

1989-11-01

SKISS till detaljplan för kv LAPPUGGLAN m fl
i Skäcklinge, Botkyrka kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handling avsedd
att antagas

- * Detaljplanekarta i skala 1:1000
med bestämmelser

Till förslaget hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Illustrationskarta i skala 1:1000
- * Grundkarta i skala 1:1000
- * Fastighetsförteckning

Parallellt med detaljplan har utarbetats

- * Gatukostnadsutredning
- * Fastighetsplaner

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ska möjliggöra en övergång från fritidshus
till permanent bebodda småhus. En förutsättning för
genomförandet har också varit en rimlig förtätning.

I huvudsak följer planförslaget den gamla byggnads-
planens gränser.

För att permanent bebodda småhus ska kunna tillåtas
fordras en upprustning av gatorna samt kommunalt
vatten och avlopp.

PLANDATA

Lägesbestämning

Kv Lappugglan m fl är beläget i Skäcklinge i södra
delen av Tumba. Förslaget gränsar i väster och norr
mot nyligen framtagna detaljplaner med fristående
och några sammanbyggda småhus. (Skäcklinge XXI och
kv Jaktlyckan m m). I söder och öster gränsar plan-
förslaget mot det stora naturområdet som sträcker
sig ner till Lidaområdet.

Areal

Planområdet omfattar ca 11 hektar varav ca 7 ha föreslås som tomtmark och resten som naturmark.

Markägoförhållanden

Planförslaget består av 23 tomter, varav en ägs av Botkyrka kommun en av områdets vägförening. Övriga tomter är i privat ägo. Väg- och naturmarken ägs av Botkyrka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Enligt generalplan för del av Botkyrka kommun antagen av KF 1979 - Tätort 90 - skall området användas för "bostäder, friliggande småhus".

Detaljplaner

För området gäller

- Litt 12-1 Byggnadsplan Hågelby 1:3, Skäcklinge nr 1, fastställd 1944-01-26
- Litt 12-4 Byggnadsplan Hågelby 1:3, Skäcklinge 1:1, fastställd 1960-02-05
- Litt B12-2 Byggnadsplan Hågelby 1:3, Skäcklinge nr 1, fastställd 1948-11-11
- Litt B12-3 Byggnadsplan Hågelby 1:3, Skäcklinge 1:1, fastställd 1951-04-09

Området gränsar till

- Litt 12-08 Stadsplan Skäcklinge XXI, fastställd 1982-03-25
- Litt 12-13 Stadsplan Kv Jaktlyckan m m, fastställd 1987-09-21

I väntan på kommunalt vatten och avloppsnät, råder "byggnadsförbud" för området (enl BL § 110 som 1 juli 1987 övergick till planbestämmelser i PBL kap 5 § 8).

Botstadsförsörjningsprogram 1989-94

Programmet anger inte områden för styckehusbebyggelse. Nivån för hela området Tumba/Vårsta är bedömd utifrån senaste årens nivå och med hänsyn till framtida minskade möjligheter till bebyggelse i Skäcklinge. Totalt har angivits en nivå på ca 30 hus under 1989 och ca 35 hus under de två följande åren av 3 års programmet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NaturMark och vegetation

Området är typiskt för trakten med bergspartier och dalbottnar däremellan. I dalgångarna går de gamla vägarna och i bergssluttningarna finns tomterna. Ungefär hälften av tomterna är bebyggda med fritids-
hus och har anlagda trädgårdar. Övrig mark är natur-
mark bevuxen med barrblandskog. Det finns även ett visst inslag av tallhed.

Geoteknik

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta utförd på hela kommunen av Tyréns 1982 består större delen av området (de högre partierna) av berg-berg i dagen eller på ringa djup. I flik av halvfast jord (grov mo, silt, varvig föga sättningsbenägen lera med ringa mäktighet) går in i naturområdet strax norr och öster om Domherrevägens vändplan. För den södra delen av fastigheten Tumba 8:383 råder samma förhållanden. Emellan de båda ovan angivna grundtyperna går en smalare zon med fast jord (morän, grus, sand, genomgående torvskorpa på morän eller berg).

Bebyggelseområden

Den ursprungliga byggnadsplanen redovisade 23 för fritidsbebyggelse. Varav ung hälften är bebyggda med mindre sommarhus. Två fastighetsägare är skrivna i området (Tumba 8:393 och 8:409). Förslaget redovisar totalt 49 tomter inom planförslaget. 47 av dessa ligger på den ursprungliga tomtmarken. Två av tomterna är föreslagna på naturmark. Marken för den ena tomten öster om Ugglevägens vändplan, ägs av kommunen, den andra Tumba 8:417, av vägföreningen.

Husen är avsedda att bebos permanent, och kan inrymma två lägenheter.

