

LindhUtstH-03..PLB/stl

4.2 AREAL

Planområdet omfattar ca 3,1 hektar.

4.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgör del av fastigheten Lindhov 15:4, som ägs av Sven Ivar Jansson, Nina Jansson, Anders Jansson och Cathrin Lindén. Lindhov 15:27 samt del av 15:25, som ägs av Uttrans Förvaltnings AB och Lindhov 15:29, som ägs av Anders Jansson och Cathrin Lindén ingår också i planområdet.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

5.1 REGIONPLAN

Regionplan 1991, antagen av Landstinget i oktober 1992, anger området som bebyggelsezon. Detaljplaneförslaget är förenligt med regionplanen.

5.2 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen, antagen i januari 1991, anger "pågående markanvändning". En exploatering omfattande ett 15-tal styckehustomter för tillkommande småhusbebyggelse, friliggande en- och två-bostadshus, på en yta om ca 3 ha, har bedömts rymmas inom översiktsplanens intentioner.

Markanvändningen i detaljplaneförslaget är därmed förenlig med gällande översiktsplan.

5.3 DETALJPLAN

Området saknar gällande detaljplan.

5.4 DETALJPLANEPROGRAM

Planerings- och näringslivsberedningen beslutade 2000-02-16 att uppdra åt Tekniska förvaltningen att upprätta detaljplaneprogram för Lindhov 15:27, 15:29 och del av 15:4 i Uttran. Fastighetsägarna hade dessförinnan ansökt om planläggning av området för ett 15-tal stycketomter för småhusbebyggelse.

En förstudie för området togs fram under våren 2000. Med förstudien som grund har ett detaljplaneprogram upprättats. Planprogrammet har varit utsänt på samråd och remiss till samtliga berörda fastighetsägare och myndigheter.

Programsamrådsredogörelse har upprättats.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

6.1 PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet omfattar marken sydväst om Uttrans sjukhus, öster om Uttrans grustag och nordväst om KP Arnoldssons väg. Planområdet sluttar mot sydost och marken är till större delen obebyggd.

Med detaljplanen ändras markanvändningen från i huvudsak naturmark till kvartersmark för friliggande småhus.

Kommunen har bedömt att föreslagen exploatering inte är att betrakta som en exploatering med betydande miljöpåverkan, som kräver en fullständig miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL. Därför beskrivs endast viktiga miljöaspekter för utbyggnaden.

6.2 NATUR

6.2.1 Mark och vegetation.

Området är bevuxet med barrskog, huvudsakligen högstammiga tallar. Terrängen sluttar mot sydost och KP Arnoldssons väg. Den blivande bebyggelsen kommer att ligga på en nivå ca 15-20 meter högre än denna väg. Från området finns förutsättningar för en god utsikt mot den natursköna Kvarnsjön.

I samband med planens genomförande skall befintliga stora träd sparas så långt det är möjligt. En viss men begränsad massomvandling måste ske för att skapa acceptabla lutningsförhållanden på tillfartsvägen.

6.2.2 Geotekniska förhållanden.

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta består marken av fast jord, morän, grus, sand eller genomgående torrskorpa på morän eller berg.

6.2.3 Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar. I samband med utbyggnaden skall kompletterande markkontroller utföras.

6.3 BEBYGGELSE

6.3.1 Småhus

I området finns 3 befintliga småhus, och planförslaget innebär att ytterligare 15 småhus kan uppföras på del av fastigheterna Lindhov 15:4, 15:25 och 15:27. Tomtstorleken skall vara minst 1000 m², med en största byggnadsarea om 200 m² per fastighet. En huvudbyggnad och två uthus får uppföras. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus får vara högst 50 m², och största area per uthus får vara

högst 40 m². I huvudbyggnaden skall 70 m² kunna inredas till en s.k. generationsbostad.

6.3.2 Offentlig service

Låg- och mellanstadieskolor finns i Uttran och Broängen söder om planområdet, Segersjö och Tuna öster om planområdet. Till Uttrans skola är det ca 1100 meter och till Broängsskolan ca 2300 meter, till Björkhaga skola i Segersjö ca 1400 meter och till Tunaskolan ca 1900 meter.

I Broängsskolan, Björkhaga skola och i Tunaskolan finns högstadier. Gymnasieskola finns i anslutning till Tumba centrum, ca 2000 meter öster om planområdet.

Kommunen har ett väl utbyggt nät av förskolor. Närmaste förskolor, Kärrspiran och Kungstappan, finns vid Broängsskolan respektive vid Björkhaga skola. I anslutning till låg- och mellanstadieskolorna finns fritidshemsverksamhet.

Övrig offentlig service finns i Tumba centrum ca 2000 meter öster om planområdet.

6.3.2 Kommersiell service

I Tumba centrum finns ett komplett utbud av kommersiell service med såväl dagligvaror som sällanköpsvaror.

