

Detaljplan för  
**TULLINGESKOG, VÄST (kv GRIPEN) 34-6**  
Tullinge, Botkyrka kommun  
Stockholms län

Mars 1992  
Rev 1993-09-27

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Till planförslaget hör

- Plankarta med planbestämmelser,
- Planbeskrivning, denna handling,
- Illustrationsplan och modell
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse samt
- Fastighetsägarförteckning

### **PLANENS SYFTE I HUVUDDRAG**

Syftet med planförslaget är att planlägga marken för bostäder. Bostadsområdet föreslås rymma 75 lägenheter i gruppbyggda småhus, varav ungefär en tredjedel eller 24 lägenheter avses särskilt anpassas för allergiker. Delar av gällande detaljplans byggrätter upphävs.

### **PLANDATA**

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Tullingseskog ca 700 meter söder om Tullinge centrum. Området gränsar i söder direkt mot befintliga friliggande villor utmed Skogshemsvägen, i väster mot friliggande villor vid Sågstuguvägen och ett nyligen uppfört bostadsprojekt inom kv Viggen, vilket Botkyrkabyggen förvaltar. I norr och i öster gränsar området mot obebyggd skogsmark.

#### Areal

Planområdets storlek är ca 5,1 ha.

#### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Botkyrka kommun.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan ingår planområdet i område 3:2 centrala Tullinge. Där anges bl a att befintliga avloppsledningar har reservkapacitet för omkring 100 nya lägenheter. Kommunens avsikt är att centralt belägen mark bör användas för bebyggelse. Den östra delen av skogsområdet vid Banslätt bör dock förbli obebyggd. Gällande detaljplan bör ändras innan någon förändrad markanvändning medges rekommenderar översiktsplanen.

### Detaljplaner

För området finns en gällande detaljplan "Tullinge Skog Västra", 34-3, upprättad av Börje Wehlin och fastställd 1967-12-29. Planen har genomförts i mycket ringa utsträckning och genomförandetiden har upphört. Det nu aktuella planområdet, som utgör en del av den äldre planen, var avsett för bostadsändamål med radhus eller kedjehus i en och två våningar samt parkmark.

### Bostadsförsörjningsprogram

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 1991-96 anges en utbyggnad av ca 90 lägenheter i projektet Tullingskog väst med byggstart 1993.

### Program för planområdet

Ett planeringsprogram har upprättats 1991-04-30 av kommunen och godkänts av kommunstyrelsen 1991-06-03.

Programmet anger att området skall bebyggas med ca 70 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggherre skall vara Riksbyggen. Lägenhetsfördelningen skall vara 40 % 2 rum och kök, 30% 3 rok och 30 % 4 rok. Riksbyggens avsikt är att ca en tredjedel av lägenheterna skall anpassas särskilt för allergiker. Programmet innehåller i övrigt planeringsförutsättningar inför upprättandet av detaljplan för området.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### Mark och vegetation

Terrängen är starkt kuperad. Naturmiljön är av typisk Södertörnskaraktär. Tallen dominerar. De kala hållarna påminner om skärgårdslandskapet. Det finns goda utsiktsmöjligheter norr om planområdet.

Planområdet är skogsbevuxet och består av två delar. Ett relativt plant sankmarksområde och en sydvästslutning med ett mindre hållmarksområde. Området får en naturlig avgränsning mot öster av en markant bergvägg, i norr mot slutningen och i väster och söder mot befintliga villatomter.

Planområdet innehåller blandskog med inslag av hassel och ek som framförallt växer i områdets norra del. En liten bergknalle finns i områdets sydöstra del.

#### Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoundersökning av marken inom planområdet har utförts av Geoprojektering Konsult AB och redovisas i en rapport daterad 1991-04-04.

Ett markberedningsförslag har också utförts av Geoprojektering Konsult AB och redovisas i en PM daterad 1991-06-20.

Av dessa utredningar framgår att en dammtröskel som reglerar högsta vattenytan i sankmarksområdet finns på nivån + 49 meter.

Inom undersökt del består ytskiktet av ett 0.5-0.6 meter tjockt torvskikt. Under ytskiktet utgörs jordlagret av ett 6 meter djupt sedimentlager på morän och/eller berg. Sedimentlagret består av både löst och fast lagrad silt samt lerig silt och inslag av lerskikt. Utdikning bör ske. Bärigheten bör förbättras genom urschaktning av torv och uppfyllnad med friktionsjord.

Området kan utan grundförstärkning bebyggas med lättare hus.

Grundvattenytan skall avsänkas till en nivå under schaktbotten, vilket ordnas genom pumpgröpar, diken eller dränering.

I övrigt se ovan nämnda rapporter.

