

Förslag till
detaljplan för FRIPARKEN, (31 - 8)
Södra Tullinge Lanthem, Botkyrka kommun, Stockholms län

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

HANDLINGAR

- * Detaljplan i skala 1:1000
- * Planbeskrivning
- * Grundkarta
- * Fastighetsförteckning
- * Genomförandebeskrivning
- * Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att förse området med moderna planbestämmelser och ge förutsättningar för en viss förtätning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Södra Tullinge Lanthem. Det inringas av Flottiljvägen, Alice Tegnér's väg, Fågelvägen, Sågstuguvägen samt Friparksvägen och gränsar i sydost till fastigheterna utmed Flemings väg i Brantbrinksplanen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 16 ha.

Markägoförhållanden

I området finns det 74 enbostadsfastigheter i privat ägo och en flerbostadsfastighet ägd av Bokyrkabyggen. Kommunen äger vägmarken och naturområdet i kvarteret intill Bernströmsvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I översiktsplanen anges att nya bestämmelser behövs för bygglovhanteringen.

Detaljplaner

Den avstyckningsplan som upprättades i början av 1930-talet för bland annat detta planområde upphörde att gälla i och med PBLs ikraftträdande 1987.

I början av 1990-talet har de kringliggande områdena i Södra Tullinge Lanthem fått nya detaljplaner.

Program för detaljplanläggning, södra Tullinge Lanthem; antagit av Kommunstyrelsen 1992-11-02

Enligt programmet är syftet med nu aktuell detaljplanläggning:

att genom moderna planbestämmelser skapa klarare regler för bygglovgivning och ge förutsättningar för en viss bebyggelseutveckling i området.

I programmet anges vidare att:

Utgångspunkten är att planläggningen skall kunna ske utan att utlösa investeringar vare sig i de tekniska försörjningssystemen, (vägar, VA) eller i den kommunala servicen, (skola, barnomsorg).

För hela Södra Tullinge Lanthemsområdet om 300 fastigheter bedöms 70 nya småhus kunna komma till utan behov av investeringar för kapacitetsökningar av olika slag. En utsträckning i tiden förutsätts för att inte tillfälliga behov av fler plaster ska uppstå i barnomsorg och skola.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* Mark och vegetation

Merparten av planområdet utgörs av tomtmark med en anlagd vegetation i varierande grad. Det sparade naturområdet vid Bernströmsvägen innehåller ursprunglig skogsmark med övervägande barrskog.

* Geotekniska förhållanden

I planområdet finns tre höjder med berg i dagen eller på ringa djup. Runt höjderna finns områden med fast jord. Vid Grandalsvägen, Sågstuguvägen och Alice Tegnér's väg finns lägre partier med halv fast jord.

Planområdet sydvästra del ligger på gränsen till ett högriskområde för radon. I övrigt ligger planområdet inom normalriskområde respektive lågriskområde för radon. Radonmätningar rekommenderas i befintliga hus belägna inom högriskområde för radon.

*** Fornlämningar och byggnadsminnen**

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området.

Bebyggelseområden

*** Bostäder**

Området planlades i början av 1930-talet. Fritidshusen dominerade inledningsvis området. Idag återstår endast enstaka fritidshus.

Medianen för tomtstorleken ligger kring 1800 m². Styckning av fastigheterna försvåras av topografin och befintliga huvudbyggnaders placering.

Tomtminimum föreslås till 1000 m². Detta gör att ett antal fastigheter blir styckningsbara. Dessutom kan tomter tillskapas av genom sammanläggning av yta med intilliggande fastigheter. Fastigheten 20:182 som har gynnsamma förhållanden görs styckningsbar ner till 850 m². På den kommunägda naturmarken intill fastigheterna 20:296 och 20:283 föreslås en ny tomt.

I planområdets östra del ligger en tomt 20:276 med Botkyrka byggens flerbostadshus. Denna tomt är idag planlagd för allmänt ändamål. Den ges beteckningen bostadsändamål.