6.4 GATOR OCH TRAFIK

6.4.1 Biltrafik

Området trafikförsörjs från KP Arnoldssons väg via Sandstuguvägen. Ingen av dessa vägar ingår i planen. Sandstuguvägen är en enskild väg med tillfartsservitut till förmån för ett antal fastigheter. I samband med planens genomförande bör Sandstuguvägen ombildas till en gemensamhetsanläggning på hela sträckan från KP Arnoldssons väg till nuvarande vändplats norr om Uttrans sjukhus. I en sådan förrättning fastställs andelstal för deltagande fastigheter. Sandstuguvägen har karaktär av lokalgata, dvs. gata som ingår i lokalnätet, medan KP Arnoldssons väg är en huvudgata, som ingår i huvudnätet.

Från Sandstuguvägen angörs de enskilda nytillkommande tomterna via en ny gemensam väg in i området. Denna väg skall vara en gemensamhetsanläggning för dessa fastigheter. All parkering förutsätts ske på tomtmark.

6.4.2 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken till Tumba centrum och skolorna i Björkhaga, Tuna och i centrum kan huvudsakligen gå på parkvägar via och söder om Uttrans sjukhus. Från S Palmes väg kan gång- och cykeltrafiken antingen gå på den lågtrafikerade vägen genom Tumba bruk eller på den utbyggda gång- och cykelvägen på KP Arnoldssons vägs södra sida.

Gång- och cykeltrafiken mot busshållplatser och mot Uttrans skola går på den avstängda delen av Sandstuguvägen till KP Arnoldssons väg, och vidare via gångtunneln under järnvägen på Vattravägens utbyggda gångbanor.

het inom de tätortsnära takterna inte beviljas, även om ytterligare grusvolymmer skulle kunna utvinnas. Detta gäller bl. a. Uttrans grustag, som genom sin belägenhet genererar en omfattande tung trafik bl.a. genom Tumba centrum.

En eventuell förlängning av täktillståndet, som länsstyrelsen antytt, måste innehålla sådana föreskrifter att befintlig bebyggelse ej utsätts för störningar från denna verksamhet. Nuvarande täktverksamhet stör inte befintlig bostadsbebyggelse eller gruppboendet i vårdhemmet. Den befintliga bebyggelsen ligger på samma avstånd från takten som den tillkommande enligt planförslaget. Störningar från täktverksamheten, som innebär hinder för lokalisering av bostäder enligt planen, kan inte godtas.

6.5.5 Skyddszon för vattentäkt

Området ligger inom yttre skyddszon för reservvattentäkt. Gällande skyddsföreskrifter skall följas. Dessa bedöms inte utgöra något hinder för utbyggnaden.

6.5.6 Materialval

För att begränsa miljö- och hälsoeffekterna av byggnadsmaterial bör bästa material ur såväl hälso- som miljösynpunkt väljas. Allmänt rekommenderas att koppar och olackerat förzinkat material undviks i fasad- och takbeklädnad, eftersom dessa material kan förorena dagvattnet. Inomhus rekommenderas lågemitterande material. Högemitterande PVC-plaster bör undvikas.

6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar för vatten och spillvatten, samt för el och tele finns utbyggda i anslutning till området. Dagvattenledningar saknas och dagvattnet skall infiltreras i marken enligt gällande skyddsföreskrifter.

6.6.1 Vatten, spillvatten och dagvatten

Kommunen köper idag sitt renvatten från Stockholms Vatten, Norsborgsverket. Renvattenförsörjningen till området sker via en befintlig ledning mellan Segersjö och Uttrans sjukhus. Kommunen är huvudman för denna ledning, som passerar i nordsydlig riktning genom planområdet. Ledningen skall skyddas med ledningsrätt. En gemensam anslutningspunkt för vatten till området kan ske på valfri och lämplig plats utefter ledningssträckan.

Spillvattenledningar finns söder om planområdet med en pumpstation mellan Söderby Gårds vägs förlängning och KP Arnoldssons väg. Spillvattnet pumpas härifrån mot öster och mot Tumba. En gemensam anslutningspunkt för spillvattenledningarna från planområdet kommer att ligga vid pumpstationen.

Inom planområdet fram till anslutningspunkterna skall nya ledningar för den tillkommande bebyggelsen byggas ut. Vid gemensamma anslutningspunkter för vatten respektive spillvatten skall dessa ledningar fram till anslutningspunkterna ingå i gemensamhetsanläggning. Alternativt kommer kommunen att bygga ut ett ledningsnät fram till de nya fastigheterna. I detta fall skall ledningsnätet mellan befintligt nät och anslutningspunkterna till de nya fastigheterna skyddas med

6.6.2 El- och tele

Elledningar finns i anslutning till Sandstuguvägen. Ledningarna påverkas ej av planförslaget. Teleledningar finns som luftledningar tvärs igenom planområdet och försörjer de befintliga husen. En nyanläggning av telenätet erfordras.

