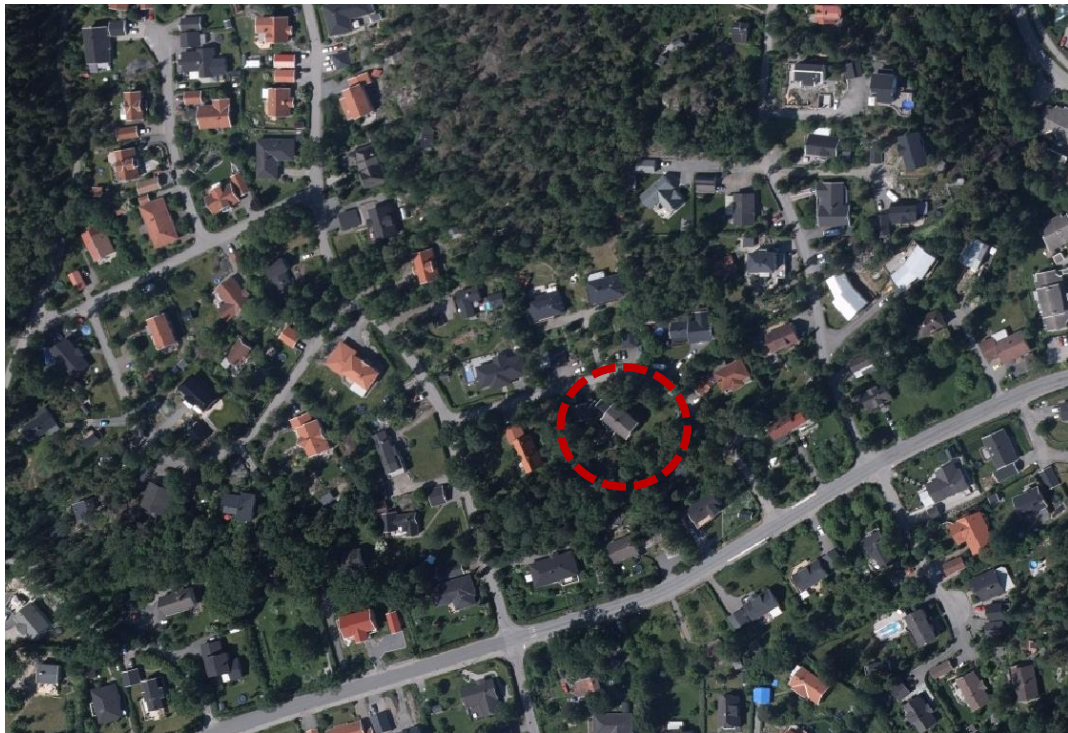




Planbeskrivning

Detaljplan för Tullinge 16:223, Tullinge Parkhem, plannr 42-50

Samrådshandling



Innehåll

Inledning	3
Planhandlingar	3
Planens huvuddrag och syfte	3
Planförfarande	3
Planens läge, areal och markägoförhållanden	3
Tidigare ställningstaganden	4
Riksintressen	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Förutsättningar och förändringar	4
Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning	4
Bebyggelseförslag	4
Geotekniska förhållanden	7
Teknisk försörjning och tekniska frågor	8
Genomförande	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	11

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Illustrationsplan
- Behovsbedömning, *miljöenheten 15 september 2017*
- Geoteknisk undersökning samt illustration GEO, *Magnus Jansson 28 augusti 2018*

Planens huvuddrag och syfte

För fastigheten gäller två detaljplaner med olika planbestämmelser. Syftet med detaljplanen är att samordna gällande planbestämmelser och möjliggöra byggnation i form av friliggande villor i två våningar alternativt suterränghus i två våningar. Topografin inom området medför att relativt omfattande markarbeten kommer att krävas. Det är därför av vikt att bebyggelse typ och placering av byggnader i största möjliga mån anpassas till markens naturliga förutsättningar så att sprängning, schaktning och utfyllnad kan minimeras. Markhöjder ska anpassas efter anslutande gata och angränsande fastigheter.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Tullinge Parkhem, cirka 2 km norr om Tullinge centrum. Detaljplanen berör fastigheten Tullinge 16:223 och omfattar cirka 2500 kvadratmeter. Fastigheten är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är område utpekade för gles stadsbygd.

