

Stadsbyggnadskontoret

1991-01-23

Utredningsark Alan Griffiths/Ep

Detaljplan för område vid OXELVÄGEN, 45-15, Tullinge
Villastad, Botkyrka kommun, Stockholms län

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

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, beskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget ska utgöra underlag för en tillkommande bebyggelse genom förtätning dels genom höjning av vägstandarden och dels genom anläggande av vatten och avlopp inom området möjliggöra ett bättre nyttjande av befintliga fastigheter. Kvarteren inom planområdets norra del torde således kunna tåla en i det närmaste 100 % förtätning. Inom områdets södra del kan förtätningen bli 20 % - 50 % beroende på rådande terrängförhållanden. Flertalet fastigheter har starka sluttningar där marklutningen ibland överstiger 1:4-5 över långa sträckor och tillfartsväg är svår att anordna.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom norra Tullinge mellan Nibblevägen och Katrinebergsvägen. Detaljplanen omfattar redan avstyckade fastigheter. Planområdet omfattar ca 24 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Övergripande plan för denna kommundel utgörs av förslag till översiktsplan 1990.

Ett planeringsprogram för Tullinge Villastad har utarbetats av stadsbyggnadskontoret och godkänts av planeringsberedningen 1987-06-01. Programmet innehåller i huvudsak en VA-utbyggnad som skulle ge möjlighet till en successiv utbyggnad av småhus inom ramen för gällande detaljplaner.

Ett planeringsprogram för område vid Oxelvägen godkändes av kommunstyrelsen 1989-06-05. Programmet syftar bl a till att åstadkomma en förtätning med friliggande småhus i området. Planläggningen bedöms ge förutsättningar för ca 30-50 nya tomter.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN, MARKENS BESKAFFENHET

Terrängförhållanden, vegetation osv

Kvarteren mellan Katrinebergsvägen och Oxelvägen omfattar starkt kuperad terräng med branta sluttningar med höjdskillnader intill 30 meter (mellan Nibblevägen och högsta delen av berget norr om Askvägen). En del av området, främst norr om det högst belägna partiet är tätt trädbevuxet med tall och gran. Förekomsten av lövträd är något större inom kvarteren mellan Oxelvägen och Mellanbergsvägen.

Ca 25 % av området lutar mer än 20 °/oo eller 1:4-1:5. Stora delar av kvarteret norr om Askvägen visar sluttningar mot norr med inslag av isolerade bergsknallar, likaså kvarteren söder om Askvägen, mellan Askvägen och Häggvägen och mellan Häggvägen och Nibblevägen.

Det förekommer trädvegetation där grupper av träd eller enstaka träd om möjligt bör bevaras, både inom och utanför kvartersmark.

Markanta bergsformationer bildar ett till synes trångt pass ungefär i mitten av den sträckan av Nibblevägen som faller inom planområdet. Terrängens utseende bör i möjligaste mån bevaras.

Geotekniska förutsättningar

Detaljerade uppgifter om de geotekniska förhållandena inom området saknas. Inom större delen av området finns berg på eller nära ytan där jordlagret består av morän, grus eller sand och där sättningar vid bygge är obetydliga. Inom mindre delar av området, nämligen delar av Nibblevägen, mellan Vallmo- och Oxelvägen, och vid västra delen av Mellanbergsvägen förekommer halvfast jordarter (grovmo) där sättningar intill 20 cm ev kan befaras ske.

Radon

Området ligger inom normal riskzon för radon. Någon undersökning av radonförekomst har ej genomförts.

Befintlig bebyggelse

De 96 fastigheterna inom området är bebyggda med 83 bostadshus varav merparten är fritidshus. Endast 8 hus är helårsbostäder.

Vägar och trafik

Nibblevägen/Katrinebergsvägen, väg 589 och Södra Parkhemsvägen väg 571 är huvudgator för trafik till och från planområdet.

Nibblevägen, Vallmovägen, Mellanbergsvägen och Dymmelkärrsvägen är lokalgator som ansluter till huvudvägnätet. Av dessa är Nibblevägen uppsamlingsgata med god standard för fordonstrafiken på delen Katrinebergsvägen-Norra Parkhemsvägen - den sträcka som trafikeras med buss.

Trafikflödet på Nibblevägen norr om Katrinebergsvägen är ca 1 700 fordon/dygn och norr om Norra Parkhemsvägen ca 250 fordon/dygn. Övriga lokalgator inom planområdet trafikeras med mindre än 100 fordon/dygn.

