

1992-02-06

45-17

Detaljplan för kv VRÅN m fl (45-17) i Tullinge
Villastad, Botkyrka kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör grundkarta, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationsplan och fastighetsförteckningar.

PLANENS SYFTE

Planen skall reglera bebyggelsen i området i samband med utbyggnad av vatten och avlopp och ge möjlighet till ombyggnad av gatunätet - i första hand Katrinebergsvägen, men även lokalgatorna Stockrosvägen och del av Bokvägen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar Katrinebergsvägen mellan Dymmelkärrsvägen och kommungränsen till Huddinge samt Stockrosvägen och Bokvägen med angränsande fastigheter.

Areal

Planområdet omfattar 18 hektar.

Markägare

Tomtmarken inom området är i enskild ägo med undantag av fastigheterna Tullinge 18:11 och 18:12, som ägs av Botkyrka kommun. Befintlig gatumark och naturmark ägs av kommunen.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och vegetation

I planområdet finns, förutom den vegetation och skog som förekommer på tomtmark, ett gränsstråk i nordostlig - sydvästlig riktning. Detta stråk har betydelse som närströvsområde åt både dagens och morgondagens boende.

Skogen i gränsstråket är på sina ställen tät och behöver gallras, dels för att få in mer ljus i beståndet, dels för att gynna lövträd och då få en mer artrik vegetation.

I detta sammanhang är det viktigt att poängtera att denna typ av tätortsnära skog inte ska skötas som produktiv skogsmark. I stället är det tillåtet att över-mogna, säregna träd etc får stå kvar.

De igenväxande markerna i grönstråket behöver också gallras. I dessa områden kan det också bli aktuellt med kompletteringsplantering av träd och buskar för att öka artrikedomen och på så sätt ge fler positiva naturupplevelser. Skötselanvisningar med gallringsplan bör utarbetas.

Tillgängligheten till området bör ökas genom att befintliga stigar förbättras och där sådana saknas anläggs enkla grusstigar/vägar, 2 o 2,5 m breda.

Grundförhållanden och geoteknik

Vid Katrinebergsvägen finns två områden med lös jord - lera utan torrskorpa - det ena mellan Vrånvägen och kommungränsen, det andra i korsningen Bokvägen - Kärstadalsvägen. I anslutning till dessa områden finns ett bälte med halvfast jord. I övrigt består marken av fast jord eller berg i dagen.

Bebyggelse

Planområdet omfattar 73 fastigheter, varav de flesta är bebyggda med fritidshus. Ett 30-tal fastigheter är obebyggda eller endast bebyggda med mindre fritidshus. Längs Katrinebergsvägen finns ett antal permanentbebodda fastigheter.

ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

I planområdets östra del passerar en 220 kV kraftledning över naturmark och ett antal villafastigheter. Enligt starkströmsföreskrifterna krävs ett säkerhetsområde på 10 meter mellan närmsta byggnadsdel och den yttersta faslinan (ledningen).

Ledningen går bl a över fastigheten 18:42 på ett sådant sätt att den inte är byggbar med ett större hus. Denna fastighet undantas därför ur planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige i januari 1991 redovisar TULLINGE VILLASTAD som område med ändrad markanvändning.

För Villastaden antogs ett utbyggnadsprogram av kommunstyrelsen i november 1989. I utbyggnadsprogrammet anges markanvändningen småhus - villor.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller Byggnadsplan för Tullinge Villastad fastställd 1938-01-21 och Byggnadsplan för del av Tullinge Villastad (det s k sportstugeområdet) fastställd 1955-11-16.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Planförslaget innehåller 95 fastigheter för friliggande småhusbebyggelse. 21 av dessa föreslås tillkomma genom delning av befintliga tomter eller genom ändrad fastighetsbildning.

Minsta tomtstorlek föreslås bli 900 kvm i kvarteren Krokusen, Hyacinten, Dymmelkärr och Vran och 1 000 kvm i övriga kvarter.

Skillnaderna i minsta tomtstorlek motiveras av terräng och naturförhållanden. I kvarteret Påskliljan har minsta tomtstorlek (1 000 kvm) anpassats till en nyligen genomförd fastighetsbildning.

