



Nina Lindberg

**DETALJPLAN FÖR ÖSTLIDEN, (40-32)
TULLINGE, BOTKYRKA KOMMUN**



Ortofoto över planområdet med omgivningar.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Detaljplankarta med Grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Kompletterande behovsbedömning
- Illustration
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse av ca 145 lägenheter i flerbostadshus. De befintliga villorna, varav de flesta i dagsläget saknar byggrätter och planbestämmelser, ges byggrätter och tydligare planbestämmelser. Fastigheten på Nyängsvägen 22, Tullinge 19:432, ges möjlighet till utvidgning av befintligt flerbostadshus.

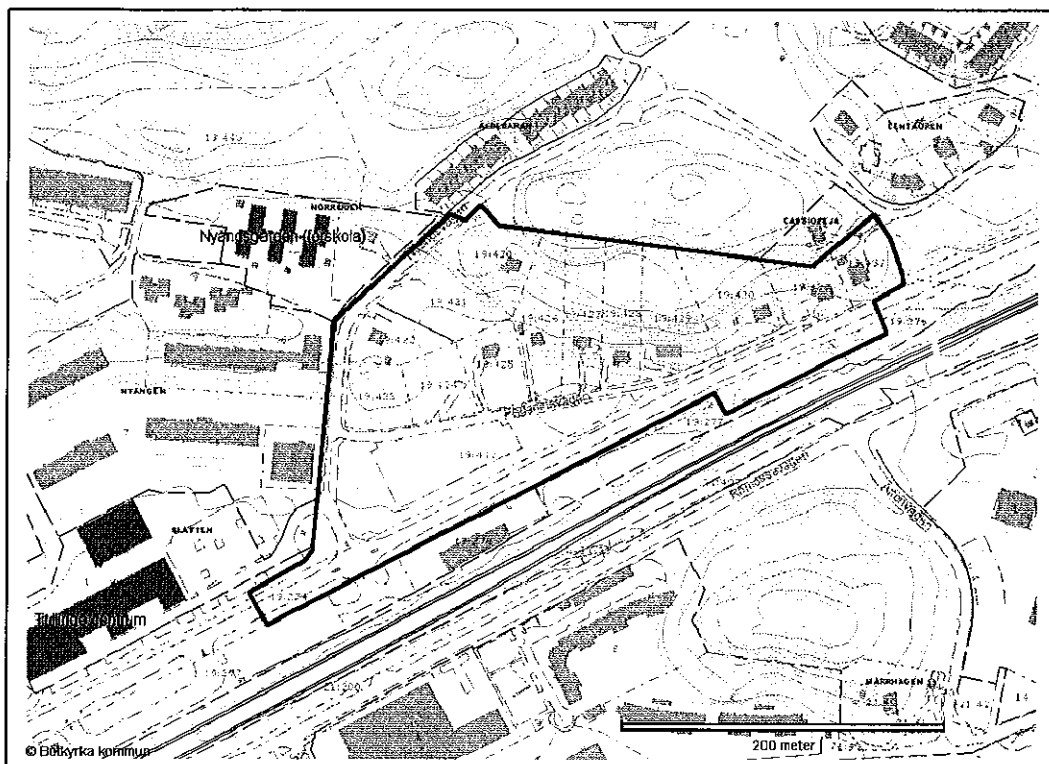
Bakgrund

HSB äger marken i området och hade hösten 2005, då man fastställde programmet för Centrala Tullinge, planer på att erbjuda en lågprisbutik att etablera sig i områdets södra del. I norra delen av området ville man bygga bostäder. Under planarbetets gång så drog sig emellertid lågprisbutiken ur projektet. Planerna för bostäder är kvar och bostadsområdet har utökats till att omfatta även området som var tänkt för handel. Inför utställningen togs Norrliden 2 samt del av Nyängen 6 bort från planområdet.

Plandata

Planens läge

Området ligger i centrala Tullinge, strax öster om Tullinge centrum och på båda sidor av Fagerlidsvägen. Området avgränsas av Huddingevägen, Nyängsvägen och i norr av ett skogsområde.



