

Tekniska förvaltningen
Planarkitekt Eva Kamph

1999-08-16

Detaljplan för
LÖVLUND i Grödinge (71-02).

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.
- * Fastighetsförteckning.
- * Detaljplaneprogram
- * Redogörelse för samråd kring program

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.

Planens syfte är att klara ut den enskildes bygg rätt och var det finns förutsättningar för ytterligare bebyggelse men också för att underlätta utbyggnaden av VA-ledningar. Detaljplanen följer de förutsättningar som angivits i detaljplaneprogrammet.

PLANDATA.

Lägesbestämning.

Planområdet ligger i Grödinge, drygt en halvmil söder om Vårsta, mellan väg 225 och Kagghamraån.

Areal.

LAGAKRAFT

Planområdet är på ca 7 ha.

Markägförhållanden.

Området innehåller idag 9 fastigheter i privat ägo. Botkyrka kommun är ägare till Uppinge 3:23 "Grödingevallen" och Uppinge 3:16 ägs av bygdegårdsföreningen U.P.A. Kommunen är inte huvudman för tillfartsvägen. Staten är väghållare för väg 225, som ligger utanför detaljplanen.

den... 30 maj 2000

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Pingilla Per

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Botkyrka kommun, antagen i januari 1991 och aktualitetsförklarad 1997-10-30 anger "bevarandeområde" för planområdet. Bl a anføres att Kagghamraån utgör länets största reproduktionsområde för havsöring och Kagghamraåringen är ren genetiskt sett och därför unik.

Kommunala beslut i övrigt.

Planprogram, godkänt av kommunstyrelsen 1998-03-28 §52, finns för området. I programmet anges att med utgångspunkt från översiktsplanen och de restriktioner som gäller för samtliga områden, främst strandskydd, fornlämningar och buller, bedömer Tekniska förvaltningen att förutsättningarna för att till skapa ytterligare bebyggelse är begränsat. Området norr om bollplanen, skulle kunna bebyggas med ytterligare 3-4 småhus. Planområdet i övrigt har anpassats till befintlig fastighetsstruktur. Byggrätten bör vara relativt stor ca 250 m² då tomterna är stora. Viss bygglovbefrielse bör också prövas. Avsikten är att tillåta ett fåtal nya tomter med nuvarande fastighetsgränser som utgångspunkt.

Naturreservat

Kommunen har hos länsstyrelsen begärt att naturreservat ska bildas för hela systemet för Kagghamraån. Grunden för beslutet är att säkerställa Kagghamraåringen och övriga biologiska värden som finns i direkt anslutning till vattendraget samt de för regionen unika geomorfologiska formationerna.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt, men har av kommunen bedömts vara "samlad bebyggelse", som innebär en högre grad av bygglovprövning än landsbygden i övrigt.

Strandskydd

Strandskydd gäller utefter Kagghamraån med 100 meter på ömse sidor. Detta innebär att delar av bebyggelsen ligger inom sådant område. I samband med utställningen av detaljplanen kommer det att framgå i en kungörelse att strandskyddet begärts upphävt hos länsstyrelsen för den bebyggelse som är berörd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.**Natur****Mark och vegetation**

Området består huvudsakligen av tomter med uppvuxna trädgårdar. Väster om tillfartsvägen föreslås fyra nya tomter på åkermark.

Geoteknik

Enligt översiktlig geologisk karta ligger flertalet befintliga byggnader på postglacial sand. Bebyggelsen längst i öster ligger på isälvsediment, sand. Marken för Grödingevallen och de tillkommande fyra tomterna består av postglacial grovlera. Detta innebär att det kan bli frågan om pålning för de fyra nya tomterna. Vid detaljplanering inför bygglov när byggnadens exakta läge är bestämt måste kompletterande undersökningar utföras.

Radon

Enligt översiktlig markradonkarta är planområdet till största delen "högriskområde". Området för Grödingevallen och för de fyra tillkommande tomterna är "lågriskområde".

