



Förslag till detaljplan för
Kv JÄGAREN m fl (PL 12 - 14)
Skäcklinge, Tumba
Botkyrka Kommun, Stockholms Län

Upprättat av RIKSBYGGEN KONSULT
Datum: 1987-11-11
Rev datum: 1988-02-10

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planeringsprogram
- Grundkarta i skala 1:1000
- Lista och samrådskretsen inklusive fastighetsförteckning
- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan i skala 1:1000
- Samrådsredogörelse 1987-05-14 och tjänsteutlåtande 1987-05-18
- Översiktlig geoteknisk undersökning m m för planerad bebyggelse inom Lövholmen 3, Botkyrka kommun, 1986-11-10, utförd a GEO-projektering konsult AB, kompletterad utredning 1987-11-11
- Radonutredning utförd av GEO-Projektering Konsult AB 1986-11-10
- Gatukostnadsutredning

PLANENS SYFTE I HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att planlägga marken för en samlad bostadsbebyggelse som omfattar ca 114 lägenheter i sammanbyggda enbostadshus och 11 tomter för friliggande enbostadshus.

Planområdet innehåller idag fritidshustomter de flesta obebyggda eller avrivna. På en tomt står ett hus som har utnyttjats för åretruntboende. Efter planens genomförande kommer området att bebos året runt av ca 400 människor i ca 125 lägenheter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom Skäcklingeområdet ca 1,7 km söder om Tumba centrum. Området sträcker ut sig kring Rådjursvägen, Hjortvägen och Älgvägen. I norr gränsar området till det utbyggda bostadsområdet Lövholmen, i öster naturmark, i söder till områden för bostadsändamål med fritidsbyggelsen samt i väster av ett nyligen utbyggt område för bostadsändamål med ett 20-tal radhuslägenheter.

Mot väster och norr gränsar planområdet till utbyggda områden, i öster motiveras avgränsningen av den föreslagna bebyggelsens omfattning och disposition. I söder motiveras avgränsningen av kommunens direktiv.

Areal

Planområdet omfattar ca 8,4 ha.

Markägförhållanden

Marken utefter Rådjursvägen är i privat ägo. Vid Hjortvägen ägs marken till största delen av kommunen.

Markägförhållandena har påverkat planutformningen utefter Rådjursvägen. I skissen för området föreslogs Rådjursvägen läggas om i ny sträckning, söder om den nuvarande, så att en större radhusbebyggelse kunde grupperas kring en öppen gemensam yta. Den berörde markägaren tog fram alternativa förslag på planutformning. Det förslag som blev det som berörda parter kunde acceptera innebar att Rådjursvägen ligger kvar i nuvarande läge och att marken söder om denna föreslås användas för friliggande enbostadshus. Radhusen föreslås ligga norr om vägen och även placeras längs vägens förlängning österut.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Naturresurser, terrängförhållanden, vegetation, lokalklimat

Terrängen är kuperad inom planområdet med markanta höjd- och lågpartier. Rådjursvägen passerar i en dalgång mellan två höjdparter. Hjortvägen passerar också i en sänka mellan två höjdparter. Älgvägen gör en brant stigning söderut.

Norra delen av planområdet är bevuxet med relativt gles barrskog. Äldre tallar och granar dominerar med inslag av björk, rönn och ek, samt slyvegetation i de lägre delarna. Området norr om Rådjursvägen utgörs av trädgårdstomter med frukt- och prydnadsträd.

Söder om Rådjursvägen domineras vegetationen av tät och hög granskog, samt sly intill vägen.

Berget går i dagen i stor omfattning och stupar brant på flera ställen. Mjukt rundade stenhällar finns inom området. Sten och block i ytan förekommer rikligt. Centralt finns ett våtmarksparti. Ur lokalklimatsynpunkter råder olika förutsättningar inom området.

Ur vindsynpunkt ligger området längs Rådjursvägen och dess förlängning väl skyddat mot avkylning. På höjdpartierna kan vinden få mer avkylande effekt.

Temperaturklimatet är mer gynnsamt i sydsluttningarna än i norrsluttningarna och i de lägre partierna gentemot de högre belägna områdena.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Geo-projektering konsult AB 1986-11-10, en kompletterande utredning har gjorts 1987-11-11, vilka bifogas planförslaget.

Av undersökningen framgår följande:

Berget går i dagen i stor omfattning. På sluttningarna ned mot lågpartierna överlagras berget av morän, som uppskattningsvis har en mäktighet på upp till 2 å 3 m. I mellanliggande skrevor samt inom lågpartierna överlagras morän/berg av sediment, bestående huvudsakligen av silt och lera med mäktighet upp till ca 3 m. Inom våtmarkerna överlagras sedimenten av ca 1-2 m torv med varierande förmultningsgrad. Sedimenten är här löst lagrade och kompressibla.