Gatustandarden är låg och utan separering av gång- och cykeltrafiken. Askvägen är i vissa avsnitt mycket brant. Nibblevägen har ett vägområde ca 20 m brett övriga gator har vägområde 6-7 m.

Busslinjer med turtäthet 30 min trafikerar Katrinebergsvägen med hållplatser vid Nibblevägen och Vallmovägen samt Norra Parkhemsvägen med hållplats vid Almvägen.

Ledningssystem

Området saknar i dag anslutning till det kommande vatten- och avloppsledningsnätet.

Markägförhållanden

Kvartersmark ägs av privata fastighetsägare. Vägmark och annan allmän platsmark ägs av kommunen.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att i den planare norra delen av planområdet kan medges delning av befintliga fastigheter till mindre tomter dock minst 900 m², inom den mera kuperade delen, huvudsakligast i söder, ev till mindre tomter dock minst 1 000 m².

Det innebär med hänsyn tagen till sluttningsförhållanden, främst inom den sistnämnda delen av planområdet, att ca 145 tomter kan ge plats för lika många helårsbostäder. Av dessa tillkommer 35 nya bostäder inom kvarteren norr om Oxelvägen. Tillkomsten av de övriga 14 tomterna är bl a beroende på önskemål att dela de fastigheter som har relativt ogynnsamma lutningsförhållanden samt möjlighet att nå de nyindelade tomterna med infart till acceptabla lutningar (t ex 100-125 ‰/oo).

Vegetationen bör bevaras så nära den nya bebyggelsen som möjligt i synnerhet det inom de med särskild bestämmelse markerade ytorna (a).

Med hänsyn till marklutningsförhållande eller annat naturhinder (d v s byggbarhet och möjlighet att erhålla tillfart) blir somliga fastigheter ändå praktiskt taget odelbara. Planförslaget visar således ett maximiantal bebyggbara fastigheter för varje kvarter.

Bostäder

Byggrätterna på villatomterna tillåter en byggnadsarea om högst 200 kvm per villatomt å 1 000 kvm resp 180 kvm per villatomt 900 kvm. Byggrätten medger ett eller två våningsplan där tillåten byggnadsarea är 180 kvm resp ett plan med inredd vind där tillåten byggnadsarea är 200 kvm, i båda fall är tillåten bruttovåningsyta 275 kvm. I fall man väljer att uppföra huset i två plan får vind ej inredas.

Uthus eller garage får uppföras 1 m från tomtgräns till grannfastighet. Det får också sammanbyggas med uthus på granntomten. Byggnadsarean får ej överstiga 40 kvm och högst två uthus får uppföras.

Barnomsorg

Det kortsiktiga behovet av barnomsorg bör räknas in i barnomsorgsbehovet för det angränsande Parkhemsområdet. Det långsiktiga behovet måste emellertid tillgodoses inom Tullinge Villastad. Barnstugeutbyggnaden i stadsdelen kommer i första hand att förläggas till de planerade flerbostadshusområdena vid Katrinebergsvägen.

Skolor m m

Behovet täcks till en början av befintliga skolor i norra Tullinge (Parkhemsskolan för låg- och mellanstadium och Falkbergsskolan för högstadium). Det långsiktiga behovet, som uppstår när Tullinge Villastad byggs ut, skall täckas av en ny kombinerad låg-, mellan- och högstadieskola placerad centralt i Tullinge Villastad.

Butiksservice

Livsmedelsbutiker finns i Tullinge Parkhem och Tullinge centrum intill pendeltågsstation. På sikt kompletteras Villastaden med lokal butik.

Friytor, lek- och fritidsverksamheter

Anlagda lekplatser på allmän platsmark föreslås ej. Närlekområde finns omedelbart norr om området efter Mellanbergsvägen. Norr om området vid Tullingeberg finns större yta för kvarterslek liksom inom Tullingegårdsområdet för bollspel m m.

Vägar, trafik

Målsättningen är att gatunätets struktur och karaktär i princip skall bibehållas.

Huvudgator för trafik till och från området är Nibblevägen/Katrinebergsvägen och Södra Parkhemsvägen.

Nibblevägen är uppsamlingsgata som planeras för referenshastigheten 50 km/h. Nibblevägen föreslås upprustas till vägbanebredd 6,5 m och med gång- och cykeltrafik på egen bana.

