

**Detaljplan för
TULLINGE 21:352
Tullinge skog, Botkyrka kommun**

LAGA KRAFT
Den 2011-05-27

Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

Planbeskrivning

.....



Referens
Jenny Borheim



BOTKYRKA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Stadsbyggnadsenheten

2010-12-20

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Daniel Edvardsson	Sbf, mark- och exploateringsingenjör
Anders Forsberg	Sbf, miljöutvecklare
Håkan Ring	Sbf, bygglovarkitekt
Elisabet Runesten	Sbf, bygglovarkitekt

e-post: jenny.borheim@botkyrka.se

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning (ej med i utskick)
- Särskilt utlåtande
- Fastighetsförteckning (ej med i utskick)

Bakgrund

Den 13 april 2010 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra en ny detaljplan för fastigheten Tullinge 21:352 §74. Detaljplanearbetet handläggs med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL.

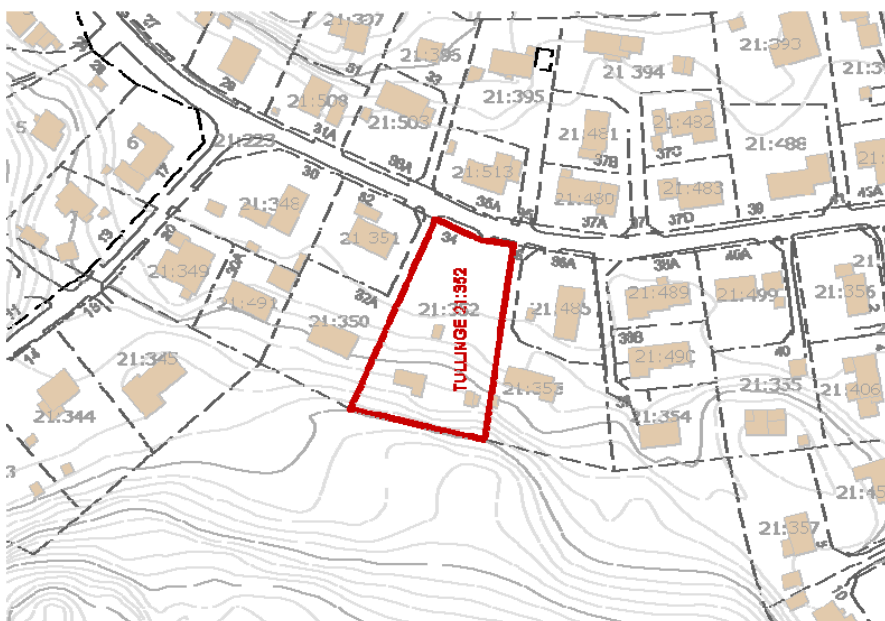
Planens syfte

Syftet med planen är att pröva delning för fastigheten Tullinge 21:352 till två tomter.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i östra Tullinge på Skogshemsvägen 34, fastighet 21:352. Fastighetens totala area är 2783 m². Området avgränsas i söder av ett grönområde och i norr av Skogshemsvägen öster och väster om planområdet ligger privata fastigheter.



2010-12-20

Markägförhållanden

Fastigheten är privatägd.

Tidigare ställningstaganden**Program för området**

Program bedöms inte behövas för den aktuella detaljplanen eftersom marken redan är ianspråktagen och inte ska ändra användning. Planen saknar intresse för allmänheten.

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. Översiktsplanen pekar ut Tullinge och Riksten som ett förtätningsområde för 800 nya bostäder. Aktuell detaljplan bedöms följa översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan Tullinge Lanthem (35-1) som fastställdes 1944 där genomförandetiden har gått ut. Gällande detaljplan för det aktuella området medger bostäder med minsta tomtareal på 1500m².

Fastighetsplaner

Ingen fastighetsplan finns i det aktuella planområdet.

Kommunala beslut i övrigt**De sex hållbarhetsutmaningarna**

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att uppnå hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

De sex utmaningarna är;

- Botkyrkaborna har arbete
- Botkyrkaborna känner sig hemma
- Botkyrka har de bästa skolorna
- Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
- Botkyrkaborna är friska och mår bra
- Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin

Området är ett populärt bostadsområde och genom delning av fastigheten möjliggör den för fler boende i området.

2010-12-20

Genom att förtäta mark som redan är ianspråktagen sparas resurser och bidrar inte till negativa klimatförändringar.

Planförfarandet regleras i plan- och bygglagen och ger kommunens invånare möjlighet att delta och påverka samhällsutvecklingen genom planprocessen.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

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.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planområdet utgörs av en villatomt på 2783 m² som i den nya detaljplanen ska styckas. Vissa störningar, såsom buller, kommer att uppstå för närboende under själva byggfasen. Byggfasen kommer dock att vara under en begränsad tid.