#### Hydrogeologiska förhållanden

En översiktlig hydrogeologisk undersökning av det aktuella exploateringsområdet har utförts av J & W daterad 1991-11-08.

Den anger bl a att det är direkt olämpligt att tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, inom sankmarksområdet. Dräneringen av området ges särskild omtanke, inte endast för byggnader utan även när det gäller större sammanhängande plana grönytor. Inom fastmarksområdet föreligger möjligen något bättre möjligheter för LOD. En begränsad användning av ytinfiltration rekommenderas för områden på en planerad marknivå av + 51,5.

Den planerade ledningsgraven i sydväst kan sänka grundvattennivån inom sankmarksområdet. De geotekniska konsekvenserna av detta bör kontrolleras. En sk tätskärm kan anläggas för att motverka en sänkning av grundvattennivån och därmed risken för framtida sättningar.

#### Radon

Planområdet ligger inom ett sk normalriskområde för radon.

#### Fornlämningar och byggnadsminnen

Några registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte inom planområdet.

#### Bebyggelseområden

##### Bostäder

De föreslagna bostäderna utformas i huvudsak som parhus i två våningar med två lägenheter i varje plan. Ett antal lägenheter utformas som suterrängradhus i två våningar som sammanbyggs i längor om två, tre och fyra lägenheter.

Förslaget innehåller 75 lägenheter. Lägenhetsfördelningen föreslås bli 27% (20 st) 2 rum och kök (rok), 27% (20 st) 3 rok och 46% (35 st) 4 rok.

Förslaget innebär att 24 lägenheter, dvs ungefär en tredjedel, utformas för att passa allergiker speciellt astmatiker. Avsikten är att skapa ett boende där svåra överkänslighetsreaktioner kan undvikas hos personer med allergier, astma och annan överkänslighet. Detta avses uppnås genom att särskild uppmärksamhet ägnas åt materialval i byggnad och inredning, att byggkonstruktionen håller en hög säkerhetsmarginal mot framtida skador t ex fuktskador samt att ventilationsanläggningar ges en särskild utformning och blir lätta att sköta.

Utgångspunkten är att området skall ägas och förvaltas av två bostadsrättsföreningar - en för de "normala" lägenheterna och en för de allergianpassade lägenheterna så att det speciella boendet får förutsättningar att vidmakthållas och vidareutvecklas.

En gemensamhetslokal planeras för det östra området, dvs för området med "normala" lägenheter. Den föreslås innehålla träfflokal, tvättstuga, undercentral samt utrymme för fastighetsskötare.

De två föreningarna får var sin närlekplats med rutschbana, gungor och sandlåda. Här skapas också förutsättningar för gemensamma uteaktiviteter som t ex midsommarfirande etc.

Parkering ordnas både i form av individuell parkering i carportar eller garage i direkt anslutning till bostäderna och i form av gemensamma samlade parkeringar.

Parkeringen är beräknad efter kommunens parkeringsnorm, dvs 1,5 bpl per lgh enligt planeringsnormen och 1,2 bpl/lgh enligt byggnormen. 0,3 bpl /lgh utgör således reservparkering. För 75 lgh ger det ett behov av 113 p-platser respektive 90 p-platser. Förslaget innehåller 124 p-platser totalt, varav 110 p-platser föreslås byggas ut. 14 p-platser redovisas som reservparkering. Att förslaget innehåller några p-platser för mycket beror på att bl a radhuslägenheterna får två p-platser per lägenhet, dvs en carport/garageplats plus en uppställningsplats framför.

Inom parkeringsytan i sydväst ordnas en bilspolplats.

#### Offentlig service

Banslättsskolan (LM), Eklidsskolan (LM) och Falkbergsskolan (H) ligger inom 1 km gångavstånd. Skolbehovet förutsätts klaras inom befintlig skolorganisation.

Något behov av barnomsorgsutbyggnad förutses ej uppstå till följd av detta projekt. Närmaste barnstuga ligger vid Plåtslagarvägen. En större barnstuga finns också närmare centrum utmed den befintliga gång- och cykelvägen norr om planområdet.

Vårdcentral och bibliotek finns i Tullinge centrum.

#### Kommersiell service

Kommersiell service saknas inom planområdet. Däremot finns det ett relativt stort utbud i Tullinge centrum, på 700 meters gångavstånd. Där finns bl a livsmedelsbutik, post, klädaffär och lunchrestauranger.

### Skyddsrum

Planområdet ligger inom ett särskilt riskområde. Enligt kommunens skyddsplan ligger området inom en s k skyddsrumsort: risknivå 1, skyddsnivå 2. Tillgången på skyddsrum är otillräcklig varför ny bebyggelse bör planeras för skyddsrum. Ansökan om skyddsrumsbeked kommer att lämnas till kommunen.

