

Detaljplan för del av KÄRRHAGEN 1:1 (75-5)
vid KVARNBÄCKEN, Grödinge

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- * Detaljplanekarta i skala 1:1000 med planbestäm-
melser
- * Illustrationskarta i skala 1:1000
- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att pröva och reglera byggandet av ett antal permanentbostäder på delar av fastigheten Kärrhagen 1:1 i Grödinge.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget omedelbart intill väg 225 (Nynäshamnsvägen) ca 1 mil söder om Vårsta.

Areal

Arealen på planområdet är knappt 5 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av en enskild person.

PLANDATA

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan framtagna av kommunfullmäktige i januari 1991 anges för omr R7 som Kärrhagen 1:1 ligger inom:

"Inom området skall jord- och skogsbruket förbli den huvudsakliga markanvändningen, men med anpassning till främst friluftslivets och natur och kulturminnesvårdens krav. Kommunen vill även fortsättningsvis ha en levande landsbygd. Utveckling av nya bostäder för permanentboende bör anpassas så att befintlig service kan utnyttjas.

Kommunen vill agera för att bevara befintliga förhållanden utefter Kagghamraån med biflöden. Detta bl a för att skydda havsöringens reproduktionsområde."

Som rekommendationer för lovprövning anges att

"Vid prövning av hus för permanentboende bör företräde ges till de som främjar näringslivet i trakten. Bebyggelsen bör lokaliseras i eller i anslutning till befintlig bebyggelse längs en zon utmed de huvudvägar som har kollektivtrafik som är förenligt med 2 kap PBL i övrigt.

Vid lokalisering av ny bebyggelse inom Kagghamraåns nederbördsområde måste särskilt höga krav ställas på val och utformning av avloppsanläggningar med hänsyn till öringsbeståndet."

Utöver vad som redovisas ovan anger även översiktsplanen att "en viktig utgångspunkt vid prövningen av hus för permanentboende är att bedöma möjligheten att ordna olika former av samhällsservice. Dessa kommunalekonomiska överväganden, som var för sig kan ha marginell betydelse, måste bedömas utifrån den samlade effekten. Åtkomligheten och servicestrukturen är viktiga faktorer vid lämplighetsbedömning av ny bebyggelse."

Detaljplaner

•Området saknar detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 2 december 1991 att som svar på förfrågan om exploatering inom fastigheten Kärrhagen 1:1 översända fd stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 1991-09-02, som bl a redogör för översiktsplanens innehåll för aktuellt område. Fd Stadsbyggnadskontorets bedömning var att förslaget bör vara förenligt med översiktsplanens intentioner. Bebyggelsen måste dock prövas vid en detaljplaneläggning.

Program

Planeringsprogram för bostäder vid Kärrhagen godkändes i kommunstyrelsen 1992-11-02.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* Fornlämningar och byggnadsminnen

Området är inte bebyggt och några kända fornlämningar finns inte.

* Mark och vegetation

Bebyggelsen är föreslagen på ett relativt starkt åt väster sluttande område, som till stora delar är bevuxet med stora barrträd och låg undervegetation. För att inte bebyggelsen ska dominera i landskapet är det angeläget att stor del av befintlig vegetation kan bevaras. Därför har en planbestämmelse införts som anger att "skogen ska bevaras".

I nordväst gränsar området mot öppen åkermark. Vägen upp till husgrupperna föreslås gå på "skrå" på en vägbank intill denna öppna yta. Det är speciellt angeläget att slänten för denna vägbank planteras med för området naturlig vegetation.

* Geotekniska förhållanden

Området domineras av en större sand- och grusås. Inom de centrala delarna kan sanden och gruset ha underlager av morän, vilket i sin tur vilar på berg.

(En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts av SGU 1992-02-13).

Bebyggelseområde

Eftersom området sluttar kraftigt åt väster ner mot Nynäsvägen har stor ansträngning gjorts för att finna ett bästa läge för "kvartersväg" samt placering och utformning av de friliggande bostadshusen.

Samtliga planbestämmelser är utformade utifrån ambitionen att bevara områdets karaktär, att göra så lite ingrepp i naturen som möjligt så att vegetation kan bevaras och ge en bra landskapsbild, samtidigt som de ska skapa en utbyggingsmöjlighet och utveckling för framtiden.

Förslaget redovisar 12 bostadslägen. I en första utbyggnadsetapp föreslås husen få en bostadsyta på ca 120 m² och bli relativt långa och smala för att placeras längs nivåkurvorna. På så sätt görs minsta intrång i terrängen och befintlig vegetation kan bevaras. För att väl smälta in i landskapet föreslås husen få en dov kulör.