*** Offentlig service**

Banslättsskolan (LM), Eklidsskolan (LM) och Falkbergsskolan (H) ligger 1- 1.5 km från bostäderna inom planområdet.

De närmaste barnstugorna ligger i Banslättsområdet och invid Plåtslagarvägen. Vårdcentral och bibliotek finns i Tullinge Centrum.

*** Kommersiell service**

Närmaste närlivsbutik kombinerad med en pizzabutik ligger inom det angränsande planområdet på Flemings väg. I Tullinge centrum på ett avstånd av 1 - 1,5 km finns ett kompletterande kommersiellt serviceutbud. Där finns bl a livsmedelsbutik, post, klädaffär och lunchrestauranger.

*** Skyddsrum**

Enligt civilförsvarslagen 32§ ska den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom området söka skyddsrumsbeked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgifter om vilka skyldigheter att bygga

skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. Skyddsrumsbeked ska begäras av sökande för bygglovprövning.

Friytor

*** Lek och rekreation**

Lekplatser finns i de intilliggande områdena; vid närlivsbutiken på Flemings väg och invid Sågsjön intill Flottiljvägen. Befintligt naturområde intill Bernströmsvägen behålls för närrekreation. På Brantbrinks idrottsplats finns bollplaner och anläggningar för motion. Motionsspår finns i anslutning till idrottsplatsen.

Gator och trafik

Angöring till planområdet sker från Huddingevägen via Flottiljvägen och Bernströmsvägen, som också belastas av viss genomfartstrafik.

Beroende på den framtida användningen av F18-området kan trafikmängderna på Flottiljvägen komma att öka. En sådan ökning kan ställa krav på upprustning längs Flottiljvägen genom anläggning av främst separata gång- och cykelbanor fram till Brantbrinks idrottsplats.

Den befintliga vägstandarden behålls inom planområdet. Sikttrianglar med begränsning av vegetationen till 0.8 meters höjd placeras på kvartersmark intill gathörnen. Parkeringsbehovet tillgodoses på tomtmark.

Området kollektivtrafikförsörjs med bussar längs Flottiljvägen som ansluter till pendeltågen i Tullinge.

Gatorna och naturmarken sköts av Tullinge vägförening. Kommunen avser att efter år 2000 överta huvudmannaskapet för de allmänna platserna i detaljplanen.

Störningar

Med ledning av tillgängliga översiktliga studier angående bullerstörningar från fordonstrafiken på Flottiljvägen föreslås att en planbestämmelse för bullerdämpande åtgärder införs för fastigheterna utmed Flottiljvägen.

Teknisk försörjning

*** Vatten och avlopp**

Området ingår i kommunens verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Delar av det sydvästra planområdet i anslutning till Bernströmsvägen ligger inom föreslagen ny utvidgad inre skyddszon för Tullinge vattentäkt. Regler för dagvattenhantering, markförlagda oljecisterner och liknande anläggningar finns i skyddsföreskrifterna för vattentäkten.

Regler för dagvattenhantering, markförlagda oljecisterner och liknande anläggningar finns i skyddsföreskrifterna för vattentäkten. För fastigheterna inom planområdet gäller att dagvattnet skall omhändertas inom respektive fastighet. Syftet med det lokala omhändertagandet är att värna om den naturliga vattenbalansen och att skona Tullingesjön från ytterligare utsläpp av dagvatten. I samband med bygglovansökan åläggs fastighetsägarna att redovisa hur dagvatten inom fastigheten skall omhändertas.

* Värme

Fjärrvärmenätet avses inte byggas ut till planområdet.

* EI

Områdets elmatning är utbyggd och energibolaget avser att inom den närmaste tiden montera ned friledningen som löper genom planområdet.

* Avfall

Hämtning av källsorterade sopor infördes inom planområdet under hösten 1994. Information om kompostering lämnas av Södertörns Renhållningsverk eller kommunens miljöförvaltning.

