

Detaljplan för
TULLINGE TRÄDGÅRDSSTAD etapp 1
i Tullinge villastad (45-27)

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

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Genomförandebeskrivning
Detaljplaneprogram
Redogörelse för samråd av program
Gestaltungsprinciper
Miljöprinciper
Trafikprinciper
Illustrationer
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH PLANDATA

Att möjliggöra byggande av ca 80 bostäder i den första etappen av Tullinge trädgårdsstad.

Planområdet begränsas av befintliga vägar och bostadsbebyggelse. Planområdet är ca 5,3 ha stort. Marken ägs av Botkyrka kommun

LAGAKRAFT

den 2 maj 2000

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Inge Almqvist

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Merparten av planområdet saknar detaljplan. För mindre delar av planområdet gäller detaljplaner fastställda 38 10 21, 52 10 09 och 76 03 09.

I översiktsplanen från 1990 är planområdet markerat som område med ändrad markanvändning. Avsikten med området sägs vara

att ta det i anspråk för flerbostadshus samt en mindre centrumanläggning med skola och lokaler för barnomsorg.

Ett utbyggnadsprogram för området har varit ute på samråd i början på 1998. Planerings- och näringlivsberedningen beslutade 1998-04-15 utgående från detta program om vidare direktiv för planläggningen av området

Kommunstyrelsen godkände 1998-09-07 ett ramavtal med Tullinge trädgårdsstad HB* om utbyggnaden av området samt gav byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga området enligt intentionerna i avtalet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

N a t u r

Planområdet utgörs av tomtmark, slybeväxt före detta åkermark samt i södra kanten ett skogsområde med barrskog med inslag av lövträd. Tomtmarken och åkermarken innehåller ingen vegetation med stort bevarandevärde. Skogen föreslås glesas ut på grannar för att gynna lövträden.

Enligt översiktliga geotekniska undersökningar utgörs marken i de låglänta delarna av lös jord med en mäktighet från några meter till ca tjugo meter.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

B e b y g g e l s e o m r å d e n

Tullinge trädgårdsstad, som detta planområde utgör en första utbyggnadsetapp av, är avsett att byggas enligt trädgårdsstadens principer. Dessa finns utförligt redovisade i "gestaltungsprinciper" som tillhör detaljplaneförslaget och kan kort sammanfattas i tre punkter.

- Medvetet gestaltade gaturum där husfasad utgör rummets vägg och där gatuplanteringar i form av klippta häckar och alléträd är en väsentlig del.
- Gröna platsbildningar som en del av gatunätet.
- Hus i en till tre våningar med marknära boende.

*Tullinge trädgårdsstad handelsbolag ägs av Skanska, JM och HSB.

Den första etappen är planerad att innehålla ca 80 lägenheter utformade som radhus eller parhus i två våningar, samt ett hus i tre våningar som områdets entré i väster. Upplåtelseformen blir troligen bostadsrätt eller äganderätt.

Husen ges varierad utformning inom ramen för de principer för gestaltningen som finns angivna i dokumentet "gestaltungsprinciper".

Offentlig service

En tomt för skola och barnomsorg är planerad i en senare etapp av utbyggnaden av trädgårdsstaden. Detaljplaneprocessen för denna etapp beräknas starta hösten 1999.

Kommersiell service

En närlivsbutik finns 400 m väster om området. Övrig kommersiell service finns i Tullinge centrum.

Tillgänglighet

För rörelsehindrade är förutsättningarna goda att skapa god tillgänglighet då området är plant.

Skyddsrum

Enligt lagen om civilt försvar ska den, som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom området, söka skyddsrumsbeked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt.

Fri yta

Varje bostad planeras få sin egen privata uteplats. Inom kvarteren planeras mindre lekplatser samt gemensamma vistelseytor. I en senare etapp av trädgårdsstaden planeras en kommunal områdeslekplats.

Gator och trafik

Husens placering längs med gatan och med merparten av entréerna mot gatan gör gaturummet till den samlande platsen i trädgårdsstaden. Trafikmiljön utformas enligt de principer som finns utvecklade i ett bifogat dokument "trafikprinciper i Tullinge träd-

gårdsstad". Gatorna utformas enligt de gatusektioner som finns angivna i gestaltungsprinciperna.

Katrinebergsvägen ingår i området på så sätt att husen har sina entréer mot denna gata. Inom kvarteret planeras kvartersgator. Kvartersgatorna ingår i en gemensamhetsanläggning.

Parkering sker på den egna tomten för de hus som är utformade som parhus medan radhusens parkering är samlade till mindre gemensamma parkeringsplatser. Gästparkering och angöring sker på kvartersgatorna. På Katrinebergsvägen och S:a Parkhemsvägen tillåts varken angöring eller parkering.

På Katrinebergsvägen finns en busslinje till Tullinge Centrum resp Flemingsbergs centrum med tillhörande pendeltågsstationer.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Vatten och avlopp med tillräcklig kapacitet finns till området.

Dagvattnet ska omhändertas lokalt i största möjliga utsträckning. Eventuellt överskottsvatten leds till befintligt dagvattensystem. Principen för dagvattenhanteringen framgår av bifogade "miljöprinciper" samt av "gestaltungsprinciper".

Den bäck som korsar området från söder förläggs i ledning alternativt öppet dike längs med S:a Parkhemsvägen.