6.6.3 Energi och uppvärmning

Värmeförsörjningen bör ske med den uppvärmningsform som är ekonomiskt motiverad för verksamheten och samhället. Vid individuell uppvärmning av den tillkommande bebyggelsen rekommenderas flexibla lösningar, t.ex. ett vattenburet system, som kan anpassas till olika energislag.

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda till Uttrans sjukhus. Möjligheterna att bygga ut detta ledningsnät till nu aktuellt planområde, kommer att utredas.

Beslut om uppvärmningsform fattas av varje enskild byggherre i samråd med energileverantörer, bl.a. Vattenfall Sveanät. Skall jordvärmepump anläggas måste tillstånd sökas hos kommunen enligt föreskrifterna för vattenskyddsområdet.

6.6.4 Avfall

Hushållens (källsorterade) sopor kan hämtas vid varje fastighet.

7. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ansvarsfördelningen för plangenomförandet, fastighetsrättsliga frågor, avtalsfrågor, tidplan mm behandlas i genomförandebeskrivningen. Planens genomförandetid föreslås till 15 år. Den generella lovplikten bibehålls i planen.

Detaljplaneförslaget har upprättats av LL arkitekt AB. Detaljplanearbetet leds av Tekniska förvaltningen.

Botkyrka i januari 2001.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

LL arkitekt AB

Lars Lundmark

Lars Lundmark
Arkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

27 september.....2001. §. 119

intygat

[Signature]
kommunfullmäktiges sekr.

DETALJPLAN för LINDHOV 15:27, 15:29 och del av 15:4 i Uttran, Botkyrka kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Plankarta med bestämmelser
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☐ Illustration

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 TIDPLAN

Samråd över detaljplaneförslaget har genomförts under november 2000 till januari 2001. Utställning av förslaget beräknas ske under februari-mars 2001. Detta innebär att detaljplanen kan antas under maj månad 2001. Överklagas inte planbeslutet vinner planen laga kraft före sommaren år 2001. Därefter kan fastighetsbildning genomföras i enlighet med planen, utbyggnad av gator och ledningar påbörjas och bygglov för småhusen meddelas.

2.2 HUVUDMANNASKAP

Inom planområdet finns inga allmänna platser.

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark är enskilt. Detta omfattar anläggningar som den gemensamma tillfartsgatan samt anslutande ledningar till de enskilda tomtplatserna.

Tekniska förvaltningen ansvarar för VA-nätet, Vattenfall Sveanät AB ansvarar för elnätet och Telia Nät AB ansvarar för telenätet.

2.3 AVTAL

Efter framställan från fastighetsägarna har Planering- och näringslivsberedningen beslutat uppdra åt Tekniska förvaltningen att upprätta ny detaljplan för området.

LAGAKRAFT

Planförslaget upprättas av fastighetsägarna i samråd med kommunens Tekniska förvaltning. Ett särskilt planavtal har tecknats för att säkerställa kommunens kostnader i samband med planens handläggning.

den 8 oktober 2002

Planen omfattar endast kvartersmark. Genomförandet kommer helt an på berörda fastighetsägare. Något exploateringsavtal behöver därför inte tecknas mellan fastighetsägarna och kommunen innan den nya detaljplanen antas.

2.4 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås till 15 år.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 FASTIGHETSBILDNING

Detaljplanen innebär att fastighetsbildningsförrättningar krävs för att bilda de nya tomterna. Anläggningsförrättningar fordras för den gemensamma tillfartsvägen och för ledningsdragningar upp i området. Den befintliga vattenledningen genom området skall säkerställas med ledningsrätt.

Sandstuguvägen är en enskild väg med tillfartsservitut till förmån för ett antal fastigheter. I samband med planens genomförande bör Sandstuguvägen ombildas till en gemensamhetsanläggning på hela sträckan från KP Arnoldssons väg till nuvarande vändplats norr om Uttrans sjukhus, med andelstal för deltagande fastigheter.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

4.2 KOSTNADER FÖR ATT UPPRÄTTA DETALJPLAN

Fastighetsägarna bekostar framtagandet av en ny detaljplan för området. Plankostnaden regleras i särskilt planavtal mellan fastighetsägarna och Tekniska förvaltningen. I och med detta utgår ingen planavgift för detaljplanen vid bygganmälan.

4.1 KOSTNADER FÖR ATT GENOMFÖRA DETALJPLANEN

Det ekonomiska ansvaret för projektering och byggande inom kvartersmarken ligger på respektive byggherre, vilket även omfattar taxa för bygglov, bygganmälan och lantmåteriförrättningar. Anslutningsavgifter för VA och el erläggs enligt gällande taxa vid utbyggnadstillfället.

Botkyrka i januari 2001.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

LL ARKITEKT AB

Lars Lundmark
Lars Lundmark
Arkitekt

27 september 2001 s. 119
intygat *[Signature]*
kommunfullmäktiges sekr.

LindhUtstH-02.GFB/stl