

45-20

Detaljplan för kv PÅSKLILJAN m fl (45-20) i Tullinge villastad, Botkyrka kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar Stockrosvägen och nordvästra delen av Bokvägen med angränsande fastigheter.

Areal

Planområdet omfattar 8,8 hektar.

Markägare

Tomtmarken inom området är i enskild ägo. Befintlig gatumark och naturmark ägs av kommunen.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och vegetation

I planområdet finns, förutom den vegetation och skog som förekommer på tomtmark, ett grönstråk 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.

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.

Grundförhållanden och geoteknik

Marken består av fast jord eller berg i dagen. Vid Stockrosvägen mellan Katrinebergsvägen och naturområdet samt i korsningen Stockrosvägen-Bokvägen finns områden med halvfast jord med dålig bärighet.

Bebyggelse

Planområdet omfattar 38 fastigheter, varav de flesta är bebyggda med fritidshus. Ett 20-tal fastigheter är obebyggda eller endast bebyggda med mindre fritidshus.

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 inom planområdet Påskliljan.

1991-06-03 antogs en revidering och precisering av tidigare program.

För det tidigare planområdet Vran där området Påskliljan ingick finns ett reviderat utbyggnadsprogram antaget 1992-05-06.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller Byggnadsplan för Tullinge villastad fastställd 1938-10-21 och Byggnadsplan för del av Tullinge villastad (det s k sportstugeområdet) fastställd 1955-11-16.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Planförslaget innehåller 55 fastigheter för friliggande småhusbebyggelse. 16 av dessa föreslås tillkomma genom delning av befintliga tomter eller genom ändrad fastighetsbildning.

Minsta tomtstorlek föreslås bli 900 kvm.

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.

Vägnät, trafik

Lokalgatorna återställs efter va-utbyggnad till 4,0-4,5 m körbanebredd.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Katrinebergsvägen och 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

Några fastigheter i anslutning till Katrinebergsvägen (Tullinge 18:19, 18:20, 18:21 och 18:26) berörs av 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.

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 delar av bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

Elförsörjning

Transformatorstation finns i korsningen Katrinebergsvägen-Bokvägen utanför planområdet.

Avfall

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

Genomförande

Planens genomförandetid slutar 2007-12-31.

Gemensamhetsanläggning

En delning av fastigheten Tullinge 18:100 förutsätter en gemensam skiftväg i form av en gemensamhetsanläggning över fastigheten Tullinge 18:105.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Lars-Gösta Håkansson

Lars-Gösta Håkansson
Planarkitekt

Botkyrka kommunstyrelsen

den 29 april 1993. § 50

[Signature]

kommunstyrelsens sek.

Tekniska förvaltningen
Markingenjör Camilla Björkman

1992-11-16

Detaljplan för kvarteret PÅSKLILJAN mfl (45-20), i
Tullinge villastad, Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Utställning	4 veckor	jan-feb 1993
Godkännande byggnadsnämnden		mars 1993
Antagande kommunfullmäktige		april 1993

Tidplan bebyggelse

VA-utbyggnad	dec 1992-okt 1993
Bebyggelse på tomtmark	juni 1993

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen ska inte vara huvudman för gatorna och de övriga allmänna platserna. Det innebär att området kommer att kvarstå i Tullinge Vägförenings verksamhetsområde.

Kommunen ansvarar för va-utbyggnaden fram till tomtgräns.

Fastighetsägarna avsvrarar själva för utbyggnad, drift och underhåll av skiftvägar och gemensamma vägar 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 gatumarken, och dels ett trettiotal enskilda fastighetsägare.

En fastighet berörs av gränsjusteringar på så sätt att den kommer att få köpa f d parkmark. Detta genomförs senast i samband med bygglov.

Över en fastighet vid Bokvägen behöver kommunen bygga ledningar. Innan utbyggnaden upprättas avtal med fastighetsägaren.

Kommunens tillträde till marken för va-ledningen vid Katrinebergsvägen finns säkrad genom gamla s k villaservitut. Där har avtal om ersättning redan upprättats med fastighetsägarna.