Inom våtmarkspartierna stod grundvattnet i markytan vid undersökningstillfället.

Sättnings- och stabilitetsproblem förväntas ej uppkomma i samband med bebyggelse. Detta förutsätter dock, att last från tyngre byggnader nedföres till s.k. fast botten, morän eller berg. Uppmärksamhet måste ägnas åt stabilitets- sättningsförhållanden för bebyggelse i angränsning till det centrala våtmarkspartiet. Sistnämnda måste sannolikt dräneras ut, möjligen redan innan byggnadsarbeten påbörjas.

En kompletterande geoteknisk undersökning bör utföras.

En radonutredning har också utförts av GEO-Projektering Konsult AB 1986-11-10, vilken bifogas planförslaget.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den 28 juni 1979 antog kommunfullmäktige Generalplan för del av Botkyrka kommun-Tätort 90. Denna anger för den aktuella delen av Skäcklingeområdet en utbyggnad/omvandling under 1980-talet. Fritidsbebyggelsen förutsättes bli ersatt av bostäder för permanent boende med inslag av tätare bebyggelse.

Ett förslag till områdesplan för Skäcklinge upprättat dec 1975 och reviderat maj 1977 antogs av kommunfullmäktige 1977-12-22.

Någon aktuell områdesplan finns inte antagen i kommunen.

Detaljplaner

För planområdet gäller dels Byggnadsplan för delar av Hågelby 1³, Skäcklinge nr 1 m. fl., fastigheter fastställd 1944-01-26 och dels stadsplan för Skäcklinge Ång mm (PL 12-09) fastställd 1985-03-26.

I väster gränsar planområdet till stadsplan för område vid Rådjursvägen (PL 12-12) fastställd 1986-12-17.

En del av planområdet i öster omfattar och gränsar till mark som inte är detaljplanelagd.

Byggnadsförbudet som gällde enligt § 110 enligt gamla byggnadslagen har övergått till att bli en planbestämmelse i gällande plan.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunstyrelsen godkände 1987-04-06 ett bostadsförsörjningsprogram för perioden 1987-1989 där detta projekt, benämnt Hjortvägen, finns upptaget med 80 lägenheter i flerbostadshus och 20 lägenheter i småhus år 1988.

Program för planområdet

Ett planeringsprogram för området vid Hjortvägen (nuvarande kv Jägaren m fl) godkändes av kommunstyrelsen 1986-04-07. Där angavs bl a att Riksbyggen skall stå som byggherre för den samlade bostadsbebyggelsen om 60 lägenheter. Enligt ett senare beslut, se ovan, angående bostadsförsörjningsprogram har antalet lägenheter utökats.

Kommunstyrelsens planeringsberedning godkände 1987-11-11 antalet lägenheter till 114 stycken i form av radhus inom exploateringsområdet (radhusområdet) inom kv Jägaren med en lägenhetsfördelning på 14 st 2 RK, 28 st 3 RK och 72 st 4-5 RK.

PLANENS INNEHÅLL

1. Markanvändning

Allmän plats

Rådjursvägen - Älgvägen är utlagd som lokalgata. Tanken är att gatan skall få en karaktär av kvartersgata, samtidigt som förslaget medger ett antal utfarter på gatan. Slänter och skärningar som orsakas av Älgvägen läggs inom allmän plats-lokalgata, liksom de allmänna ledningarna. Snöupplag klaras därmed också inom allmän platsmark.

Det utlagda naturområdet, tidigare parkmark i norra delen av området utgör en naturlig fortsättning på det parkstråk som sträcker sig från Lövholmenvägen fram till planområdet.

Kvartersmark för enskild användning

Större delen av planområdet är föreslaget för bostäder för åretruntboende. De norra delarna är avsedda för sammanbyggda enbostadshus (radhus). De södra delarna är avsedda för friliggande enbostadshus (villor). Kvartersmark för en transformatorstation föreslås vid Älgvägen.

2. Utformning av allmän plats

Rådjursvägen föreslås utformas som lokalgata med gångbana. Den får en måttlig stigning. Flera utfarter föreslås längs gatan varför denna föreslås utformas genom avsmalning av gatubredden. Rådjursvägen fortsätter i Älgvägen som får en delvis ny sträckning. Denna får samma standard men med en brantare stigning och med en gång- och cykelväg parallellt utmed gatan. Gatuhöjder är satta för att lägga fast lutningen på gatan.

3. Utnyttjandegrad

12.000 kvadradmeter (kvm) (e1) föreslås som största sammanlagda byggnadsarea inom exploateringsområdet. Det inkluderar alla radhuslägenheter, carportar/garage, kvarterslokal, sopförråd, förråd m m. Även de carportar/garage som möjliggörs att byggas på sikt är medtagna.

18.000 kvm (e2) största sammanlagda bruttoarea rymmer ovanstående byggnader plus de ytor som tillkommer eftersom de flesta radhusen föreslås bli i två våningar.