Detaljplan

För fastigheten gäller två detaljplaner. För den norra delen av fastigheten gäller detaljplan *del av kvarteret Stallet m fl* (42-28), laga kraft 2007. Detaljplanen anger friliggande bostad i två våningar, med en högsta tillåtna höjd till takfot 6,5 och högsta tillåtna höjd till taknock 8 meter. Högsta tillåtna byggnadsarea är 200 kvm och högsta tillåtna totala bruttoarea är 275 kvm per fastighet. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. För den södra delen av fastigheten gäller detaljplan *kvarteret Tygeln mm* (Pl 42-15A), fastställd 1985. Detaljplanen anger att större delen av marken inte får bebyggas, undantaget uthus, garage och dylikt. För kvarteret som fastigheten ingår i anges friliggande bostäder i en våning samt suterrängvåning med en högsta tillåtna höjd om 5 meter. Högsta tillåtna byggnadsarea och bruttoarea är 200 kvm. Minsta tomtstorlek 1000 kvm. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

Förutsättningar och förändringar

Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning

Tullinge Parkhem karaktäriseras av stora nivåskillnader och dalgångarna ned mot Tullingesjön. Bebyggelsen är placerad på höjderna samt i sluttningarna till dalgångarna och består av villor, kedjehus och radhus uppförda över en lång tidsperiod.

Planområdet består av en villafastighet som är belägen i sluttningen på en bergshöjd. Marken på fastigheten består i huvudsak av berg i dagen. Nivåskillnaderna inom fastigheten är stora, 9 meter. Den nedre delen av fastigheten är bebyggd med en villa från 1990 – talet som har byggts till på 2000 - talet. I denna del av fastigheten har marken fyllts ut med massor och jord.

Bebyggelseförslag

Detaljplanen medger uppförande av friliggande villor. Utnyttjandegraden regleras på plankartan för att endast möjliggöra två fastigheter och inga ytterli-

2018-08-20

gare avstyckningar. Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. Högsta tillåtna byggnadsarea är 200 kvm varav högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvm. Högsta tillåtna totala bruttoarea är 275 kvm per fastighet.

Byggnaderna kan uppföras i två våningar med tillhörande komplementbyggnader (garage, uthus). Höjden på byggnaderna regleras med nockhöjd som utgår från medelmarknivå där byggnaden ska placeras. Nockhöjd för huvudbyggnad är 8 meter och för komplementbyggnad 4,5 meter. Huvudbyggnaden placeras så att minsta avstånd till fastighetsgräns är 4,5 meter och uthus inte närmare än 1 meter. Garage får sammanbyggas över/på fastighetsgräns.

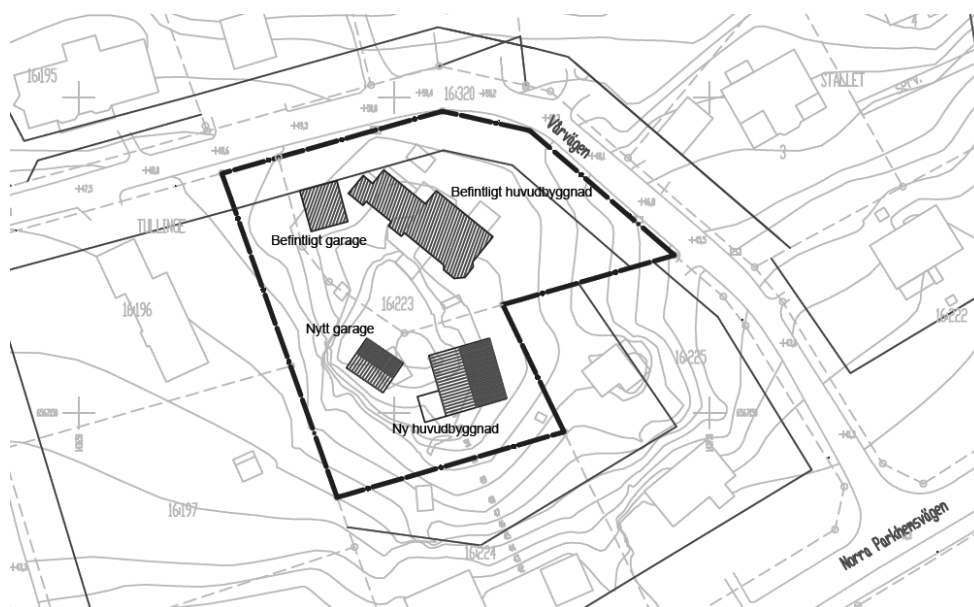


Illustration på föreslagna placering av byggnaderna

Topografin inom området medför att relativt omfattande markarbeten kommer att krävas. Det är därför viktigt att bebyggelse typ och placering av byggnaderna i största möjliga mån anpassas till markens naturliga förutsättningar och sprängning, schaktning och utfyllnad minimeras. Markhöjderna ska anpassas efter anslutande gata och angränsande fastigheter.

