

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-05-21
Markingenjör C Björkman

Detaljplan för Kv. Älgpasset mm (E 12-17) i Skäcklinge,
Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Samråd	juni-juli	1996
Laga kraft	sept	1997

Tidplan bebyggelse

VA-utbyggnad	april - sept	1997
Bebyggelse på tomtmark	fr.o.m. sept	1997

Ansvarsfördelning

Kommunen äger gatumarken och parkmarken inom planområdet. Tomtmarken är i privat ägo.

Kommunen ska vara huvudman för gator och parkmark.

Kommunen svarar för utbyggnad, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar fram till tomtgräns.

Kommunen svarar även för återställandet av gator efter VA-utbyggnaden.

Inom tomtmark har fastighetsägarna själva ansvaret för samtliga åtgärder som ska genomföras, exempelvis för anläggande samt drift och underhåll av enskilda VA-anordningar och vägar.

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2011-12-31.

Genomförandetiden kan sättas till maximalt 15 år. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla men kommunen kan ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuell skada.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-05-21
Markingenjör C Björkman

2. TEKNISKA FRÅGOR

Gator

I och med utbyggnaden av vatten och avlopp breddas gatorna samt återställs med något bättre standard än innan. Gatorna förses med ett bärlager samt asfalt vilket medför en höjning av gatorna med 100-150 mm.

Bredden på belagd köryta blir på Mårdstigen och Ekorrstigen 4,0 meter, på Älgvägen 4,5 meter samt 4,0 meter på sträckan korset Ekorrstigen - vändplanen vid Tumba 8:470. Lövholmenvägen blir 5,5 meter.

En vändplan anläggs vid Mårdstigen slut och vändplanen vid Ekorrstigen slut görs något större.

Kurvan vid Mårdstigen breddas för siktens skull och för att man ska kunna mötas. Vägräcken sätts upp vid överfarten över Kassmyraån.

Vägen höjs något i svackan vid Ekorrstigen. På grund av detta kommer ett släntintrång att ske på Tumba 8:478. På Tumba 8:472-473 finns en bergknalle med lösa stenar som skymmer sikten. Kommunen åtar sig att ta bort de lösa stenarna i samband med VA-arbetena.

Området förses med ny gatubelysning.

Vatten, spillvatten

Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs i gatorna. Området förses med LPS-system på grund av att områdets topografi och markbeskaffenhet gör det mycket svårt att bygga ut självfallsledningar.

LPS-system bygger på att en pumpstation placeras på varje fastighet. Spillvattnet finfördelas i pumpstationen och trycks i klena flexibla ledningar in i kommunens ledningsnät. Ledningarna brukar läggas grunt och isoleras mot kyla. Systemet gör att husen kan placeras fritt på tomten utan hänsyn till lutningen på spillvattenledningen.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-05-21
Markingenjör C Björkman

Leverans av pumpstationen inryms i anslutningsavgiften.

Alla fastigheter får anslutningspunkt vid tomtgräns.

Dagvatten

Dagvattnet (regnvattnet) inom området ska tas omhand av fastighetsägarna lokalt på respektive tomt. Vid bygglov vill kommunen ha en redovisning av hur det ska ske.

Fastigheten Tumba 8:473 ligger lågt och det finns risk för att dagvattnet stängs inne på tomten. Kommunen åtar sig därför i samband med VA-utbyggnaden att lägga en trumma under vägen samt en stenkista inne på Tumba 8:478 för avledandet av dagvatten från Tumba 8:473. Anläggningen kommer att tillhöra ägaren av Tumba 8:473.

Motsvarande åtgärd utförs mellan fastigheterna Tumba 8:471 och Tumba 8:475 där anläggningen kommer att tillhöra Tumba 8:471.

Befintlig dagvattenkulvert belägen på fastigheterna Tumba 8:423-425 övertas och restaureras av kommunen.

Vägarna inom planområdet avvattnas genom diken som ansluter till Kassmyraån.

3.FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, AVTAL

Avtalsfrågor som kan uppkomma mellan grannar är i första hand en sak dem emellan.

Fastighetsägarna ansöker själva hos Lantmäteriet om fastighetsbildningsåtgärder som t.ex. avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering, lantmäteriservitut och inrättande av gemensamhetsanläggning.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-05-21
Markingenjör C Björkman

Nya tomter

I detaljplanen anges en minsta tomtstorlek om 2.500 kvadratmeter. Ingen tomt är delbar utan att mark tillförs från annan tomt.

Detaljplanens bestämmelser samt allmänna lämplighetsvillkor gäller vid bedömningen av hur tomterna får delas. Lämplighetsvillkoren prövas av Lantmäteriet i samband med fastighetsbildningen.

En E-tomt för transformatorstation kan bildas vid Lövholmenvägens norra del.

