



Detaljplan för KV BETSLET, 42-17
Tullinge Parkhem
Botkyrka kommun
Stockholms län

Upprättat av Riksbyggen Konsult AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm

Datum: 1989-03-21

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

HANDLINGAR

- Planeringsprogram
- Lista över samrådskretsen inkl fastighetsförteckning
- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan i skala 1:1000
- Översiktlig markundersökning utförd av GHS Byggkonsult, 1988-08-11 och kompletterad 1988-09-26

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att planlägga marken för bostäder i friliggande villor för åretruntboende och i samband därmed förse området med kommunala vatten- och avloppsledningar samt gator m m.

Ett annat syfte är att få fram ett antal villatomter, som kan förmedlas via kommunens tomt- och småhuskö.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Tullinge Parkhem, drygt 2 km nordväst om Tullinge centrum.

Planområdet omfattar områdena kring Rönnebodavägen norr om Norra Parkhemsvägen, Grenvägen och Höstvägen samt en del av Vårvägen.

Mot norr omfattar planområdet ett obebyggt markområde.

Areal

Planområdet omfattar ca 6,2 ha

Markägoförhållanden

Befintliga fastigheter är i enskild ägo. Resterande mark ägs av Botkyrka kommun.

Huddinge kommun äger fastigheten Tullinge 16:1, d v s en del av marken i norr. Ett avtal om markbyten föreligger mellan Huddinge och Botkyrka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den 28 juni 1979 antog kommunfullmäktige i Botkyrka kommun generalplan för del av Botkyrka kommun-Tätort 90. Denna anger för det aktuella området bostäder-friliggande småhus och övrig mark-naturmark.

Den 23 juni 1982 antog kommunfullmäktige en områdesplan för Tullinge Parkhem. Den angav i huvudsak bostadsändamål i friliggande enbostadshus för området.

En förlängning av Rönnebodavägen norrut med förbindelse med Skansbergsvägen angavs också i områdesplanen.

Trafikmatningen var tänkt att endast ske via Norra Parkhemsvägen-Rönnebodavägen.

Kommunfullmäktige beslöt 1984-05-24 § 113 om tidplan för utbyggnad av VA-ledningar inom vissa delar av Tullinge Parkhem under perioden 1985-87 samt program för genomförande och utbyggnad av området. För Betslet angavs ingen tidpunkt.

Detaljplaner

För östra delen av området gäller byggnadsplan för Tullinge Villastad, 45-1, fastställd 1938-10-21.

För västra delen av området gällde tidigare avstyckningsplan nr 1056 godkänd 1935-01-31 och förordnande enligt 168 § gamla byggnadslagen (BL). Denna plan har upphört att gälla i och med att PBL trädde i kraft 1987-07-01.

I sydvästra delen av området gäller byggnadsplan för KV STAFSHÄLL, Tullinge Parkhem, 42-16, fastställd 1987-10-13.

Norr om planområdet finns ingen detaljplan.

Planområdet gränsar i sydöst till byggnadsplan för KV TYGELN m fl, Tullinge Parkhem, 42-15 A, fastställd 1985-10-23.

I söder gränsar området till en pågående detaljplan för område vid TRÄDGÅRDSTORP, Tullinge Parkhem, 42-20.

Fram till den 1 juli 1987 gällde byggnadsförbud mot nybyggnad enligt 35 och 109 §§ byggnadslagen i avvaktan på planläggning samt enligt § 110 i avvaktan på utbyggnad av vatten- och avloppsnätet.

§ 110 har övergått till att bli en planbestämmelse i gällande byggnadsplan enligt 5 kapitlet, § 8 PBL.

Program för planområdet

Ett planeringsprogram för området vid Rönnebodavägen i Tullinge Parkhem, upprättad av stadsbyggnadskontoret i Botkyrka kommun, daterat 1988-05-09 godkändes av kommunstyrelsen 1988-05-30, som samtidigt uppdrog åt byggnadsnämnden att planlägga området enligt riktlinjerna i planeringsprogrammet.

Markområdet föreslås för bostadsändamål.

Projektet omfattar ca 15 villatomter, som kan förmedlas via kommunens tomt- och småhuskö. För de befintliga 17 privatägda fastigheterna skall en förtätning prövas.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I bostadsbyggnadsprogrammet för perioden 1988-1990 redovisas styckebyggnation i Tullinge på ca 40 småhus per år.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är mycket kuperat med bergknallar och hållar och vegetationen består av både barr- och lövträd med inslag av ädla lövträd, d v s typisk Parkhemsterräng och vegetation. I den norra delen av planområdet dominerar gran, men även tall förekommer. Inslag av ek och hassel förekommer på östra delen av Rönnebodavägens förlängning i norr.

