

DETALJPLAN för LINDHOV, del av 15:4 (P1 60-31) i Uttran, Botkyrka kommun.

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

- o Plankarta med bestämmelser och illustration
- o Denna planbeskrivning
- o Genomförandebeskrivning
- o Fastighetsförteckning

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en tillkommande bebyggelse med friliggande "en och tvåbostadshus".

Området saknar detaljplan.

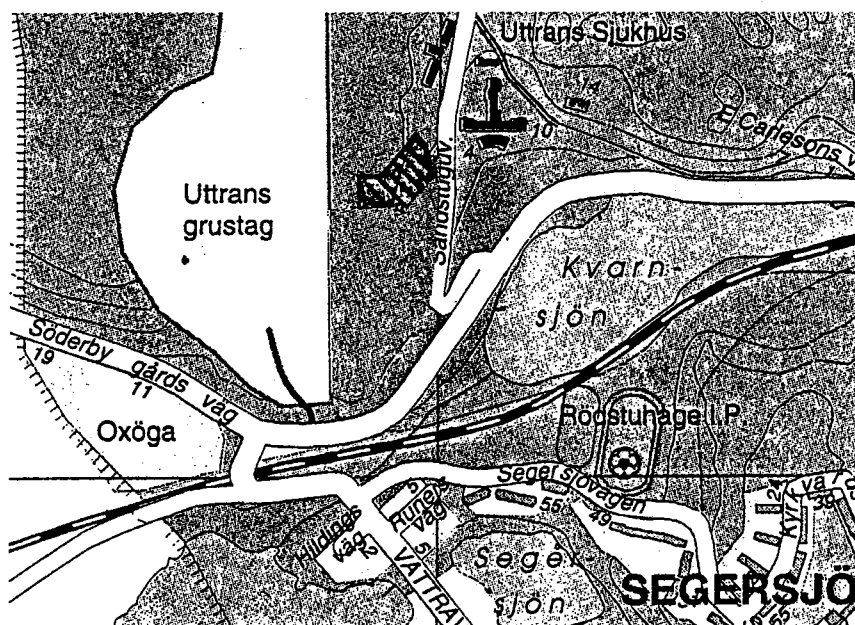
3. AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markanvändningen i planen är förenlig med miljöbalkens bestämmelser.

4. PLANDATA

4.1 LÄGE

Planområdet är beläget sydväst om Uttrons sjuk-hus, öster om Uttrons grustag och nordväst om KP Arnoldssons väg. Planområde sluttar mot sydost och marken är obebyggd. Planens omfattning framgår av den skrafferade kartbilden.



LAGAKRAFT

den 28 februari 2006

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Christina Rön

4.2 AREAL

Planområdet omfattar knappt 4000 m².

4.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgör del av fastigheten Lindhov 15:4, som ägs av Riddarstigen AB.

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 2002 10 31, anger "pågående markanvändning". En exploatering omfattande tre stycken tomter för tillkommande småhusbebyggelse, friliggande en- och tvåbostadshus, på en yta om knappt 4000 m², bedöms rymmas inom översiktsplanens intentioner.

5.3 DETALJPLAN

Området saknar gällande detaljplan.

Området gränsar till detaljplanplan för Lindhov 15:27, 15:29 och del av 15:4, lagakraftvunnen 2002.09.09.

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 obebyggd.

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

Kommunen har tidigare bedömt att intilliggande exploatering, detaljplanplan för Lindhov 15:27, 15:29 och del av 15:4, lagakraftvunnen 2002.09.09, inte var att betrakta som en exploatering med betydande miljöpåverkan, som kräver en fullständig miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL. Denna detaljplan har bedömts på samma sätt.

6.2 NATUR

6.2.1 Mark och vegetation.

Området är glest bevuxet med buskar och enstaka mindre träd. Terrängen sluttar mot sydost och KP Arnoldssons väg. Den blivande bebyggelsen kommer att ligga på en nivå ca 20 meter högre än denna väg. Från området finns förutsättningar för en god utsikt mot den natursköna Kvarnsjön.