Avtal om gemensamhetsanläggningar och servitut mellan fastighetsägarna

Om en fastighet får dra enskild väg eller ledning över en annan fastighet kan det säkerställas juridiskt genom servitut. Ägaren till Tumba 8:471 bör upprätta servitut för avledande av dagvatten till stenkista på Tumba 8:475. Motsvarande bör göras av ägaren till Tumba 8:473 för avledande av dagvatten till stenkista på Tumba 8:478.

Om enskilda VA-ledningar eller vägar ska upprättas gemensamt för två eller flera fastigheter kan dessa säkerställas juridiskt genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning bestämmer Lantmäteriet bland annat andelstal för att fördela kostnaderna för anläggande och drift för deltagande fastigheter.

Detaljplanen anger inte var enskilda gemensamhetsanläggningar eller servitut kan vara lämpliga.

Avtal om servitut mellan kommunen och fastighetsägarna

Kommunen kommer att upprätta servitutsavtal där vägslänt anläggs på Tumba 8:478 och där sikt skapas genom att ta bort stenblock på Tumba 8:472-473. Berörda markområden är markerade på bilaga 1.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-05-21
Markingenjör C Björkman

Kommunen har för avsikt att upprätta servitutsavtal för dagvattenkulverten på Tumba 8:423-425. Servitutsområdet är markerat på bilaga 1.

Markregleringar

Tumba 8:399 föreslås tillföras mark från kommunens mark för att tillfarten till tomten ska kunna ske på egen mark. I och med detta kan även anslutningspunkten för vatten och avlopp placeras så att fastighetsägaren slipper spränga.

Vändplanen som ligger vid Tumba 8:470 vid Älgvägens slut regleras över till gatumark.

I samband med att servitutsavtal för dagvattenkulverten sluts bör man passa på att upphäva den dikessamfällighet Tumba s:4 som finns på fastigheterna Tumba 8:423-424 så marken kan överföras till tomterna. Delägare i samfälligheten är kommunen, Tumba Bruk AB samt Stockholm stad.

Berörda markområden är markerade på bilaga 1.

3.EKONOMISKA FRÅGOR

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

Gatukostnader

Kommunen kommer inte att debitera några gatukostnader för åtgärderna som utförs på vägnätet i området.

Teknisk försörjning

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt den vid varje tidpunkt gällande kommunala VA-taxan. Som exempel på VA-avgiften kan nämnas en tomt på 3000 kvm med en normal villa och där dagvattnet tas omhand på tomten. Anslutningsavgiften är då 100.455 kronor enligt 1996 års taxa.

Moms tillkommer med 25 % på anslutningsavgifterna.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1996-05-21
Markingenjör C Björkman

VA-avgiften debiteras inom ca 6 månader efter det att anslutningspunkt har upprättats.

Anläggande samt drift och underhåll av VA-anordning mellan anslutningspunkt som kommunen upprättat och byggnad på tomten, bekostas av fastighetsägaren. Kommunen tillhandahåller dock pumpen som erfordras vid LPS-system. Fastighetsägaren svarar därefter för drift, underhåll och förnyelse.

Mark- och lantmäterikostnader

Inrättande av gemensamhetsanläggning och servitut, överföring av mark genom fastighetsreglering och avstyckning av tomter bekostas av och sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Ansökan om åtgärderna sker hos Lantmäteriet.

Eventuella ersättningar som kan bli aktuella att betala ut mellan berörda fastighetsägare för gemensamhetsanläggningar, servitut och marköverföringar liksom fördelningen av förrätningskostnaderna är en förhandlingsfråga mellan parterna. Om överenskommelse inte kan träffas kan Lantmäteriet besluta om ersättningen.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Camilla Björkman
Markingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
beslut den 11 februari 1997 § 17
betygar 
byggnadsnämndens ordf. sekr.



----- markregleringsgränser
----- Egenskapsgränser

MARKANVÄNDNING

Ärkningsplaner

L-GATA Gata som ingår i lokalnätet
NATUR Naturområde

Kvarteretsmark

B	Bostäder
E	Teknisk anläggning, transformator

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
---	--------------------

UTNYTTJANDEGRAD

- e.
- Största byggnadsareal per tomt är 250 m², varav uthus- och garage sammanlagt får uppgå till högst 60 m². Största byggnadsareal för ett uthus/garage är 40 m².
 - Största bruttoarea per tomt är 300 m².
 - Högst en huvudbyggnad per tomt.
 - Högst två lägenheter per tomt, varav en inte får överstiga 70 m². Uthus/garage får inte inredas med bostadsrum.
 - Minsta tomtstörlek är 2500 m².