Oxelvägen är uppsamlings- eller lokalgata som planeras för referenshastigheten 30 km/h. Oxelvägen föreslås upprustas till vägbanebredd 5,5 m och med gångbana 1,75 m. Detta innebär att vägområdet ökas till 9,0 m genom intrång ca 2 m på befintliga tomter delvis norr (fram till Häggvägen) delvis söder om vägen. P g a vägens långa, raka sträckning anläggs hastighetsreducerande åtgärder vid Häggvägen. Övriga vägar inom området är lokalgator som planeras för referenshastigheten 30 km/h och som upprustas till vägbanebredd 4,5 m.

Askvägen på delen Oxelvägen-Vallmovägen föreslås dock breddas till vägbanebredd 5,5 m och med gångbana 1,75 m främst p g a lutningsförhållandena.

Kollektivtrafik

Befintliga busslinjesträckningar påverkas inte med anledning av planförslaget. Buss trafikerar Norra Parkhemsvägen - Nibblevägen - Katrinebergsvägen och Södra Parkhemsvägen. Gångavstånd till närmaste busshållplats är 300-600 m.

Skyddsrum

Enligt Civilförsvarslagens 32 § (1983:334) 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.

Buller

Planområdet bedöms ej få så stora trafikmängder att det krävs speciella åtgärder mot trafikbuller.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar kommer att byggas ut inom hela planområdet.

Dagvattenledningar byggs ej ut i området. Fastigheterna skall omhänderta sitt eget dag- och dräneringsvatten inom tomtmarken. Överskottsvatten i dalgångarna avledes via ett dräneringssystem med infiltrationsanläggningar som kommer att utföras på allmän mark.

Uppvärmning

Området närmast Katrinebergsvägen kan komma att fjärrvärmeanslutas. Värmesystemet skall därför utformas så att anslutning till fjärrvärmesystemet lätt kan ske. Vid bygglovprövning skall kontakt först ske med Södertörns fjärrvärmeaktiebolag.

Vedeldad basuppvärmning inom området kan behöva begränsas och ansökan om bygglov skall prövas från fall till fall.

Elförsörjning

Ytterligare mindre markytor kan behövas för eltransformatorer. Vi kan för närvarande inte ange de exakta lägena utan det får prövas i samband med bygglov.

Avfall

Sopor hämtas vid varje fastighet. Uppställningsplats för grovsopor och returpapperscontainers får lokaliseras på lämplig plats inom gatumarken.

GENOMFÖRANDE

Planförslaget avses genomföras i två etapper. Genomförandetiden för den norra delen av planområdet börjar löpa ett år efter det att planen vunnit laga kraft. För den södra delen börjar genomförandetiden 1994-07-01.

1991-01-23

Genomförandetiden slutar 2005-12-31 för båda delområdena.

TOLKNING AV PLANKARTAN

Delområden som ingår i förslag till fastighetsplan redovisas i nedanstående figur. Inom dessa områden är genomförd fastighetsplan ett villkor för bygglov som innebär väsentlig ändring av markens användning.