Administrativa frågor

* Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 2010-12-31.

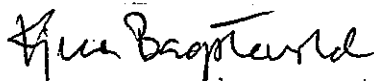
* Övrigt

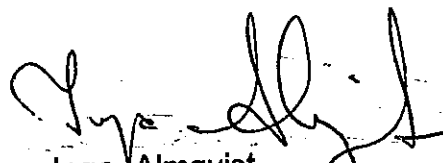
Kommunen ska inte vara huvudman för de allmänna platserna i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Markingenjör Camilla Björkman 530 61380

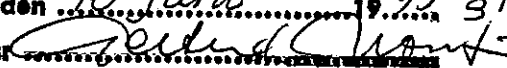
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt


Inge Almqvist
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 18 juni 1995 S 105

betygar 

kommunfullmäktiges sekr.

Tekniska förvaltningen
Markingenjör C Björkman

1995-11-01

Detaljplan för FRIPARKEN (31-8), Södra Tullinge Lanthem,
Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Utställning	4 veckor	nov-dec	1995
Godkännande byggnadsnämnden		feb	1996
Antagande kommunfullmäktige		mars	1996
Laga kraft		apr	1996
Bebyggelse på tomtmark		apr--	1996

Ansvarsfördelning

Kommunen äger all gatu- och naturmark inom planområdet. Tomtmarken är i privat ägo.

Kommunen ska inte vara huvudman för gator och övriga allmänna platser. Området kvarstår inom Tullinge Vägförenings verksamhetsområde tills dess annat avtalas. I slutet av 1993 träffades ett avtal med Tullinge vägförening om att kommunen fram till år 2000 successivt ska överta väghållaransvaret i Tullinge. Avsikten är att kommunen efter år 2000 övertar huvudmannaskapet för de allmänna platserna inom detaljplanen.

Inom tomtmark har fastighetsägarna själva ansvaret för samtliga åtgärder som ska genomföras.

Fastighetsägarna ska även se till att växtligheten på tomten inte hänger i vägen för eller skymmer sikten för trafikanter på vägarna.

Växtlighet som ska ansas till 0,8 m höjd för att inte skymma sikten i korsningarna, har markerats med beteckningen "n" på detaljplane-kartan.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 2010-12-31. En genomförandetid om 15 år är den längsta tillåtna. När genomförandetiden slutar fortsätter planen att gälla men kommunen kan ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuell skada.

2. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtalsfrågor som kan uppkomma mellan grannar är i första hand en sak dem emellan.

Fastighetsägarna ansöker själva hos Lantmäteriet om fastighetsbildningsåtgärder som t.ex. avstyckning, marköverföringar och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Nya tomter

I detaljplanen anges en bestämmelse om minsta tomtstorlek.

Detaljplanens bestämmelser samt allmänna lämplighetsvillkor gäller vid bedömningen av hur tomterna får delas. Lämplighetsvillkoren prövas av Lantmäteriet i samband med fastighetsbildningsförrättning.

Vissa tomter kan delas i två utan att erhålla något tillskott av mark. I andra fall kan fastighetsägarna själva komma överens med grannarna om markköp för att uppnå minsta tomtstorlek som kan möjliggöra delning.

En ny kommunal tomt belägen vid Bernströmsvägen tillkommer.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Servitut som ger *en* fastighet rätt till exempelvis väg eller VA-anläggning över en annan fastighet kan upprättas genom avtal mellan två parter. Servitut kan även upprättas av Lantmäteriet i samband med fastighetsbildning.

På två ställen har servitut föreslagits på naturmarken i södra delen av planområdet för att ordna tillfart till två tomter. Allmänheten får liksom tidigare passera över servitutsområdena för att komma till naturmarken.