För villabebyggelserna föreslås största byggnadsarea per fastighet (e3) uppgå till 200 kvm. För de tre tomter som är tänkta för suter-ränghus har byggnadsarean begränsats till 160 kvm.

Samtidigt föreslås största bruttoarea uppgå till 240 kvm (e4) och garage och förråd får högst bli 40 kvm per fastighet. Det innebär t. ex. att en huvudbyggnad får bli 160 kvm i bottenvåningen och ett garage med förråd bli 40 kvm. Därutöver får en övervåning på huvudbyggnaden om 40 kvm byggas. Ytorna kan fördelas på annat sätt.

Antalet hus per fastighet har maximerats till två stycken (e6), en huvudbyggnad och ett garage med förråd. Därutöver får "friggebod" byggas. Tanken är att villaområdet skall rymma enbostadshus för en familj på varje fastighet. Om det skulle bli önskvärt med tvåfamiljshus (två lägenheter) skall det dock vara möjligt, (e7).

Minsta tomtstorlek (e8) föreslås bli 900 kvm för området vid Rådjursvägen. Tomterna kommer dock att variera mellan 900 och 1600 kvm. Samtidigt maximeras antalet tomter (e9) till $6 + 3 = 9$ stycken.

Inom området öster om Älgvägen föreslås minsta tomtstorlek (e8) bli 1.500 kvm och antalet tomter (e9) bli två (2) stycken.

4. Begränsning av markens bebyggande

"Prickmark" eller mark som inte får bebyggas har lagts ut där det är angeläget att hindra bebyggelse. Därför har bl a förgårdsmarken, d.v.s. marken närmast gatorna "prickats" bort. Kvartersgatorna har också "prickats" och även de samfälliga gatorna söder om Rådjursvägen. Den öppna gemensamma ytan vid Hjortvägen har också "prickats". I norra delen av planområdet övergår ett område från att vara parkmark till att bli kvartersmark men "prickas" för att hålla ett visst avstånd, (ca 50 meter mellan den befintliga bebyggelsen i dalen och den föreslagna).

Korsprickad mark är avsedd för carport/garage, förråd el. dyl. Möjlighet finns att placera carport/garage på andra platser än de föreslagna inom byggnadsrättsområdena men huvudbyggnader hindras att placeras där.

Ett ledningsområde (u) för allmänna underjordiska ledningen föreslås i ett stråk i Hjortvägen.

Ett X-område har lagts ut för den allmänna gång- och cykelvägen längs kvartersgatan Hjortvägen.

Två gemensamhetsanläggningar (g) föreslås för de föreslagna samfälliga gatorna i villaområdet söder om Rådjursvägen.

Släntområden (s) föreslås läggas ut på fastigheten närmast öster om Älgvägen p g a Älgvägens ombyggnad. Likaså föreslås ett släntområde läggas ut p g a kvartersgatans utbyggnads öster om Älgvägen.

5. Markens anordnande

Ett grönstråk, eller buffertzonen, föreslås mellan radhusen på höjdpaltån och radhusen längs Rådjursvägen. Därför föreslås de värdefulla träden att bevaras (n1). En del av de befintliga träden behöver gallras ut, därför föreslås kompletterande trädplantering göras (n2).

Tre större samlade parkeringsytor (parkering) föreslås för boende i första hand. Gästparkering ryms inom dessa områden i första hand de utmed Hjortvägen.

Parkering är inte tänkt att anordnas på den öppna gemensamma ytan vid Hjortvägen, därför har "ej parkering angetts.

Utfartsförbud följer planförslaget. För villaområdet söder om Rådjursvägen har utfarterna samlats till två stycken där de samfälliga gatorna ansluter till Rådjursvägen.

6. Placering, utformning, utförande

För villaområdena föreslås att huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från tomtgräns (P1), vilket bygger på den tidigare byggnadsstadgan, som i sin tur bygger på bl a brandsäkerhet.

Huvudbyggnad föreslås placeras med långsidan parallellt med Rådjursvägen (P2). För tomterna närmast Rådjursvägen föreslås huvudbyggnad placeras utmed förgårdsmarken (P3).

Motivet för dessa bestämmelser (P2, P3) är att åstadkomma en medveten gestaltning av kvarteret mot gatan.

Garage eller annan gårdsbyggnad får placeras närmare granntomt än 4,5 m (P4). Ett praktiskt minimimått är 1,0 meter så att baksidan av byggnaden t. ex. kan målas om utan att man behöver stå på grannens tomt.

Högsta takfotshöjd föreslås för lägenhetsförråd bli 2,5 meter, för carportar/garage 3,0 meter och för kvarterslokalen 4,5 meter.

Högsta resp minsta taklutning föreslås för radhusområdet bli 14-27 grader.