Skolor

Behovet täcks till en början av befintliga skolor i norra Tullinge (Parkhemsskolan för låg- och mellanstadium och Falkbergsskolan för högstadium). Det långsiktiga behovet, som uppstår när Tullinge Villastad byggs ut, skall täckas av en ny kombinerad låg-, mellan- och högstadieskola placerad centralt i Tullinge Villastad.

Barnomsorg

Det kortsiktiga behovet av barnomsorg bör räknas in i barnomsorgsbehovet för det angränsande Parkhemsområdet. Det långsiktiga behovet måste emellertid tillgodoses inom Tullinge Villastad. Barnstugeutbyggnaden i stadsdelen kommer i första hand att förläggas till de i utbyggnadsprogrammet för villastaden planerade flerbostadshusområdena vid Katrinebergsvägen.

Lek och rekreation

Anlagda lekplatser och parker saknas inom området. En större lekplats i anslutning till skola och flerbostadshus i centrala delen av villastaden finns redovisad i utbyggnadsprogrammet.

De grönstråk som går i genom planområdet söder om kvarteren Krokusen, Hyacinten, Vran och Gräskärret bör emellertid kunna användas för lek- och rekreation. Tillgängligheten till området bör ökas genom att befintliga stigar förbättras.

Vägnät, trafik

Katrinebergsvägen är huvudväg. Vägen planeras för en referenshastighet på 50 km/h. Körbanebredden föreslår bli 8,5 m. På vägens norra sida föreslås en 3 meter bred gång- och cykelväg med en 3 meter bred grön remsa mellan körbana och gång-cykelväg. Sidoområdena föreslås bli 1 m på norra sidan och 3,5 m på södra sidan av vägen för att ge plats för diken och vägsränkor. I korsningen Bokvägen-Kärstadalsvägen-Katrinebergsvägen föreslås en busshållplats med bussfickor.

I korsningen till Dymmelkärrsvägen föreslås en provisorisk anslutning till nuvarande väg. Fullt utbyggd skall Katrinebergsvägen få en ändrad sträckning vid anslutningen till Dymmelkärrsvägen och korsningen med denna utformas som en rondell. Åtgärderna föreslås för att reducera hastigheten.

Vägbreddningen medför ett intrång på fastigheterna på vägens södra sida som varierar mellan 6 och 8 m.

Lokalgatorna byggs ut med en körbanebredd på 4,5 m. Mindre justering av vägprofilen genomförs. En ny lokalgata föreslås i kvarteret Krokusen.

Kollektivtrafik

Katrinebergsvägen trafikeras för närvarande av busslinjerna 713, 722 och 742. Tre busshållplatser föreslås inom och i anslutning till planområdet. Före korsningen med Dymmelkärrsvägen, i korsningen med Bokvägen-Kärstadalsvägen och omedelbart öster om kommungränsen till Huddinge.

Kommersiell service

En närbutik med begränsat livsmedelssortiment finns sedan några år i Tullinge Gårdsområdet. För övrig kommersiell service hänvisas i första hand till Tullinge Centrum och Grantorps Centrum i Huddinge kommun.

Skyddsrum

Enligt Civilförsvarslagens 32 § (1983:334) ska den, som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom området, söka skyddsrumsbesked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt.

Vägtrafikbuller

Nuvarande trafikmängd på Katrinebergsvägen beräknas ge bullernivån 62 dB(A) 10 m från körbanekant. När villastaden är fullt utbyggd väntas den ökade trafiken ge ett värde på 66 dB(A). Gränsvärdet för utemiljö är 55 dB(A). Detta värde uppnås 40 till 50 m från körbanekant.

Fasaden mot vägen bör isolera så att nivån 30 dB(A) kan uppnås inomhus.

Genom att placera husen så nära vägen som möjligt kan en skärmeffekt uppnås som reducerar bullret på tomten. Även plank runt uteplatser ger denna effekt.

Skyddsavstånd vid kraftledning

Enligt starkströmsföreskrifterna krävs ett säkerhetsområde på 10 meter mellan närmsta byggnadsdel och den yttersta faslinan (ledningen).