Ungefärligt planområde är markerad med svart linje i kartan

Areal

Planområdet omfattar cirka 4,5 ha.

Markägoförhållanden

HSB äger marken där flerbostadshusen planeras. Villatomterna ägs av privatpersoner förutom två som ägs av Botkyrka kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrka kommuns översiktsplan antogs 2002-10-31 och aktualitetsförklarades 2006-06-30. Det aktuella området är i översiktsplanen utpekad som del av ett förändringsområde. Kommunens avsikter med området är följande: "Att påbörja en planläggning av området när bindande beslut finns om en flyttning av Huddingevägen till en ny sträckning söder om Tullinge. Inriktningen bör vara att skapa en attraktiv stadsmiljö med väl utformade offentliga platser och bebyggelse."

En bebyggelse av bostäder i området bedöms inte stå i konflikt med översiktsplanens intentioner. Denna del av Tullinge centrum kan genomföras innan flyttningen av Huddingevägen är klar.

Detaljplaner

Det aktuella området omfattas idag av sju olika planer. Gällande detaljplaner är från 1934, 1936, 1940, 1963 och 1998 och anger till största del bostadsändamål och vägområden.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen beslutade 2005-10-10 att fastställa programmet för Centrala Tullinge och att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta ett förslag till detaljplan för delen Östliden i centrala Tullinge.

I planprogrammet för Centrala Tullinge framhålls att det är angeläget att gestalta Tullinges centrala delar så att det får en karaktär av lokalt centrum. Detta gäller på både kort och lång sikt, det vill säga före och efter en eventuell utbyggnad av förbifart Tullinge. Trafiksituationen är en stor och viktig fråga i planarbetet med Östliden.

I planprogrammet står följande att läsa om planområdets södra del: Tomtens markägare HSB vill undersöka möjligheterna att placera en handelsverksamhet av ett slag som kan vara ett komplement till verksamheterna i centrum. Här kan även bostäder provas på tomten. Området bör utformas som ett avslut på den tätare centrumbebyggelsen samtidigt som den på ett bra sätt ska möta den för Tullinge karaktäristiska villabebyggelsen.

Om planområdets norra del kan man läsa följande: Mellan Nyängsvägen och Fagerlidsvägen samt på båda sidor om Fagerlidsvägen kan flerbostadshus av mer friliggande karaktär provas. Syftet med bebyggelsen är att tillskapa flerbostadshus som anknyter till områdets karaktär av friliggande villor. Skalan på bebyggelsen bör kunna variera mellan tre till fem våningar och en anpassning bör ske till omgivande topografi.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

Behovsbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Miljöförvaltningen gjorde i januari 2006 en behovsbedömning av kvarteret Östliden och Norrliden i Tullinge. Den sammanfattande bedömningen är följande:

”Planen bedöms inte påverka omgivningen i någon nämnvärd omfattning. Inom området gäller att en markunderökning bör utföras på området som idag utgörs av p-platser och bilhandelsverksamhet. Frågor som måste lösas innan genomförande är att en stor del av området har bullernivåer över riktvärdena för väg- och tågtrafik, samt ligger inom skyddsavstånd (gäller bostäder) från befintlig bensinmack. Dagvatten från planområdet riskerar att förorena nedströms liggande recipienter. Det bör klaras ut i ett tidigt skede hur dagvattenfrågan ska lösas. Planerad bebyggelse bör värmas upp med fjärrvärme. Sammanfattningsvis bedöms att planen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.”

Angående markföroreningar se avsnittet ”Förorenad mark” under ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”. Angående Buller se avsnittet ”Buller” under ”Störningar”.

En kompletterande behovsbedömning med avseende på luftkvaliteten gjordes i februari 2007. Till grund för bedömningen ligger dels de mätningar som miljöförvaltningen gjorde 1997 och 1998 som visar att uppmätta värden klarar dagens miljökvalitetsnormer med bred marginal, dels den spridningsberäkning för kvävedioxid och partiklar som gjordes inför planläggningen av Riksten Friluftstaden (Slb-analys, mars 2002). Den visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid vid väg 226 klaras, beräkningar för partiklar var oklar. Den kompletterande spridningsberäkning för partiklar som Slb-analys utförde i november 2006 på uppdrag av Stockholm- och Uppsala läns luftvårdsförbund visar att miljökvalitetnormen för partiklar klaras längs väg 226 i Tullinge. Det aktuella planprojektets genomförande bedöms inte påverka halterna av partiklar så att ytterligare utredning skulle behövas.

