

Detaljplan för  
**BANSLÄTT 6 m fl** i Banslätt, Botkyrka kommun, Stockholms län  
( 32-3 )

---

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Till planförslaget hör grundkarta, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationsplan, fastighetsförteckning, genomförandebeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning.

### **PLANENS SYFTE**

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bygga ca 100 lägenheter i form av seniorbostäder.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Planområdet omfattar Fastigheterna Banslätt 1, 5 och 6 samt del av naturmarken söder och öster om Banslätt 6. Planområdet är beläget söder om Römossevägen i centrala Tullinge.

#### **Areal**

Planområdet omfattar ca 3,3 hektar, varav tomten för seniorbostäderna omfattar ca 1,7 hektar.

#### **Markägare**

Nuvarande naturmark och fastigheten Banslätt 5 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheterna Banslätt 1 och 6 är i enskild ägo.

## **FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Omgivningar**

Området omges i öster av ett berg som höjer sig 28 meter över den plana marken. I sydväst finns åttavånings loftgångshus. Närmaste granne är en byggnad i 2 till 4 våningar som bl a används för Samhall, apotek, vårdcentral och restaurang.

På andra sidan järnvägen ligger Tullinge centrum, bussterminal samt en bensinstation.

Mellan åttavåningshusen och kontorsbyggnaden finns ett grönsstråk med en gångväg som anknyter till gångtunneln under järnvägen och förbinder Banslättskolan och bostadsområdena söder om järnvägen med centrum.

Trafiken på Römossevägen norr området uppgår till ca 2 000 fordon per årsmedeldygn.

### **Mark och vegetation**

En stor del av fastigheten Banslätt 6 upptas av en plan, avgrusad yta med parkering omgiven av gräs- och slybevuxna ytor. Närmast berget i öster växer gles blandskog, där gran och björk dominerar. I sydost finns spår av en gammal trädgård med fruktträd. Här finns också inslag av ädellövträd.

### **Grundförhållanden och geoteknik**

Marken utgörs av sediment och lera med en största mäktighet av 22 meter. Under detta skikt finns berg. Troligen krävs jordförstärkning eller pålningsgrundläggning för den aktuella bebyggelsen.

Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd, vilket framgår av mätningar som kommunen utfört sedan 1975. Periodvis har artesiska trycknivåer konstaterats upp till eller över markytan.

Områdets lägre delar ligger inom lågriskzon för radon medan berget ligger inom normalriskzon.

## **SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK**

### **Kommunal service**

Projektets inriktning på seniorbostäder medför att behov av nya platser i skola och barnomsorg ej förväntas uppkomma.

Servicecentral finns i kv Akvarellen och ålderdomshem planeras i kv Solliden norr om järnvägen. Stadsdelsbibliotek finns i Tullinge centrum.

### **Kommersiell service**

Tullinge centrum inom 400 meters gångavstånd innehåller bl a livsmedelsbutiker, restaurang, post och bank.

### **Övrig service**

Vårdcentral och apotek finns i Samhallbyggnaden.

**Kollektivtrafik**

Bussterminal och pendeltågsstation ligger inom 300 meters gångavstånd. Busslinje 722 har hållplats på Römossevägen inom 50 meters gångavstånd.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Översiktsplan**

Översiktsplanen redovisar pågående markanvändning inom området.

**Detaljplaner**

För området gäller detaljplan för Tullinge Centrum-Banlätt I. 1989-06-06 reviderades detaljplanen för att göra det möjligt att uppdelat kvartersmarken i två fastigheter.

Detaljplanen anger markanvändningen småindustri, kontor för fastigheterna Banslätt 1 och 6. Berget och grönytorna i öster utgör parkmark. Enligt detaljplanen skall parkering ordnas gemensamt för de båda fastigheterna.

**Planeringsprogram**

Planerings- och näringslivsberedningen har den 12 februari 1997 godkänt ett planeringsprogram för seniorbostäder i kvarteret Banslätt utarbetat av Tekniska förvaltningen 1996-10-18. Till programmet hör även en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning.