Byggnadernas fasader föreslås utföras i trä (lock-läckt) av stående panel och takbeläggning av dubbelfalsad bandplåt.

2018-08-20

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykel

Planområdet nås med bil från Vårvägen via Norra Parkhemsvägen med anslutning till Huddingevägen (väg 226). Som leder till Tumba respektive Huddinge. Vårvägen är en 3,5 meter bred lokalgata och leder idag till sju bostadsfastigheter. Vägen saknar gång- och cykelbana. Tillkommande bebyggelse beräknas kunna ge upphov till cirka 4 trafikrörelser per villa och dygn. Vårvägen bedöms kunna klara denna ökade trafikmängd utan åtgärder.

Längs med Norra Parkehemsvägen/Nibblebacken, cirka 300 meter från planområdet finns cykelväg som leder till Tullinge centrum alternativt Stendalsbadet och Flottsbro. Vägnätet i övrigt har blandade förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Lokalgatorna saknar i regel trottoarer, medan huvudgatorna generellt har trottoarer alternativt cykelvägar.

Parkering

Parkering för två bilplatser och cykel anordnas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är belägen vid korsningen Norra Parkhemsvägen/ Vårvägen cirka 160 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av två busslinjer med anslutning till Tullinge station respektive Hudinge sjukhus/Flemingsbergs station. I Tullinge centrum och Flemingsberg finns pendeltågsstation.

Tillgänglighet

Fastigheterna bör ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt. Angöringen ska vara tillgänglig och garaget ska placeras så att ytterligare en bilplats finns tillgänglig på fastigheten och att bilen kan köras in från Vårvägen innan garageporten öppnas. Bostadsentrén ska enkelt kunna nås från parkeringen.

Rekreation och lek

Det finns gott om grön- och rekreationsytor. I väster, cirka 800 meter från området finns både Skansberget med utsiktsplats och fornborg samt Stendalsbadet. I sydväst, cirka 300 meter från området ligger hembygdsgården Trädgårdstorpet. Närmsta lekplats Sörgården finns cirka 500 meter söder om området.

2018-08-20

Service

Inom cirka 600 meter finns förskolorna Bikupan, Sörgården och Fröhuset. Cirka 600 meter söder om området ligger grundskolan Parkhemsskolan för barn i förskoleklass - högstadiet. Inom stadsdelen finns även Tullinge gymnasium.

Vid Tullinge centrum finns ett utbud av kommunal och kommersiell service som exempelvis bibliotek, medborgarkontor, vårdcentral, apotek samt matafär. Ett större utbud av service finns i Huddinge centrum.

Planförslaget påverkar inte tillgången till service i området. De boende kan nyttja den service som redan finns i området.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet är beläget på en av bergshöjderna till den öst-västliga dalgången som mynnar ut i Tullingesjön. Marken inom området består av berg i dagen (urberg) och morän samt i den nordvästradelen av utfyllnader med bergmassor med täckning av matjord/morän. Nivåskillnaderna inom fastigheten är relativt stora och varierar cirka 9 meter, från +46 till +55 (RH2000).

Grundläggningen av tillkommande bebyggelse planeras ske med platta på mark med underlag av bergmassor efter sprängning av berg.

Radon

Området klassificerat som normalriskområde för markradon. I samband med bygglovsansökan görs detaljerade radonmätningar. Vid radonhalter över 200 Bq/m³ utförs byggnaden med radonsäker konstruktion.

Störningar

Trafikbuller

Enligt kommunens bullerkartering är den högsta ekvivalenta ljudnivån lägre än 55 dBA. Tillskottet av trafikrörelser är marginella och bedöms inte medföra en sådan trafikökning (4 trafikrörelser per dygn) att olägenheter i form av buller påverkar de boende i området.

Teknisk försörjning och tekniska frågor

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i första hand tas om hand inom fastigheten. Vilket innebär att dagvattnet ska infiltreras och fördröjas i möjligaste mån inom fastigheten. Planområdet består främst av berg i dagen, och bedömningen är att en byggnation inom den södra delen av området, med sprängarbeten och utfyllnader kommer förbättra möjligheten för lokalt omhändertagande. Tak och dagvatten planeras ledas till fördröjningsmagasin för rening och avrinning. Fördröjningsmagasinet placeras nedströms för naturligt fall.