På senare tid har samband mellan exponering för magnetfält i anslutning till elektriska anläggningar och hälsorisker uppmärksamats. Forskning pågår och sambanden är ej klarlagda.

För närvarande bör man emellertid på fastigheter som gränsar till kraftledningen placera bostadshus så långt från ledningen som det är möjligt med hänsyn till andra omständigheter.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar kommer att byggas ut inom hela planområdet.

Viak har gjort en översiktlig studie av möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten och en inventering av befintliga dagvattenledningar. Målsättningen är att dagvattnet i området där så är möjligt skall omhändertas lokalt. Inom området finns flera delområden där ett lokalt omhändertagande är svårt att genomföra. Dessa områden kommer att närmare studeras vid en detaljprojektering.

Uppvärmning

En fjärrvärmeledning planeras i Katrinebergsvägen. När denna byggts finns möjlighet att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

Elförsörjning

Transformatorstation finns i korsningen Katrinebergsvägen-Bokvägen.

Avfall

Sopor hämtas vid varje fastighet. Uppställningsplats för grovsopor och returpapperscontainers får lokaliseras på lämplig plats inom gatumarken.

Genomförande

Planens genomförandetid börjar ett år efter att planen vunnit laga kraft och slutar 2007-12-31.

Fastighetsplaner

Fastighetsplaner föreslås upprättas för kvarteret Krokusen och för del av kvarteret Hyacinten och Dymmelkärr.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Lars-Gösta Håkansson

Lars-Gösta Håkansson
Planarkitekt

24 september 92 § 100
Gösta Håkansson

Stadsbyggnadskontoret
Markingenjör Pia Ström

1992-02-06

Detaljplan för kvarteret VRÅN mfl, Botkyrka kommun,
Stockholms län (45-16)

Utställningshandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Utställning	4 veckor	mars-april 1992
Godkännande byggnadsnämnden		maj 1992
Antagande kommunfullmäktige		juni 1992

Tidplan bebyggelse

VA-utbyggnad samt utbyggnad av lokalgator	hösten 1992-juni 1993
Bebyggelse på tomtmark	juli 1993
Utbyggnad av Katrinebergsvägen	senare

Ombyggnaden av Katrinebergsvägen kommer att ske i samband med den planerade utbyggnaden av flerbo-stadshus, skola mm i den intilliggande centrala delen av Villastaden.

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen ska vara huvudman för gatorna och de övriga allmänna platserna. Det innebär att området kommer att kunna tas ur Tullinge Vägförenings verksamhetsområde. Kommunen ansvarar även för va-utbyggnaden fram till tomtgräns.

Fastighetsägarna ansvarar själva för utbyggnad, drift och underhåll av gemensamma skaftvägar inom kvartersmark. Va-ledningar mellan förbindelsepunkt och byggnad på tomtmark är också fastighetsägarnas ansvar, både enskilda och gemensamma ledningar.

Markägare är dels kommunen som äger den mesta gatumarken och en del befintlig kvartersmark, och dels ett sjuttiofem enskilda fastighetsägare.

Kommunen behöver förvärva marginella delar av 28 stycken fastigheter för gatumark. De markområden som kommunen ska köpa är markerade på kartan, bilaga 1. Ytterligare ca 11 fastigheter berörs av

släntintrång för de nya gatorna. Innan utbyggnaden upprättas avtal med varje fastighetsägare som berörs av intrång.

En del fastigheter berörs också av gränsjusteringar så att de kommer att få köpa f d park- eller gatumark. Dessa justeringar genomförs senast i samband med bygglov.

I kvarteret Krokusen och delar av kvarteret Hyacinten berörs fastigheterna av gränsjusteringar gentemot grannar och bildande av samfällda tomtinfarter och va-ledningar. Dessa frågor regleras i en fastighetsplan, men ersättningen är i första hand en avtalsfråga mellan de berörda parterna. Avtalen genomförs sedan genom en lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om. Dessa avtal är kommunen inte part i.

Kommunens tillträde till marken för VA-ledningen vid Katrinebergsvägen finns säkrad genom gamla sk villaservitut. Eftersom ingreppen blir relativt stora kommer ersättning för växtlighet att betalas enligt vanliga regler.