Befintliga ekar på nuvarande tomtmark utgör ett värdefullt inslag i naturmiljön, varför en strävan bör vara att bevara dessa träd.

Ett sammanhängande höjdparti ligger i östra delen av området. Marken sluttar nedåt i söder, i väster ned mot en gångväg som ligger i Flottbrovägens förlängning och mot norr.

Berget går i dagen på många ställen, i norr ligger två markerade bergknallar.

Lokalklimatet finns beskrivet i områdesplanen för Tullinge Parkhem. Förhärskande vindriktningar är de ostliga och nord-ostliga vindarna.

I en rapport, "Lokalklimatet i norra Botkyrka med hänsyn till energihushållning och ventilation" av Bergab Klimatundersökningar, daterad 1988-05-20 står det om Tullinge Parkhem att vedeldad basuppvärmning torde bli olämplig, men att braskaminer bör kunna accepteras.

I detta instämmer kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig byggnadsgeologisk undersökning av Botkyrka kommun har gjorts av Tyréns. Den finns redovisad på en karta upprättad 1982-06-16. Av denna framgår att marken inom planområdet består av berg, d v s berg i dagen eller på ringa djup och fast jord, d v s morän, grus, sand, genomgående torrskorpa på morän eller berg.

En ytvattendelare passerar området i öst-västlig riktning, ungefär mitt i området.

En annan översiktlig markundersökning av Rönnebodavägen, Höstvägen, Grenvägen samt del i naturmark i Tullinge för planerade väg- och ledningsarbeten har utförts av GHS Byggkonsult AB, daterad 1988-08-11 och kompletterad 1988-09-26.

Av denna undersökning framgår bl a följande:

Rönnebodavägen börjar inom ett område med mäktiga lager av siltig lera med delvis lös lagring.

Jorden inom nuvarande vägsträcka består av fyllning (vägbank), som underlagras av silt och sandig silt med varierande djup ned till berg eller blockig morän.

Inom sträckan med naturmark består jorden av humuslager och organisk jord. Dessa lager underlagras av silt och sandig silt ned till berg eller blockig morän.

Vad avser lednings- och väganläggningar innebär jordlagren inga sättnings- eller stabilitetsproblem.

Förstärkning med fiberduk av ledningsbädden behövs troligen utföras inom 30 % av sträckan.

Stillastående ytvatten kan förekomma.

Jorden under vägfyllningen är mycket tjälfarlig.

Grenvägen

Nivåskillnaden mellan högsta och lägsta punkten är omkring 5,5 meter. Jordlagren i vägen är som i Rönnebodavägen. Lösa jordlager förekommer inte.

Höstvägen

Jordlagren är som i Rönnebodavägen. Lösa jordlager förekommer inte. Grundvattnet bedöms ligga på en nivå i anslutning till underkant siltjord.

En kompletterande undersökning av marken för den nya Höstvägen har gjorts av GHS Byggkonsult 1988-09-26.

Radon

Området ligger inom normal riskzon för radon. Radonrisken skall beaktas vid byggandet, enligt kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

21 befintliga fastigheter ingår i planområdet.

De flesta fastigheterna är bebyggda med fritidshus. Tre fastigheter är be-

byggda med villor som bebos åretrunt.

18 tomter förslås bildas på den obebyggda marken norr om Höstvägen.

Sammanlagt rymmer planförslaget 39 tomter för friliggande enbostadshus. Varje tomt får bebyggas med en villa i högst två våningar och med ett garage. Vissa tomter bör bebyggas med suterränghus med hänsyn till markens lutning.

Befintliga tomtstorlekar inom planområdet varierar mellan 1500 kvm och 2355 kvm. Den genomsnittliga storleken är ca 1700 kvm.

De 18 nya tomterna i norra delen får tomtstorlekar på mellan 900 och 1400 kvm, i genomsnitt ca 1000 kvm.

Minsta tomtstorlek föreslås bli 900 kvm för de tillkommande tomterna i norr.

Befintliga tomter föreslås inte delas, vilket i första hand motiveras av topografin.

Offentlig service

Barnomsorg

En barnstuga med 6 avdelningar finns i Tullinge Gårdsområdet. Avståndet dit är ca 800 m. En barnstuga om 2-3 avdelningar skall uppföras i Stendalsområdet ca 500 m från Rönnebodavägen.

I Tullinge som helhet beräknas åldersgruppen 0-6 år minska under den närmaste tioårsperioden och överkapacitet kan uppkomma. Inom Tullinge finns dock variationer. Tillgänglig kapacitet finns främst i Banslätt/Römosen. Barnomsorgsbehovet inom området vid Mellanbergsvägen förutsätts täckas genom barnstugorna i Tullinge Gård och Stendal.

Skolor

Närmaste låg- och mellanstadieskola är Parkhemsskolan, som ligger på ca 500 m gångavstånd.

