



Förslag till ändring av detaljplan för

Del av södra LANTHEM, STOCKMOSEN, Tullinge 21:241
m fl, Botkyrka kommun, Stockholms län, 35-10

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

HANDLINGAR

Till planförslaget hör förutom denna planbeskrivning

- Plankarta med planbestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Planillustration

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom södra Tullinge, ca 1 km från stambanan och Tullinge pendeltågsstation.

Planområdet omfattar bl a följande bostadskvarter eller större delar därav mellan Flottiljvägen, Hermelins- och Skyttevägen, mellan Hermelins- och Mårdvägen, mellan Skyttevägen och Bergmovägen, mellan Mårdvägen och Ekorrvägen, mellan Ekorrvägen och Porsvägen, mellan Porsvägen och Flottiljvägen, mellan Porsvägen och Skvattramvägen, ett fåtal fastigheter söder om Hermelinsvägen öster om Stockmossevägen samt samtliga bostadsfastigheter öster om Stockmossevägen. Samtidigt omfattar planområdet ett vidsträckt naturområde mellan Bergmovägen och Stockmossevägen samt mellan Porsvägen och Skrattramvägens östra avslutning.

Planförslaget har begränsats till denna del av gällande planområdet Tullinge Lanthem 160:204 m fl (äldre fastighetsbeteckning och litt 35-1) därför att inom det nu valda området synes det förekomma det mest påtagliga behovet av möjlighet till avstyckning i mindre tomtenheter och där detta hittills skett i mindre omfattning än i de övriga delarna av Tullinge Lanthem. Dessutom erfordras vissa ändringar i gällande planbestämmelser för att anpassa planen till verklighet efter medgivande av dispens från plankrav, t ex där hus uppförts på mark som inte får bebyggas.

Postadress	Besöksadress	Telefon vx	Bankgiro	Postgiro
147 85 TUMBA	Munkhättevägen 45 TUMBA	0753-610 00	624-1061	8 21 45-4

Stadsbyggnadskontoret

1988-09-27

Rev 1989-02-01

Areal

Planområdet omfattar ca 29 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För området gäller byggnadsplan fastställd 1944-02-02.

Planområdet är till största del bebyggt enligt gällande planbestämmelser då tomtplats yta inte får vara mindre än 1 500 m². Dessutom får enligt gällande plan byggnad ej förläggas närmare tomtgräns än sex meter eller annan byggnad på samma tomtplats närmare än tolv meter.

Inom området har tidigare bildats 19 tomtplatser understigande 1 500 m². Under hand har fastighetsägare inom området gjort förfrågningar om möjligheten att dela sina fastigheter.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Stadsbyggnadskontoret har noterat att med hänsyn till bristen på planerad mark för styckebyggen, den otidsenliga planen och dess bestämmelser och att en översiktlig bedömning ger vid handen att inga samhällsinvesteringar krävs för en viss förtätning i området, att planbestämmelserna bör kunna ändras så att en sådan utveckling blir möjlig.

Byggnadsnämnden har beslutat 1987-06-09 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att inom det studerade och ovan beskrivna området utreda möjligheterna att ändra planbestämmelserna.

Skall planbestämmelserna ändras synes det, inte minst med hänsyn till den nya plan- och byggnadslagen, ofrånkomligt att ny detaljplan upprättas. Förslag till ändring av detaljplan har därför upprättats av stadsbyggnadskontoret.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN, MARKENS BESKAFFENHET

Terrängförhållanden, vegetation m m

Planområdet består delvis och till övervägande del av en villabebyggelse i tämligen kuperad terräng med förekomst av både berg i dagen och blandat trädbestånd och närmast intill de befintliga bostäderna där terrängen så tillåter, väl odlad trädgårdsmark.

Stadsbyggnadskontoret

1988-09-27

Rev 1989-02-01

Markanta markförhöjningar finns inom områdets sydvästra del, som reser sig upp till 17 meter över väghöjd norr om det ena kvarteret mellan Ekorrsvägen och Flottiljvägen och som har i viss mån framtingat en något större tomtplatsstorlek inom de berörda kvarteren. Mellan Bergmovägen och Stockmossevägen förekommer ett stycke obebyggd mark som är sank och mestadels olämplig för bebyggelse utan att särskilda draneringsåtgärder vidtages. Marken har hittills bedömts lämpligast kvarstå som park eller naturområde. Inom detta område finns ett förhöjt parti ca 8 meter över omgivande mark närmast Hermelinsvägen.

Inom de kvarteren där förslag har ställts om ytterligare tomtplatsavstyckning i detta planförslag är tomtytan förhållandevis plan.

Ett ytterligare höjdparti finns inom bostadskvarteret mellan Porsvägen och Skvattramvägen. Detta berörs ej av något förslag till ny tomtavstyckning.

Geotekniska förhållanden

Detaljerade uppgifter om de geotekniska förhållandena inom området saknas med undantag för den obebyggda marken mellan Bergmovägen och Stockmossevägen, där en översiktlig markundersökning nyligen företagits.