Dagvattnet från planområdet avvattnas mot Tullingesjön. Tullingesjön är klassad till god ekologisk status och god kemisk status undantaget tributyltenn (TBT). Miljökvalitetsnormerna för Tullingesjön god ekologisk status och god kemisk status undantaget TBT som ska klara halter motsvarande god kemisk status senast år 2027. Tullingesjöns vatten innehåller även förhöjda halter av PFOS. Då planförslaget endast medger ytterligare en villa bedöms föroreninghalten i dagvattnet vara små och påverkan på kvaliteten på utgående dagvatten som marginellt.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt längs med Vårvägens och planområdet kan anslutas till befintligt nät. En ny avläggningspunkt kommer att behöva anläggas för den planerade bebyggelsen.

Värme

Vilken uppvärmningsform som ska användas regleras inte i detaljplanen. Befintliga byggnader uppvärms genom direktverkande elradiatorer, vedeldade eldstäder och luft-luftvärmepumpar. Det finns inte någon möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet. För nya bostäder gäller de krav rörande energihushållning som är aktuella enligt Boverkets byggregler (BBR).

El och tele

Området kan anslutas till el- och telenätet. Ledningar finns längs med Vårvägen. En ny avlämningspunkt behöver anläggas för planerad bebyggelse. Eventuell flytt eller förändring av befintliga anläggningar bekostas av initiativtagaren och utförs av ledningsägaren.

2018-08-20

Avfall

Avfallskärl kan placeras i anslutning till infarten tillplanerad bebyggelse från Vårvägen. Kärlen kan samlokaliseras med sopkärl för närliggande fastigheter. Hämtning sker med sopbil via Vårvägen.

Närmsta återvinningsstation finns vid korsningen Källvägen/Trädgårdstorpsvägen och Anna Maria Roos väg/Adler Salvius väg, båda cirka 600 meter från planområdet. Närmsta återvinningscentral finns vid Skyttbrink.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjning planeras ske med alternativsystem. Längsta avstånd mellan uppställningsplats vid Vårvägen och entrédörr understiger 50 meter.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Kvartal 3 2018
Granskning	Kvartal 4 2018
Antagande	Kvartal 4 2018
Laga kraft	Kvartal 1 2019

Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden har gått ut. Genomförandet av föreslagen detaljplan bedöms utifrån tidplanen och omfattning kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Planområdet ligger inom Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Skanova är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

2018-08-20

Ansvarsfördelning

Ägaren av Tullinge 16:223 ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmark med tillhörande hantering av dagvatten samt ytterligare anläggningar. Botkyrka kommun ansvarar för utförande, drift och underhåll av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

Kommunens VA-avdelning ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och ägaren av Tullinge 16:223 utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Kostnader för fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället. Ägaren av Tullinge 16:223 ansvarar för att ansökan om fastighetsbildning inom kvartersmark inkommer till lantmäteriet.

Förändringar inom detaljplanen medför att Tullinge 16:223 ges möjlighet till avstyckning för ytterligare en fastighet inom planområdet om minst 1000 kvm. Utfart för den nybildade fastigheten bör ske mot den anslutande Vårvägen. I det fall nybildad fastighet saknar kontakt med befintlig gata och behöver en rättighet att använda stamfastighetens mark för utfart, kan frågan lösas med servitut.

Fastighetskonsekvenser

Tullinge 16:223

Tullinge 16:223 planläggs för bostadsändamål. Genom egenskapsbestämmelser ges en utökad byggrätt och möjlighet till avstyckning med en minsta tomtstorlek om 1000 m².

2018-08-20

Rättigheter

Ny detaljplan medför inte något behov av nya rättigheter, utom i det fall då servitut behövs för utfart.

Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna i fastighetsregistret och gäller inom planområdet.

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Avtalsservitut	Vattenledning	01-IM7-23/371.1	Tullinge 16:223	Botkyrka Kommun

Konsekvenser befintliga rättigheter

Planområdet berör inga befintliga rättigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av ägaren till Tullinge 16:223 enligt upprättat plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och Botkyrka kommun. Inom planområdet tillskapas en ny byggrätt för varje fastighet om totalt 275 kvm bruttoarea för bostadsändamål. Tullinge 16:223 ges även en möjlighet till avstyckning för ytterligare en fastighet inom planområdet.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

Förrättningskostnader

Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället och fördelas i enlighet med Lantmäteriets beslut.

Bygglovs-kostnader

Kostnader för bygglov regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande bygglovs-taxa.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt

Medverkande i projektet

Magnus Jansson

Arkitekt MSA

Zillah Bood

Planarkitekt

Oskar Melin

Mark- och exploatering

Anders Forsberg

Miljö

Lars Lönnkvist

VA

Ebrahim Khajeh Zadeh

Gata/Park