

Tekniska förvaltningen
Planarkitekt Lars G Håkansson

1996-04-09

Detaljplan för
KV PIONEN m fl i Tullinge villastad, Botkyrka kommun,
Stockholms län (E 45-24)

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

H A N D L I N G A R

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

P L A N E N S S Y F T E

Syftet med planläggningen är att med bibehållande av nuvarande vägnät och kvartersindelning ersätta 1938 års byggnadsplan med modernare och mera ändamålsenliga bestämmelser i samband med utbyggnad av vatten och avlopp.

P L A N D A T A

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheter vid Pionvägen, Nejlikevägen, Nyponvägen och Vrånvägen i kvarteret Astern och delar av kvarteren Aklejan, Prästkragen, Pionen, Pingstliljan, Narcissen, Nejlikan, Solrosen, Nyponrosen, Vintergäcken och Dymmelkärr.

Areal

Planområdet omfattar 21 hektar.

Markägare

Tomtmarken inom området är i enskild ägo. Den allmänna platsmarken ägs av Botkyrka kommun.

FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och vegetation

I området förekommer stora nivåskillnader. Skillnaden mellan högsta och lägsta punkt är 28 m. Kvartersmarken utgörs i det inre av området av berg med ursprunglig blandskog av löv- och barrträd. Här har naturen till stor del lämnats orörd med många nu avverkningsmogna träd - i första hand gran.

Grundförhållanden och geoteknik

Marken i det inre av kvarteren består till största delen av berg i dagen eller berg med ett tunt moränskikt.

Vid Murgrönsvägen består jorden under förekommande fyllning till stor del av torv, gyttja, lös lera och silt. Grundvattenytan i detta område ligger nära markytan.

I dalstråket genom kv Pingstliljan och i korsningen Vrånvägen-Pionvägen består marken av halvfast jord - silt och lera med torrskorpa.

Bebyggelse

Planområdet omfattar 68 fastigheter. Fastigheterna är i huvudsak bebyggda med mindre fritidshus. Större fritidshus och permanentbebodda hus finns i första hand vid Pionvägen och Nyponvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och utbyggnadsprogram

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 inom planområdet Pionen. 1991-06-03 godkände kommunstyrelsen revidering och precisering av tidigare program.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller Byggnadsplan för Tullinge villastad fastställd 1938- 10-21.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Planområdets 68 fastigheter kan, om fastighetsägarna utnyttjar möjligheten till delning, utökas med ytterligare 14 fastigheter.

Minsta tomtstorlek föreslås bli 1000 kvm. Topografin i området och bibehållandet av nuvarande gatustandard motiverar att gällande detaljplans minsta tomtstorlek bibehålls. Avsikten är också att försöka bevara vegetation och topografi.

Av hänsyn till den höga grundvattennivån i kombination med dåliga grundförhållanden skall golv i huvudbyggnad placeras på en höjd av lägst +42,6 m.

Naturmark

I planområdets norra del bibehålles ett sammanhängande stråk av naturmark.

Mellan kvarteren Narcissen och Solrosen samt kvarteren Astern och Aklejan finns också naturområden som bevaras.

Lek och rekreation

Lek får tills vidare ske på den egna tomten och på naturmarken, eftersom 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.

Skolor

Behovet täcks till en början av befintliga skolor i norra Tullinge (Parkhemsskolan och Tullingebergsskolan för låg- och mellanstadium och Falkbergsskolan för högstadium). I utbyggnadsprogrammet för Tullinge villastad föreslås att en ny kombinerad låg-, mellan- och högstadieskola placeras centralt i Tullinge villastad.

Barnomsorg

Det kortsiktiga behovet av barnomsorg bör tillgodoses i det angränsande Parkhemsområdet. Det långsiktiga behovet måste emellertid tillgodoses inom Tullinge villastad och kommer då i första hand förläggas till de i utbyggnadsprogrammet för villastaden redovisade flerbostadshusområdena vid Katrinebergsvägen.