### **Friytor**

#### Lek och rekreation

Inom planområdet planeras två närlekplatser. Närheten till naturen ger också goda förutsättningar för lek och rekreation. En mindre bollplan finns norr om barnstugan vid Plåtslagarvägen. I Banslätt norr om planområdet i anslutning till skola och barnstuga finns också anläggningar för lek och idrott.

#### Naturmiljön

En landskapsanalys har gjorts av planområdet. Det som har bedömts vara intressant att bevara av befintlig vegetation är ett antal medelstora ekar i norra delen av området samt några mindre ekar som växer på bergskanten i öster. Berghällar i områdets norra och östra delar bevaras. Hällmarksområdet i områdets nordöstra del kan också behållas.

En vegetationsskärm ordnas mot de befinliga tomterna i söder och väster.

#### Gator och trafik

Området trafikmatas från Flottiljvägen och Sågstuguvägen. Vägarna inom området utgör kvartermarksanläggningar. Det föreslagna gatunätet består av en längre och kortare slinga som avslutas med vändplaner.

Förslaget försöker också utnyttja befintliga gångstigar inom området, särskilt behålls den gångstig som är en förlängning av Transformatorvägen norrut. Denna stig utformas som en allmän gångväg och förlängs genom området förbi en befintlig villatomt i nordväst och vidare till Sågstuguvägen. Denna väg utgör en genväg för gående till Tullinge centrum.

Möjlighet för gående att passera ut i terrängen skall behållas mot nordöst med anslutning till befintliga stigar.

En annan gångvägsförbindelse med Tullinge centrum utgörs av den som går via Transformatorvägen, Skogshemsvägen, Plåtslagarvägen och vidare norrut via en befintlig gång- och cykelväg.

#### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger i korsningen Flottiljvägen-Skogshemsvägen dock endast på östra sidan. I samband med exploateringen byggs en ny busshållplats på Flottiljvägens västra sida. Busslinje 721 passerar här och förbinder Tullinge centrum med F 18.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till området i Sågstuguvägen där förbindelsepunkt anvisas av kommunen.

Dagvatten från hårdgjorda ytor och tak tas om hand och förs via fördröjningsmagasin, typ stenkistor, vilka anläggs på lämpliga ställen inom planområdet, vidare till kommunens dagvatten-nät.

### Värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt i centrala Tullinge. Området kan uppvärmas med fjärrvärme eller med elvärme. En gemensam undercentral föreslås för de två föreningarna. Husen föreslås uppvärmas med vattenburen värme.

Förbud råder mot basuppvärmning med fast bränsle och mot braskaminer.

### El och tele

Området ansluts till utbyggda el- och teleledningar. En ny transformatorstation behövs för området. En sådan placeras i anslutning till områdets infart och parkering. Befintlig högspänningskabel som ligger i jord och passerar i planområdets västra del föreslås flyttas och placeras i föreslagen gångväg och kvarstersgata i väster och vidare söderut i Transformatorvägen. Ett särskilt ledningsområde, u-område, har lagts ut för denna.

### Avfall

Hushållsavfall samlas i individuella sophållare vid bostäderna. Källsortering av andra sopor föreslås samlas i särskilda sopförråd. Här kan en uppdelning ske i returpapper, glas, batterier och grovsopor.

### Administrativa frågor

#### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske i 1994/95.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Riksbyggen Stockholm har projektledare Olof Franzen och marknadschef Bengt Strömberg deltagit.

Från Södra Bergen Arkitekter KB har arkitekt SAR Conny Olsson deltagit som planförfattare.

Från kommunens sida har tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret och fr o m 1992-09-01 Tekniska förvaltningen deltagit. Det är i första hand markingenjörerna Pia Ström och Camilla Björkman samt planarkitekterna Ulla Strinning-Ryk och Agneta Sundberg, som har deltagit.



Conny Olsson  
Arkitekt SAR  
Södra Bergen Arkitekter KB  
Stockholm



i samråd med Kjell Bagstevold  
Stadsarkitekt



samt Agneta Sundberg  
Planarkitekt

Stadsbyggnadskontoret  
Botkyrka kommun

Revidering 1993-09-27.

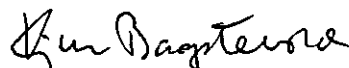
Plankartan har kompletterats med två bestämmelser, som är av redaktionell karaktär.

- \* Prickmarken utmed områdets västra plangräns förses med bestämmelsen n 1 - vegetations skärm.
- \* Prickmarken längs kvartersgatan fram till transformatorstationen kompletteras med u så att den blir tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Genomförandebeskrivningen har ändrats då det gäller tidplanen för genomförandet.