Till Falkbergsskolans högstadium är avståndet omkring 2 km.

I låg- och mellanstadiet minskar elevunderlaget i förhållande till dagens situation även med hänsyn taget till planerad produktion (Akwarellen) och viss tillkommande produktion i Parkhem. Här beräknas att ett tillskott av storleksordningen 150 lägenheter under sista åren av 80-talet kan klaras utan att kapacitetsproblem uppstår. En tillbyggnad planeras av Parkhemsskolan, vilket gör att erforderlig kapacitetsreserv finns.

På högstadiet råder idag en oacceptabel situation med överbeläggning. Effekten av här angiven bebyggelse är dock endast marginell.

Övrig service

I Tullinge Gårdsområdet finns en närbutik på ca 800 m gångavstånd. I övrigt hänvisas till Tullinge centrum. Där finns bl a livsmedelsbutiker, frisör, radiobutik, tygaffär, post, bibliotek, restauranger m m. Där finns också landstingets vårdcentral m m.

Planer finns på att bygga till centrum med kommersiella lokaler.

Skyddsrum

Planområdet ingår i hemskyddsområde 54 SÖ, Tullinge Parkhem. Behovet av skyddsrumspatser för området har beräknats till 105 platser. Planområdet ligger dock inte inom område som skall prioriteras med skyddsrum.

FriytorLek och rekreation samt naturmiljö

En större lekpark med bollplan m m finns inom Tullinge Gårdsområdet, sydost om planområdet.

Det finns flera större obebyggda ängs- och skogsområden i områdets närhet. Nordväst om planområdet finns Stendalsbadet och Flottsbrobadet. Småbåtshamn finns vid Tullingesjön.

Skidbackar med skidlift finns vid Flottsbrobacken.

Gator och trafikGatunät

Vägarna inom planområdet är idag smala och har låg standard. Grenvägen lutar 8 % som mest.

Rönnebodavägen har en lutning av 10 % i dess södra del och flackar av norr ut.

Övriga vägar är relativt flacka.

Förslaget innebär att gatorna i stort sett följer nuvarande sträckningar. Två nya gator föreslås, den ena som en förlängning av Rönnebodavägen, den andra parallellt med Rönnebodavägen med anslutning i mitten på Höstvägen. Vändplaner avslutar de båda vägarna mot norr.

Området föreslås trafikmatas via Norra Parkhemsvägen-Rönnebodavägen. Mot väster stängs Höstvägen av. Motivet är att begränsa trafiken på Flottbrovägen bl a med hänsyn till den branta lutningen.

Föreslagna gatubredder är genomgående 4,5 meter.

En befintlig gång- och cykelväg passerar utanför planområdet på dess västra sida i Flottbrovägens förlängning med förbindelse till Stendalsbadet och Flottsbro.

Kollektivtrafik

Busslinje 722 mellan Tullinge kyrka och Tullinge station passerar området på Norra Parkhemsvägen. Gångavstånd till närmaste busshållplats är ca 200 meter.

TEKNISK FÖRSÖRJNINGVatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar skall byggas ut i området.

Utbyggnaden av VA-ledningar föreslås ske från Rönnebodavägen och Flottbrovägen.

VA-ledningar förslås byggas ut i gatorna.

Dagvatten tas om hand i första hand lokalt.

Gatornas avvattning får ske i diken utmed gatorna. Tomternas egen avvattning får ske genom infiltration.

En vattentäkt med brunn finns på kommunens mark norr om Höstvägen. Denna vattentäkt med brunn finns reglerad i ett nyttjanderättsavtal. Se Genomförandebeskrivningen.

Värme, el och tele

Fjärrvärmenätet är till viss del utbyggt i Tullinge Parkhem, men avses inte byggas ut till planområdet. Planområdet ligger i en naturskön miljö varför en fjärrvärmeanslutning kan ge onödigt stora ingrepp i naturmiljön.

Området ligger inom ett sk utredningsområde enligt Botkyrka energiplan-84. Uppvärmningssättet är ej fastslaget. Enligt planen bör möjligheten att med hjälp av värmepumpsteknik utnyttja lokal energikälla, studeras.

Individuell uppvärmning, t ex el, föreslås för närvarande.

Byggnaders uppvärmning bör ske med vattenburna system. Fastbränsleeldad basuppvärmning kommer att bli olämpligt. Braskaminer bör dock kunna accepteras. Se avsnitt om "Mark och vegetation" ovan.

El- och teleledningar bör samordnas med utbyggnaden av gator och VA-ledningar.

Avfall

Sophämtning förutsetts ske på konventionellt sätt.

Vändplaner utformas bl a med hänsyn till sopbilar.