Vägar och trafik

Lokalgatorna återställs efter utbyggnaden av vatten och avlopp till 4,0-4,5 m körbanebredd. Befintliga vägdiken bibehålls och förbättras.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Solskensvägen och Katrinebergsvägen. Vid en utbyggnad av Villastaden och Novumområdet vid Alfred Nobels Allé kan emellertid busstrafiken komma att förbättras och busshållplatser anordnas vid Södra Parkhemsvägen och eventuellt också vid Dymmelkärrsvägen.

Kommersiell service

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

Skyddsrum

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

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar kommer att byggas ut i hela planområdet i form av ett sk LPS-system, som förutsätter pumpenheter på de enskilda fastigheterna. Va-utbyggnaden beräknas vara genomförd under hösten 1996.

Dagvatten

På de tomter där så är möjligt skall dagvatten omhändertas lokalt på tomten genom infiltration i stenkistor och dylikt.

Inom de områden där ett lokalt omhändertagande inte är möjligt kommer befintliga dagvattenledningar att bibehållas och kommunen kommer att ta över ansvaret för drift och underhåll av ledningarna. Fastighetsägarna kan efter begäran hos kommunen anluta sig till dessa ledningar.

Elförsörjning

Transformatorstation finns vid Vrånvägen.

Tekniska förvaltningen

1996-04-09

Avfallshantering

Sopor hämtas vid varje fastighet. Uppställningsplats för grovsop- och returpapperscontainers får lokaliseras till lämplig plats inom området.

Genomförande

Planens genomförandetid går ut 2010-12-31.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Lars G Håkansson

Lars G Håkansson
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka

beslut den 15 oktober 1996 § 92

betygar *[Signature]*

byggnadsnämndens ordf. sekr.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-04-09
Markingenjör C Björkman

Detaljplan för Kv PIONEN m.fl. (E 45-24) i Tullinge villa-
stad, Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Samråd	juni-aug	1996
Antagande byggn.nämnd	sept	1996
Laga kraft	okt	1996

Tidplan bebyggelse

VA-utbyggnad	pågår, klart oktober	1996
Bebyggelse på tomtmark	fr.o.m. okt	1996

Ansvarsfördelning

Kommunen äger all gatu- och naturmark inom planområ-
det. Tomtmarken är i privat ägo utom Tullinge 18:110 som
ägs av kommunen.

Kommunen ska inte vara huvudman för gator och övriga
allmänna platser. Planområdet kvarstår därmed inom
Tullinge vägförenings verksamhetsområde till dess annat
avtalas.

I slutet av 1993 träffades ett avtal med Tullinge vägföre-
ning om att kommunen fram till år 2000 successivt ska
överta väghållaransvaret i Tullinge. Avsikten är att
kommunen efter år 2000 övertar huvudmannaskapet för
de allmänna platserna inom detaljplanen.

Kommunen svarar för utbyggnad, drift och underhåll av
vatten- och spillvatten ledningar fram till tomtgräns.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-04-09

Markingenjör C Björkman

Kommunen avser att överta befintliga uppsamlade dagvattenledningar inom området.

Inom tomtmark har fastighetsägarna själva ansvaret för samtliga åtgärder som ska genomföras, exempelvis anläggande samt drift och underhåll av enskilda VA-anordningar och vägar.

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2010-12-31. Genomförandetiden kan sättas till maximalt 15 år. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla men kommunen kan ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuell skada.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Gatorna inom planområdet återställs till nuvarande läge och bredd efter utbyggnaden av vatten och avlopp.

Vatten, spillvatten

Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs i gatorna. Området förses med LPS-system i enlighet med det informationsmaterial som sänts ut till alla hushåll inom planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet (regnvattnet) inom området ska, där det är möjligt, tas omhand av fastighetsägarna lokalt på respektive tomt. Vid bygglov vill kommunen ha en redovisning av hur det ska ske.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-04-09
Markingenjör C Björkman

För delar av områdets dagvattenavledning finns sedan gammalt några ledningar. Kommunen har för avsikt att överta och bibehålla ledningarna och kommer att överta drift och underhåll. På vissa sträckor ligger ledningarna på tomtmark.

Där lokalt omhändertagande av dagvatten inte är möjligt på tomten och där befintlig dagvattenledning finns i anslutning till fastigheten kan ägaren efter begäran hos kommunen få ansluta sig till dagvattenledningen mot ersättning.