I vissa fall kan fastighetsägarna göra bedömningen att det är fördelaktigt att anlägga tillfartsvägar eller servisledningar för vatten och avlopp gemensamt *för två eller flera fastigheter*. För att göra det möjligt och för att fördela kostnader för anläggande och drift kan det vara lämpligt att inrätta en gemensamhetsanläggning. Det sker genom en förrättning hos Lantmäteriet som kan utföra åtgärden om det är absolut nödvändigt för fastighetsbildningen.

Ledningar

För områdets vatten- och avloppsförsörjning finns sedan gammalt VA-ledningar utbyggda. På några ställen är de nedlagda på tomtmark. Ledningar som går över tomtmark är markerade med "u" på plankartan. Där skriftliga avtal för ledningarna saknas har kommunen för avsikt att upprätta avtal.

Markreglering mellan kommunen och enskild fastighetsägare

För att tillskapa ytterligare en byggrätt på fastigheten Tullinge 20:179 ska fastigheten tillföras mark från kommunens fastighet Tullinge 19:276 (naturmark). Tullinge 20:179 avstår även viss mark till Tullinge 19:276. Berörda områden är markerade på kartan i bilaga 1. Fastighetsägaren bekostar fastighetsbildningen.

Fastigheten Tullinge 20:276 ska avstå mark till kommunens fastighet Tullinge 19:276 (gatumark). Berört område är markerat på bilaga 1. Kommunen bekostar fastighetsbildningen.

Kommunen och fastighetsägarna kommer att sluta avtal om markregleringarna. Senast i samband med bygglov ska fastigheternas utformning stämma överens med vad som anges i detaljplanen.

Där mark tillförs en tomt ska ersättningen motsvara bostadsfastighetens ökning i marknadsvärde p.g.a. marktillskottet.

Där tomt avstår mark till gata eller naturmark ska ersättningen motsvara fastighetens minskning i marknadsvärde p.g.a. markavståendet.

3. TEKNISKA FRÅGOR**Vatten, spillvatten, dagvatten**

Allmänna ledningar för vatten och avlopp finns utbyggda inom planområdet.

Dagvattnet inom planområdet ska tas omhand av fastighetsägarna lokalt på respektive tomt. Hur detta ska ske redovisas av respektive fastighetsägare vid bygglov.

Tomterna söder om Bernströmsvägen samt Tullinge 20:177-179 ligger inom föreslaget inre skyddsområde för Tullinge vattentäkt. För skyddsområdet pågår utarbetande av skyddsföreskrifter som bland annat behandlar dagvattenhantering, regler för markförlagda oljecisterner, bergvärme etc. Skyddsföreskrifterna beräknas antas under 1996.

Buller

Vid bygglovgivning för ny-, om- eller tillbyggnad bestäms erforderliga bullerdämpande åtgärder för de fastigheter längs Flottiljvägen där detaljplanen anger ett behov. Respektive fastighetsägare bekostar nödvändiga bullerdämpande åtgärder.

Radon

Delar av det sydvästra planområdet ligger inom högriskområde för radon. Vid bygglovgivning för ny-, om- eller tillbyggnad bestäms erforderliga åtgärder mot radon för de fastigheter som är berörda. Respektive fastighetsägare bekostar själv åtgärderna.

Ei

Energiförsörjningen är utbyggd inom planområdet.

Gator

Några ombyggnadsåtgärder görs inte i och med denna detaljplan.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

Nedan redovisas de kostnader som uppkommer för fastighetsägarna på grund av planläggningen.

Gator

Eftersom kommunen inte bygger om gatorna debiteras inga gatukostnader. Fastighetsägarna betalar dock vägavgift för skötsel och underhåll om fastigheten ingår i Tullinge vägförening.

Anläggande samt drift och underhåll av tillfarter på tomtmark till gata bekostas av fastighetsägarna.

Teknisk försörjning

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt den vid varje tidpunkt gällande kommunala VA-taxan. Som **exempel** på VA-avgiften kan nämnas en tomt på 1.000 kvm med en normal villa. Kostnaden för en tomt där dagvattnet omhändertas på tomten är ca 81.500 kr enligt 1995 års taxa. Moms tillkommer med 25% på anslutningsavgiften.