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar löpa ett år efter det att planen vunnit laga kraft. Syftet med fördröjningen är att kommunen ska få tid att bygga ut gator och ledningar innan enskild byggnation på tomtmark påbörjas. Bygglov för nybyggnad medges inte förrän den nya detaljplanens genomförandetid har börjat löpa.

Genomförandetiden slutar 2007-12-31. Att genomförandetiden slutar innebär vanligtvis att planen fortsätter att gälla, men kommunen kan ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna har rätt att ställa några ersättningsanspråk. Om planen inte ändras eller upphävs fortsätter den att gälla.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Alla gator inom planområdet kommer att byggas om. Gatornas blivande standard framgår av planbeskrivningen. Gatornas höjdläge blir i stort sett det samma som de gamla vägarna. I samband med gatuarbetena ansluter kommunen befintliga tomtinfarter.

För att möjliggöra utnyttjandet av det inre av kvarteret Krokusen anläggs en helt ny gata, dels på nuvarande parkmark och dels på tomtmark. Gatan ingår i det allmänna gatunätet.

Buller

Utformningen av de bullerdämpande åtgärderna längs Katrinebergsvägen och Dymmelkärrsvägen bestäms i samband med bygglovsgivningen .

Vatten, spillvatten.

Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs huvudsakligen i gatorna. Alla fastigheter får anslutningspunkt vid tomtgräns. För tomter med infart i form av skaft räknas att infarten hör till tomtten. Det gäller såväl enskilt som gemensamt skaft.

Längs södra sidan av Katrinebergsvägen läggs dock ledningarna på tomtmark. Skälet är de svåra geotekniska förhållandena, som skulle göra det nödvändigt att stänga av Katrinebergsvägen för all trafik under lång tid vid en ledningsdragnings i gatumarken.

Vid korsningen Stockrosvägen / Katrinebergsvägen läggs ledningar på tomtmark på g a nivåförhållandena.

Tre fastigheter vid Dymmelkärrsvägen, Tullinge 18:13-15, kommer att få va-anslutning för de nedre tomtdelarna när ledningar dras i en senare utbyggnadsetapp i Dymmelkärrsvägen. De övre delarna ansluts via den nya lokalgata som dras in i kvarteret. Fastighetägarna kan välja att även va-ansluta de nedre tomtdelarna till förbindelsepunkten vid lokalgatan, men då krävs en egen pump.

Dagvatten.

Dagvattenledningar byggs endast ut i den mest låglänta delen av området, främst längs Katrinebergsvägen. Ledningarna ska endast ta hand om det överskottsvatten som inte kan infiltreras inom området.

Det finns idag dräneringsledningar från enskilda fastigheter som mynnar i vägdiken. Vägdikena kommer att tas bort i samband med ombyggnaden av gatorna. Det är då fastighetsägarens ansvar att själv infiltrera vattnet på den egna tomten, där det är möjligt. Där dagvattenledningar byggs ut ska man istället ansluta sin ledning till den förbindelsepunkt som upprättas. Arbetena utförs och bekostas av fastighetsägaren.

Det befintliga gemensamma dagvattennät på tomtmark som idag mynnar i vägdiken ansluts till kommunens nät där ledningarna korsar den nya allmänna dagvattenledningen. Kommunen tar inte över ansvaret för ledningarna. De gemensamma ledningarnas ungefärliga läge har markerats på bifogade karta, bilaga 1.

Kommunen har inte utrett den fullständiga omfattningen av nätet eller huvudmannaskapet.

Meningen är att fastighetsägarna själva ska ta hand om det dagvatten som alstras från tak och hårdgjorda ytor i stenkistor och dylikt. De specifika försättningarna för varje tomt ska utredas av den som söker bygglov.

Den som bebygger sin tomt bör också ta hänsyn till de gemensamma dagvattenledningarna enligt bilaga 1.

Syftet med det lokala omhändertagandet är att inte rubba den naturliga vattenbalansen och att skona Tullingesjön från ytterligare utsläpp av dagvatten.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning dras fram i Katrinebergsvägen som en del i det övergripande försörjningssystemet. Närliggande fastigheter kommer att få möjlighet att ansluta sig. Tidpunkten för detta är för närvarande oklar.