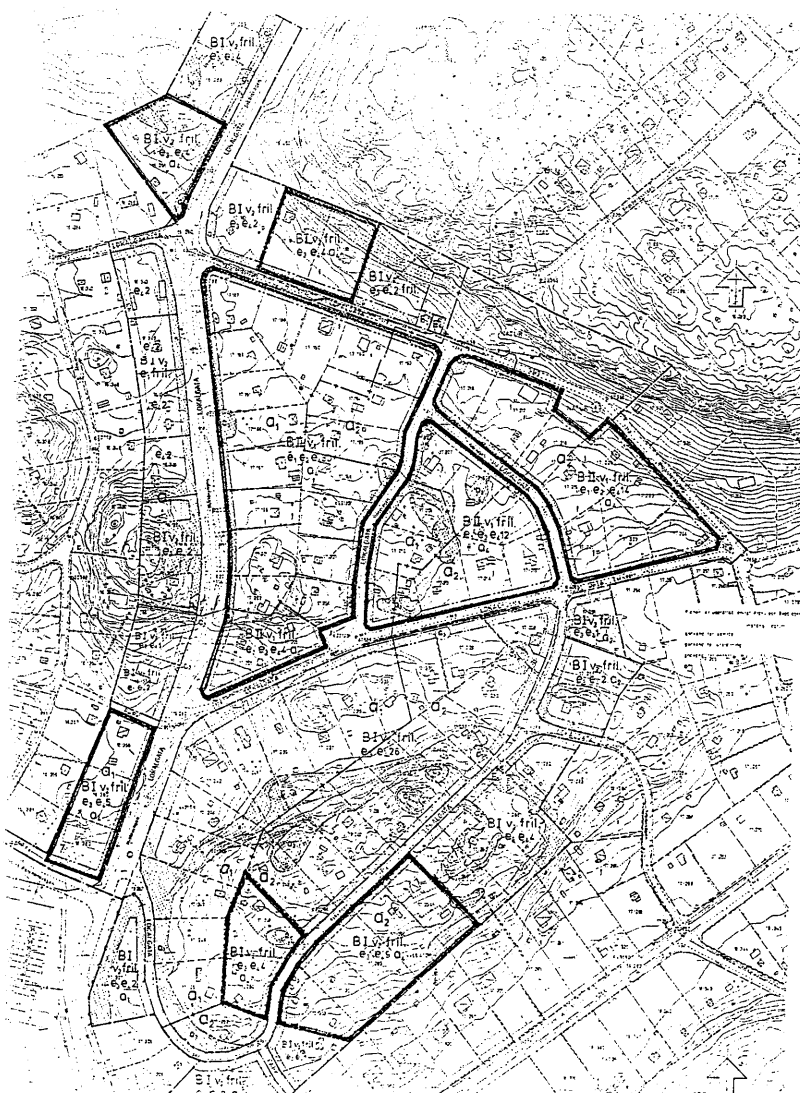
STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Alan Griffiths
Alan Griffiths
Utredningsarkitekt

26 september 1991
91.8/22
Gerhard Christ



SYMBOLER	TEKST
	B1, v, fri
	e, e, 2
	e, e, 4
	e, e, 6
	e, e, 8
	e, e, 10
	e, e, 12
	e, e, 14
	e, e, 16
	e, e, 18
	e, e, 20
	e, e, 22
	e, e, 24
	e, e, 26
	e, e, 28
	e, e, 30
	e, e, 32
	e, e, 34
	e, e, 36
	e, e, 38
	e, e, 40
	e, e, 42
	e, e, 44
	e, e, 46
	e, e, 48
	e, e, 50
	e, e, 52
	e, e, 54
	e, e, 56
	e, e, 58
	e, e, 60
	e, e, 62
	e, e, 64
	e, e, 66
	e, e, 68
	e, e, 70
	e, e, 72
	e, e, 74
	e, e, 76
	e, e, 78
	e, e, 80
	e, e, 82
	e, e, 84
	e, e, 86
	e, e, 88
	e, e, 90
	e, e, 92
	e, e, 94
	e, e, 96
	e, e, 98
	e, e, 100

DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VID
OXELVÄGEN m.m.
TULLINGE VILLASTAD, BOTKYRKA
KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN
UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET 1991-01-23

45-15

Stadsbyggnadskontoret
Markingenjör Pia Ström

1991-01-23
Rev. 1991-03-13

Detaljplan för område vid Oxelvägen mm i Tullinge
Villastad, Botkyrka kommun, Stockholms län (45-15)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Utställning:	4 veckor april-maj 1991
Godkännande byggnadsnämnden:	augusti 1991
Antagande kommunfullmäktige:	september 1991

Tidplan bebyggelse

Ettapp 1:

Utbyggnad gator, VA-ledningar:	nov.-91-okt-92
Bebyggelse på tomtmark:	november 1992

Ettapp 2:

Gator och ledningar:	juli 1993-juni 1994
Bebyggelse på tomtmark:	juli 1994

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen ska vara huvudman för gatan och de övriga allmänna platserna. Kommunen ansvarar även för va-utbyggnaden fram till tomtgräns.

Fastighetsägarna ansvarar själva för utbyggnad, drift och underhåll av gemensamma skiftvägar inom kvartersmark. Va-ledningar på tomtmark är också fastighetsägarnas ansvar, både enskilda och gemensamma ledningar.

Markägare är dels kommunen som äger den mesta gatumarken, och dels ett hundratal enskilda fastighetsägare.