Sammantaget bedöms planen alltså inte innebära betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Norra delarna av planområdet består av villatomter som till mer än hälften är skogsbevuxna. Tomterna är kraftigt kuperade och är därför lämpliga för bebyggelse endast i de södra delarna. På detaljplanekartan är de kuperade delarna markerade med prickmark, som innebär att marken inte får bebyggas. Det är på grund av höjdskillnaden mycket svårt att ordna en körbar infart till dessa delar av tomten och därför är det inte lämpligt med bostadshus där. De skogsklädda höjderna är en viktig del av Tullinges karaktär och därför är det viktigt att bevara naturmarkskaraktären. Området har därför försetts med en bestämmelse om detta. Södra delarna av planområdet är till största del ianspråktaga för bebyggelse, parkering eller vägar och har därför inga större naturvärden.

En del av de befintliga träden vid korsningen Huddingevägen/ Nyängsvägen kommer att försvinna på grund av den nya utformningen av korsningen. För att kompensera detta och för att ge Fagerlidsvägen en trevligare karaktär ska den nya dragningen av Fagerlidsvägen flankeras på den södra sidan av en grönyta med trädplantering.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan så består större delen av området av postglacial lera. I norra delarna förekommer glacial lera och berg i dagen och i de östra delarna av området kan man finna svallsediment och sandig morän. Den byggnadsgeologiska kartan anger till största del fast jord, i södra delen lös jord samt i norra delarna berg.

Förorenad Mark

En markmiljöteknisk undersökning har utförts av SWECO VIAK (2006-05-08) på marken där bilhandel tidigare har bedrivits. Undersökningen, där jordprover tagits, visar att det endast fanns ett prov (i det underliggande lerlagret) som ligger över riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Den samlade bedömningen är att det inte behövs några speciella åtgärder i byggnadsskedet vad gäller markföroreningar. Däremot måste dessa schaktmassor kontrolleras om de skall förflyttas utanför området och därmed kan komma att återanvändas i känslig miljö.

Radon

Planområdet ligger på mark med normalrisk för radon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Risakanalys

På grund av att den planerade bebyggelsens närhet till en drivmedelstation och en sekundär transportled (Huddingevägen) för farligt gods har en riskanalys upprättats. Riskanalysen har utförts av Briab (2006-04-28) på uppdrag av HSB. En riskanalys skall enligt Länsstyrelsen alltid upprättas vid planerad ny bebyggelse närmare än 100 m till en drivmedelstation och en transportled för farligt gods. Riskanalysen skall utgöra ett av beslutsunderlagen i planärendet. De planerade garagelängorna ligger ca 2 m från Huddingevägen och de planerade husen ligger som närmast ca 30 m från vägen. Drivmedelstationen ligger strax söder om Huddingevägen och planområdet.

Undersökningen visar att bränder (fordonsbrand eller pölbränder) vid drivmedelstationen inte påverkar planområdet men att däremot pölbränder på och intill Huddingevägen kan komma att innebära personskador/omkomna inom planområdet. I utredningen bedöms följande förebyggande åtgärder behövas:

”- Ingen byggnad för stadigvarande vistelse får placeras närmare än 30 meter till Huddingevägen.

– Åtgärd erfordras för att förhindra att bensen läcker ut och hamnar på markområde mellan Huddingevägen och planområdet. Möjliga lösningar kan vara att uppföra ett avbärarräcke eller en mur utmed vägen eller att ordna så att marken närmast vägen ligger högre än vägen och lutar mot denna.”
Avbärarräcke ska sättas upp längs Huddingevägens norra sida. Vägbanan ska luta bort från bostäderna för att förhindra pölbränder.