Park och naturmark

Det naturområde som löper parallellt med Katrinebergsvägen ska i princip behållas intakt. Den uppvuxna skogen ska gallras och en del planteringar ska göras i samband med övriga anläggningsarbeten i området. Befintliga gångstigar kompletteras på vissa avsnitt.

En ny gång- och cykelväg anläggs som förbindelse mellan Stockrosvägen/Bokvägen och Vrånvägen. Utbyggnaden sker i samband med att va-ledningar anläggs i samma sträckning.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Nedan redovisas de kostnader för fastighetsägare som uppkommer på grund av planläggningen, oavsett när fastigheten bebyggs.

Gatukostnader

Kostnaderna för de allmänna gatorna kommer att fördelas enligt en särskild gatukostnadsutredning, som redovisas parallellt med detaljplanen. Gatukostnaderna uppgår till 51 000 kr för varje befintlig fastighet och 118 700 kr för varje nyttillkommande bygggrätt. Detta framgår av gatukostnadsutredningen.

Gatukostnaderna debiteras etappvis inom 6 månader efter det att de olika gatorna är klara att användas för respektive fastighet eller bygggrätt. Olika

fastigheter kan därför få betala vid olika tidpunkter.

Alla kostnader tas inte ut av fastighetsägarna i området, beroende på att Katrinebergsvägen ges en högre standard, med bl a separat gång- och cykelväg, än vad som kan belastas fördelningsområdet.

Teknisk försörjning

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. För tomter med en tomtyta mellan 900 m² och 2000 m² varierar avgiften mellan ca 90 000 kr och ca 140 000 kr inklusive moms, enligt 1992 års taxa. Variationerna beror på tomtyta och dagvattenhantering. Va-anslutningsavgiften debiteras inom 6 månader efter det att utbyggnaden är klar.

Mark- och lantmäterikostnader

De fastighetsplaner som upprättas innebär bl a att fastigheter får delas och att mark ska föras över från en fastighet till en annan. Dessa åtgärder sker helt på fastighetsägarnas egna initiativ.

Priset är en förhandlingsfråga mellan parterna, liksom fördelningen av lantmäterikostnaderna. Om överenskommelse ej kan träffas kan lantmäteriet besluta om ersättningen, på begäran av endera fastighetsägaren. Ersättningen brukar motsvara lotternas genomsnittliga värde per kvadratmeter.

För gatumark som kommunen ska lösa in och för väglänter betalar kommunen ersättning som ska motsvara fastighetens minskning i marknadsvärde på grund av intrånget. Ersättningen beräknas enligt expropriationslagens regler. Kommunen bekostar fastighetsbildningen som föranleds av intrånget.

För va-ledningar på tomtmark som utförs med stöd av befintliga servitutsavtal betalar kommunen ersättning för förlorad växtlighet enligt lantmäteriets värderingsregler.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan ska upprättas för kvarteret Krokusen och för delar av kv. Hyacinten och kv. Dymmelkärr, där indelningen i tomter och infartsförhållanden behöver lösas gemensamt för flera fastigheter. Det finns även några fall där servisledningar för vatten och avlopp ska anläggas gemensamt.

Det som slås fast i fastighetsplanen är bindande för fastighetsbildningen och för fördelningen av gatukostnader. Några ytterligare tomtdelningar medges inte. I de berörda områdena kommer bygglov inte att ges förrän fastighetsplanen är klar.

För att fastighetsplanens gränser ska börja gälla krävs en lantmäteriförrättning, som fastighetsägarna ansöker om.

Delning av tomter

I flera fall går tomter att dela även där det inte ska göras någon fastighetsplan. Där gäller detaljplanens bestämmelser om minsta tomtstorlek plus allmänna lämplighetsvillkor. Även planillustrationen kan vara stöd för fastighetsbildningen. Servitutsavtal för ledningar över de olika tomtdelarna upprättas av fastighetägarna själva.

STADSBYGGNADSKONTORET


Ulf Ekberg
Exploateringschef


Pia Ström
Markingenjör

24 september 1992 § 100


