlag för projektering

Digitalt kartmaterial är inte uppdaterat avseende höjder. Utsättning av husens läge är gjord som kontroll.

EKONOMI

Gatukostnad

Avgift för gatukostnad ingår i köpeskillingen.

VA-kostnad

Anläggningsavgift för exploatören utgår med den taxa som gäller vid tidpunkten för bygglov.

Administration

Planavgift ingår i köpeskillingen.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Pia Ström Sjöberg

Exploateringschef



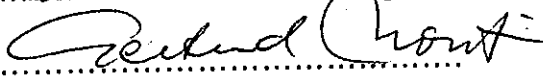
Per Andersson

Projektledare exploatering

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

31 januari 2002 s. 10

intygar


kommunfullmäktiges sekr.