Fjärrvärmeledning planeras att dras genom området. Förhandlingar mellan byggherren och SFAB avgör om nya byggnader skall anslutas till fjärrvärme. Utrymme skall finnas för källsortering av sopor.

A d m i n i s t r a t i v a f r å g o r

Genomförandetiden utgår 2010-12-31.

M I L J Ö B E S K R I V N I N G

Områdets övergripande miljöfrågor liksom miljön under byggtiden redovisas i dokumentet "miljöprinciper"

Bernström akustik har utrett bullerspridningen inom planområdet. Som mest utsätts fasaderna mot Katrinebergsvägen för 62dB(A) ekvivalentnivå. Baksidan av husen som är parallella med Katrine-

bergsvägen utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalentnivå, vilket är detsamma som riktvärdet.

Planförslaget föreslås ges en planbestämmelse som ställer krav på inomhusnivån för bostäder samt att hälften av boningsrummen skall veta mot tyst sida.

Att tillåta att hälften av boningsrummen förläggs mot den bullerutsatta sidan är ett avsteg från riktlinjerna för buller. Alternativet till att göra detta avsteg är att flytta husen från Katrinebergsvägen respektive Södra Parkhemsvägen till ett sådant avstånd att bullret är lägre än 55 dB(A)

Bernströms utredning konstaterar att en avståndsökning ger en liten minskning av bullret. Generellt kan sägas att en fördubbling av avståndet ger -3 dB(A) minskning. För att riktvärdena skall innehållas krävs att en fasad parallell med vägen ska ligga minst 40 m från vägmitt och fasad vinkelrät mot vägen minst 20 m från vägmitt.

Tekniska förvaltningen konstaterar att om bebyggelsen flyttas så långt från vägen att riktvärdet för buller innehålls blir en stor del av kvarteren obebyggbara och idén med en trädgårdsstad med samlande gaturum omöjliggörs. Detta motiverar ett avsteg från riktvärdet för buller.

Miljöförvaltningens bedömning är att luftföroreningarna understiger angivna värden för miljö kvalitetsnormer.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



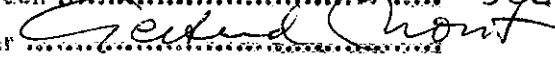
Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Inge Almqvist
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 30 mars 2000 § 36

beslutar 

kommunfullmäktiges sek.

**TULLINGE TRÄDGÅRDSSTAD, etapp 1 i Tullinge , plan (45-27),
Botkyrka kommun, Stockholms län****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****1. ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	apr - jun	99
Utställning	nov - dec	99
Godkännande byggnadsnämnden	jan	00
Antagande kommunfullmäktige	feb	00

Tidplan genomförandet

Exploateringsavtal	apr - dec	99
Bygglov	jan -	00
Byggstart	våren	00
Inflyttning	våren	01

Ansvarsfördelning, avtal

All mark inom detaljplanen ägs av kommunen. Ett exploateringsavtal för hela detaljplanen skall upprättas av kommunen med exploatören HB Tullinge Trädgårdsstad. Exploateringsavtalet skall reglera vilken mark som skall försälgas till exploatören, vilka allmänna anläggningar exploatören skall anlägga, och vilka kostnader som skall belasta exploatören respektive kommunen.

LAGAKRAFTGenomförandetid

Planens genomförandetid går ut 31 december 2010.

den 2 maj 2000

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Chärmita Rom

2. TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp med tillräcklig kapacitet finns i anslutning till området.

Dagvattnet skall i största möjliga omfattning omhändertas inom kvartersmarken. Eventuellt överskottsvatten föreslås ledas via grönytor till befintligt dagvattensystem.

Den bäck som passerar området i söder flyttas och förläggs i ledning alternativt öppet dike parallellt med Södra Parkhemsvägen.

Katrinebergsvägen skall ligga kvar i sin nuvarande sträckning men byggas om i enlighet med "lugna gatans" princip så att den blir en 50/30-gata. Det innebär bl a att där oskyddade trafikanter korsar Katrinebergsvägen kan fordon ej köra fortare än 30 km/h. Gc-trafiken separeras längs hela Katrinebergsvägen.

Södra Parkhemsvägen byggs endast om vid korsningen med Katrinebergsvägen och utformas som rondell.

Övriga gator i detaljplanen är kvartersgator och ligger på kvartersmark.

Transformatorstation skall anläggas inom detaljplaneområdet på anvisad plats.

Plats för återvinning av returmaterial skall lösas inom bostadskvarteren.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Gatukostnader för fastigheter inom detaljplanen regleras i exploateringsavtalet.

Teknisk försörjning

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp debiteras i enlighet med gällande taxa och regleras i exploateringsavtalet.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör A Engver Lindquist

1999-11-04

Övriga kostnader

Kostnader för bildande av servitut/ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar mm regleras i exploateringsavtalet.

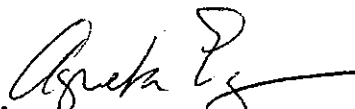
4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

När detaljplanen har vunnit laga kraft skall fastigheter, servitut för va-ledningar och gemensamhetsanläggningar för kvartersgator, mm bildas i enlighet med detaljplanen.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



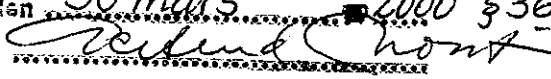
Ulf Ekberg
Trafik- och exploateringschef



Agneta Engver Lindquist
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 30 mars 2000 § 36

behygar 

kommunfullmäktiges sekr.