

Detaljplan för
Kv Lilla Malmtorp mm (70-33) i Vårsta

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Denna beskrivning.
- Genomförandebeskrivning.
- Grundkarta.
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av bostadshus med ca 45 lägenheter för seniorer.

PLANDATA.

Området är beläget i tätorten Vårstas norra del, omedelbart väster om Dalvägen - väg 226. Det omfattar dels ett område som används som trädgårdsmästeri på del av fastigheten Vårsta 1:167. Planen innefattar också fastigheterna Vårsta 1:116 Vårsta 1:397 och Vårsta 1:398. Området gränsar i söder till en tomt för enbostadshus, i väster till ett låglänt, slybevuxet område, i norr till ett fornminne, samt i öster till grupphusbebyggelse.

LAGAKRAFT

den 27 mars 2001

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Ingitta Rupp

Areal.

Planområdet är på ca 2,9 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen är ägare till all mark förutom Vårsta 1:397, som är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Botkyrka kommun anger "pågående markanvändning" för planområdet. En exploatering med bostäder på ett mindre område, som här på drygt 1 ha och i direkt anslutning till Vårsta bebyggelsen, bedöms vara så liten att den inte ger någon betydande påverkan.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan, men gränsar i öster mot detaljplan för VÅRSTA 1:168, (70-05); fastställd 1957-12-23, samt detaljplan för VÅRSTA SAMHÄLLE, (70-09); fastställd 1963-05-13. I söder gränsar området till detaljplan för CENTRALA VÅRSTA, (70-26); fastställd 1980-11-03. I övriga vädersträck saknas detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt.

Planerings- och näringslivsberedningen beslutade 1997-09-01 bl a att godkänna förslaget till detaljplaneprogram för seniorbostäder i Vårsta, samt att uppdra åt byggnadsnämnden att planlägga området enligt förslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.

Natur

Området består av en platå med en mycket svag lutning åt väster där en mycket kraftig slänt tar vid. Platån har en nivåskillnad på 2-3 meter och slänten ca 12 meter. Dalvägen som gränsar till området i öster går ett par meter över platån.

Platån som är på drygt 1 ha, utgör själva bebyggelseområdet.

Enligt miljöförvaltningen har området inga speciella naturvärden att bevara. I såväl slänten som på norra delen av programområdet finns framförallt uppvuxen björk, med inslag av lägre barrträd.

Radonrisken är "normal".

Jorden består av 3-4 meter fast sand och silt på 0-6 meter lös lera och löst lagrad silt på fast friktionsjord. Jordarna är tjälfarliga och i

BOTKYRKA KOMMUN

Tekniska förvaltningen

2000-08-22

vattenmättat tillstånd flytbenägna. Husen föreslås grundläggas med stödpålar och fribärande golv.

Fornlämningar

Norr om området finns en stenåldersboplats. Området som berörs är efter provgrävningar avgränsat och redovisas i detaljplanen.

Bebyggelseområden

Fastigheten Vårsta 1:397 är idag bebyggd med ett enbostadshus. Detaljplanens bestämmelse medger en viss tillbyggnad, t ex med ett nytt garage på högst 40 m². Norr om denna fastighet på Vårsta 1:116 finns en äldre lada som ska rivas, samt ett trädgårdsmästeri som ska avvecklas. I övrigt är området obebyggt.

Nya bostäder

Syftet med denna detaljplan är i första hand att tillskapa ca 45 lägenheter på två till tre rum. Bebyggelsen består av trevåningshus i tre grupper med 15 lägenheter i varje. Området kan byggas ut i etapper. Varje byggnad har ett trapphus. Lägenheterna nås via loftgång. Loftgångarna är placerade i norr och öster och lägenheterna med uteplatser öppnar sig åt solsidorna i söder och väster. Endast entré, förråd och badrum är placerade åt loftgångarna. Denna lösning gör även att lägenheterna automatiskt skärmas mot bullret från Dalvägen.

En målsättning är att området så mycket som möjligt ska miljöanpassas. Byggnaderna kommer att uppföras i återvinningsbart material såsom trä, klinker o d. Gräs på taken diskuteras. Området ska planeras för kompostering av hushållsavfall och gemensam källsortering.

Service

Närmaste service finns i Vårsta centrum, som bl a har livsmedelsbutik med viss postservice, bibliotek, kiosk-pizzeria, frisör och bensinstation. Till Vårsta centrum är det ca 600 meter. En gång och cykelväg finns utbyggd utefter Dalvägen på den östra sidan.

Tillgänglighet

Området är relativt plant vilket ger goda möjligheter till att få en god tillgänglighet. Två av de tre trapphusen kan angöras direkt med bil. Det tredje huset får ett avstånd på ca 20 meter mellan trapphus och angöring, vilket får anses vara fullt acceptabelt.

Skyddsrum

Enligt lagen om civilt försvar (1994:1720) 6 kap 8 § skall den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om, underrätta kommu-

BOTKYRKA KOMMUN**Tekniska förvaltningen**

2000-08-22

nen om sin avsikt. Byggnadsnämnden skall lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. För närvarande ligger denna detaljplan utanför det område där det krävs skyddsrum.

Gator och trafik

Det nya bostadsområdet nås från Dalvägen. Även det befintliga bostadshuset nås med befintlig tillfart från Dalvägen över fastigheten Vårsta 1:398.

Parkering

Principen är att all parkering förutsätts ske på egen mark. Totalt redovisas 45 parkeringsplatser för det nya området. Det innebär en parkeringsplats per lägenhet. Samtliga platser för bostadsområdet behöver inte byggas ut från början. Detaljplanen medger tak över parkering.