Administrativa frågor

Motivet till den föreslagna genomförandetiden, 15 år, är att de enskilda fastighetsägarna skall få tid att bygga i den takt som de själva önskar.

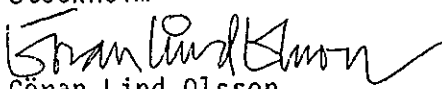
En administrativ bestämmelse om marklov har införts för att skydda befintliga berghällar inom området. Berghällarna utgör ett karaktäristiskt inslag i naturen varför en strävan bör vara att bevara dessa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunens stadsbyggnadskontor har projektledare Pia Ström och planarkitekt Lars-Gösta Håkansson deltagit.

Från Riksbyggen Konsult AB, A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer, Stockholm har arkitekt SAR, SPA Göran Lind Olsson och arkitekt SAR Conny Olsson samt arkitekt LAR Mats Haglund deltagit. Dessutom har marking Stig Nöre tagit fram detaljritningar för allmänna gator och VA-ledningar.

RIKSBYGGEN KONSULT AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm


Göran Lind Olsson
Arkitekt SAR, SPA


Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör


Conny Olsson
Arkitekt SAR


Ulf Ekberg
Överingenjör

RIKSBYGGEN KONSULT AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm
26 oktober 1989.
Göran Lind Olsson
Conny Olsson
Mats Haglund
Stig Nöre



Detaljplan för KV BETSLET, 42-17
Tullinge Parkhem, Botkyrka kommun
Stockholms län

Upprättat av Riksbyggen Konsult AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm

Datum: 1989-03-21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen:

1989-04-04	Byggnadsnämnden kan besluta att ställa ut ett förslag till detaljplan
April-maj	UTSTÄLLNING
Juni 1989	Byggnadsnämnden kan godkänna planförslaget
Sept 1989	Kommunstyrelsen kan godkänna planförslaget
Sept 1989	Kommunfullmäktige kan anta planförslaget

Allmänna gator samt vatten- och avloppsledningar kan få byggstart i november 1989.

Bygglov för villabebyggelsen kan tidigast erhållas fjärde kvartalet 1989, dvs efter det att planen vunnit laga kraft och allmänna gator och VA finns utbyggda.

Genomförandetiden föreslås bli 15 år. Tanken är att ge de enskilda fastighetsägarna möjlighet att bebygga sina tomter successivt.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna gator och VA-ledningar inom planområdet. Kommunen blir huvudman för den allmänna platsmarken och står för drift och underhåll av denna. Ansvar för utbyggnaden av friliggande enbostadshus, villor, får de enskilda markägarna stå för.

En vattentäkt med brunn finns på kommunens mark norr om Höstvägen. Denna vattentäkt med brunn finns reglerad i ett nyttjanderättsavtal, daterat 1966-04-28, med giltighet 50 år framåt. Nyttjanderättsavtalet gäller mellan AB Hem på landet och Tullinge Tomt- och Villaägareförening. I det står att

nyttjanderätten upphör i och med att marken detaljplaneläggs för kvartersmark/tomtmark för bostäder och när kommunala vattenledningar byggs ut i området.

Nyttjanderätten till vattentäkten med brunn upphör därför i samband med att denna detaljplan genomförs.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Fastighetsbildning är tänkt att följa illustrationsplanens intentioner. 18 nya fastigheter föreslås för villatomter. Sammanlagt rymmer planförslaget 39 fastigheter.

På vissa sträckor kommer slänter för gatan att behöva läggas på tomtmark. Återställningsarbeten regleras i avtal med kommun. Vid fortsatta studier av vägarna kan släntintrången komma att begränsas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Gatukostnader

Ett förslag angående gatukostnader ställs ut samtidigt som planförslaget ställs ut. Gatukostnadsutredningen är gjord av kommunens stadsbyggnadskontor.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- En översiktlig markundersökning har gjorts och är utförd av GHS-Byggkonsult, daterad 1988-08-11 och kompletterad 1988-09-26.

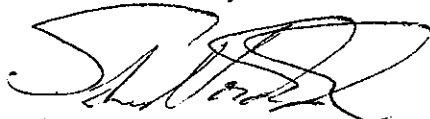
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Se planbeskrivningen

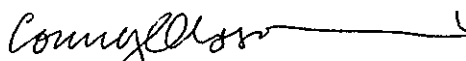
RIKSBYGGEN KONSULT AB
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer
Stockholm



Göran Lind Olsson
Arkitekt SAR, SPA



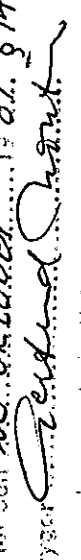
Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör



Conny Olsson
Arkitekt SAR



Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktige i Bockfjörda
beslut den 26. oktober 1989. § 149
beslutar 
kon. handledningssekreterare