I samband med planens genomförande måste en viss men begränsad massomvandling 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

Söder om området finns 3 befintliga småhus, och lagakraftvunnen plan 02 09 27, nr: 60 -29 u, där upp till 15 småhus nu uppförts på del av fastigheterna Lindhov 15:4, 15:25 och 15:27.

Tomtstorlekar och byggnadsareor skall vara i likhet med den planen

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. Då marken sluttar inom hela området skall sluttningshus byggas där så är lämpligt. En planbestämmelse som innebär att sluttningshus skall byggas om marken sluttar mer än 1,7 meter mellan motstående fasadytor har införts i planbestämmelserna.

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. En ombildning av Sandstuguvägen till en gemensamhetsanläggning på hela sträckan från KP Arnoldssons väg till nuvarande vändplats norr om Uttrans sjukhus pågår nu. I 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.

För att nå marken norr om planområdet reserveras ett stråk genom området och för att nå söder om liggande bostäder reserveras ett stråk västerut. Dessa stråk kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen.

6.4.3 Kollektivtrafik

Busshållplats finns på KP Arnoldssons väg mitt för den numera nedlagda Uttrans station, ca 400 meter från planområdet. Bussen, linje 725, angör Tumba station åt öster och Salems och Rönninge stationer åt väster. Turtätheten är f.n. 15-minuters trafik mellan 05.30 och 19.00, och 30-minuters trafik fram till 24.00. Efter 24.00 trafikeras sträckan med nattbuss.

6.5 STÖRNINGAR

6.5.1 Buller

Avståndet till huvudgatan KP Arnoldssons väg från de närmast liggande husen kommer att vara 140 meter, och avståndet till järnvägen blir 300 meter för de närmast liggande tillkommande husen.

Störande trafikbuller förväntas inte i området med tanke på avstånden till KP Arnoldssons väg och till järnvägen.

En bullerutredning, med tanke på pågående verksamhet från grustakten väster om

planområdet, är utförd av WSP Akustik, daterad 2005-01-11. I den anges att som mest går 50 dB-kurvan in 25 m. på den västligaste av de tidigare 4 st. föreslagna tomterna. För att åtgärda detta föreslår WSP Akustik en skärm längs fastighetsgränsen. WSP Akustik anger också att skärmen bör börja 10 m. söder om fastigheten och sluta 10 m. norr om fastigheten. Skärmhöjden bör vara 3 m. över tomtens höjd vid huset.

Denna västligaste och närmast belägna tomt av de tidigare fyra föreslagna tomterna har utgått men inte på grund av eventuell störningsrisk då det gått att åtgärda lokalt med skärm. Det innebär att närmaste tomt nu ligger ca 40 meter längre från grustakten och blir därför inte berörd av ovan beskriven 50 dB-kurva.

6.5.2 Luftföroreningar.

Utbyggnaden kommer inte att medföra sådana trafikmängder att luftföroreningshalterna i omgivningen ökar nämnvärt eller att riktvärden för kvävedioxid, svaveldioxid och bly skulle överskridas. Kvävedioxidhalterna ligger långt under de riktvärden som inte får överskridas. Halterna understiger normen både nu och 2005. Miljö kvalitetsnormen för svaveldioxid och för bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län,

6.5.3 Radon

Området utgör högriskområde för radon. Bebyggelsen skall därför utföras radonskyddad.

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 tappvatten 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 och 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 ligger i planområdets södra gräns.

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.

Dagvattnet skall omhändertas lokalt och infiltreras i marken, varvid gällande skyddsföreskrifter skall följas.

6.6.2 El- och tele

Elledningar finns i anslutning till Sandstuguvägen. Ledningarna påverkas ej av planförslaget. Teleledningar finns, förlagda i söder om liggande område för möjlig anslutning. Dessutom finns luftledning som passerar området norr ifrån.