Conny Olsson  
Arkitekt SAR  
Södra Bergen Arkitekter KB  
Stockholm

i samråd med   
Kjell Bagstevold  
Stadsarkitekt

samt

  
Agneta Sundberg  
Planarkitekt

Tekniska förvaltningen  
Botkyrka kommun

Botkyrka kommun, tekniska förvaltningen

beslut den 25 november 1993. § 161

beslutet 

kommunstyrelsens sekr.

Detaljplan för  
**TULLINGESKOG, VÄST (kv GRIPEN) 34-6**  
Tullinge, Botkyrka kommun  
Stockholms län

Mars 1992  
Rev 1993-09-27

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### 1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan och planprocessen

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Utställning                   | maj-juni 1992 |
| Godkännande i byggnadsnämnden | hösten 1993   |
| Antagande i kommunfullmäktige | hösten 1993   |

#### Tidplan för bebyggelse

|              |         |
|--------------|---------|
| Projektering | 1994/95 |
| Bygglov      | 1994/95 |
| Byggstart    | 1994/95 |
| Inflyttning  | 1996    |

#### Ansvarsfördelning och avtal

Kommunen skall vara huvudman för den allmänna gatan, Sågstuguvägen, fram till kvartersmarken.

Som byggherre för exploateringsområdet har utsetts Riksbyggen i Stockholm.  
Hela planområdet ägs av kommunen.

Kommunen avser att sluta ett exploateringsavtal med byggherren. Där regleras bl a villkoren för hur bebyggelse i enlighet med detaljplanen skall genomföras samt hur befintlig vegetation skall bevaras.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar tio år efter den dag då planen vunnit laga kraft.

## 2. TEKNISKA FRÅGOR

För att byggstart skall kunna ske enligt tidplan måste förarbeten ske så att sankmarken utdräneras. Förarbeten måste genomföras ett år innan byggstart.

Genomförandet förutsätter att dagvattnet, som kommer från hårdgjorda ytor och tak, tas om hand och förs via fördröjningsmagasin som anläggs på lämpliga ställen inom planområdet, och vidare till kommunens dagvattennät.

Den närmaste delen av den omkringliggande naturmarken kommer att behöva gallras och städas upp i samband med exploateringen.

## 3. EKONOMISKA FRÅGOR

### Gatukostnader

Den nya bebyggelsen belastas med gatukostnader för redan genomförd ombyggnad av Sågstuguvägen och Flottiljvägen.

### Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns framdragna till en anslutningspunkt intill kvarteret. Anslutningsavgifter utgår enligt kommunens taxa.

En tomt för transformatorstation placeras i anslutning till områdets infart och parkering.

### Övriga kostnader

Kommunen försäljer marken för den nya bebyggelsen till byggherren.

## 4. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänheten skall kunna passera genom området. Ett särskilt x-område är utlagt för detta och kan sedan säkerställas med servitut.

Planförslaget innebär att två bostadsrättsföreningar och därmed två fastigheter skall kunna bildas. Det medför att den ena föreningen (den med allergibostäder) måste få nyttjanderätt till kvartersgatan fram till sitt kvarter. I planförslaget är ett y-område utlagt för detta som sedan kan säkerställas med servitut.

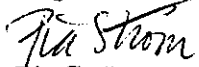
Ett ledningsområde, u-område, är utlagt för en högspänningskabel. Det kan sedan säkerställas med ledningsrätt.

En gemensamhetsanläggning för värmeförsörjning kan även bli aktuell för de båda fastigheterna.

  
Conny Olsson  
Arkitekt SAR  
Södra Bergen Arkitekter KB  
Stockholm

  
i samråd med Ulf Ekberg  
Exploateringschef

samt

  
Pia Ström  
Markingenjör

Stadsbyggnadskontoret  
Botkyrka kommun

Revidering 1993-09-27.

Plankartan har reviderats, se planbeskrivningen.

Genomförandebeskrivningen har ändrats då det gäller tidplanen för genomförandet.



Conny Olsson  
Arkitekt SAR  
Södra Bergen Arkitekter KB  
Stockholm

i samråd med Ulf Ekberg

Exploateringschef

samt

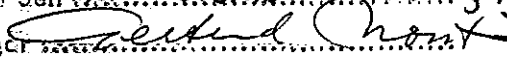


Camilla Björkman  
Markingenjör

Tekniska förvaltningen  
Botkyrka kommun

Ällobör kommunförordnings 1 Botkyrka

berätt den 25 november 1993. § 161

berygat 

kommunstyrelsens sekr.