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Sidtområde

PLACERING, UTFORMNING

Placering

- Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 m från tomtgräns
- Fristående uthus/garage ska placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Där särskilda skäl finns och där grannor och byggnadsnämnd finner det lämpligt kan avståndet minskas till 4,0 m, resp. 2,0 m.

Utförning

- fril. Endast friliggande hus.
- 1, II Höga en- och tvåvåningar
- 9,0 meter Höga totalhöjd 1 m för huvudbyggnad (1 m byggnadens tak)
- 5,0 meter Höga totalhöjd 1 m för uthus/garage (1 m byggnadens tak)

Anläggnings teknik

Dagvatten ska omhändertas lokalt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandelid

Genomförandeliden slutar 2011-12-31

Bygglöv

- Inom ramen för tillåten byggnadsareal erfordras ej bygglöv för tilläggsbyggnader.
- Uthusbyggnad som omfattar högst 25 m².
- Fasadändring av mindre omfattning.
- En tillbyggnad av huvudbyggnad med högst 15 m².

UPPLYSNINGAR

Bygglövsförläggare ska uppfylla detaljplanens bestämmelser. Bygglövsföreläggelse för tillbyggnad av huvudbyggnad ges endast för tillbyggnad av byggnad som tidigare erhållit bygglöv. Med fasadändring av mindre omfattning avses till exempel uppfogande av dörrar eller fönster. Byggnadsnämnden ska lämna in även där bygglöv inte erfordras.

DETALJPLAN FÖR KV ÄLGPASSET MM I SKÄCKLINGE, BOTKYRKA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

UPPRÄTTAD AV TEKNISKA FÖRVALTNINGEN I MARS 1996

KJELL BAGSTEVOLD
Stadsarkitekt

EVA KAMPH
Planarkitekt

SAMRÅDSHANDLING E-12-17

Tekniska förvaltningen
Planarkitekt Eva Kamph

1996-05-30

Detaljplan för
KV ÄLGPASSET MM (E 12-17).

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR.

Detaljplanen består av följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.

Planens syfte är att ersätta gällande detaljplan från 1944, med en ny plan med utökad byggrätt och som i övrigt är anpassad till dagens plan- och bygglagstiftning. Samtidigt kommer en utbyggnad av vatten och avloppssystemet att ske i området, samt en viss upprustning av gatunätet. Detaljplaneförslaget hanteras med enkelt planförfarande, vilket innebär att Byggnadsnämnden kan anta det nya förslaget efter samrådet, (se genomförandebeskrivning).

PLANDATA.

Lägesbestämning.

Planområdet ligger i sydöstra delen av Skäcklinge, i skogen norr om de öppna markerna kring Lövholmens gård. I väster,

norr och öster gränsar planområdet till relativt nyligen framtagna detaljplaner som innehåller friliggande samt sammanbyggda småhus.

Areal.

Planområdet är på ca 11,2 ha, varav knappt 7 ha är tomtmark och resten natur- och gatumark.

Markägförhållanden.

Området innehåller idag 20 tomter i privat ägo. Övrig mark ägs av Botkyrka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Botkyrka kommun, antagen i januari 1991 anger "pågående markanvändning" för planområdet. Den nu aktuella förändring bedöms rymmas inom denna benämning, eftersom den endast är av mindre omfattning, och inte ger någon större påverkan på omgivningen.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för delar av Hågelby 1:3, Skäcklinge nr 1 mm (12-1), fastställd 1944-01-26. Inom planen gäller PBL kap 5:8, som en planbestämmelse, vilket innebär att bygglov inte får lämnas till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän gemensamma anordningar har utförts för vägar vatten och avlopp.

Planområdet gränsar dessutom till detaljplan för kv Lappugglan mm (12-16), laga kraft 1991-06-06; detaljplan för kv Jaktlyckan mm (12-13), fastställd 1987-09-21; detaljplan vid Rådjursvägen (12-12), fastställd 1986-12-17; samt detaljplan för kv Passkytten m fl (12-15), laga kraft 1990-01-12.

Kommunala beslut i övrigt.

Planprogram godkänt av kommunstyrelsen 1989-11-06, finns för området. I programmet anges att avsikten är att förtäta området i förhållande till befintlig plan, med nuvarande fastighetsgränser som utgångspunkt. Det anges också att förtätningsgraden bör hållas relativt låg med hänsyn tagen till dels investeringsnivån på VA-systemet, dels med hänsyn till trafikförsörjningen.

Byggnadsnämnden beslutade dessutom 1996-01-23 att det fortsatta planarbetet skulle utgå från bl a följande förutsättningar:

Förtätningsgraden bör hållas låg, dvs minsta tomtstorlek behålls från nu gällande detaljplan, samt att det bör vara möjligt att få en rimlig kostnadstäckning med ett LPS-system.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.Natur

Mark och vegetation

Området är skogsbevuxet och relativt kuperat. Ett fåtal tomter har anlagda trädgårdar.