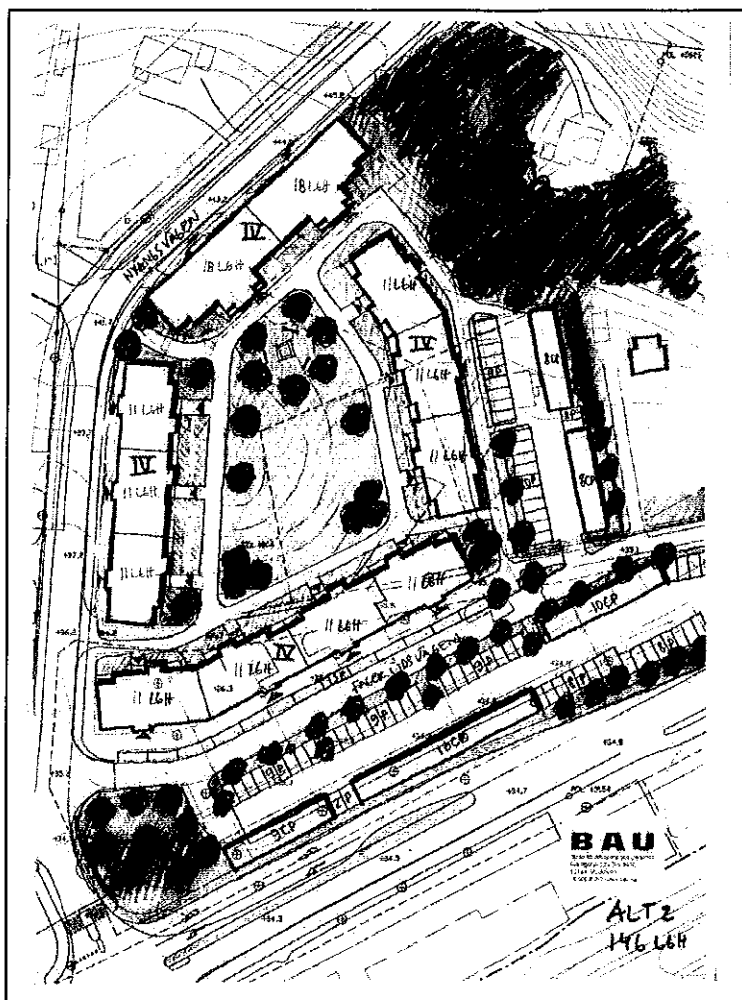
Dagvattenutredning

En dagvattenutredning med förslag på åtgärder har gjorts av Landark 2006-12-01. Den visar att det är möjligt att ta hand om dagvattnet inom fastigheten, så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), i enlighet med kommunens dagvattenstrategi.

Bebyggelseområden

Bostäder

Fyra flerbostadshus planeras i området. Det tre sydligaste husen kommer att ha fyra våningar. Det nordligaste huset kommer att ha fyra våningar mot gatan och fem våningar mot gården. Husen ska ”trappas” för att anpassas till terrängen. Fasader ska vara av puts och/eller tegel.



Skiss över den planerade bebyggelsen.

Befintlig bebyggelse

Åtta villatomter i planområdets östra och norra delar har tagits med i planområdet. Dessa tomter har idag äldre detaljplaner utan bestämmelser, vilket ställer till bekymmer i bygglovhanteringen. Tomterna får i planen tydliga bestämmelser och en utökad byggrätt med maximalt 180 m² byggnadsarea (= area på mark) och 320 m² bruttoarea (= total area på samtliga våningsplan). Inom denna del av planen får man bygga högst två våningar. Fastigheten på Nynängsvägen 22 kommer att få en utökad byggrätt till 520 m² bruttoarea för att möjliggöra ett flerbostadshus av typen stadsvilla.

Inom planen finns det idag en villa som kommer att rivas i samband med den nya bebyggelsen byggs. Den ligger på mark som ägs av HSB. Utanför planområdet finns det skiftande bebyggelse i form av villor, radhus, flerbostadshus och förskola.

Offentlig service

Närmsta förskola finns i grannkvarteret: Nyängsgården på Nyängsvägen. Närmsta F – 5- skola är Banslättskolan, närmsta 6-9- skola är Falkbergsskolan. Det är cirka en kilometer till Tullinge gymnasium.