Fornlämningar

Tre kända fornlämningar finns inom området. På fastigheterna Uppinge 3:18 och 3:22 samt Uppinge 3:16 finns gravfält från äldre järnåldern. På den senare fastigheten finns också en runsten från vikingatiden. Områdena har markerats på detaljplanen med tvärgående skraffering. Här gäller kulturminneslagen, som anger "Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning." Tillstånd för detta kan efter ansökan utfärdas av länsstyrelsen.

Bebyggelseområden**Bostäder**

Detaljplanen följer de intentioner som presenterades i detaljplaneprogrammet. Detaljplanen innehåller 9 befintliga småhustomter, varav en är obebyggd. Dessa tomter varierar i storlek från ca 1 200 m² till 4 500 m². Fyra nya tomter på minst 2 500 m² föreslås kunna bildas på fastigheter Uppinge 3:2.

Varje bostadstomt får bebyggas med högst 300 m² (bruttoarea = BTA) och själva huvudbyggnaden får byggas i två våningar medan garage och förråd får byggas endast i en våning. Sam-

tidigt får inte sammanlagt mer än 250 m² av tomten bebyggas (byggnadsarean). Huvudbyggnaden får innehålla två lägenheter, men den ena ska då vara högst 70 m². Det är tillåtet att bygga flera uthus eller garage till en sammanslagen yta av 60 m². Den största får emellertid inte vara mer än 40 m² och de får inte inredas till bostad.

Bygdegården

Tomten för bygdegården är bebyggd med ca 350 m² (byggnadsarea). Detaljplanen tillåter en ytterligare bebyggelse på ca 50-100 m², kopplad till verksamheten.

Grödingevallen

Grödingevallen är en större bollplan med tillhörande byggnader. Några planer på ny bebyggelse finns inte, men detaljplanen medger en viss kompletterande bebyggelse kopplad till den befintliga verksamheten.

Kommersiell service

Närmaste service finns i Rosenhill med kiosk och galleri knappt en km norrut utefter väg 225. Med ett avstånd på drygt 5 km finns närmaste centrum -Vårsta centrum- med livsmedelshall, bibliotek mm.

Skolor och daghem.

Skolbarnen hänvisas idag i första hand till Malmsjöskolan i Vårsta, men även Uringe skola nyttjas för de mindre barnen. Närmaste daghem finns också i Vårsta

Skyddsrum

Enligt lagen om Civilförsvar (1994:1720) 6 kap 8§ skall den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om underrätta kommunen om sin avsikt. Byggnadsnämnden skall lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. För tillfället finns inga krav på skyddsrum inom området.

Friytor

Området gränsar till uppodlad åkermark och branta skogsklädda höjdparter. Utanför dessa finns god tillgång till strövmråden o. dyl.

Trafik-parkering

All parkering förutsätts lösas på egen tomt.

MILJÖPÅVERKAN

I detaljplaneprogrammet konstaterades att ingen separat "miljökonsekvensbeskrivning" behövs. En VA-utbyggnad är det som i först hand kommer att ge miljökonsekvenser. Dessa är emellertid positiva för området. Dagvattnet (framförallt takvatten) bör efter en VA-utbyggnad tas omhand lokalt (se vidare under rubriken "dagvatten" nedan)

Eftersom trafikbelastningen på väg 225 är relativt låg, bedöms att det inte är någon risk för att miljökvalitetsnormerna över-skrids.

Kagghamraån

Länsstyrelsen prövar för tillfället ett naturreservat för Kagghamraån och förordar att Kagghamraån framförallt ur juridisk synpunkt inte ska ingå i detaljplanen. Plangränsen följer därför i huvudsak de befintliga fastighetsgränserna. Ån ingår därmed inte i detaljplanen. På ett 6 meter brett område längs ån, på tomtmark, anger en planbestämmelse -"skydd"- att området inte får gödslas.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns för området på ömse sidor om väg 225.

Teknisk försörjning

En befintlig elledning berör fastigheten Uppinge 3:16. På detaljplanen är området markerat med u (mark som ska hållas tillgänglig för allmän underjordisk ledning) samt I (mark som ska hållas tillgänglig för allmänna luftledningar).