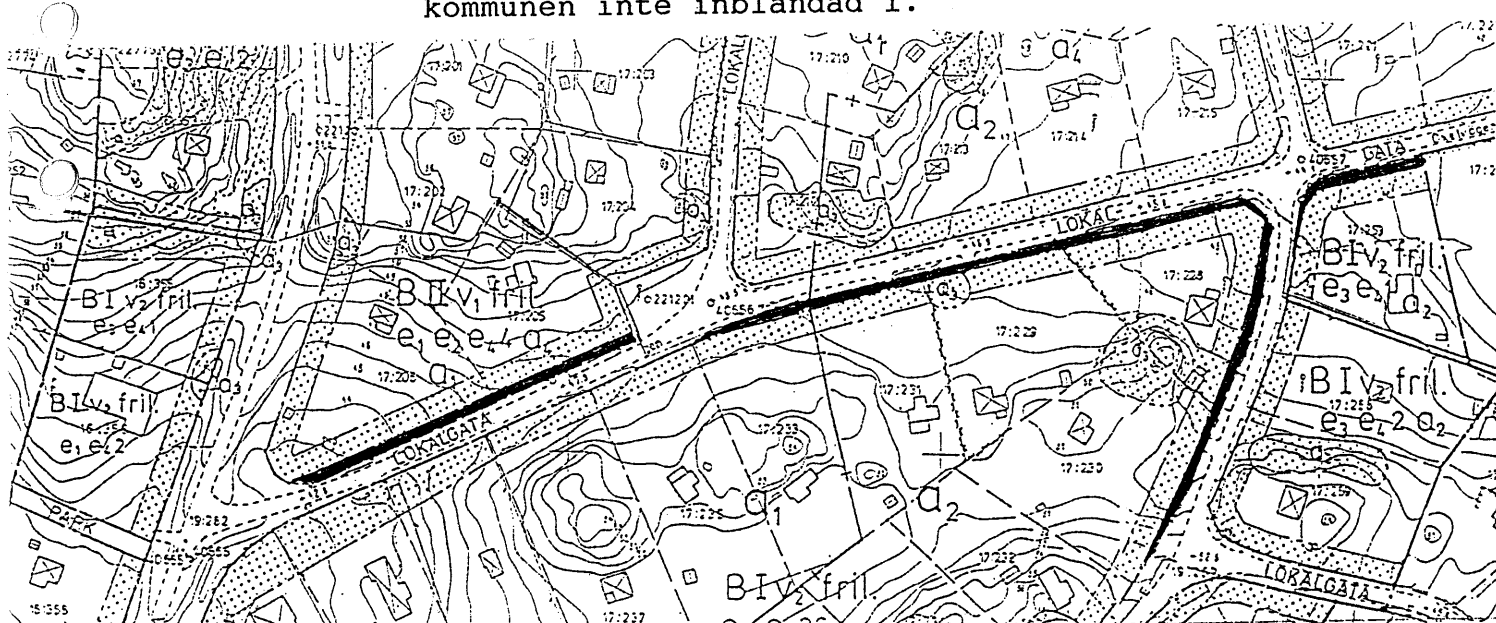
Kommunen behöver förvärva marginella delar av åtta stycken fastigheter för gatumark. De markområden som kommunen ska köpa är markerade på karta 1. Ytterligare ett tiotal fastigheter berörs av släntintrång för den nya gatan. Innan utbyggnaden upprättas avtal med varje fastighetsägare som berörs av intrång.

1990-01-23

Rev. 1991-03-13

En del fastigheter berörs också av gränsjusteringar så att de kommer att få köpa f d gatumark. Dessa justeringar genomförs i samband med bygglov.

Många fastigheter berörs av gränsjusteringar gentemot grannar och bildande av samfälliga tomtinfarter och va-ledningar. Dessa frågor regleras i fastighetsplaner, men ersättningen är i första hand en avtalsfråga mellan de berörda parterna. Avtalen genomförs sedan genom en lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om. Dessa avtal är kommunen inte inblandad i.



Karta 1: Markerade områden skall förvärvas av kommunen.

Genomförandetid

För att kommunen ska få tid att bygga ut gator och ledningar kommer enskild byggnation på tomtmark inte att få påbörjas förrän planens genomförandetid har börjat löpa. Med hänsyn till den långsiktiga va-utbyggnaden i villastaden är området indelat i två etapper.