I Tullinge centrum finns det tillgång till bibliotek, vårdcentral, apotek, medborgarkontor, tandläkare samt postservice.

Kommersiell service

I Tullinge centrum finns det idag tillgång till livsmedelsbutiker, blomsteraffär, frisörer, bank och restauranger.

Tillgänglighet

Entréerna ska vara i gatunivå. Inom gården finns relativt stor nivåskillnad, gångvägarna ska i möjligaste mån klara tillgänglighetskraven. Parkbänkar ska vara försedda med arm- och ryggstöd. Eventuella fasta bänkar vid bord ska inte ha armstöd. Särskilda parkeringsplatser för handikappade kan ordnas på gården.

Byggnadskultur och gestaltning

Planen tillåter maximalt fyra våningar höga flerbostadshus, det nordligaste huset tillåts ha högst fyra våningar mot gatan och fem mot gården. Detta är i linje med Program för Centrala Tullinge där man slog fast att de centrala delarna skulle vara tätt och stadsmässigt bebyggda. Det går samtidigt emot vad som också slogs fast i programmet; nämligen att man skulle ansluta till den befintliga bebyggelsens karaktär. De närliggande villorna kommer att få flerbostadshus relativt nära inpå. Kommunen prioriterar att få ett stort tillskott av bostäder i det centrala läget med närhet till goda kommunikationer. Under planprocessens gång har dock byggnadshöjden sänkts med en våning. För att kunna bebygga Östliden med bostäder är det nödvändigt att åstadkomma en godtagbar bullernivå. Genom att husen blir relativt höga kommer de att fungera som bullerskydd för varandra, på så vis uppstår en "tyst sida" för alla hus.

Friytor

Lek och rekreation

En mindre lekplats kommer att ordnas på gården. Större lekplatser finns vid Nyängsvägen: Lekplats Östra Tullingeberg och vid Nibblevägen: Lekplats Akvarellen.

Naturmiljö

I södra Tullinge, vid Flottiljvägen, finns Brantbrinks idrottsanläggning med motionsspår och elljusspår. Längre söderut, vid sjön Getaren, finns Lida fri-

luftsområde med motionsspår, elljusspår, skidspår och badplats. Friluftsbad finns i norra Tullingesjön; Stendalsbadet.

Gator och trafik

Biltrafik

Den tillkommande bebyggelsen medför ett ökat trafikflöde i korsningen Huddingevägen – Nyängsvägen. En trafikutredning har gjorts: "Trafikutredning korsningen Nyängsvägen - Huddingevägen" (Tyréns, 20070212), där man kommer fram till att en cirkulationsplats skulle kunna förbättra trafikflödet i korsningen. Vägverket, som är väghållare för Huddingevägen, har dock tydligt framhållit att cirkulationsplats inte är önskvärt på denna plats. Vägverket förordar korsningstyp E, signalreglerad och med vänstersvängskörfält. Övergångsställena över Huddingevägen leder dels till gång- och cykelväg mot Flemingsberg, dels till bussterminal och pendeltågstation. Säkerheten för gång- och cykeltrafikanter är av största vikt och en signalreglering skulle förbättra säkerheten. Alltså kommer korsningen att utformas i enlighet med Vägverkets riktlinjer.

Vidare flyttas Fagerlidsvägens infart söderut till i höjd med centrums infart. Då Fagerlidsvägen kommer att ha utfartsförbud österut mot Huddingevägen behövs en vändplan för sopbilar och andra större fordon. Det är ont om plats och en vändplan går inte att anordna i slutet av Fagerlidsvägen utan ordnas i närheten till de planerade parkeringsplatserna invid Huddingevägen.

Nyängsvägen och Fagerlidsvägen förblir kommunala gator.

Parkering

Parkering för boende skall ske på tomtmark. Plats för parkering planeras dels närmast Huddingevägen, där garagelängorna kan fungera som bullerskärmar, dels öster om flerbostadshusen. Även längs med Fagerlidsvägen planeras ett mindre antal parkeringsplatser. Garagelängorna ska klotterskyddas, t.ex. i form av spaljéer som försvårar klotter. Garagen ska delas upp i flera huskroppar så att de inte upplevs som en enda lång vägg genom infarten till Tullinge.