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten och avlopp avses byggas med LPS-system.

LPS-systemet bygger på att en pump placeras på varje fastighet. Spillvattnet finfördelas och trycks i klena flexibla ledningar in i kommunens ledningsnät. Systemet gör att det lättare går att ansluta till befintliga byggnaders ledningar samt att husen kan placeras friare på tomten utan hänsyn till lutningen på spillvattenledningen.

Ledningarna kommer huvudsakligen att placeras inom väg-området men vid sidan om själva väggroppen. Områden där tomtmark kommer att beröras av allmänna ledningar är markerade med u. Särskild ledningskarta finns framtagen och förutsätt-

Tekniska förvaltningen

1999-08-16

ningarna för markintrång och ansvarsfördelning redovisas i särskild GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

Dagvatten

Dagvattnet (regnvattnet) inom området ska tas om hand av fastighetsägaren lokalt (t ex kan dagvattnet passera genom en stenkista med en fördröjning av vattenflödet som följd). Överskottsvatten som inte sugs upp i marken bör kunna ledas till åsystemet i öppna, flacka gräsbevuxna diken utan större problem. Vid bygglov ska den sökande redovisa hur det ska ske.

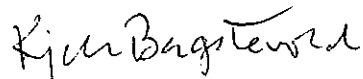
Trafikbuller

Detaljplanen redovisar vägtrafikbullret med en "liggande" skraf-ferad yta utefter väg 225. På denna yta överstiger den ekviva-lenta ljudnivån gränsvärdet 55 dB(A), som krävs för en accep-tabel utomhusmiljö för bostäder. Vid uppförande av ny bostads-bebyggelse eller tillbyggnad av sådan med bostadsrum, ska fasad utföras så att ekvivalentvärdet för buller inomhus är högst 30 dB(A) och maxnivån högst 45 dB(A). Högsta godtagbara ekvivalentvärde för buller på uteplats är 55 dB(A) för ny bostadsbyggnad. Nya byggnader bör också placeras så att de avskärmar bullret från uteplatsen. Även plank vid uteplatsen kan ge denna effekt.

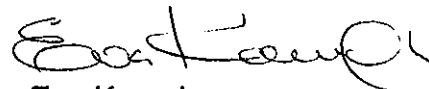
GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågor redovisas i särskild GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Eva Kamph
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslutat den 27 april 2000 s. 568

beslutat

kommunfullmäktiges sekr.

Detaljplan för
LÖVLUND (71-02) i Grödinge, Botkyrka
kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Samråd, ca 6 veckor	april-juni	1999
Utställning, 4 veckor	sept-okt	1999
Godkännande byggnadsnämnden	vintern	1999
Laga kraft	våren	2000

Tidplan åtgärder inom tomtmark

Kommunens utbyggnad av vatten och avlopp	1999-2000
---	-----------

Ansvarsfördelning

Kommunen ska inte vara huvudman för gator och naturområden inom detaljplanen. Dessa sköts av den gemensamhetsanläggning som finns i området; Uppinge ga:1.

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna VA-ledningar inom detaljplanen.

Alla tomterna utom Uppinge 3:23 (idrottsplatsen) i området är i privat ägo. Uppinge 3:23 ägs av Botkyrka kommun.

Inom kvartersmark har fastighetsägaren själv ansvaret för drift och underhåll av enskilda anläggningar såsom VA-ledningar inklusive den avloppspump som erhålls från kommunen, tomttillfarter med vägtrummor och fastighetsbildningsåtgärder.

LAGAKRAFT

den... 30 maj 2000...

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Björkman

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2012-06-30. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills det att annat beslut fattas.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten

Kommunen bygger ut det allmänna ledningsnätet. Ledningarna förläggs huvudsakligen inom vägområde vid sidan av vägen.

Spillvattnets omhändertagande löses med s.k. LPS-system (tryckavlopp). Varje fastighet får en avloppspump som placeras på tomten. Spillvattnet från den trycks in i kommunens tryckavloppssystem.