För villaområdet är tanken att om man väljer att bygga en enplansbyggnad får taklutningen bli högst 38 grader, då får ju vind inredas. Om man väljer att bygga en tvåvåningsbyggnad får taklutningen bli högst 27 grader. Då får inte vind inredas. Motivet är att om man tillåter större taklutning vid tvåvåningsbyggnader är det svårt att efterleva bestämmelsen om att vind inte får inredas. Att en minimigräns på 14 grader har angetts inom hela området motiveras av att plattare tak bör undvikas dels ur praktisk synvinkel (avrinning) dels ur gestaltningssynpunkt.

Antalet våningar är maximerat till två (II) inom hela planområdet utom för de tre villatomter som ligger i sluttningen ned mot Rådjursvägen. Dessa tre tomter föreslås i första hand bebyggas med suterränghus. Därför föreslås antalet våningar högst bli en. När suterrängvåning anordnas får däremot vind inte inredas, (V3).

Inom villaområdet får endast friliggande hus (VI) byggas. Vindsinredning är inte tänkt att vara tillåten utöver två våningar.

Suterrängvåning (V2) får ordnas inom radhusområdet. Två längor om tillsammans 6 lägenheter avses bli suterränghus vid Rådjursvägen. I övrigt kan det bli aktuellt med suterrängvåningar i ca fem lägenheter. Dessa utrymmen kan utnyttjas som lägenhetsförråd eller förvaltarutrymmen i stället för bostäder p g a deras lägen vid p-plats respektive i norrläge.

Hela bostadsområdet föreslås få fasader i en färgskala med ljusa kulörer (f1). Ett motiv är att intillbyggande radhusområde vid Rådjursvägen har en ljus färgskala.

Radhusområdet föreslås få en enhetlig taktäckning t. ex. i ett material och i ljusa kulörer, (f2).

7. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden föreslås bli 10 år efter den dag då planen vunnit laga kraft.

Den samlade bostadsbebyggelsen (radhusen) planeras att byggas ut under åren 1988-89. En del av den föreslagna bebyggelsen som carportar/garage skall dock kunna byggas efter den egentliga utbyggnadsperioden kanske efter 5-7 år. Det beror på de boendes egna önskemål som då själva skall få bygga dessa. Det gäller i första hand radhusen vid Hjortvägen. Villaområdet får en möjlighet att byggas ut successivt.

Bebyggelseområden

* Bostäder - enbostadshus-radhus

Planförslaget innehåller sammanlagt ca 114 lägenheter i sammanbyggda enbostadshus (radhus). Utöver det innehåller planförslaget 11 tomter för friliggande enbostadshus (villor).

Utmed Rådjursvägen och i dess förlängning österut föreslås 27 lägenheter, i enheter om 3 lägenheter, placeras på vägens norra sida i sydsluttningen. Husen föreslås bli i två våningar. Till varje lägenhet föreslås carportar byggas med direktutfart på Rådjursvägen eller på kvartersgatan i öster.

Området kring Hjortvägen förslås byggas ut med andra hustyper i sammanlagt 87 lägenheter varav tre stycken reserveras för barnstuga.

Dessa hus är uppbyggda på samma modul och bildar genom en regelbunden form skyddade gårdar. Gårdarna grupperas kring befintliga kullar, så att naturliga terrängformationer blir utgångspunkten för markbehandlingen. Mellan grupperna skapas en öppen yta för lek och samvaro, men även för att med genomblickar ge en rumslig stadga åt bebyggelsen. Husen föreslås bli en eller två våningar.

Husen förutsätts bli utformade som lätta hus i trä och tegel och i ljusa färger.

Varje lägenhet har en halvprivat uteplats åt entrégården och en egen skyddad uteplats på den lugnare baksidan.

Föreslagen lägenhetsfördelning:

14 st	2 RK	12 %
28 st	3 RK	25 %
<u>72 st</u>	<u>4-5 RK</u>	<u>63 %</u>
114 st		100 %

Parkeringen samlas i tre områden, två utmed Hjortvägen och ett längst i öster, vid kvartersgatans slut.

* Bostäder - enbostadshus - villor

Området söder om Rådjursvägen föreslås bebyggas med 9 stycken friliggande enbostadshus - villor. Tre av dessa tomter föreslås bebyggas med suterränghus. Husen grupperas kring två samfälliga gator till vilken infarterna till tomterna samlas. På Älgvägens På Älgvägens östra sida föreslås två friliggande enbostadshus kunna bebyggas på lika många tomter.

* Skolor

Separerade trafiksäkra gång- och cykelvägar finns från området till de närmaste skolorna. Skolor som täcker väntat behov finns inom relativt korta avstånd från planområdet. Låg-, mellan- och högstadium finns i Sturvretsskolan på ca 500 m gångavstånd, en låg- och mellanstadieskola, Kassmyraskolan, ligger ungefär 1,2 km väster om planområdet. Högstadium finns i Broängsskolan och Björkhagaskolan ca 2,2 km sydväst respektive nordväst om planområdet.