Geoteknik

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta består större delen av området av berg i dagen eller berg på ringa djup, samt fast jord. Några fastigheter utefter Lövholmenvägen består av halvfast jord. Del av fastigheten Tumba 8:480 består av lös jord, dvs lera utan genomgående torrskorpa.

Radon

Enligt översiktlig markradonkarta är planområdet normal- till lågriskområde vad gäller markradon.

Bebyggelse

Inom planområdet finns 20 fastigheter, varav de flesta är obebyggda eller bebyggda med mindre fritidshus. Endast 1-2 st är permanent bebodda.

Vid infarten till området och väster om Lövholmenvägen finns en transformatorstation.

Större delen av gällande detaljplan från 1944 behålls, såsom gränser mellan kvartersmark och allmän plats (natur- och gatuområden), dessutom behålls bestämmelsen om att minsta tillåtna tomtstorleken på 2 500 m² inom planområdet. Detta innebär att ingen tomt inom planområdet blir delbar utan att mark tillförs från annan tomt. Tomterna varierar i dag i storlek mellan 2 200 m² till 4 700 m².

Gällande detaljplan från 1944 anger bl a en högsta byggnadsarea på 120 m² i två våningar. I denna detaljplan anges en utökad byggrätt. Det blir tillåtet att bebygga 250 m² av tomten. Det blir också tillåtet att bygga bostadshuset i två våningar, men då inte till en större bruttoarea än 300 m² över mark. Dessa båda areor gäller parallellt och inrymmer även uthus/garage. Antalet byggnader för uthus/garage är inte begränsat, däremot får de tillsammans inte överskrida 60 m² och den största byggnaden får inte vara större än 40 m². Uthus/garage får uppföras till en högsta totalhöjd på 5 meter (till taknock).

Högst en huvudbyggnad får uppföras och den ska vara friliggande. Den får innehålla högst två lägenheter varav den ena är tänkt att fungera som t ex generationsbostad och får vara högst 70 m² stor. Högsta tillåtna totalhöjd (till taknock) för huvudbyggnaden anges till 9 meter.

Skolor och daghem.

Kassmyraskolan och Störvretsskolan ligger inom 1,5 km gångavstånd till området.

Barnstugor finns vid infarten till området i "Lövholmen".

Övrig service

På ett avstånd på drygt 1,5 km finns närmaste centrum - Storvreten centrum. Närmaste livsmedelshall finns utefter Storvretenvägen knappt 1,5 km från området.

Friytor

Området gränsar i öster och i väster till naturmark, samt i söder till det öppna landskapet kring Lövholmens gård.

Trafik-parkering

Nuvarande vägområden behålls, med någon enstaka mindre avvikelser. Ledningssystem för vatten och avlopp byggs ut för området och dessa ledningar förläggs under gatorna. Gatorna återställs därefter och får därmed en något bättre standard än idag. I och med detta breddas körytorna något samtidigt som de blir belagda med asfalt. Mårdstigen och Älgvägen bortom Ekorstigen blir ca 4 m. Första delen av Älgvägen och Ekorstigen blir ca 4,5 m, samt Lövholmenvägen ca 5,5 m.

Gatorna kommer i samband med upprustningen att höjas med 10-15 cm utifrån nu befintliga höjder (grundkartehöjder).

All parkering förutses ske på egen tomt.

Kollektivtrafik

Bussförbindelse finns på Storvretenvägen - Skäcklingevägen.

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs i gatorna. Eftersom områdes topografi och markbeskaffenhet gör det mycket svårt att bygga ut självfallsledningar föreslås istället ett LPS-system.

LPS-system bygger på att en pump placeras på varje fastighet. Spillvattnet finfördelas och trycks i klena flexibla ledningar in i kommunens ledningsnät. Systemet gör att husen kan placeras friare på tomten utan hänsyn till lutningen på

Tekniska förvaltningen

1996-05-30

spillvattenledningen. (Se vidare i
GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN)

Dagvatten

Dagvattnet (regnvattnet) inom området ska tas om hand av
fastighetsägaren lokalt på respektive tomt. Vid bygglov vill
kommunen ha en redovisning av hur det ska ske. (Se vidare i
GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN)

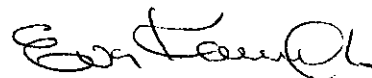
GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågor redovisas i särskild GENOMFÖRANDE-
BESKRIVNING.

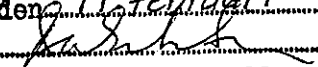
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Eva Kamph
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
beslut den 11 februari 1997 §17
betygar 
byggnadsnämndens ordf. sekr.