Gång- och cykeltrafik

På Fagerlidsvägen och Nyängsvägen ska gångbana finnas längs med de planerade husen. På Nyängsvägens västra sida finns redan idag gång- och cykelbana.

Det skall finnas ett sammanhängande gångstråk från entréerna på den nya bebyggelsen till övergångsställen och mot centrum. Övergångsställe över Nyängsvägen anläggs vid korsningen Fagerlidsvägen samt över Huddingevägen.

Kollektivtrafik

I Tullinge finns en mindre bussterminal och en pendeltågsstation. Gångavståndet mellan området och stationen och bussterminalen är ca 200 m. Det nya området ska kopplas till bussterminalen med sammanhängande gångbanor och övergångställen.

Störningar

Buller och vibrationer

Centrala Tullinge genomkorsas av länsväg 225, Huddingevägen. Trafikflödet på denna väg uppgår till omkring 14 000 - 15 000 fordon per vardagsdygn. Idag passerar omkring 160 persontåg och ca 5 godståg Tullinge per vardagsdygn. Detta medför bullerkonsekvenser för området.

Fasaden mot Fagerlidsvägen är mycket bullerstörd, fasaderna österut är något mindre bullerstörda och fasaderna mot Nyängsvägen är även de bullerstörda. Övriga fasader ligger under de riktvärden för nybyggnad som Riksdagen har fastställt.

En trafikbullerutredning har utförts av Ingemansson AB (2006-04-10) för hus 1-4. I utredningen anses föreslagen byggnadsutformning kombinerat med en lämplig lägenhetsplanlösning kunna innehålla målen i avstegsfallet. Detta innebär högst 55dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Därmed kan bostäder med god ljudmiljö erhållas

En förnyad trafikbullerutredning har gjorts av Ingemanssons AB (2007-05-09) för att undersöka om en sänkning av husen skulle påverka bullernivåerna. Den förnyade utredningen visar att det inte finns något hinder ur bullersynpunkt att sänka husen med en våning.

Järnvägen bedöms ligga för långt ifrån bostäderna för att orsaka vibrationer.

Luftföroreningar

Enligt beräkningar kommer miljö kvalitetsnormerna för luftkvaliteten klaras. Se även avsnittet Behovsbedömning/Miljöbedömning.

Klimat

En solstudie har gjorts av BAU arkitekter. När solstudien gjordes räknade man att husen skulle ha fem våningar, då skulle den nya bebyggelsen skugga Fagerlidsvägen 23 1-2 timmar före solnedgången. Den planerade bebyggelsen har sänkts med en våning samt skjutits något västerut för att förbättra solförhållandena för Fagerlidsvägen 23.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

De befintliga vattenledningarna klara att försörja den planerade bebyggelsen. Dagvattnet ska omhändertas lokalt inom fastigheten, i enlighet med Botkyrka kommuns dagvattenstrategi.

Värme

Fastigheterna ska försörjas med fjärrvärme.

El

En ny transformatorstation byggs i närheten av korsningen Nyängsvägen/Huddingevägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är sju år efter att den vunnit laga kraft. Se vidare genomförandebeskrivning och exploateringsavtal.

Medverkande tjänstemän

Dan Arvidsson, miljöenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anders Forsberg, miljöenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sophie Dahllöf, mark- och exploateringsenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anna Liefvergren, Gata- och parkenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Olga Hedenstedt, gata- och parkenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Nina Lindberg, plan- och bygglovenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ulf Ekberg
Tf. plan- och bygglovchef



Nina Lindberg
Planarkitekt LAR/MSA

slut- 2007:13



BOTKYRKA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Mark- och exploateringsenheten