PNB beslöt även att uppdra åt byggnadsnämnden att påbörja en detaljplanläggning.

**PLANFÖRSLAG****Bebyggelse**

Projektet omfattar ca 100 lägenheter i form av seniorbostäder. I huvudsak planeras lägenheter med 2 och 3 rum och kök.

Hushöjden föreslås bli 5 våningar. Bergets höjd och omgivande åttavånings bostadshus i kvarteret medför att området tål en relativt hög bebyggelse.

För att avskärma buller från vägar och järnväg föreslås bebyggelsen nämast Römossevägen utformas som en skärm som ger en skyddad gård, där en friare gruppering av bebyggelsen är möjlig. I bebyggelsen mot Römossevägen skall lägenheterna utformas med hälften av boningsrummen mot den tysta sidan.

På sydsidan av berget föreslås punkthus i 5 våningar. I kvarterets inre föreslås en envåningsbyggnad som kommer att innehålla samlingslokaler och bad.

### **Parkering**

Planeringsprogrammet anger som byggnorm för seniorboendet 9 platser per 1000 kvm bruttoarea. Bostadsparkeringens besöksplatser kan dubbelutnyttjas med intilliggande fastighet.

Parkeringen för seniorbostäderna föreslås som markparkering på fastigheten Banslätt 6. Det finns möjlighet att bygga garage på flertalet parkeringsplatser.

Samhallhusets parkering, som idag till största delen sker på fastigheten Banslätt 6 kommer att ersättas väster om fastigheten genom att fastigheten Banslätt 5, som idag används som infartsparkering kommer att förvärfvas av HSB och användas för Samhallhusets behov. De infartsparkeringsplatser som försvinner kommer att ersättas genom att nuvarande parkering i korsningen Nibblevägen-Sunnanvägen byggs ut samt av en planerad ny parkering väster om gångtunneln mellan Römossevägen och järnvägen.

### **Uteytor och rekreation**

Inuti kvarteret skapas en grön, bullerskyddad gård. Naturmarken med berget i öster utgör en extra tillgång och en röjning och förnyring av befintlig vegetation bör genomföras. Odlingslotter planeras för de boende.

### **Trafik och angöring**

Trafikmatning sker från Römossevägen via angöringsgator på kvartersmark. Genomgående entréer i husen utmed Römossevägen och körbara gångvägar i kvarterets inre kommer att ge god tillgänglighet.

### **Vatten och avlopp samt dagvatten**

Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns i blivande tomtgräns söder om området. Pumpning av avloppsvatten kan bli aktuell.

Marken har begränsade möjligheter att ta upp dagvatten. Genom lämpliga åtgärder exempelvis fördröjningsmagasin och dränerande beläggningar skall emellertid dagvatten i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt. Överskottsvatten kan avledas till dagvattenledning i Römossevägen.

### **Energiförsörjning**

Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

1997-07-08

**Elförsörjning**

Plats för en ny transformatorstation föreslås öster om Samhallhuset i anslutning till den föreslagna angöringsgatans vändplan.

**Avfallshantering**

Bebyggelsen skall utformas med tillräckliga utrymmen för källsortering och kompostering av avfall.

**MILJÖKONSEKVENSER**

Projektets miljökonsekvenser beskrivs och analyseras i en separat miljökonsekvensbeskrivning utarbetad 1997-03-17 av Sundell Arkitekter.

**GENOMFÖRANDE**

Planens genomförandetid går ut 2010-12-31.

Bebyggelse kommer att uppföras i två etapper, där den vinkelformade lamellhusbyggnaden byggs i en första etapp.

**TEKNISKA FÖRVALTNINGEN**

Kjell Bagstevold  
Stadsarkitekt



Lars G Håkansson  
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka  
beslut den 27 november 1997 5143  
betygar   
kommunfullmäktiges sekr.