I en lokalklimatutredning av Botkyrka kommun (Bergab, 1988) utpekas den del av Tullinge skog där planområdet ligger som olämpligt för braskamineldning på grund av dåliga ventilationsförhållanden.

På den nu lummiga och glest bebyggda villatomten består floran huvudsakligen av näringsgynnade arter som gräs och lupiner. Inga höga naturvärden bedöms försvinna vid en exploatering enligt detaljplanen.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

2010-12-20

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Marken sluttar från söder mot norr. I södra delen av fastigheten finns idag ett bostadshus och ett förråd. Norra delen består mestadels av gräs och fruktträd. Söder om fastigheten ligger ett skogsområde.

Geotekniska förhållanden

Norra delen av planområdet består av glacial lera och södra delen består av sandig morän.

Radon

Tomterna ligger inom normalriskområde för förekomst av radon. En kontrollmätning bör göras innan byggnation.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen medger styckning av fastighet 21:352 till tre fastigheter. Detaljplanen innebär att två nya tomter tillkommer och nya bostadshus kan byggas. Tomten är idag bebyggd med ett bostadshus.

På varje fastighet får max en friliggande huvudbyggnad uppföras. Minsta tomtstorlek är 1300 m². Bestämmelserna överrensstämmer i princip med tidigare detaljplan.

Service

Cirka 1,5 kilometer från planområdet ligger Tullinge centrum där det bland annat finns en livsmedelsaffär och pendeltågsstation.

Friytor

Närmsta befintliga lekområde ligger cirka 500 meter från planområdet.

Gator och trafik

Inga förändringar sker i det befintliga trafiknätet. Boendeparkering sker på kvartersmark på egen fastighet. Avståndet till pendelstationen i Tullinge är cirka 1,5 kilometer.

2010-12-20

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattnet ska i största mån tas om hand inom respektive fastighet enligt kommunens dagvattenstrategi.

De befintliga elledningarna ligger enligt grundkartan tvärs över fastigheten och måste sannolikt flyttas i samband med att de nya husen uppförs.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

För övriga frågor om genomförande och ekonomi se genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Christina Lood
Tf chef Stadsbyggnadsenheten

Jenny Borheim
Planarkitekt



2011-06-17

Referens

Daniel Edvardsson

**Detaljplan för
TULLINGE 21:352
Tullinge skog, Botkyrka kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Den 2011-05-27

Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

.....



Innehållsförteckning	
INLEDNING	3
Handlingar	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Syfte	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	3
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	3
Markförsörjning	3
Rättigheter	3
Fastighetsbildning, avtal	4
EKONOMISKA FRÅGOR	4
Projektekonomi	4
Kostnader för allmänna anläggningar	4
VA- kostnad	4
Övrigt	4
TEKNIK	4
Tekniska utredningar	4
Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar	4
Tekniska anläggningar	4

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning (ej med i utskick)
- Särskilt utlåtande
- Fastighetsförteckning (ej med i utskick)

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syftet med planen är att pröva delning för fastigheten Tullinge 21:352 till två tomter.

Tidplan

- SBN beslutar om samråd: 13 april 2010
- Samrådstid: 2 veckor
- SBN beslut antagande: våren 2011
- Laga kraft: tidigast 4 veckor efter antagande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom enkelt planförfarande.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Marken inom planen är privatägd.

Rättigheter

Fastigheten belastas av ett nyttjanderättsavtal. Rättigheten påverkas inte av den planerade avstyckningen.

Fastighetsbildning, avtal

Markägaren ansöker och bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för förtätningen av planområdet. Det innefattar bland annat avstyckning av fastigheter och bildande av eventuella servitut och gemensamhetsanläggningar.

EKONOMISKA FRÅGOR**Projektekonomi**

Plankostnaden tas ut när detaljplanen vunnit laga kraft och regleras genom plankostnadsavtal.

Inga allmänna anläggningar byggs ut i samband med planen.

Kostnader för allmänna anläggningar

Då inga allmänna anläggningar byggs ut uppstår inga kostnader för dessa.

VA- kostnad

Avgift för de nya fastigheterna utgår med den taxa som gäller vid tidpunkt för betalning.

Övrigt

Avgifter som tas ut i samband med bygglov erläggs enligt gällande taxa.

TEKNIK**Tekniska utredningar**

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Enligt miljöenhetens behovsbedömning daterad 2001-07-02 anses planen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan

Tekniska anläggningar

Inga tekniska anläggningar byggs ut inom detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Christina Lood
Tf chef stadsbyggnadsenheten

Daniel Edvardsson
Mark- och exploateringsingenjör