* Förskolor och fritidshem

I Lövholmen norr om planområdet finns fyra daghemsavdelningar integrerade i bostadsbebyggelsen.

En annan barnstuga, med två avdelningar finns i kvarteret Jaktlyc-kan vid korsningen Lövhölmenvägen-Jaktvägen väster om planområdet.

Ett lägenhetsdaghem på två avdelningar föreslås placeras i tre radhuslägenheter på Hjortvägens östra sida. Angöring ordnas på mittremsan mellan kvartersgatan och gång- och cykelvägen. 5 p-platser reserveras för barnstugan inom parkeringsytan på västra sidan om vägen.

Daghemmet kan på sikt när behovet minskar åter bli bostadslägenheter.

* **Närservice**

Ett område för handelsändamål avsett för en närbutik finns väster om planområdet vid korsningen mellan Skäcklingevägen och Skäcklinge Gårds väg. Innan denna butik kommer till hänvisas i första hand till Störvreten och Tumba.

* **Tillgänglighet**

Områdena kring Hjortvägens västra sida är det mest kuperade. För att klara tillgängligheten för rörelsehindrade och andra har en särskild gångväg föreslagits för att få en väg med godtagbara lutningsförhållanden, d.v.s. 5 %. I övrigt får området en god tillgänglighet.

* **Skyddsrum**

Planområdet ingår i skyddsområde II 7S, Skäcklinge-Lövhölmén. I dag finns inga skyddsrumspatser i detta område. Planområdet har ett eget skyddsrumskrav av något mer än 240 platser beräknat på 107 lägenheter inklusive barnstugan samt radhusområdet väster om planområdet ca 20 lgh. För det aktuella förslaget med 125 lägenheter är behovet ungefär lika, men då klaras inte radhusområdet i väster.

I Lövhölménområdet norr om planområdet finns överskott på skyddsrumspatser under dagtid men brist nattetid.

Planområdet ligger dock inte inom område som skall prioriteras med skyddsrum. Skyddsrumskrav har lämnats av kommunen 1987-09-01 vilket innebär att skyddsrum inte behöver byggas.

Friytor

* **Lek- och fritidsverksamhet**

Närleksplatser placeras i bostädernas omedelbara närhet på gårdarna i området kring Hjortvägen. I omgivningarna finns goda förutsättningar för lek och rekreation.

Ett större sammanhängande öppet naturrum, föreslås vid Hjortvägen. Här finns förutsättningar för lek och gemensamma aktiviteter. Allmän bollplan finns 500 meter norr om planområdet inom Lövhölmensområdet. Avancerade anläggningar för sport och motion, t. ex. inomhusbad, finns inom stadsdelen Storsvreten på ett avstånd av ca 900 m från planområdet.

* Natur

Exploateringen av området för den samlade bebyggelsen kommer att innebära relativt begränsade terrängingrepp. Värdefull vegetation förutsätts kunna bevaras.

Vägar och trafik

Området trafikeras via Lövhölmenvägen-Rådjursvägen. Befintliga gator är nyss utbyggda till kommunal standard till området. Befintliga vägar inom området har idag låg standard. De olika trafikantslagen blandas med varandra på de smala vägarna. De allmänna gatorna Rådjursvägen och Älgvägen utformas som lokalgator enligt ARGUS och enligt kommunens standard för lokalgator d.v.s. 5,5 meter plus 1,5 meter gångbana längs Rådjursvägen. Den nordsydliga allmänna gång- och cykelvägen föreslås bli 3,0 meter bred längs Hjortvägen och sedan 3,5 meter utmed Älgvägen. Hjortvägen föreslås bli kvartersgata med en bredd av 4,5 meter, en 2,0 meter mittremsa och sedan den 3,0 meter breda gång- och cykelvägen. Kvartersgatan som går österut, i Rådjursvägens förlängning, föreslås i princip bli 5,0 meter bred.

En allmän gångförbindelse ordnas längs denna gata men läggs inte fast i planen utan säkerställs i exploateringsavtalet.

En gångstig i nordsydlig riktning ordnas utanför området i öster.

För att hålla ned hastigheterna på Rådjursvägen - Älgvägen föreslås gatan utformas genom avsmalning av gatubredden.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet för området vid Hjortvägen har angetts till 1,5 P-platser/lägenhet (planeringsbehov). Utbyggnadsbehovet har angetts till 1,2 P-pl/lgh. För barnstugan har parkeringsbehovet föreslagits vara 5 P-platser, placerade inom den närmaste P-ytan väster om Hjortvägen.

84 lägenheter ger ett parkeringsbehov av 126 ppl (enl. 1,5 ppl/lgh) plus 5 ppl för barnstugan ger sammanlagt ett p-behov av 131 p-platser.