För att området inte ska bli alltför tätt, utan behålla sin villakaraktär, får tomterna inte göras mindre än 900 kvm.

Av tomten får 1/5 bebyggas, dock högst 200 m² fördelat på huvudbyggnad och garage/förråd. Bestämmelserna anger att husen får byggas i högst två våningar. Vind får inredas endast på envåningshus utan suterräng. Suterräng får inte förekomma på tvåvåningshus. Avsikten med denna bestämmelse är att husen inte ska bli alltför stora och höga, och bryta mot karaktären i angränsande områden. Hus som får en fasad på tre plan kommer alltså inte att tillåtas i området. Fastighetsplan kommer att redovisas i separat handling parallellt med planförslaget.

Övrig bebyggelse

Vid infarten till området ligger på norra sidan om Domherrevägen en bef transformatorstation.

Skolor och daghem

Inom området förelåg ingen offentlig service.

Närmaste skola är Kassmyraskolan som har låg- och mellanstadie och ligger på ett avstånd av ca 1 000 m.

Storvretsskolan är närmast högstadium. I korsningen mellan Storvretenvägen - Skäcklingev - Jaktvägen och inom ett avstånd på ca 500 m från planförslaget finns tre daghem.

Kommersiell service

Vid Skäcklinge gårdsväg och Skäcklingevägen finns en handelstomt avsedd för en mindre livsmedelsbutik. Dagligvaror finns i viss mån i Kassmyrakiosken. Närmaste större livsmedelsbutik finns i korsningen Dalvägen-Björkvägen på ca 1,5 km avstånd.

Skyddsrum

Skyddsrum saknas i omgivande bebyggelse. Ska skyddsrum behövs tillgodoses behöver skyddsrum byggas i den tillkommande villabebyggelsen.

FriytorLek och rekreation

Samtliga tre vändplaner ansluter till naturmark. I tidigare plan för kv Slagugglan m fl anges en yta för bollspel strax väster om föreslagen gångväg som idag är Jaktvägen. Denna yta har under planhanteringens gång byggts ut, så har också skett med den intilliggande gångbanan. Den stig som idag går över vägföreningens fastighet Tumba 8:417 och vidare ut mot Himmelsboda-skogarna och Lida föreslås flyttad ca 30 m mot nordöst.

Gator och trafikGator

Gatorna följer den gamla vägmarken men föreslås minskas till en bredd av 7,5 m. Körytan föreslås bli 4,5 m. För att bli möjliggöra snöupplag har en 2 m bred remsa reserverats på ena sidan av körbanan. Några separata gångbanor utmed gatan har inte föreslagits.

Gatustandarden har anpassats till ett "ytterområde" med friliggande småhus och med gator utan genomfartstrafik. För att dämpa hastigheten i området har hinder i form av avsmalnande körytor "midjor" - vid Jaktvägen längst upp i norr och Domherrevägen i väster - föreslagits. Körbanan är här endast 3,5 m bred. Det utfartsförbud - som i fastställd stadsplan - redovisats mot Domherrevägen för fastigheterna Jordugglan 1 och 2 föreslås utgå.

Gatukostnader kommer att redovisas i separat utredning och hanteras parallellt med planförslaget.

Parkering

Parkering förutsätts ske på egen tomt.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 716, 719 och 736 trafikerar Skäcklingevägen. Närmaste busshållplats är vid Korpvägen/-Finkmossvägen, vilket ger ett gångavstånd från planområdet på ca 500 m.

Störningar

Några yttre störningar i området kan inte förutses. Varken bil eller eventuellt flygbuller kommer enligt nu kända planer att drabba området på ett sådant sätt att utformningen av bostäder kan påverkas. Enligt de kommunövertäckande radonundersökningar som gjorts är radonhalten i området normal till låg.

1989-11-01

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar föreslås bli utbyggda enligt konventionell kommunal standard. Endast några få fastigheter utmed Domherrevägen (Tumba 8:409-411 8:419, 8:421 samt delar av 8:416 och 8:417 saknar möjlighet till spillvattenanslutning med självfall. För dessa fastigheter föreslås, att varje enskild fastighet anlägger en pumpstation med tryckledning. Varje enskild fastighet utan de ovan angivna får möjlighet till dagvattenanslutning. För de särskilt angivna fastigheterna förutsätts dagvattnet lösas genom infiltration på egen tomt. Avvattning av gatorna föreslås ske till dagvatten via brunnar i "skåldiken".

Värme

Uppvärmningen förutsätts lösas individuellt, t ex med elvärme. Byggnadernas uppvärmning bör ske med vattenburna system. Vedeldad basvärme tillåts inte inom området.