Ledningar för dagvatten (regnvatten) byggs inte ut i området. Det innebär att fastighetsägarna själva får lösa dagvattenhanteringen.

I samband med bygganmälan ska redovisas hur dagvattenhanteringen löses.

Anslutning till det allmänna VA-nätet är bygganmälanpliktigt.

Buller

Vid nybyggnad och tillbyggnad av bostäder gäller att fasaderna ska utföras så att ekvivalentvärdet för buller inomhus är högst 30 dB(A) och att maxvärdet 45 dB(A) inte överskrids. Högsta godtagbara ekvivalentvärde på uteplats är 55 dB(A) för ny bostadsbyggnad. Det är lämpligt att placera nya byggnader så de avskärmar bullret från uteplatsen. Även plank vid uteplatsen kan ge denna effekt.

Vad som behöver göras bestäms i samband med bygglovhantering och bygganmälan.

Utfarternas placering

Befintliga utfarter till tomterna bibehålls. Utfartsförbud har lagts in på Uppinge 4:1 utmed väg 225 och utmed infartsvägen till området.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Nya tomter, överenskommelser mellan grannar m.m.

Nya tomter

Genom detaljplanen möjliggörs tillskapandet av fyra nya tomter inom fastigheten Uppinge 3:2.

Servitut för väg

Fastigheten Uppinge 3:18 har tillfart över Uppinge 3:29. Servitut finns upprättat. Fastigheten Uppinge 3:28 har tillfart över Uppinge 3:17 och Uppinge 3:22. Servitut kan upprättas på plats som markrats på kartbilagan.

Genomförande av överenskommelser mellan grannar m.m.

Fastighetsägarna ansöker själva hos Lantmäteriet om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder som t.ex. avstyckning.

Servitut kan inrättas av Lantmäteriet eller genom avtal mellan fastighetsägarna.

Avtal mellan kommunen eller Energibolaget och fastighetsägaren**VA-ledningar**

Där kommunala VA-ledningar förläggs på tomtmark, har "u-områden" lagts ut i detaljplanen för att markera var ledningarna finns samt för att skydda dem. Fastigheter som berörs är Uppinge 3:2 och Uppinge 3:23. Områdena är markerade på kartbilagan. Kommunen kommer att teckna servitutsavtal med berörd fastighetsägare.

Elledning

En elledning som delvis är förlagd under jord och som delvis är luftledning går över Uppinge 3:16. Ledningsområdet är markerat med "u" och med "l" på kartbilagan. Där avtal för ledningen saknas kan sådant upprättas mellan fastighetsägaren och Energibolaget i Botkyrka Salem.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Mark- och lantmäterikostnader

Avstyckning av tomter och bildande av servitut mellan grannar sker på initiativ av och bekostas av fastighetsägarna själva. Ansökan om fastighetsbildande åtgärder sker hos Lantmäterimyndigheten.

1999-08-16

Lantmåteriförrättningar debiteras av Lantmåterimyndigheten.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt den vid varje tidpunkt gällande kommunala VA-taxan.

Anslutningsavgiften debiteras inom ca 2-3 månader efter det att anslutningspunkt har upprättats.

Avgift för bygganmälan för VA-anslutning ingår från och med år 1999 i VA-avgiften. VA-taxan är också från och med år 1999 förändrad så att den så kallade tomtteavgiften för villatomter endast utgår för tomtarealer upp till 2000 kvm oavsett tomtens storlek.

Som exempel på VA-avgift för år 1999 kan nämnas en tomt med en villa som ansluts till kommunalt vatten och avlopp men där dagvattnet infiltreras på tomten. Om tomtens areal är 2000 kvm och uppåt blir VA-avgiften ca 105.700 kronor inklusive moms. Om tomtens areal är 1000 kvm blir VA-avgiften ca 85.800 kronor inklusive moms.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Camilla Björkman
Camilla Björkman
Markingenjör

Följande kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 27 april 2000 6 68tecknat *Gerhard Östlund*

Kommunfullmäktiges sek.