ANTAGANDEHANDLING

2007-12-21

Dp 40-32

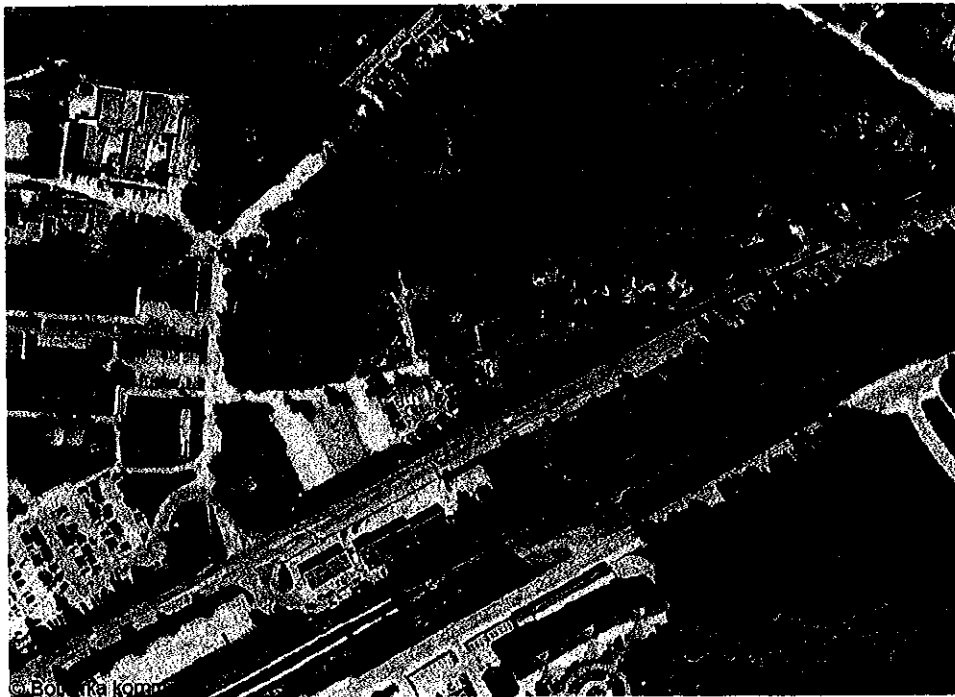
1 (6)

Referens:
Sophie Dahllöf

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för området
Östliden Dp 40-32

Botkyrka kommun



ORGANISATION

Planområdet är beläget i centrala Tullinge. Området avgränsas i söder av Huddingevägen och innesluts till stora delar av Nyängsvägen. Avsikten med planläggningen är dels att på HSB:s mark (exploatören) tillskapa möjlighet att uppföra ca 145 lägenheter i 3-4 våningar höga flerbostadshus, dels att modernisera planbestämmelserna för de befintliga småhusfastigheterna inom planområdet. Planförslaget ger också möjlighet för den befintliga fastigheten Tullinge 19:432 att ytterligare utvidga befintligt flerbostadshus.

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande. Markägaren/exploatören projekterar och bebygger exploateringsområdet.

Tidsplan

BN beslut om samråd:	Augusti 2006
Samrådstid:	September, oktober 2006
SBN beslut utställning:	Augusti 2007
Utställning:	September 2007, oktober 2007
SBN beslut antagande:	Februari 2007
Kommunstyrelsen:	Mars 2008
Kommunfullmäktige:	Mars 2008
Laga kraft:	Ca 4 veckor efter KF-beslut, april, maj 2008

Genomförandetiden går ut 7 år efter planen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen har huvudmannaskapet för de allmänna anläggningarna, såsom lokalga-
tor och Va-anläggningar inom allmänna platser.

Avtal

För fastigheterna Tullinge 19:421-425 samt 19:442 (exploateringsområdet) skall HSB (exploatören) sluta ett exploateringsavtal med kommunen som reglerar genomförandet samt vem som tar fram underlag till planen och bekostar detta. För fastighet Tullinge 19:432 skall fastighetsägare sluta ett avtal som reglerar genomförande samt kostnader.

Parkering

Parkering för den tillkommande bebyggelsen skall rymmas inom tomtmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Den obebyggda marken inom planområdet ägs till största delen av HSB. Övriga ägare är 6 privata fastighetsägare samt kommunen som förutom gatumarken äger två småhusfastigheter.

Mark som enligt detaljplan skall övergå från kommunen till fastighetsägare resp. tvärt om tillträds när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Rättigheter

Nedan redovisas de rättigheter/belastningar som kan vara av betydelse för de fastigheter som ingår i detaljplanen. Någon fullständig utredning har ej skett.