Eftersom huvudidén för exploateringen är att husen ska hyras ut har planbestämmelserna byggts upp kring begreppet "husgrupper" där möjlighet ges till avstyckning av resp husgrupp med en tomtstorlek på ca 2 000 m².

Högsta byggrätt föreslås bli 235 m² där huvudbyggnaden kan bli 155 m². Dessutom kan "tomten" kompletteras med ett antal mindre uthus som kan vara fristående eller kopplas samman med huvudbyggnaden. Totalt får varje husgrupp bestå av högst 4 byggnader med en areal på högst 50 m² för uthusen.

Uthusen ska kunna användas som garage, förråd, gäststuga, eget kontor, ateljé o d. Viss verksamhet med arbetsplatser bör tillåtas i området, men inte sådan som skapar störningar av ökad trafik, buller, luftföroreningar o d eller verksamhet som kan påverka VA-anläggningen negativt. Området är i första hand ett bostadsområde och det är detta som ska vara huvudsyftet och styrande.

För att karaktären av den mycket ambitiösa planidén och husutformningen ska kunna behållas i framtiden samt en ev avstyckning ska vara möjlig, föreslås en planbestämmelse som anger att planillustrationen i huvudsak ska följas.

* Offentlig och kommersiell service

Närmaste tätort med service är Vårsta knappt 1 mil från planområdet. I Vårsta finns livsmedelsbutik, post, vårdcentral, bensinstation, bibliotek m m.

I Vårsta finns också låg- och mellanstadieskola samt förskola och fritidshem.

Ca 3 km öster om planområdet ligger Uringe skola.

Skolbuss trafikerar idag väg 225.

I Rosenhill ca 5 km norr om planområdet finns en mindre "servicebutik".

* Kollektivtrafik

Busslinje 783 passerar området på väg 225 med entimmarstrafik på vardagar och något glesare under helger.

* Tillgänglighet

Området är kuperat och inte lämpligt för rörelsehindrade som inte har tillgång till bil.

* Kulturminnes- och naturvård

Området berörs av riksintresseområdet för Kagghamraån med omgivningar och gränsar åt öster mot ett område som är kulturhistoriskt intressant.

Planförslaget har anpassats och tagit hänsyn till dessa förhållanden.

Strandskydd

Området berörs till en mindre del av strandskyddsbestämmelse för Kagghamraån. Innan antagandet av detaljplanen bör kommunen ansöka om att strandskyddet upphävs i denna del, som omfattas av en byggrätt för en husgrupp.

Trafik

Samtliga bostadshus angörs via enskild "bostadsväg" som minst ska ha en körbanebredd på 3,5 m med mötesplatser för bilar. Vägområdet bör vara bredare för att klara avvattningsdike och snöupplag.

Vägen som är ca 350 m lång ska ansluta till den befintliga höjden på Byrstavägen.

Från anslutningspunkten och på en sträcka av 20 m får lutningen på vägen av trafiksäkerhetsskäl inte överstiga 1:20. Detta har reglerats med en höjdbestämmelse i detaljplanen. på samma sätt har höjder redovisats för att garantera siktförhållandena vid angöring.

* Parkering

Varje husgrupp ska inför bygglovhanteringen redovisa minst 2 biluppställningsplatser.

* Störningar

Radon

Bergartstypen inom området har inte utpekats som risk för radonavgång. Emellertid har sand och grus-avlagringar bl a genom sin porösa struktur visat sig kunna utgöra riskområde med förhöjd radonhalt. Man kan därför inte utesluta att radonproblem kan förekomma inom aktuellt område. En rekommendation blir därför att antingen anpassa byggnadssättet för aktuella hus från början med hänsyn till ev radonförekomster eller att man genomför mätningar av radonhalten. I samband med bygglovhanteringen bör särskild uppmärksamhet ägnas åt att godkända värden uppnås vad gäller radonhalt i bostäder.

Buller

Trafikbuller från väg 225 överstiger 55 dB(A) för del av planområdet. Detaljplanen redovisar detta område med en skraffering och planbestämmelserna anger här att inomhusvärden inte får överskrida 30 dB(A) och att uteplats ska redovisas i bygglovet som klarar utomhusvärdet 55 dB(A).

Hästar

Öster om planområdet, på gården intill Kagghamraån finns idag hästar. Även på fastigheten Byrsta 6:1 söder om planområdet finns fyra hästar.

Teknisk försörjning

* Vatten

Vattenförsörjningen avses ske med en eller två gemensamma brunnar. En geoteknisk undersökning har gjorts som anger att möjligheterna att utvinna tillräckliga mängder vatten av acceptabel kvalitet är goda.