VA-anslutningsavgiften debiteras inom ca 6 månader efter det att anslutningspunkt har upprättats.

Anläggande samt drift och underhåll av VA-ledning mellan anslutningspunkt och byggnad bekostas av fastighetsägarna.

Tekniska förvaltningen

1995-11-01

Mark- och lantmäterikostnader

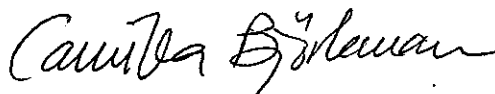
Inrättande av gemensamhetsanläggning och lantmäteriservitut för ledningar och vägar, överföring av mark mellan fastigheter samt delning av tomter genomförs på fastighetsägarens eget initiativ genom en ansökan hos Lantmäteriet om förrättning.

Förrättningar bekostas av fastighetsägarna liksom även inskrivning av avtalsservitut.

Ersättningsfrågor i samband med ledningar, vägar, gemensamhetsanläggningar, marköverföringar etc kan lösas genom frivillig överenskommelse mellan grannar eller vid lantmäteriförrättning.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt


Camilla Björkman
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 18 juni 1995 § 105

betygar 

kommunfullmäktiges sekr.

och utformning är iöfverens.

- GRÄNSDETECHNINGAR
- Gräns för planområde
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokalt trafik
- NATUR Naturområde

Kvalitetsmark

- B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

serv. Utformning för allmänna platser skall medges

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁
- Sjöräddningsstation 200 m² per fastighet
 - Sjöräddningsstation 275 m² per fastighet
 - Högsta byggnadsareal för uthus 40 m²
 - Högst en huvudbyggnad och ett uthus per fastighet
 - Högst två boplatser per fastighet, varav en inte för överstiga 50 m²
- e₂ 1000 Minsta lotisstorlek i m²

DEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- n. Vegetation för inte överstiga en höjd av 0,8 meter

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- P₁
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från lotisgräns
 - Uthusbbyggnad skall placeras minst 1,0 m från lotisgräns
 - Huvudbyggnad för inte innehålla fler än två våningar och inte uppföras i större lotishöjd än 7 m.
 - Vägg för inte överstiga utöver maxhöjd våningsantalet
 - Uthus för ej uppföras i större lotishöjd än 3,0 m.
 - Endast friliggande hus.
- II
- Högsta antal våningar

Byggnadsteknik

- b₁
- Fasad mot bultarkärra ska dämpa så att bullernivån inomhus blir högst 30 db(A) ekvivalenlinnivå och högst 45 db(A) måttvärde.
- b₂
- Dagvatten skall omhändertas lokalt
- b₃
- Vid nybyggnad och om- och tillbyggnad bör dagvatten från takvatten och hushållsdränering filtreras innan fastsläppts. Dagvatten från befintliga ytor, t.ex. trafik- och parkeringsytor, får inte infiltreras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebild

Genomförandebilden skalar 2010-12-31

Annan huvudman

Kommunen är inte huvudman över allmänna platser.

▨ = MARK SOM KOMMUNEN AVSER ATT KÖPA

■ = MARK SOM KOMMUNEN AVSER ATT SÄLJA

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen

	instans	datum
godkänd för samråd		
godkänd för utställning		
godkänd för antagande		
antagen		
utvald laga kraft		

DETALJPLAN FÖR
FRIPARKEN
I SÖDRA TULLINGE LANTHEM, BOTKYRKA
KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD AV TEKNISKA FÖRVALTNINGEN I NOV. 1995

KJELL BAGSTEVOLD
Stadsarkitekt

RIGG ALMQVIST
Planarkitekt

GRUNDKARTA

Fotogrammetriskt framställt
Storlek: 1:1000
Koordinatstämning: S 76
Höjdsystem: 1960
Grundkartan upprättad av: 1995
Genom utgång av
Storlek: 1:1000
Storlek: 1:1000