Fastigheterna belastas av:

Tullinge 19:422

- 01-IM7-39/5387.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

Tullinge 19:423

- 01-IM7-35/76.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

Tullinge 19:424

- 01-IM7-38/4458.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

Tullinge 19:425

- 01-IM7-38/6927.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

Nyängen 6

- 01-IM7-67/8942.1 Avtalsservitut Tillträde m.m.

- 01-IM7-67/8942.2 Avtalsservitut Värmecentral m.m.

Nyängen 7

- 01-IM7-21/32.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

- 01-IM7-38/158.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

- 01-IM7-39/7297.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

- 01-IM7-41/1281.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

- 01-IM7-45/786.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

- 01-IM7-45/791.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

- 01-IM7-46/5203.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

- 01-IM7-67/8942.1 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld
- 01-IM7-67/8942.2 Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

Fastighetsbildning, avtal

Varje markägare ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för sin exploaterings genomförande. Servitutsavtal skall upprättas för detaljplanens nya "u-område" (område för underjordiska ledningar) om detta inte löses vid fastighetsbildningen.

TEKNIK

Utredningar

Miljöbedömning

Enligt Miljöförvaltningens behovsbedömning, från 2006-01-19, anses planen ej ge upphov till betydande miljöpåverkan. En kompletterande behovsbedömning utfördes 2007-02-06 och även denna visar på att på samma resultat.

Bullerutredning

En trafikbullerutredning, 2006-04-12, har på uppdrag av exploatören utförts av Ingemansson Technology AB. En kompletterande bullerutredning har gjorts Ingemansson Technology AB (ÅF) på uppdrag av kommunen.

Trafikutredning

En förprojektering för ombyggnad av korsningen Nyängsvägen/ Huddingevägen har på uppdrag av kommunen utförts av Tyréns 2006-05. En ytterligare trafikutredning har på uppdrag av kommunen utförts av Tyréns, 2007-03-02.

Risakanalys

En riskanalys har på uppdrag av exploatören utförts av Briab 2006-04-28. Då byggnaderna planeras på ett avstånd mindre än 100 m till en drivmedelstation och en väg där farligt gods transporteras erfordras en riskanalys.

Markundersökning

En markundersökning har utförts 2006-05-08 av SWECO VIAK AB på uppdrag av exploatören.

Solstudie

En solstudie har på uppdrag av exploatören gjorts av BAU arkitekter.

Dagvattenutredning

Ett förslag på dagvattenlösning har på uppdrag av exploatören tagits fram av Landark, 2006-12-01.

Tekniska anläggningar m.m.

Gata

Korsningen Huddingevägen/Nyängsvägen byggs om och görs trafiksäkrare.

Nyängsvägen och Fagerlidsvägen förblir kommunala gator. Fagerlidsvägens västligaste del flyttas söder ut i höjd med infarten till centrumanläggningen. Standarden ökas med nödvändiga övergångsställen och gångbanor utanför den nya bebyggelsen.

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns utbyggda till området. Dagvattenhanteringen skall lösas genom lokal omhändertagande, dvs. inom fastigheten.

Markföroreningar

Området behöver enligt undersökningar ej saneras.

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för området. Kartan används till förprojektering och planläggning.

EKONOMI

Utbyggnad av allmänna anläggningar

De allmänna anläggningar som måste byggas ut för att kunna genomföra en bostadsexploatering i planområdet bekostas av exploatören. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Gatukostnad

För de fastigheter där byggrätten medger tillkommande flerbostadsbebyggelse regleras gatukostnaden i exploateringsavtalet.

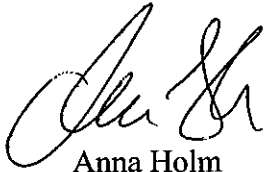
VA-kostnad

Debitering av anslutningskostnader för VA skall ske i enlighet med gällande taxa.

Administration

Planavgiften kan komma att regleras i exploateringsavtalet under genomförandetiden. I övrigt enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Anna Holm
Tf Markchef



Sophie Dahllöf
Mark- och exploateringsingenjör