En översiktlig undersökning visar dock att merparten av området som är avsedd för bostadsbebyggelse består av berg i dagen omgiven på sluttningarna av morän, grus eller sand. En mindre del av området, främst den närmast Flottiljvägen mellan Mårdvägen och Ekorrsvägen består av lösare jordarter såsom grovmo, silt eller varvig föga sättningsbenägen lera med ringa mäktighet och där ev behov av mera detaljerad geoteknisk undersökning bör beaktas.

Främst inom den ovannämnda obebyggda delen av området utmed Stockmossevägens västra sida förekommer organisk jord med ytlager av torv, dy eller gyttja. Viss uppmärksamhet synes böra ägnas åt marken vid Porsvägens mittersta del (där den korsar Bergmovägen) och dess östra anslutning med Stockmossevägen (ej bebyggt i den senare fallet).

Befintlig bebyggelse

Området är till största del utbyggt enligt gällande plan. Bebyggelsen består av villor varav majoriteten uppförts mellan 1950-65. Bostadsmiljön är av hög standard och bostadshusen torde ha långt kvarvarande liv.

Stadsbyggnadskontoret

1988-09-27

Rev 1989-02-01

Vägar och trafik

Trafikmatning till området sker huvudsakligen via Flottiljvägen som gränsar området i väst. Övriga gator är av bostadsgatakaraktär utan genomgångs- trafik annat än till närtilliggande bostadskvarter t ex Hermelinsvägen som ansluter till Skogshems- vägen och Tullinge Skog.

Gång- och cykeltrafik delar vägutrymmet med bil- trafik som har endast lokala mål.

Huvudman för de allmänna platserna inom planområdet d v s vägar och naturmark är Tullinge vägförening som därvid är väghållare.

Ledningssystem

Befintliga ledningar har kapacitet för den till- kommande bebyggelsen.

Möjligheter till anslutning till dagvattenanlägg- ning finns endast för fastigheterna längs Pors- vägen, Bergmovägen och Stockmossevägen. I övrigt är fastigheterna hänvisade till markinfiltration eller annan enskild anläggning.

Markägförhållanden

Kvartersmarken är fördelad bland ett stort antal enskilda fastighetsägare. Kommunen äger förutom vägmarken all parkmark inom området.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget har upprättats av stadsbyggnads- kontoret.

Tomtavstyckning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ytter- ligare fördelning av de befintliga bostadsfastig- heter som enligt gällande plan ej får understiga 1 500 m² jämte viss nybebyggelse vid Stockmosse². En lämplig minimistorlek har bedömts vara 800 m² med hänsyn till förväntade krav vid disposition av tomtyta vid villabebyggelse där byggnadsarea ej skall överstiga 160 m².

Bostäder

Planförslaget avser därför en fortsatt utbyggnad av området med ett tillskott av ca 30 villor. Ytter- ligare hus kan uppföras vid ev rivning av ett äldre hus som f n hindrar tomtavstyckning p g a dess läge på fastigheten. Vissa av de föreslagna tomt- platserna förutsätter gemensamt anordnade infarter.

Stadsbyggnadskontoret

1988-09-27

Rev 1989-02-01

Villorna bör utformas i likhet med befintliga bebyggelsen varför de föreslagna planbestämmelserna innebär tvåvåningsbebyggelse (alt envåningshus med ev inredd vind). På den gällande planbestämmelsen att en tiondel av tomten får bebyggas har några av de befintliga bostadshusen större byggnadsareal än 160 m². Någon ytterligare tillbyggnad av dessa hus blir därför inte möjlig inom ramen för detta planförslag.

Planområdet ligger inom normalriskzon för radon. Radonrisken ska beaktas vid byggandet.

Skolor och andra sociala institutioner

Handel

Tullinge har en utbyggd social och kommersiell service omfattande bl a LMH skolor, institutioner för barnomsorg, livsmedelsbutiker, bensinstation m m.

Friytor

Lek och fritidsverksamheter

Inom området saknas av kommunen ordnad lekplats men avsevärt utrymme för lek och annan fritidsverksamhet finns inom parkområdena mellan Bergmovägen, Stockmossevägen, Porsvägen och Skvattramvägen. Ordnad lekplats finns närmast vid Tullinge Skog på ett avstånd om drygt 400 m gångavstånd. För större barn finns det tillgång till vidsträckta skogsområden öster om Stockmossevägen.

Området ligger i direkt anslutning till Brantbrinks idrottsplats och friluftsområdet med såväl elljus- som övriga motionsspår för hela familjen.

Skyddsrum

Enligt skyddsrumspanen är området en del av riskområdet i Tullinge. Tillgång på skyddsrum är helt otillräckligt. Nyttillkommande villor bör därför förses med skyddsrum som kan vid behov inhysa ett flertal hushåll t ex i källargarage. Disposition av statliga medel för detta ändamål kan bidra till att ersätta bristen på skyddsrumspåsar.

Vägar och trafik

Planförslaget omfattar en exploatering som kan innebära endast mycket marginell ökning av den nuvarande bil-, gång- och cykeltrafik inom området.

Området ligger förhållandevis nära pendeltågstation (ca 1 km gångavstånd). Busstrafik finns efter Flottiljvägen, dock är turtätheten låg.