Avfall

Avfallshanteringen föreslås ske på konventionellt sätt genom hämtning vid varje tomt.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli 15 år räknat från den tid planen vinner laga kraft.

Övriga administrativa frågor finns redovisade i Genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN PÅ SBK I BOTKYRKA KOMMUN

Gatukostnader/marklösen och genomförandefrågor
Pia Ström tel 613 41.

VA-frågor Åke Eriksson tel 613 91.

Övr frågor ang planförslaget Eva Kamph tel 612 41.

STADSBYGGNADSKONTORET


Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör


Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 31 maj 1990 s. 85.
betygar  kommunfullmäktiges sekr.

Stadsbyggnadskontoret
Ingenjör Pia Ström/Bw

1989-11-20
Rev. 1990-03-08

Detaljplan för KV LAPPUGGLAN m fl Skäcklinge,
Botkyrka kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Utställning	4 veckor	januari - februari 1990
Godkännande	byggnadsnämnden	mars 1990
Antagande	kommunfullmäktige	april 1990
Bygglov		juni 1990
Utbyggnad av gator och ledningar		1990

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut den 31/12 år 2005, vilket innebär en genomförandetid på ca 15 år. Detta är den längst tillåtna genomförandetiden.

(Varje detaljplan ska ha en genomförandetid. Under genomförandetiden ska planen ha stadga och får då mot fastighetsägarnas vilja ändras eller upphävas bara om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Planen fortsätter att gälla efter genomförandetiden har gått ut, men om fastighetsägarna vill ha "garanti" för att de ska kunna få genomföra planen, måste de ansöka om bygglov före tiden gått ut).

