



BOTKYRKA KOMMUN

Tekniska förvaltningen

2002-05-22
rev 2002-12-10

LAGAKRAFT

Detaljplan för
villabebyggelse inom
HASSELTORP
vid Skäcklinge gårds väg i
BOTKYRKA KOMMUN

den 29 oktober 2002

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Similla Rom

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Illustrationsplan
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att ge möjlighet att uppföra en villabebyggelse på ett markområde som tidigare varit handelsträdgård med odlingar på friland och i växthus. Planen innebär att befintligt bostadshus bevaras och att ytterligare 19 villatomter kan bildas. Huvuddelen av bebyggelsen (13 hus) får sin trafikförsörjning från Björkvägen via en ny lokalgata på kvartersmark. Övriga ansluts till Skäcklinge gårds väg.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger sydväst om Skäcklinge gårds väg.

Planområdet omfattar den tidigare handelsträdgården inklusive bostadshus med fastighetsbeteckning kvarteret Bävern 108.

Markägoförhållanden

Myresjö Mark AB äger marken inom området med undantag av ett område i anslutning till befintligt bostadshus, som tidigare ägare av handelsträdgården kommer att behålla för eget boende.

Gällande planer

Detaljplanen som gäller för området är fastställd av Länsstyrelsen 1981-07-15

Areal

Planområdets areal är ca 1,7 ha, varav kvartersmarken utgör 1,6 ha och gemensamhetsanläggningar för gata samt gång- och cykelväg drygt 0,1 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har vid sammanträde 2001-03-05, § 38, godkänt det program för planeringen som ligger till grund för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markområdets karaktär

Planområdet utgörs av den f.d. handelsträdgården Hasseltorp. Området har haft en för denna verksamhet typisk karaktär med odlingar på friland och i växthus. För att skapa läverkan och skydd omges området av kraftiga granhäckar. Området har inte tidigare varit tillgängligt för allmänheten.

Ur radonsynpunkt är mark- och berggrundsförhållandena av s.k. lågrisktyp.

Grundläggningsförhållandena är enligt kommunens karteringar goda och består av fasta till halvfasta jordar, som inte kräver några extraordinära åtgärder vid grundläggning.

För bedömning av om växtgifter eller andra föroreningar belastar området, har J&W anlåtats för att utreda frågan. Utredningen finns som särskild handling. Sammanfattningsvis utmynnar undersökningen i att det finns något förhöjda värden på några enskilda ställen, men att värdena inte överskrider vad som kan accepteras för den planerade markanvändningen.

Fornlämningar

Utgrävningar har genomförts för att ge en bild av om fornlämningar förekommer. För den sydöstra delen av området har en markering införts, som innebär att ytterligare utgrävningar skall ske innan tomterna får bebyggas. Kulturminneslagens regler skall tillämpas, vilket bl.a. innebär anmälningsplikt och att tillstånd för åtgärder meddelas av länsstyrelsen (KML 2 kap 6,8, och 10 §§).

KOMMUNAL INFRASTRUKTUR

Allmänt

Området är mycket välbeläget i förhållande till befintlig infrastruktur och alla typer av samhällsservice och kräver därför små kommunala investeringar.

Vägar och tekniska försörjningssystem finns utbyggda i direkt anslutning till området. I närområdet finns också daghem, förskola, skolor, busshållplatser och närbutik. På ett avstånd av ca 2 km ligger Tumba centrum, med ett brett utbud av kommersiell service, pendeltågstation, gymnasium och idrottsanläggningar.

TRAFIK

Pendeltåg

Pendeltågstationen är integrerad i Tumba centrum. Pendeltågen på linjen Stockholm-Södertälje har en turtäthet på 15 minuter i vardera riktningen större delen av dygnet. Restidsavståndet är 23 minuter till Stockholm och 18 minuter till Södertälje.

Bussar.

Flera busslinjer passerar på Dalvägen och ger mycket god kontakt med Tumba centrum och pendeltågstationen under högtrafiktid morgon och kväll. Bussarna har tidspassning med pendeltågen. Busshållplats finns i anslutning till närbutikerna på Björkvägen på ett medelgångavstånd på ca 350 meter från Hasseltorp. På Skäcklingevägen och Storrötsvägen finns busslinjer med hållplatser inom ett gångavstånd på ca 250 respektive 350 meter.

Biltrafik

Området ansluts till Skäcklinge gårds väg och Björkvägen. För att säkerställa god trafiksäkerhet på Björkvägen kommer ett avtal att träffas med exploatören om trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder. Utformning av dessa i detalj skall ske i samråd med tekniska förvaltningens gata/parkenhet, som ska godkänna åtgärderna.