Vattendom ska sökas och skyddsområde fastställas för att säkerställa framtida tillgång och kvalitet på vatten.

* Avlopp

Avloppet ska lösas med gemensam anläggning. Ett område för detta finns redovisat i detaljplanen. Hur infiltrationsanläggningen ska utformas ska godkännas av Miljöförvaltningen innan bygglov-prövning görs.

* Värme

Planen har tagit hänsyn till att bostäderna förmodas få direkt elvärme. Men även andra uppvärmningsformer är möjliga.

* El

En transformatorstation kommer troligen behövas för området och en plats för denna har redovisats i detaljplanen. Ett ledningsområde (u) redovisas i detaljplanen fram till transformatorn. Transformatorstationen ska i färg och takutformning anpassas till bostadshusen.

* Avfall

Avfallshanteringen förmodas ske på samma sätt som i vanliga villaområden. Möjlighet att sortera hushållssopor bör finnas i köken. Plats för en mindre "återvinningsstation" för hushållssopor med möjlighet till lokal kompostering redovisas intill transformatorstationen på planillustrationen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden har föreslagits till 2007-12-31.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplaneförslaget bygger på skisser utarbetade av Tom A-son Byggkonsult och Thomas Sandells Ark kont AB.

Handläggande tjänstemän på Tekniska förvaltningen har varit

För genomförandefrågor
Bygglov
Planläggning

Camilla Björkman
Ylva Bergman
Eva Kamph

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Eva Kamph
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges : Botkyrka

beslut den 27. maj 1993 s 71

beslutar

kommunfullmäktiges sekr.

Detaljplan för del av Kärrhagen 1:1 vid Kvarnbacken
i Grödinge, Botkyrka kommun, Stockholms län (75-5)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Utställning:	4 veckor	mars	1993
Godkännande byggnadsnämnden:		april	1993
Antagande kommunfullmäktige:		juni	1993

Tidplan bebyggelse

Bygglov:	aug	1993
----------	-----	------

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2007-12-31.

Ansvarsfördelning

Marken inom planområdet ägs av en enskild person som också är byggherre och ansvarar för att arbetena inom kvartersmark blir genomförda.

Tillfart till planområdet sker från "Byrstavägen" som förvaltas av Byrsta-Uringe samfällighetsförening.

Anläggningar som ska användas gemensamt av dem som hyr hus inom planområdet bör i första hand skötas av ägaren till marken.

Tekniska förvaltningen
Markingenjör C. Björkman

1993-02-05

Sker avstyckning av mindre tomter så bör de gemensamma anläggningarna skötas av de boende genom en gemensamhetsanläggning.

Upplåtelseform

Byggnaderna avses upplåtas med hyresrätt men detaljplanen tar inte bort möjligheten att stycka av tomter om markägaren i framtiden önskar upplåta tomterna/byggnaderna med äganderätt.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Bostadsgatan ansluts till "Byrstavägen" och anpassas till dess höjder.

Vatten och avlopp

Vattentillförseln löses genom en eller två borrhade brunnar inom planområdet.

För avloppet anläggs en för området gemensam avloppsanläggning.

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planens huvudsyfte är avstyckning av en enda stor fastighet men möjliggör även avstyckning av 12 tomter.

U-områden för allmänna ledningar och transformatorstation upplåts med ledningsrätt.

Om markägaren avser att stycka av tomter så bör de anläggningar som avses att disponeras av de boende gemensamt (boendegåta, va-ledningar, brunnar och avloppsanläggning etc) ingå i gemensamhetsanläggning som upprättas enligt anläggningslagen.

För planområdets anslutning till gemensamhetsanläggningen för "Byrstavägen" får markägaren kontakta Byrsta-Uringe samfällighetsförening.

Tekniska förvaltningen
Markingenjör C. Björkman

1993-02-05

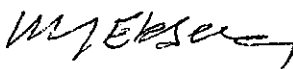
Strandskydd

Botkyrka kommun ansöker hos Länsstyrelsen om upphävande av det strandskydd längs Uringebäcken som omfattas av planområdet.

Vattendom, skyddsområde för vattentäkt

Markägaren söker vattendom för vattenuttaget och ser till att skyddsområde för vattentäkt upprättas.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Ulf Ekberg
Exploateringschef


Camilla Björkman
Ingenjör

Tillhör ~~kommunfullmäktiges~~ : Botkyrka
beslut ~~den~~ 27 maj 1993 571
betygat ~~.....~~
kommunfullmäktiges sekt.