6.6.3 Energi och uppvärmning

Värmeförsörjningen skall 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.

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

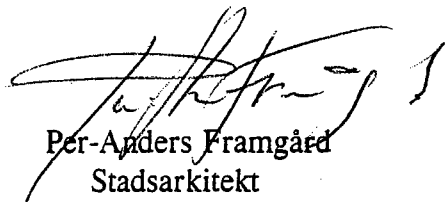
Hushållens (källsorterade) sophantering, beträffande hämtningsställen, kommer att inhämtas från SRV.

7. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ansvarsfördelningen för plangenomförandet, fastighetsrättsliga frågor, avtalsfrågor, tidplan mm behandlas i genomförandebeskrivningen. Planens genomförandetid föreslås till 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Den generella lovplikten bibehålls i planen.

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

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Per-Anders Framgård
Stadsarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

LL arkitekt AB


Lars Lundmark
Arkitekt

26 januari 2016

intygat
kommunfullmäktiges sekr.

Detaljplan för del av Lindhov 15:4 (60-31) i Uttran, Botkyrka kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

- o Plankarta med bestämmelser och illustration
- o Planbeskrivning
- o Denna genomförandebeskrivning
- o Fastighetsförteckning

LAGAKRAFT

den 28 februari 2006

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

[Signature]

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 TIDPLAN

Samråd över detaljplaneförslaget har ägt rum under maj-juni 2005, och utställning av förslaget beräknas ske under september-oktober 2005. Detta innebär att detaljplanen kan antas under december-januari 2005-2006. Överklagas inte planbeslutet vinner planen laga kraft under vintern år 2005-2006. 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.

Ansvaret 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 det kommunala VA-nätet till respektive förbindelsepunkt, Vattenfall Sveanät AB ansvarar för elnätet och Telia Nät AB ansvarar för telenätet.

2.3 AVTAL

En framställan finns från fastighetsägaren, Riddarstigen AB, till kommunen om att upprätta ny detaljplan för området.

Planförslaget planeras att upprättas av fastighetsägaren tillsammans med kommunens Tekniska förvaltning. Om och när så kan påbörjas skall ett särskilt planavtal tecknas för att säkerställa kommunens kostnader i samband med planens handläggning.

Planen omfattar endast kvartersmark. Genomförandet kommer helt an på berörd fastighetsägare. Något exploateringsavtal behöver därför inte tecknas mellan

fastighetsägaren och kommunen innan den nya detaljplanen antas.

2.4 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft..

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. En ombildning av Sandstuguvägen till en gemensamhetsanläggning på hela sträckan från KP Arnoldssons väg till nuvarande vändplats norr om Utrans sjukhus pågår nu. I förrättning fastställs andelstal för deltagande fastigheter.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

4.2 KOSTNADER FÖR ATT UPPRÄTTA DETALJPLAN

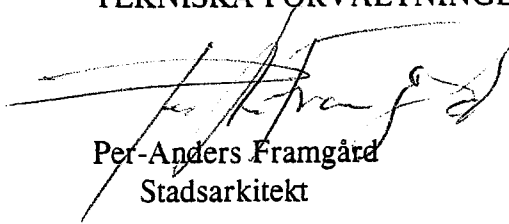
Fastighetsägaren bekostar framtagandet av en ny detaljplan för området. Plankostnaden regleras i särskilt planavtal mellan fastighetsägaren och Tekniska förvaltningen. I och med detta utgår halv planavgift för detaljplanen vid bygganmälan.

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 lantmäteriförrättningar. Anslutningsavgifter för VA och el erläggs enligt gällande taxa vid utbyggnadstillfället.

Botkyrka i april 2005.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Per-Anders Framgård
Stadsarkitekt

LL arkitekt AB


Lars Lundmark
Arkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

26 januari 2006 § 12

intygar.....
kommunfullmäktiges sekr.