Genomförandetiden för den norra delen av planområdet börjar löpa ett år efter det att planen vunnit laga kraft. För den södra delen börjar genomförandetiden 1994-07-01.

Genomförandetiden slutar 2005-12-31 för båda delområdena. Att genomförandetiden slutar innebär bl a att kommunen kan ändra eller upphäva planen utan ersättningsanspråk från fastighetsägarna. Om det inte görs fortsätter planen att gälla.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Alla gator inom planområdet kommer att byggas om. Gatornas blivande standard framgår av planbeskrivningen. Gatornas höjdläge blir i stort sett detsamma som de gamla vägarna, utom vid korsningen Nibblevägen/Oxelvägen, där gatan sänks något för att förbättra anslutningarna till omkringliggande tomtmark. I samband med gatuarbetena återställer kommunen befintliga tomtinfarter efter sig.

Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs i gatorna. Alla fastigheter får anslutningspunkt vid gatan. Det gäller även tomter med infart i form av skaft, såväl enskilt som gemensamt skaft.

Dagvattenledningar byggs endast ut i den mest låglänta delen av området, främst längs Oxelvägen. Ledningarna dimensioneras inte för någon ökad avrinning från området, utan ska i princip ta hand om samma vattenmängd som rinner undan i dag.

Meningen är att fastighetsägarna själva ska ta hand om det dagvatten som alstras från tak och hårdgjorda ytor i stenkistor och dylikt. De specifika förutsättningarna för varje tomt ska utredas av den som söker bygglov.

Syftet med det lokala omhändertagandet är att inte rubba den naturliga vattenbalansen och att skona Tullingesjön från ytterligare utsläpp av dagvatten.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Nedan redovisas de kostnader för fastighetsägare som uppkommer på grund av planläggningen, oavsett när fastigheten bebyggs.

Gatukostnader

Kostnaderna för de allmänna gatorna kommer att fördelas enligt en särskild gatukostnadsutredning, som redovisas parallellt med detaljplanen. Gatukostnaderna uppgår till ett lägre belopp 48 000 kr för varje befintlig fastighet och ett högre belopp 86 000 kr för varje nyttillkommande byggrätt. Detta framgår av gatukostnadsutredningen.

Gatukostnaderna debiteras inom 6 månader efter det att gatan är klar att användas för respektive fastighet eller byggrätt.

Alla kostnader tas inte ut av fastighetsägarna i området, beroende på att gatorna ges en något högre standard, med bl a separat gång- och cykelväg, än vad som kan belastas fördelningsområdet.

Stadsbyggnadskontoret

1990-01-23

Rev. 1991-03-13

Teknisk försörjning

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt normal taxa. För en tomt på 1000 m² med lokalt omhändertagande av dagvatten blir avgiften ca 87 000 kr inklusive moms enligt 1991 års taxa. Vanslutningsavgiften debiteras inom 6 månader efter det att utbyggnaden är klar.

Mark- och lantmäterikostnader

De fastighetsplaner som upprättas för de flesta kvarter innebär ofta att fastigheter får delas eller att mark ska föras över från en fastighet till en annan. Dessa åtgärder sker helt på fastighetsägarnas egna initiativ.

Priset är en förhandlingsfråga mellan parterna, liksom fördelningen av lantmäterikostnaderna. Om överenskommelse ej kan träffas kan lantmäteriet besluta om ersättningen, på begäran av endera fastighetsägaren. Ersättningen brukar motsvara lotternas genomsnittliga värde per kvadratmeter.

För gatumark som kommunen ska lösa in betalar kommunen ersättning som ska motsvara fastighetens minskning i marknadsvärde på grund av intrånget. Kommunen bekostar fastighetsbildningen som föranleds av intrånget.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan upprättas för de kvarter där indelningen i tomter eller infartsförhållanden behöver lösas gemensamt för flera fastigheter. Det finns även några fall där servisledningar för vatten och avlopp ska anläggas gemensamt.

Det som slås fast i fastighetsplanen är bindande för fastighetsbildningen och för fördelningen av gatukostnader. Några ytterligare tomtindelningar medges inte.

För att fastighetsplanens gränser ska börja gälla krävs en lantmäteriförrättning, som fastighetsägarna ansöker om.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ulf Ekberg
Ulf Ekberg
Exploateringschef

Pia Ström
Pia Ström
Ingenjör

Stadsbyggnadskontoret
26. September 1991
Pia Ström
Ingenjör