Vägar inom planområdet kommer att anläggas av exploatören. Gemensamhetsanläggning bildas för dessa. Drift och underhåll av denna kommer att skötas av fastighetsägarna i området.

Parkering

Parkeringsplatser för boende och besökande skall anläggas på tomtmark.

Gång- och cykelvägar

Området har korta och trafikskyddade förbindelser med skolor och annan samhällsservice. Gemensamhetsanläggningen inom kvarteret skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik och ansluta till parkvägen söder om planområdet.

SKOLOR OCH BARNTILLSYN

Barn tillsyn

I närområdet, inom ett avstånd av 300 meter, finns Björkstugan som ligger vid Ekvägen i anslutning till närbutiken vid Björkvägen och inte långt från busshållplatsen på Dalvägen. Vid busshållplatsen på Storrötsvägen ligger barnstugan Skäcklinge gård och Lövholmen.

Förskola och grundskola

Kassmyraskolan med låg- och mellanstadium ligger i närområdet. Skolan nås via trafikskyddade gång- och cykelvägar. Avståndet är ca 200 meter. Högstadium (även låg- och mellanstadium) finns på Störvretsskolan. Även hit är det förhållandevis trygga skolvägar. Avståndet är ca 700 meter. Angivna avstånd avser närmaste parkvägsförbindelse/lokalgata.

Gymnasium

Tumba Gymnasium ligger i anslutning till Tumba centrum, ca 2 km från området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ledningsnäten för vatten och avlopp samt dagvatten finns utbyggt i Skäcklinge gårds väg och Björkvägen. Terrängförhållandena innebär att huvuddelen kommer att anslutas till ledningarna i Björkvägen.

Dagvatten

Miljöförvaltningen har i samråd med Tekniska förvaltningens VA-enhet kommit fram till att det vore olämpligt att leda dagvatten orenat till kommunens dagvattennät då detta kan innebära en risk för spridning av markföroreningarna till dagvattenrecipienterna (se nedan under *MILJÖ*). Istället ska dagvattnet tas om hand i perkolationsmagasin inom planområdet. Utformning och dimensionering skall ske i samråd med Tekniska förvaltningens VA-enhet.

El, tele och bredband

Dessa försörjningssystem byggs ut i samband med utbyggnad av lokalgatan i området.

KOMMERSIELL SERVICE

I närheten av Björkvägens anslutning till Dalvägen finns närservice i form av en livsmedelsbutik. Avståndet från området är ca 300 meter. Service finns även i Störvreten, där det förutom livsmedelsbutik och restaurang även finns vårdcentral, servicehus, simhall och kyrka. Avståndet dit är ca 700 meter. Tumba Centrum, som ligger ca 2 km norr om området, har ett fullvärdigt utbud av kommersiell service.

MILJÖ

Miljökonsekvensbedömning

Kommunen har bedömt att föreslagen exploatering inte är att betrakta som en exploatering med så betydande miljöpåverkan, att det kräver att man upprättar en fullständig miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen (PBL).

Bedömningen är att den planerade bebyggelsen inte innebär sådan belastning på miljön, att en exploatering av området kan anses olämplig. Därför beskrivs nedan

endast viktigare förändringar, som utbyggnadsförslaget kan innebära ur ett miljöperspektiv:

En kompletterande markundersökning har utförts för att säkerställa att inga växtgifter eller andra föroreningar belastar området. J&W har anlåtats för att utreda frågan. Sammanfattningsvis utmynnar undersökningen i att det finns något förhöjda värden på några enskilda ställen, men att värdena inte överskrider vad som kan accepteras för den planerade markanvändningen. Miljöförvaltningen har godkänt att föroreningarna kan lämnas utan åtgärd. Utredningen finns som särskild handling.

Handelsträdgårdens område har inte tidigare varit öppet för allmänt tillträde. Genom exploateringen öppnas möjligheter att röra sig genom kvarteret. Den förändring till villaområde som nu föreslås innebär inte någon förlust av friområden eller naturvärden.

Den nya villabebyggelsen avses få samma karaktär som omgivande bebyggelse. För att begränsa störningar under byggnadstiden och för att hålla samman bebyggelsegruppen som en helhet, förordas att granhäcken runt området bevaras.