I samband med VA-utbyggnaden upprustar kommunen igensatta diken längs vägarna.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägarna ansöker själva hos Lantmäteriet om fastighetsbildningsåtgärder som t.ex. avstyckning, lantmäteriservitut och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Avtalsfrågor som kan uppkomma mellan grannar är i första hand en sak dem emellan.

Nya tomter

I detaljplanen anges en bestämmelse om minsta tomtstorlek om 1.000 kvadratmeter.

Vid bedömningen av hur tomterna får delas ska detaljplanens bestämmelser samt även allmänna lämplighetsvillkor beaktas. Lämplighetsvillkoren prövas av Lantmäteriet i samband med fastighetsbildningen.

Illustrationen till detaljplanen ger exempel på hur avstyckning kan ske. Illustrationen visar att 14 nya tomter kan bildas.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-04-09
Markingenjör C Björkman

Gemensamhetsanläggningar, servitut

För fastigheter som delas gäller att de vid delning kan få gemensam förbindelsepunkt för vatten och spillvatten.

Senast i samband med delningen av fastigheterna måste fastighetsägarna i samråd med Lantmäteriet avgöra hur de enskilda VA-ledningarna juridiskt ska säkerställas. Det kan ske genom servitut då en fastighet får dra VA-ledning över en annan fastighet eller genom gemensamhetsanläggning då VA-ledningarna anläggs gemensamt för två eller flera fastigheter.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning bestämmer Lantmäteriet bland annat andelstal för att fördela kostnaderna för anläggande och drift för deltagande fastigheter.

Detaljplanens illustration visar att tillfarterna till tomterna kan lösas på egen mark utan gemensamhetsanläggningar eller servitut. Om fastighetsägarna vill ha andra lösningar måste det diskuteras med Lantmäteriet senast i samband med att tomterna delas.

Planen anger inte var gemensamhetsanläggning eller servitut kan vara lämpliga.

Ledningar, avtal mellan kommunen och fastighetsägaren

Där dagvattenledningar som kommunen ska ta över ligger på tomtmark, har kommunen lagt ut 6 meter breda "u-områden" i detaljplanen för att markera var ledningarna ligger och för att skydda dem. Områdena är markerade på plankartan.

Innan kommunen övertar ledningarna kommer man att sluta servitutsavtal med berörda fastighetsägare.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-04-09
Markingenjör C Björkman

4. EKONOMISKA FRÅGOR

Nedan redovisas de kostnader som uppkommer för fastighetsägarna på grund av planläggningen.

Gatukostnader

Eftersom kommunen inte bygger om gatorna debiteras inga gatukostnader. Så länge Tullinge vägförening är huvudman för vägarna i området betalar fastighetsägarna vägavgift för skötsel och underhåll till vägföreningen.

Anläggande samt drift och underhåll av tillfarter på tomtmark samt anslutning till gata bekostas av fastighetsägarna.

Teknisk försörjning

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt den vid varje tidpunkt gällande kommunala VA-taxan. Nivån framgår av det informationsmaterial som tidigare översänts till hushållen inom planområdet.

VA-anslutningsavgiften debiteras inom ca 2-3 månader efter det att anslutningspunkt har upprättats.

Anläggande samt drift och underhåll av VA-anordning mellan anslutningspunkt som kommunen upprättat och byggnad på tomten, bekostas av fastighetsägaren. Kommunen tillhandahåller dock pumpen som erfordras vid LPS-system. Fastighetsägaren svarar därefter för drift, underhåll och förnyelse.

Mark- och lantmäterikostnader

Inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut och avstyckning av tomter bekostas av och sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Ansökan om åtgärderna sker hos Lantmäteriet.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-04-09
Markingenjör C Björkman

Ersättningar som kan bli aktuella att betalas ut mellan berörda fastighetsägare för gemensamhetsanläggningar, servitut liksom fördelningen av förrättningskostnaderna är en förhandlingsfråga mellan parterna. Om överenskommelse inte kan träffas kan Lantmäteriet besluta om ersättningen.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Camilla Björkman

Camilla Björkman
Markingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
beslut den 17 oktober 1996 § 92
betygar *[Signature]*
byggnadsnämndens ordf. sekr.