Byggbehovet 101 (1,2 Ppl/lgh) plus 5 ppl ger 106 p-platser. Sammanlagt redovisas 135 p-platser, varav 16 p-platser utgör reservparkering (vid p-ytorna i öster) och 13 p-platser utgör gästparkering tillika planeringsbehovet inom p-ytorna vid Hjortvägen.

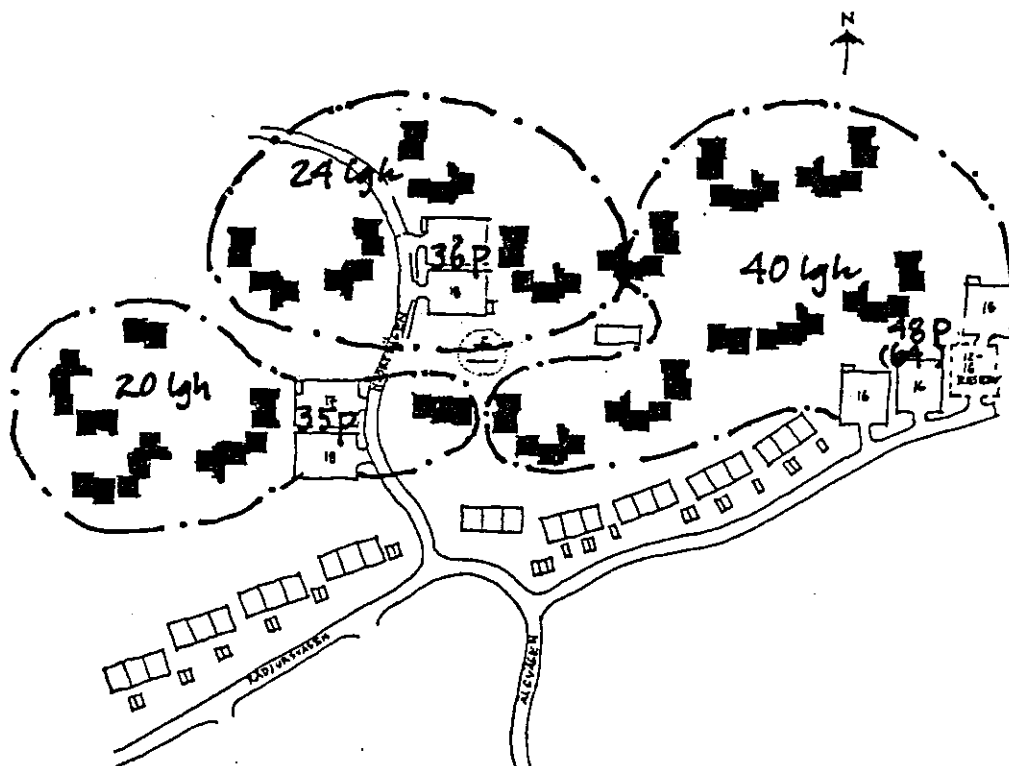
För området vid Hjortvägen är parkeringen tänkt att fördelas på följande sätt.

P-ytan om 35 ppl väster om Hjortvägen är tänkt för området väster om denna på höjdpaltån d.v.s. för 20 lägenheter plus barnstugan vilket ger ett p-behov av 35 p-pl (1,5 ppl/lgh 30 plus 5 ppl). Byggbehovet blir 29 ppl (1,2 ppl/lgh 24 + 5 ppl).

De återstående 6 ppl utnyttjas som gästparkering och utgör samtidigt reservparkering för detta område.

P-ytan om 36 ppl öster om Hjortvägen är avsedd för de 10 lägenheter närmast denna parkering väster om Hjortvägen, och för de 14 lägenheterna närmast öster om Hjortvägen. 24 lägenheter ger ett p-behov av 36 p-pl (1,5 ppl/lgh). Byggbehovet blir 29 ppl (1,2 ppl/lgh). Resterande 7 ppl utnyttjas för gästparkering och reservparkering.

För de återstående 40 lägenheterna hänvisas till parkeringen i öster om 64 p-platser. Planeringsbehovet blir 60 p-platser (1,5 ppl/lgh) och byggbehovet 48 (d.v.s. 3 x 16 p-platser). De resterande (12-16 ppl) utgör reservparkering.



Fördelning av parkeringsplatser för radhusen vid Hjortvägen.

För de 27 radhuslägenheterna utmed Rådjursvägen och längs dess förlängning föreslås parkeringsbehovet vara 1,5 ppl/lgh både som planerings- och byggbehov. Planförslaget har redovisat 2 ppl/lgh, en uppställningsplats framför varje carport, som därför ges en möjlighet att byggas in.

Angöring till dessa radhus sker med direktin- och utfarter på Rådjursvägen respektive kvartersgatan.