Stadsbyggnadskontoret

1988-09-27

Rev 1989-02-01

Bilparkering sker huvudsakligen på tomtmark eller på anvisad plats intill angränsande gata.

Buller

Planområdet belastas ej av trafikbuller i någon omfattning annat än från biltrafiken på Flotttiljvägen där ingen nyexploatering förutses ske med undantag på ev en eller två nya villor. Särskilda bullerreducerande åtgärder kan ev vara aktuella i dessa fall (t ex extra isolerande fönster, planlösning m m).

Betr buller från Tullinge flygplats är det f n svårt att klargöra effekten av bullerstörningar då det är beroende bl a på flygplanstyper, flygvägar och så vidare. I nu känd bullerutredning vilken redovisas i huvudrapport "Tullinge flygplats" berörs den aktuella planen ej på sådant sätt att den tillkommande bebyggelsen kan betraktas som olämplig.

Teknisk försörjning

Befintliga VA-nät har kapacitet för den ev tillkommande bebyggelsen. Bostäderna beräknas även i fortsättningen uppvärmas individuellt, företrädesvis med el (nyexploatering). Avfall hanteras genom uppsamling fastighetsvis.

I enlighet med stadsbyggnadskontorets utredning om fastbränsleeldning och klimat får basuppvärmning ej ske med fastbränsleeldning inom området.

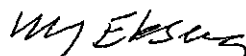
SAMRÅD

Samråd under planarbetets gång har skett genom information till fastighetsägarna inom området jämte remisshörande hos berörda myndigheter såväl statliga som kommunala och andra berörda. Redogörelse för samråd finns delvis i kontorets tjänsteutlåtande 1988-09-15.

STADSBYGGNADSKONTORET



Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör



Ulf Ekberg
Överingenjör

Bilkyrkområdet tillhör Botkyrka

Beviljat den 27 april 1989 § 67

Beviljat av Sten Nordlander

Ulf Ekberg



1988-09-27

Rev 1988-12-09

Förslag till ändring av detaljplan för

Del av södra LANTHEM, STOCKMOSEN, Tullinge 21:241
m fl, Botkyrka kommun, Stockholms län, 35-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄN PLATS

Kommunen ska inte vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Det innebär att Tullinge vägförening ska ha ansvaret för vägar och naturmark även i fortsättningen och att blivande tomter ska vara med i föreningen.

Kommunen är ansvarig för den allmänna VA-anläggningen.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid utgår 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. För att vara garanterad att få bygga eller dela tomter enligt planen måste lov sökas innan genomförandetiden går ut.

UTBYGGNAD AV GATOR

En ny återvändsgata ska anläggas vid Bergmo-vägen/Ekorrvägen på kommunens mark för att försörja 6 st blivande tomter. Kommunen ombesörjer och bekostar utbyggnaden av gatan, som därefter avses ingå i vägföreningens verksamhetsområde. Utbyggnaden är preliminärt beräknad till 1990.

Ingen ombyggnad är planerad för övriga vägar inom planområdet.

UTBYGGNAD INOM KVARTERSMARK

De 11 tomter på kommunens mark som kan avstyckas utan gatuutbyggnad avses försälas när planen är antagen. Övriga 6 tomter kan bebyggas senare, troligen 1990.

Bygglov för enskilda fastighetsägare kan lämnas så snart planen vunnit laga kraft.

Postadress	Besöksadress	Telefon vx	Bankgiro	Postgiro
147 85 TUMBA	Munkhättevägen 45 TUMBA	0753-610 00	624-1061	8 21 45-4

Stadsbyggnadskontoret

1988-09-27

Rev 1988-12-09

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Det är fastighetsägarna som ansvarar för att de styckningar som planen medger kommer till stånd. Detaljplanens illustrationer är inte bindande för fastighetsbildningen. Om samverkan mellan flera fastigheter krävs för att ändamålsenlig fastighetsbildning ska kunna ske, exempelvis för att anordna gemensam utfart, kan fastighetsägare föreslå att kommunen upprättar en fastighetsplan. Om ägarna är överens kan frågan provas direkt av lantmäteriet.

TEKNISKA UNDERSÖKNINGAR

En geoteknisk undersökning har gjorts för de blivande tomterna på kommunens mark. Den visar att grundläggningen kräver särskild omsorg på vissa av tomterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

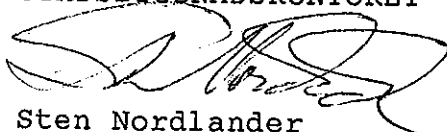
Kostnaderna för den nya gatan betalas av kommunen. De täcks vid försäljningen av de 6 nya tomterna.

Inga gatukostnader kommer att debiteras inom planområdet.

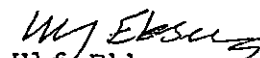
Anslutningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt kommunens VA-taxa för nyttillkommande tomter.

Administrativa avgifter utgår vid bygglovsansökningar och vid lantmäteriförrättningar.

STADSBYGGNADSKONTORET



Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör


Ulf Ekberg
Överingenjör

För kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 27 april 1989 667

beslutar 

kommunfullmäktiges sek.