När området är fullt utbyggt ökar trafiken på Skäcklinge gårds väg och Björkvägen. Trafikökningen bedöms som måttlig och ligger på en nivå som lokalgator av denna typ kan ta hand om utan mera betydande olägenheter. För att säkerställa god trafiksäkerhet på Björkvägen kommer ett avtal att träffas med exploatören om trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder. Utformning av dessa i detalj skall ske i samråd med tekniska förvaltningen, där gatu- och parkenheten skall godkänna åtgärderna.

BEBYGGELSEFÖRSLAG

Hustyper

På området skall uppföras villor ur Myresjöhus sortiment. Viss styrning av hustyper kommer att ske för att få så god anpassning till terrängens förutsättningar som möjligt. Illustrationsplanen redovisar 20 villor i kvarteret. Av dessa är tre belägna på mark som inte ingår i Myresjöes projekt.

Upplåtelseformer

Objekten (tomter och hus) kommer att försälas på den öppna marknaden.

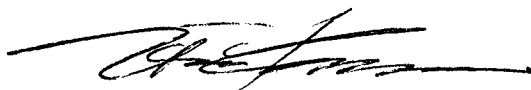
GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågor redovisas i särskild handling, genomförandebeskrivning.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



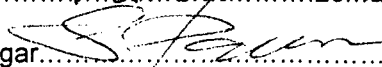
Kristina Adolfsson
Stadsarkitekt



Sten Karlsson
Planarkitekt
DPK Detaljplanekonsult

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

26 september 2002 § 120

intygar 
kommunfullmäktiges sekr.

ILLUSTRATIONSPLAN

tillhörande detaljplan för
villabebyggelse inom

HASSELTORP

vid Skäcklinge gårds väg i

BOTKYRKA KOMMUN



Kristina Adolfsson

Kristina Adolfsson
Stadsarkitekt

Sten Karlsson

Sten Karlsson
Planarkitekt
DPK Detaljplaneconsult

Detaljplan för villabebyggelse inom Hasseltorp (12-23) vid
Skäcklinge gårds väg i Botkyrka

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Tidplan för planprocessen

Remiss och samråd	sept-okt	2001
Byggnadsnämnden för utställningsbeslut	mars	2002
Utställning	april – maj	2002
Byggnadsnämnden godkänner planen	maj	2002
Kommunfullmäktige antar planen	juni	2002
Planen vinner laga kraft ca 4 veckor senare		

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2016-12-31.

2. MARKFRÅGOR

Marken inom planområdet är privatägd genom Myresjö Mark AB
samt Hans och Ronny Österberg.

3. HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för några anläggningar inom planom-
rådet. Gemensamhetsanläggning skall bildas för gator, gång- och
cykelväg samt för vatten- och avloppsanläggningar inom området.

Kommunen utför och Myresjö Mark AB bekostar trafiksäkerhets-
främjande åtgärder vid korsningen Björkvägen-Hasselvägen-gång-
och cykelvägen.

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 29 oktober 2002

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Björkitta Pers

Utformningen av planområdets anslutning till Björkvägen regleras i bygglov. Åtgärderna utförs och bekostas av Myresjö Mark AB.

4. TEKNISKA FRÅGOR

Parkering

Inom kvartersmark skall utrymme finnas för att täcka bostädernas parkeringsbehov, motsvarande 1,5 bilplats per lägenhet.

Vatten och spillvatten

Allmänna vatten- och spillvattenledningar finns i Björkvägen. Avsättningar för upprättande av anslutningspunkter för VA sker i samråd mellan byggherren och Botkyrka kommun/Tekniska förvaltningen.

Dagvatten

Dagvattnet skall tas omhand i perkolationsmagasin inom planområdet.

El, tele, bredband

Försörjningssystemen kan byggas ut i samband med utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar.

Värme

Individuella val av uppvärmning sker för varje fastighet. Normalt rekommenderas vattenburet system med radiatorer.

5. EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören erlägger kostnaden för de trafiksäkerhetsbefrämjande åtgärderna till kommunen såsom gatukostnader. Åtagandet regleras i ett exploateringsavtal.

6. GENOMFÖRANDEORGANISATION

För planprocessen och plangenomförandet svarar Myresjö Mark AB.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

2002-03-06
rev. 2002-12-10

För utbyggnad av de trafiksäkerhetsfrämjande åtgärderna i anslutning till planområdet svarar Botkyrka kommun.

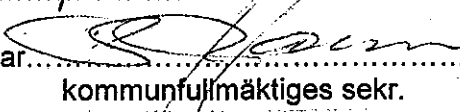
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Kristina Adolfsson
Stadsarkitekt


Camilla Björkman
Mark- och exploateringsingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

26 september 2002, s. 120

intygar 
kommunfullmäktiges sekr.