För området vid Hjortvägen har tanken varit att skapa en trafiksäker miljö, på barnens villkor. Därför är angöringen förlagd till kvartersgatans närhet. Handikappfordon, taxi, utryckningsfordon etc kan dock komma fram till bostädernas entréer.

I anslutning till varje gård har en p-plats för rörelsehindrad person (boende) redovisats, sammanlagt 14 p-pl (HP).

Angöring med personbil och distributionsfordon till barnstuga föreslås ske i mittremsan mellan kvartersgatan och gång- och cykelvägen.

En parkeringsplats inom området föreslås utrustas för biltvätt.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmaste busshållplats på Storstretsvägen är ca 400 meter, räknat från korsningen Hjortvägen-Älgvägen.

Denna busshållplats trafikeras av tre busslinjer med vilka resenärer får direktförbindelse till Vårsta och Tumba station.

Störningar

En bedömning av framtida trafikbuller har gjorts för angränsande plan på Rådjursvägen. Bebyggelsen har placerats med hänsyn till den godtagbara bullernivån 55 dB (A), ca 13 meter från vägmitt.

Teknisk försörjning

* Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Rådjursvägen fram till området.

Bebyggelsen inom planområdet avses anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Vatten- och avloppsledningarna inom områdena förläggs på normalt djup.

Längs Älgvägen läggs allmänna ledningar inom allmän platsmarkgata.

Allmänna ledningar (u-område) utmed Hjortvägen förläggs i samma ledningsstråk som ledningar för kvarteret. Brandposter placeras på allmän mark och kvartersmark. Dagvattnet från öster som passerar i öst-västlig riktning genom planområdet och rinner ut i Kassmyrabäcken tas om hand i dagvattenledning och med fördröjningsmagasin.

* Värme

Enligt kommunens energiplan ingår området i utredningsområde, vilket innebär att den samlade bebyggelsen antingen kan anslutas till fjärrvärmenätet eller att uppvärmning kan ske med elvärme.

För den friliggande bebyggelsen föreslås individuell uppvärmning och att möjligheterna för lokal energikälla utnyttjas. Byggnadernas uppvärmning bör ske med vattenburna system.

* E1

El-ledningar finns utbyggda till området. El-ledningar förutsätts byggas ut i området och en transformatorstation föreslås placeras vid Älgvägen.

* Avfall

För radhusbebyggelsen vid Hjortvägen föreslås hushållssopor samlas i särskilda sopförråd som placeras vid parkeringsytorna. Hämtning sker vid dessa platser.

Fördelningen av sopförråd följer parkeringsförslaget (se ovan). För radhusbebyggelsen vid Rådjursvägen och dess förlängning samt för villaområdet kan sophämtning ske på konventionellt sätt, vid varje radhus resp. villa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunens stadsbyggnadskontor har projektledare Bengt Liversten, stadsarkitekt Henry Andersen, arkitekt Alan Griffiths, trafikingenjör Lars Kiesel, VA-ingenjör Åke Eriksson, landskapsarkitekt Perry Sörensen deltagit.

Från Riksbyggens sida har projektledare Lars Kvarnestam och ombudsman Bengt Strömberg deltagit.

Från Riksbyggen Konsults sida har arkitekter SAR Göran Lind Olsson och Conny Olsson deltagit samt arkitekt Malin Ryd och Stig Nöre (mark).

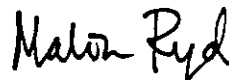
Riksbyggen Konsult



Göran Lind Olsson
Arkitekt SAR



Conny Olsson
Arkitekt SAR



Malin Ryd
Arkitekt

REVIDERING 1988-02-10

En ny planbestämmelse och ett område för barnstuga, S₁, har införts på plankartan, för att möjliggöra ett utnyttjande av marken både för barnstuga och bostäder.

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 22 juni 1988 § 111

betygar 

kommunfullmäktiges sekr.

Förslag till detaljplan för
Kv JÄGAREN m fl (PL 12 - 14)
Skäcklinge, Tumba
Botkyrka Kommun, Stockholms Län

Upprättat av RIKSBYGGEN KONSULT
Datum: 1987-11-11
Rev datum: 1988-02-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

* Planprocessen:

Ti 08/3-88 Byggnadsnämnden kan godkänna planförslaget
Må 30/5-88 Kommunstyrelsen kan godkänna planförslaget och exploateringsavtalet

Ons 22/6-88 Kommunfullmäktige kan anta planförslaget och godkänna exploateringsavtalet samtidigt.

* Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan Botkyrka kommun och Riksbyggen. I detta avtal regleras bl.a. marköverlåtelse och när det skall ske. Likaså regleras gatuutbyggnad och utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar. Allmänna gator och ledningar skall vara utbyggda och färdigställda till 1989-05-01.

Övriga ledningsdragningar till området som t. ex. el, belysning samordnas med övrig utbyggnad.

