

**Detaljplan för
LILLMALM i Vårsta (70-34)**

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

HANDLINGAR.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- * Detaljplanekarta med bestämmelser.
- * Denna beskrivning.
- * Genomförandebeskrivning.
- * Grundkarta.
- * Fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.

Planens syfte är att ersätta gällande detaljplan från 1984, med en ny plan med utökad byggrätt och förtätningar som är anpassad till dagens plan- och bygglagstiftning. Samtidigt kommer en utbyggnad av vatten och avloppssystemet att ske i området.

PLANDATA.**Lägesbestämning.**

Planområdet ligger i den östra delen av Vårsta.

Areal.

Planområdet är på drygt 14 ha.

Markägoförhållanden.

Området innehåller idag 24 fastigheter. Tre av dessa ägs av kommunen, övrig mark är i privat ägo.

LAGAKRAFT

den 4 november 1999

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

[Signature]
lillmbes

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**Översiktsplanen**

Översiktsplanen för Botkyrka kommun, antagen i januari 1991 och aktualitetsförklarad 1997-10-30 anger "ändrad markanvändning" för planområdet.

Fördjupning av översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för ÖSTRA VÅRSTA (antagen av Kommunfullmäktige 1993-05-27) anger för området öster om Lillmalmsvägen och Storkärrsvägen som "bostäder med enskilda tomter, området väster om Storkärrsvägen som "bostäder", samt området väster om Lillmalmsvägen som "pågående markanvändning". Om det senare området - ner mot Trollsjön - står det bl a att "områdets karaktär ska bibehållas. Det innebär att nuvarande tomtstorlek ska bevaras och inga avstyckningar medges. När området förses med kommunalt VA, bör permanentbebyggelse kunna medges inom nuvarande tomtstruktur". Eftersom området finns hantlat inom denna översiktsplan, har bedömningen gjorts att planändringen inte behöver föregås av program.

Detaljplaner

För den huvudsakliga delen av området gäller detaljplan NORRA DELEN AV LILLMALM (70-28), fastställd 1986-03-06. För fastigheten längst i söder gäller detaljplan för Vårsta 1:20, fastställd 1945-03-13.

Kommunala beslut i övrigt.

Kommunstyrelsen beslutade i §99, 1998-05-04, bl a att uppdraga åt byggnadsnämnden att planlägga området med utgångspunkt från riktlinjer i tjänsteskrivelse. Tjänsteskrivelsen anger bl a att "Om området förses med kommunalt VA bör gällande detaljplan ändras så att det blir möjligt att bygga normalstora villor inom området. Eftersom fastigheterna är stora är det även rimligt att dessa ges möjlighet att delas. Planområdets omfattning får prövas med detaljplanearbetet."

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.

Natur

Mark vegetation och geoteknik

Området ligger i en dal mellan två höjdryggar, och direkt nedanför den sydöstra höjdryggen. Området består av huvudsakligen öppen "ängsmark" -tomtmark. En översiktlig markundersökning har gjorts, och enligt denna framgår det att undergrunden kan indelas i två delar vad avser grundläggningen. Ungefärlig gräns för dessa båda områden finns inritad på illustrationen till detaljplanen. Det norra området har en torrskorpa med halvfast jordlager i ytan, samt därunder ett lager med lös lera vars tjocklek ökar mot nordöst. I den nordostligaste delen av området finns inte någon fastare jord som

torrskorpa har finns istället ett sandlager (svallsand). Inom detta område bör byggnader grundläggas på stödpålar.

Det sydvästra området har halvfast till fast jordlager ned till fast botten. Här kan byggnader grundläggas på plintsula eller längsgående betongsulor med uppmurad grund på det fasta jordlagret. Vid detaljplanering inför bygglov när byggnadens exakta läge är bestämt måste kompletterande undersökningar utföras.

Radon

Enligt översiktlig markradonkarta är planområdet normal- till lågriskområde.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen innehåller 27 befintliga tomter, samt stamfastigheten Vårsta 1:20. Storleken på tomterna varierar mellan 2 700 m² och 4 800 m², och samtliga tomter är relativt plana trädgårdstomter, som ur den synpunkten gör att de är lätta att bebygga. Större delen av tomterna är obebyggda, men det finns inslag av enstaka permanentbebodda hus och fritidshus. Utgångspunkten för en förtätning har varit att samtliga tomter ska kunna delas till två tomter inom sina gränser. För större delen av området har minsta tomtstorleken angivits till 1 300 m². För fastigheten Vårsta 1:138 är minsta tomtstorlek angiven till 1 700 m². Sex nya tomter föreslås på fastigheten Vårsta 1:20 på västra sidan om Storkärrsvägen. Tomterna öster om Lillmalmsvägen mot Trollsjön, har enligt den fördjupade översiktsplanens riktlinjer inte fått någon möjlighet att dela. Totalt föreslås att detaljplanen kan inrymma 49 villatomter.