Kollektivtrafik

I omedelbar anslutning till området finns busshållplats. För att få en trafiksäkrare lösning än i dag föreslås att västra hållplatsen flyttas till ett läge omedelbart söder om tillfarten till det nya området.

Miljöredovisning

En exploatering med bostäder på ett mindre område, som här drygt 1 ha och i direkt anslutning till Vårsta-bebyggelsen, bedöms vara så liten att den inte ger någon betydande påverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte utarbetats, men de konsekvenser som påverkar miljön redovisas i denna beskrivning.

Buller

En bullerutredning har gjorts för området. Vid beräkningarna har den Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik använts. Efter det att beräkningen gjorts har två av de tre byggnadskropparna flyttats bort något från Dalvägen. Den högsta ekvivalenta nivå som räknats fram är på 61 dB(A) och maxnivå på 72 dB(A). Denna beräkningspunkt är angiven till 2a våningen eller fem meter från marknivå i fasad mot Dalvägen. Denna fasad består av loftgångar. För att maximalnivå inomhus ska uppfyllas krävs särskilda dörrar och fönster. På insidan av gårdarna får uteplats i markplanet den ekvivalenta nivå 48-50 dB(A). En planbestämmelse har införts i detaljplanen som ska säkerställa bullervärdena inomhus.

Avgaser

En översiktlig beräkning av kvävedioxidhalten har utförts vid de föreslagna husens fasader. VBB/VIAs modell 1.2 har använts. De

Tekniska förvaltningen

2000-08-22

beräknade luftföroreningsvärdena underskrider gränsvärdet med god marginal.

Farligt gods

Brandförsvaret har gjort en riskanalysutredning för området. Där framkommer att väg 226, Dalvägen, är rekommenderad som primärväg för farligt gods. Transporterna består framförallt av bensin till Vårsta och Rosenhill. Sporadiskt kan det även förekomma transport av andra ämnen. Brandförsvaret vet inte exakt vad som går på vägen när det gäller transport av andra ämnen, men tror att Dalvägen ibland utnyttjas för att nå väg 225, som leder vidare till och från Nynäshamn. Brandförsvaret gör den bedömningen att sannolikheten för en olycka med farligt gods är ringa. Bedömningen görs utifrån att intensiteten av trafik med farligt gods på väg 226 inte är hög. För att minska riskerna för en eventuell olycka föreslås att ett avbärarräcke uppförs utefter vägen.

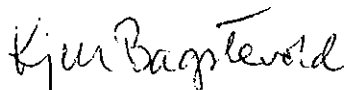
Teknisk försörjning

All teknisk försörjning finns framdraget för området, såsom fjärrvärme, vatten, avlopp, el och tele. Dagvattnet bör i största möjliga mån tas omhand lokalt.

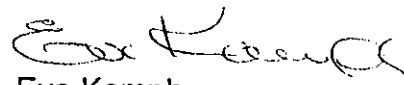
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

Genomförandefrågor finns till största delen redovisade i denna handling men redovisas dessutom i särskild GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Eva Kamph
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

Antaget den 22 februari 2001 s 22

Antaget

kommunfullmäktiges sekr.

Kv Lilla Malmtorp i Vårsta, plan 70 - 33, Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	apr - maj	2000
Utställning	sep - okt	2000
Godkännande byggnadsnämnden	nov	2000
Antagande kommunfullmäktige	jan	2001

Tidplan genomförandet

Projektering	hösten	2000
Exploateringsavtal	hösten	2000
Bygglov	januari	2001
Byggstart	vårvinter	2001
Inflyttning		

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom detaljplaneområdet utom fastigheten Vårsta 1:397.

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen har som huvudman för de allmänna platserna ansvar för genomförandet av de allmänna anläggningarna som erfordras.

LAGAKRAFT

Kommunen ansvarar för att ett exploateringsavtal upprättas med byggherren för det obebyggda bostadskvarteret. Detta skall reglera genomförandet av byggnationen mm.

den 27 mars 2001

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten



2000-11-06

Kommunen ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning sker där kommunen äger marken.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar den 31 december 2014. När genomförandetiden är slut fortsätter planen att gälla men kommunen kan ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuella skador.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Alla allmänna anläggningar är redan utbyggda, men viss ombyggnad av busshållplats och komplettering av refuge måste göras.

Byggherren svarar för, inom det obebyggda bostadskvarteret, att erforderlig geoteknisk undersökning görs.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Den ombyggnad som görs på väg 226 bekostas av exploatören.

Teknisk försörjning

Anslutningsavgift för vatten- och avlopp erläggs vid bygglovtilfället gällande taxa.

Övriga kostnader

De markförsäljningar som denna plan föranleder regleras i exploateringsavtalet med byggherren.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inom detaljplaneområdet skall fastighetsbildning ske för den obebyggda bostadstomten.

Ledningsrätt/servitut skall bildas för underjordiska ledningar inom område markerat med u.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör A Engver Lindquist

2000-11-06

Servitut för utfart över kommunens mark för fastigheten Vårsta
1:398 skall upprättas.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



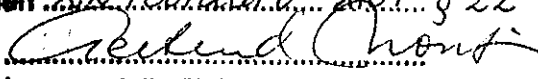
Ulf Ekberg
Trafik- och exploateringschef



Agneta Engver Lindquist
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 22 februari 2001 § 22

betygat 
kommunfullmäktiges sekr.