För utbyggnaden av bostadsbebyggelsen som Riksbyggen skall stå för planeras byggstart till tredje kvartalet 1988.

Genomförandetiden föreslås bli 10 år efter den dag då planen vunnit laga kraft.

Den samlade bostadsbebyggelsen planeras att byggas ut under åren 1988-89. En del av den föreslagna bebyggelsen som carportar och garage skall dock kunna byggas efter den egentlig utbyggnadsperioden kanske efter 5-7 år. Det beror på de boendes egna önskemål som då själva skall kunna få bygga dessa. Det gäller i första hand bostäderna utmed Hjortvägen. Området för friliggande bostäder får en möjlighet att byggas ut successivt.

Ansvarsfördelning

Riksbyggen skall såsom exploatör ansvara för att den samlade bostadsbebyggelsen omfattande ca 114 lägenheter byggs vid Hjortvägen och Rådjursvägen. Till bostadsbebyggelsen hör också gemensamma lokaler såsom kvarterlokal, förråd, sopförråd, parkeringsytor m m.

Utöver detta är avsikten att Riksbyggen i samband med exploateringen också skall bygga ut Rådjursvägen och Älgvägen i dess nya utformning.

Den föreslagna gång- och cykelvägen i nord-sydlig sträckning, genom bostadsområdet samt utbyggnaden av allmänna vatten- och avloppsledningar genom området avses ävenledes utföras av exploatören.

Huvudman för allmän platsmark såsom gatumark och parkmark skall vara kommunen.

Kommunen skall stå för drift och underhåll av denna mark.

Innan området byggs ut bildas bostadsrättsföreningar som sedan skall ansvara för områdets genomförande och förvaltning, d.v.s. drift och underhåll m.m.

Ansvaret för utbyggnaden av områden för friliggande enbostadshus (villor) på sammanlagt 11 tomter, skall markägarna stå för. Detta inkluderar även samfälliga gator och ledningar.

Avtal:

Ett exploateringsavtal mellan Riksbyggen och kommunen kommer att upprättas, som reglerar vilka åtaganden i detalj som Riksbyggen respektive kommunen skall stå för.

Det skall vara klart och godkännas samtidigt som planförslaget antas av kommunfullmäktige.

Avtalet kommer att innehålla överenskommelser om hur bl.a. gatu-, gång- och cykelväg och VA-anläggningar m m skall utföras. Hur avgifter för dessa skall erläggas, hur marköverföringar mellan kommunen och Riksbyggen och hur kontroll och besiktningar skall genomföras och hur stor säkerhet som skall ställas kommer också att regleras i detta avtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Fastighetsbildning är tänkt att följa illustrationsplanens intentioner, d.v.s. 11 fastigheter för friliggande bostäder och två samfälligheter för de gemensamma vägarna och ledningarna.

För den samlade bebyggelsen kan det bli en eller flera fastigheter. Så fort planförslaget antagits förutsättes att ansökan om fastighetsbildning insändes till Lantmäteriet.

EKONOMISKA FRÅGOR

PlanekonomiInlösen, ersättning, gatukostnad

De planekonomiska frågorna regleras i tidigare nämnt exploateringsavtal.

Ett särskilt förslag angående gatukostnader ställs ut samtidigt med att planförslaget ställs ut. Gatukostnadsutredningen är gjord av kommunens stadsbyggnadskontor. Området med den samlade bostadsbebyggelsen avses bli statligt belånad.

TEKNISKA FRÅGOR


Tekniska utredningar

- Översiktlig geoteknisk undersökning av GEO-Projektering Konsult AB 1986-11-10 kompl. 1987-11-11. Bilägges planförslaget.
- Radonutredning utförd av GEO-Projektering Konsult AB 1986-11-10. Bilägges planförslaget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunens stadsbyggnadskontor har projektledare Bengt Liversten, Pia Ström (gatukostnader) och arkitekt Alan Griffiths varit med. Från Riksbyggens sida har projektledare Lars Kvarnestam och ombudsman Bengt Strömberg deltagit. Från Riksbyggen Konsults sida har arkitekter SAR Göran Lind Olsson, Conny Olsson samt arkitekt Malin Ryd och Stig Nöre (mark) deltagit.

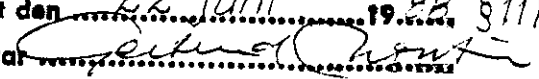
Riksbyggen Konsult


Göran Lind Olsson
Arkitekt SAR


Conny Olsson
Arkitekt SAR


Malin Ryd
Arkitekt

REVIDERING 1988-02-10

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 22 juni 1988 5111
betygat 
kommunfullmäktiges sek. 1

En ny planbestämmelse och ett område för barnstuga, S₁, har införts på plankartan, för att möjliggöra ett utnyttjande av marken både för barnstuga och bostäder.