Varje bostadstomt får bebyggas med högst 250 m² (bruttoarea = BTA) och själva huvudbyggnaden får byggas i två våningar medan garage och förråd får byggas endast i en våning. Samtidigt får inte mer än 200 m² (byggnadsarea) av tomtens yta bebyggas. Huvudbyggnaden får innehålla två lägenheter, men den ena ska då vara högst 70 m². Det är tillåtet att bygga två uthus eller garage till en sammanslagen yta av 50 m² och de får inte inredas till bostad.

I den fördjupade översiktsplanen över ÖSTRA VÅRSTA anges att man ska vara restriktiv mot bebyggelse nära Trollsjön. Två

fastigheter inom det området (Vårsta 1:145 och 1:146) är bebyggda med hus som har relativt höga taxeringsvärden. I detaljplaneförslaget anges att de kan finnas kvar, men de har ingen rättighet att bygga till. Om fastigheterna ska utnyttja sin fulla byggrätt och ändå behålla befintliga hus, kommer dessa att betraktas som uthus. Den befintliga byggnadens yta kommer att räknas bort ifrån den totala byggrätten och ett eventuellt garage måste byggas ihop med den nya huvudbyggnaden.

Kommersiell service

Närmaste service finns, med ett avstånd på drygt 2 km, i Vårsta centrum- med livsmedelshall, bibliotek mm.

Skolor och daghem.

Skolbarnen hänvisas till Malmsjöskolan i Vårsta, där också närmaste daghem finns.

Skyddsrum

Enligt lagen om Civilförsvaret (1994:1720) 6 kap 8§ skall den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om underrätta kommunen om sin avsikt. Byggnadsnämnden skall lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt.

Friytor

Området gränsar till stora friluftsområden med gott om naturstigar och strövområden.

Vattenområden

Den del av Trollsjön som tidigare ingått i detaljplan och ligger inom fastigheten Vårsta 1:20 har i detta detaljplaneförslag givits beteckningen "W = vattenområdet, vilket innebär att vattnet ska hållas öppet.

Trafik-parkering

Området nås från Dalvägen, via Lillmalmsvägen och Storkärrsvägen. Vägförening är huvudman för allmän platsmark = gatorna och naturmarken. Vägarna i området håller en mycket enkel standard, som troligen behöver förbättras när området får en större andel permanentbebyggelse. I detaljplanen föreslås att Storkärrsvägen kommer att avslutas med vändplats.

All parkering förutsätts lösas på den egna tomten.

Sedan länge finns ett vägreservat för alternativ förbindelse mellan väg 226 och 225 från Tumba till Nynäshamn. Detta vägreservat finns inlagt i den södra delen av gällande detaljplan för NORRA DELEN AV LILLMALM och berör sju fastigheter. Vägverkets förslag på reservat har funnits med sedan 1973. Kommunen antog detaljplanen med reservatet 1985. I fördjupande översiktsplan för Botkyrka - delen östra Vårsta redovisades inte något vägreservat för genomfartsleden. Länsstyrelsen hävdade i sitt granskningsyttrande Vägverkets reservat för en led så länge kommunen inte har redovisat hur genomfartstrafiken kan lösas på lång sikt. Tekniska förvaltningens bedömning var då att en ombyggnad av Dalvägen bör kunna ge en acceptabel trafiksituation. Kommunstyrelsen antog den fördjupade översiktsplanen 1993-05-27. I Vägverkets kommande planering finns inga medel reserverade för den nya vägsträckningen. I detta detaljplaneförslag har reservatet tagits bort, så att de privatägda fastigheterna ska kunna utnyttjas som småhustomter.

MILJÖPÅVERKAN

Det har bedömts att ingen separat "miljökonsekvensbeskrivning" behövs. En VA-utbyggnad är det som i först hand kommer att ge miljökonsekvenser. Dessa är emellertid positiva för området. Dagvattnet bör efter en VA-utbyggnad tas omhand lokalt, området är inte bullerstört. Det har bedömts att det inte är någon risk för att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafik finns vid Dalvägen ca en kilometer från aktuellt område. Bussar går här i halvtimmetrafik under dagtid och varje kvart under rusningstid. Även kväll och natt finns bussförbindelse mellan Vårsta och Tumba.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten och avlopp avses byggas med LPS-system.

LPS-systemet bygger på att en pump placeras på varje fastighet. Spillvattnet finfördelas och trycks i klena flexibla ledningar in i kommunens ledningsnät. Systemet gör att det lättare går att ansluta till befintliga byggnaders ledningar samt att husen kan placeras friare på tomten utan hänsyn till lutningen på spillvattenledningen.

Ledningarna kommer att placeras i gatan.

1999-03-29

Dagvatten

Dagvattnet (regnvattnet) inom området ska tas om hand av fastighetsägaren lokalt. Vid bygglov ska den sökande redovisa hur det ska ske.

GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågor redovisas i särskild GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Eva Kamph
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 30 september 1999 §120
betygar 
kommunfullmäktiges sekr.

Detaljplan för
LILLMALM i Vårsta, plan 70-34GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	nov - dec	1998
Utställning	maj - jun	1999
Godkännande byggnadsnämnden	hösten	1999
Antagande kommunfullmäktige	hösten	1999

Tidplan va-utbyggnad

Kommunens utbyggnad av vatten och avlopp beräknas ske under 1999.