Gränsjusteringen och ledningsområdena finns redovisade på kartan, bilaga 1.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2007-12-31. Att genomförandetiden slutar innebär att planen fortsätter att gälla men att 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

Gatorna inom planområdet återställs efter utbyggnaden av vatten och avlopp. Några ombyggnadsåtgärder görs inte förutom på en begränsad sträcka av Bokvägen som idag har dålig bärighet.

Buller

Erforderliga bullerdämpande åtgärder bestäms i samband med bygglovgivningen.

Vatten, spillvatten.

Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs huvudsakligen i gatorna. Alla fastigheter med undantag av Tullinge 18:94, 18:95 och 18:365 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 ledningarna delvis 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 ledningsdragning i gatumarken.

Dagvatten

Dagvattenledningar byggs ut i de låglänta delarna av området, främst längs Katrinebergsvägen och Stockrosvägen. Ledningarna ska endast ta hand om det överskottsvatten som inte kan infiltreras inom området.

Det kan idag finnas dräneringsledningar från enskilda fastigheter som mynnar i vägdiken. Vägdikena kan komma att ändras i samband med återställningen av gatorna. Det är då fastighetsägarens ansvar att själv infiltrera vattnet på den egna tomten, där det är möjligt. Där dagvattenledningar byggs ut kan man i vissa fall ansluta sin ledning till den förbindelsepunkt som upprättas. Arbetena utförs och bekostas av fastighetsägaren.

Det befintliga enskilda 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 på tomtmark. De enskilda 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 eller dylikt. De specifika förutsättningarna för varje tomt ska utredas av den som söker bygglov.

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

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

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning planeras att 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.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Teknisk försörjning

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. För tomter med en tomtyta mellan 900 m² och 2400 m² varierar avgiften mellan ca 80.000 kr och ca 140.000 kr inklusive moms, enligt 1993 års taxa. Variationerna beror på tomtyta och dagvattenhantering. Va-anslutningsavgiften debiteras inom ca 6 månader efter det att utbyggnaden är klar.

Mark- och lantmäterikostnader

Delning av tomter och inrättande av gemensamhetsanläggningar sker helt på fastighetsägarnas egna initiativ genom en ansökan om åtgärden hos Fastighetsbildningsmyndigheten.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning kan mark upplåtas till nyttjande av flera tomter gemensamt. Ersättningen för detta är en förhandlingsfråga mellan parterna. Om överenskommelse ej kan träffas kan lantmäteriet besluta om markersättningen. De beslutar även om andelstal för drift och underhåll. Ersättningen för mark brukar motsvara lotternas genomsnittliga värde per kvadratmeter.

Där parkmark överförs till tomtmark ska ersättningen motsvara bostadsfastighetens ökning i marknadsvärde på grund av marköverföringen. Fastighetsbildningen bekostas av fastighetsägaren.

Där avtal om ledning ska upprättas vid Bokvägen betalar kommunen ersättning som ska motsvara fastighetens minskning i värde pga att ledningen läggs över tomten. Ersättningen beräknas enligt expropriationslagens regler och kommunen står för fastighetsbildningskostnaderna i samband med avtalet.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning ska inrättas över Tullinge 18:105 för att ordna tillfart till de tomter som kan bildas av Tullinge 18:105 och 18:100. Bygglov kommer inte att ges förrän denna åtgärd är utförd.

I vissa fall kan det även vara fördelaktigt för fastighetsägarna att anlägga servisledningar för vatten och avlopp gemensamt. Detta är inte något som regleras i detaljplanen.

Delning av tomter, servitutsavtal

Detaljplanens bestämmelser om minsta tomtstorlek samt allmänna lämplighetsvillkor gäller vid bedömning av hur tomterna får delas. Även planillustrationen är vägledande för hur fastighetsbildning kan ske.

Servitut för ledningar eller vägar över de olika tomtdelarna upprättas genom fastighetsägarnas initiativ.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Ulf Ekberg
Ulf Ekberg
Exploateringschef

Camilla Björkman
Camilla Björkman
Markingenjör

Redaktionell bearbetning av texten har gjorts den 22 februari 1993.

Tillhör kommunfullmäktiges Botkyrka
beslut den 29 april 1993 § 50
bemykr *[Signature]*
kommunfullmäktiges sekr.