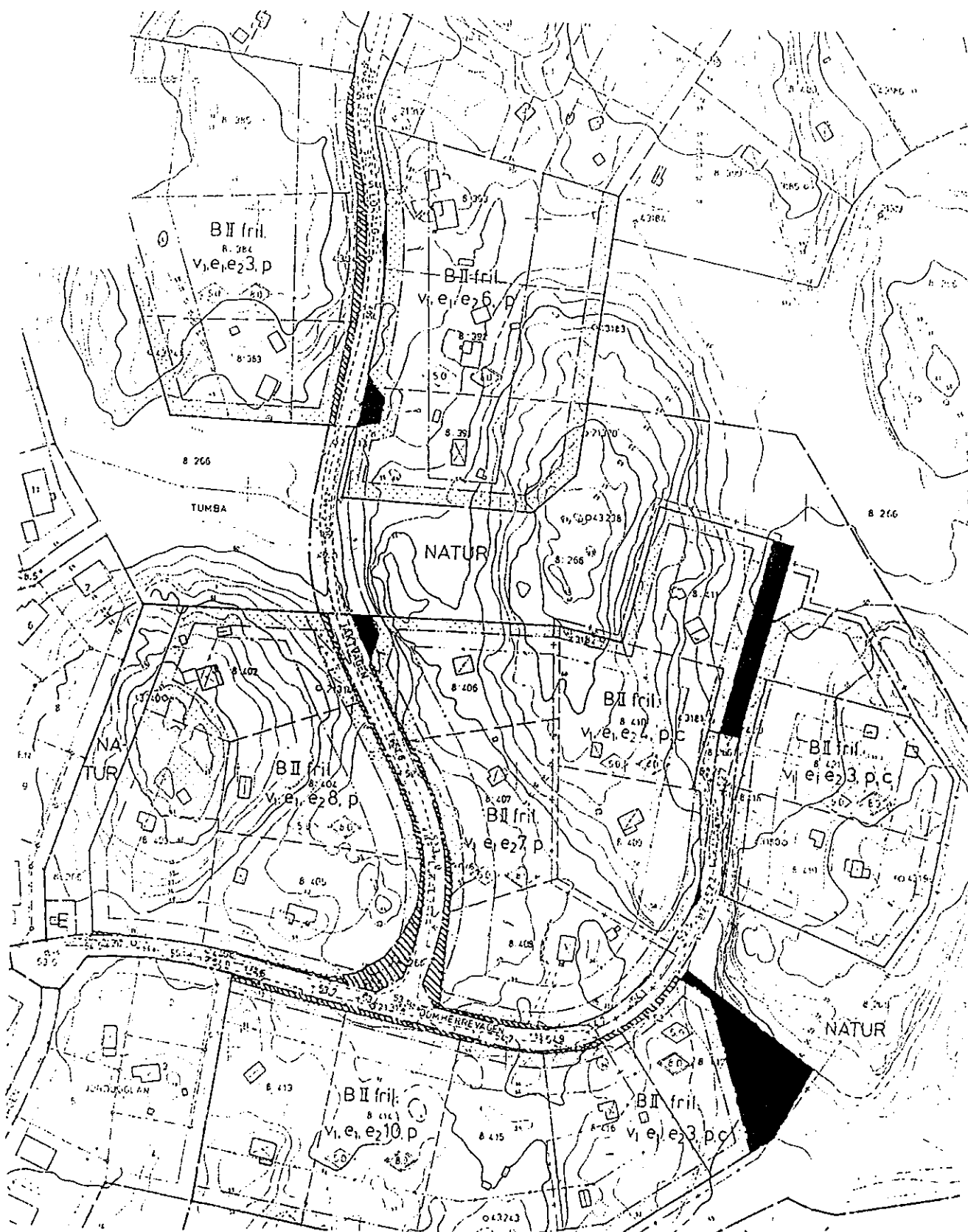
Huvudmannaskap

Idag ansvarar en vägförening för områdets parker och vägar. I och med att området detaljplaneläggs ska Botkyrka kommun bli huvudman och ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gator, gång- och cykelvägar samt övriga allmänna platser, såsom naturmark. Kommunen ansvarar även för allmänna ledningar.

Utbyggnaden av småhusen inom kvarteren kommer helt att ske på enskilt initiativ.

Avtal

Kommunen kommer att upprätta avtal för att justera de nya kvartersgränserna. De markområden som ska överlätas är markerade på karta 1. Förhandlingarna inleds efter utställningen.



Karta 1:



= Mark som överlåtes från fastighetsägaren till kommunen



= Mark som överlåtes från kommunen till fastighetsägaren

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGORFastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Fastighetsplan har utarbetats parallellt med detaljplanen för de kvarter där det kommer att krävas samverkan mellan olika fastighetsägare. Fastighetsplanen låser de nya gränsernas läge och reglerar de gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen som behövs för vissa nya skaftvägar.

De avtal som ska upprättas om marköverföringar till och från gatumark ska genomföras via lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Utbyggnad av gator och VA-ledningar samt nödvändiga markköp för gatorna innebär kostnader för kommunen. Kommunens kostnader täcks delvis genom uttag av gatukostnadsersättning och anslutningsavgifter enligt kommunens VA-taxa. Ett förslag till uttag av gatukostnader har upprättats parallellt med detaljplanen. Förslaget innebär att i genomsnitt 44 900 kr per blivande tomt debiteras fastighetsägarna i form av dels ett grundbelopp på 40 000 kr per tomtplats/-byggrätt och dels en tomtYTEavgift på 3,35 kr per kvadratmeter tomtyta. Gatukostnaderna debiteras när gatorna är klara.

Enligt kommunens nya VA-taxa kostar ett småhus 45-80 000 kronor att ansluta beroende på tomtens storlek, samt om dagvatten är utbyggt.

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren när det gäller styckning av tomter. Fastighetsreglering för att överföra tomtmark till gatumark bekostas av kommunen och ingår i gatukostnaderna. Före detta vägmark som ska bli tomtmark köps av fastighetsägarna. Förrättningskostnaderna delas mellan kommunen och fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

En projektering, som redovisar gatornas och vattenledningsnätets standard, ligger till grund för detaljplanen.

Vägar

Gatuområdet har föreslagits till 7,5 m varav 4,5 m är köryta. För att bli möjliggöra snöupplag har en 2 m bred remsa reserverats på ena sidan om körbanan.

Stadsbyggnadskontoret

1989-11-20

Rev. 1990-03-08

Föreslagna profiler för vägarna innebär att ingrepp inom enskild tomtmark minimerats men ger i gengäld relativt låg vägstandard ur trafiksynpunkt. Syftet med den låga standarden har också varit att sänka hastigheten.

VA-anläggningar

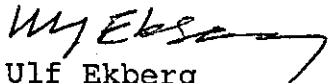
Vatten- och avloppsledningar föreslås bli utbyggda enligt konventionell kommunal standard. Endast några få fastigheter utmed Domherrevägen (Tumba 8:409-411, delar av 8:416-417 samt 8:419, och 421) saknar möjlighet till spillvattenanslutning med självfall. För dessa fastigheter ska för varje enskild fastighet anläggas en pumpstation med tryckledning.

Varje enskild fastighet utom de ovan angivna ska få möjlighet till dagvattenanslutning.

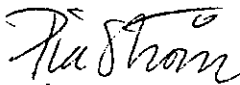
Avvattning av vägar föreslås ske till dagvattennätet via brunnar i "skåldiken".

Vid bygglovsansökan krävs nybyggnadskarta.

STADSBYGGNADSKONTORET



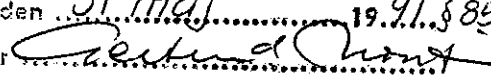
Ulf Ekberg
Expl chef



Pia Ström
Ingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 31 maj 1991

beryggar 

kommunfullmäktiges sekr.