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen är inte huvudman för gator och allmänna platser.

Området skall ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp men inte för dagvatten.

Marken inom planområdet är privatägd förutom 5 tomter som kommunen äger.

Inom kvartersmark har fastighetsägaren själv ansvaret för samtliga åtgärder som ska genomföras, exempelvis för utförande eller drift och underhåll av enskilda VA-anordningar, tomttillfarter, samt för fastighetsbildningsåtgärder som t.ex. avstyckning, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

LAGAKRAFT

den 4 november 1999Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenhetenGenomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2012-06-30. Genomförandetiden kan sättas till maximalt 15 år. När genomförandetiden har gått ut fortsätter

1999-03-29

planen att gälla men kommunen kan ändra eller upphäva planen ex.vis om området ej tagits i anspråk, utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuell skada.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten

Kommunen bygger ut det allmänna ledningsnätet. Ledningarna förläggs i väg.

Spillvattnets omhändertagande löses med LPS-system (tryckavlopp). Varje fastighet får en pumpstation som placeras på tomten. Pumpen ingår i va-avgiften.

Ledningar för dagvatten (regnvatten) byggs inte ut i området. Det innebär att fastighetsägarna själva får lösa dagvattenhanteringen. Vid ansökan om bygglov vill kommunen ha en redovisning över hur det ska ske.

Anslutning till det allmänna VA-nätet är lovpliktigt.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Överenskommelser mellan grannar mm

Nya tomter

Genom detaljplanen möjliggörs delning av fastigheterna Vårsta 1:125 - 129 och Vårsta 1:132 - 143 i vardera två tomter. Det är ingen skyldighet att dela tomterna.

Gemensamhetsanläggning för VA, servitut för VA

I vissa fall kan det vara lämpligt för fastighetsägarna att välja att ha gemensam anslutningspunkt för VA och gemensamma ledningar inne på tomtmark. För att reda ut ansvarsförhållanden och kostnadsfördelningsfrågor är det även lämpligt att inrätta en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som ska delta i anläggningen.

I den mån servitut behövs för att trygga en ledning som är till för ett hushåll men som går över annans mark, kan Lantmäteriet hjälpa till med skapa ett servitut. Servitut kan även åstadkommas genom ett avtal mellan parterna.

1999-03-29

Genomförande av överenskommelser mellan grannar m.m.

Fastighetsägarna ansöker själva hos Lantmäteriet om avstyckning, fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggningar. Initiativ till bildande av gemensamhetsanläggning kan tas av alla som kommer att delta i anläggningen.

Initiativ till fastighetsreglering kan tas av dem som berörs av åtgärden.

Servitut kan inrättas av Lantmäteriet eller genom avtal mellan fastighetsägarna.

Avtal mellan kommunen och fastighetsägare

Överföring av kvartersmark

I detaljplanen ges fastigheterna Vårsta 1:129 - 130 möjlighet att bilda 3 tomter tillsammans. Den ena fastigheten tillhör kommunen. Antingen skall kommunen förvärva en del av fastigheten Vårsta 1:129 eller så förvärvar fastighetsägaren till Vårsta 1:129 en del av kommunens fastighet för att kunna bilda två tomter. Detta görs genom en fastighetsreglering av Lantmäteriet. Kommunen upprättar avtal om detta där det skall framgå vilket markpris som överenskommits, hur fördelningen av förrättningskostnaden skall ske etc.

Överföring av allmän platsmark

All allmän platsmark inom detaljplaneområdet är idag privatägd. Oavsett om huvudmannskapet för de allmänna platserna är kommunen eller en vägförening vill kommunen långsiktigt se till att kommunen äger den allmänna marken. Därför kommer kommunen att föreslå att den allmänna marken som är en del av Vårsta 1:20 skall överföras till kommunen. Detta görs genom avtal om fastighetsreglering som sen genomförs av Lantmäteriet.

Elledning tillhörig Energibolaget

Energibolaget i Botkyrka Salem AB har idag en luftledning över Vårsta 1:20 och 1:132. Ledningen skall läggas om och kommer inte att passera över kvartersmark.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör A Engver Lindquist

1999-03-29

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Mark- och lantmäterikostnader

Avstyckning av tomter, marköverföringar mellan grannar och bildande av gemensamhetsanläggningar samt servitut mellan grannar sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Ansökan om åtgärderna sker hos Lantmäteriet.

Lantmåteriförrättningar debiteras av Lantmäteriet.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt den vid varje tidpunkt gällande kommunala VA-taxan.

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

Exempel på den VA-avgift som gäller för år 1999 kan nämnas en tomt med en villa som ansluts till kommunalt vatten och avlopp men där dagvattnet infiltreras på tomten. Om tomtens areal är 2000 kvm och uppåt blir VA-avgiften ca 105.700 kronor inklusive moms. Om tomtens areal är 1000 kvm blir VA-avgiften ca 85.800 kronor inklusive moms.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt


Agneta Engver Lindquist
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 30 september 1999 5/20

betygar 
kommunfullmäktiges sek.