Detaljplan för Banslätt 6 m fl, plan 32-03, i Tullinge, Botkyrka kommun, Stockholms län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### 1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan planprocessen

|                             |            |      |
|-----------------------------|------------|------|
| Programsamråd               | hösten     | 1996 |
| Remiss o samråd             | maj - juni | 1997 |
| Utställning                 | sep - okt  | 1997 |
| Godkännande byggnadsnämnden | november   | 1997 |
| Antagande kommunfullmäktige | december   | 1997 |

#### Tidplan genomförandet

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Exploateringsavtal/köpeavtal | våren - hösten 97 |
| Bygglov                      | december 1997     |
| Byggstart                    | december 1997     |
| Inflyttning                  | -                 |

#### Ansvarsfördelning, avtal

Markägoförhållanden  
Inom planområdet äger Botkyrka kommun Banslätt 5, Tullinge 21:484 och 21:502. Övriga fastigheter inom planområdet är privat-ägda.

#### Avtal

Kommunen ansvarar för att ett exploateringsavtal/köpeavtal upprättas med exploatören. Detta skall föreligga undertecknat senast i samband med kommunstyrelsens behandling av ärendet efter utställning av detaljplan. I detta avtal skall dels regleras de markregleringar som måste till för planens genomförande, dels reglera övriga frågor som blir en följd av exploateringen.

#### Huvudman

Kommunen skall var huvudman för den allmänna marken inom planområdet.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2010-12-31.

## 2. TEKNISKA FRÅGOR

### Geoteknik

Exploatören svarar för inom kvartersmark erforderlig geoteknisk undersökning.

### Va

Anslutningspunkt för vatten- och avlopp finns i blivande tomtgräns för etapp 2. För etapp 1 måste anslutningsledning byggas över den angränsande fastigheten Banslätt 2. Området har begränsade möjligheter till infiltration av dagvattnet. Exploatören svarar för projektering och utbyggnad av de åtgärder som behövs för att dagvattnet i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt.

### Gator och parkering

Inga allmänna gator behöver byggas ut pga denna exploatering. Den parkering som finns på fastigheten Banslätt 5 och som idag fungerar som en infartsparkering skall ersättas med motsvarande antal platser på annat ställe i nära anslutning till pendeltågsstationen utanför planområdet.

## 3. EKONOMISKA FRÅGOR

### Gatukostnader

Inga gatukostnader kommer att debiteras då inga gatuutbyggnader sker med anledning av exploateringen. Ekonomisk ersättning för parkeringen på fastigheten Banslätt 5 regleras i exploateringsavtalet/köpeavtalet.

### Teknisk försörjning

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp skall endast erläggas för tillkommande fastighet. För befintlig fastighet täcks anslutningsavgiften av tidigare avtal för exploateringen av centrala Tullinge.

### Övriga kostnader/intäkter

Kommunens övriga intäkter pga exploateringen är intäkter av markförsäljningen.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN  
Markingenjör A Engver Lindquist

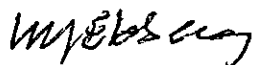
1997-07-08

## 4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

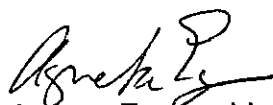
För bildande av bostadskvarteret i enlighet med detaljplan skall en fastighetsreglering ske där kommunal mark överförs till fastigheten Banslätt 6. För att säkerställa parkeringsbehovet för fastigheten Banslätt 1 skall Banslätt 5 överföras till Banslätt 1 Dessutom skall två tomter för transformatorstation avstyckas.

Ledningsrätt för ny anslutningsledning över Banslätt 2 skall slutas.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

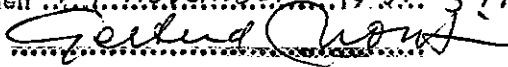


Ulf Ekberg  
Trafik- och exploateringschef



Agneta Engver Lindquist  
Markingenjör.

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 27 november 19 97 § 143betygar 

kommunfullmäktiges sekr.