

Botkyrka kommun
Tekniska förvaltningen

Detaljplan för Vårsta 1:20 m.fl.

Ett område vid
MALMBACKAVÄGEN - LILLMALMSVÄGEN i Vårsta

BOTKYRKA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförstreckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen kommer att ersätta gällande detaljplan från 1986 och 1945.

Syftet är att ge möjlighet till en större bygg rätt och flera tomter för villabebyggelse samt att i övrigt anpassa planen till dagens plan- och bygglagstiftning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i östra delen av Vårsta utmed Malmbackarvägen - Lillmalmsvägen. Planområdet gränsar i norr till Lillmalmsplanen som vann laga kraft 1999-11-04. I väster gränsar området till villabebyggelsen vid vattentornet.

Areal

Planområdets areal är ca 4 ha varav kvartersmarken utgör knappt 3 ha

Markägförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo.

LAGAKRAFT

den 10 juli 2001

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Dimittor Pers

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Botkyrka kommun är antagen i januari 1991 och aktualitetsförklarad i oktober 1997.

Fördjupad översiktsplan

För Östra Vårsta finns en fördjupad översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige i maj 1993. Området är här redovisat som "pågående markanvändning" d.v.s. villabebyggelse.

Eftersom området har hanterats i den fördjupade översiktsplanen har bedömningen varit att planändringen inte behöver föregås av ett programskede.

Detaljplaner

För den norra delen av området gäller detaljplan fastställd 1986-03-06 och för den södra delen detaljplan för Vårsta 1:20 fastställd 1945-03-13.

Planområdet gränsar i norr till Lillmalmsplanen som vann laga kraft 1999-11-04.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2000-10-17, § att uppdra åt förvaltningen att planlägga området med utgångspunkt i de riktlinjer som angivits i tjänsteskrivelsen. Bestämmelserna om minsta tomtstorlek samt byggrätt föreslås i skrivelsen ändrade så att de blir som i likartade nyligen planändrade områden i kommunen, nämligen en minsta tomtstorlek på ca 1000 kvm och en total byggrätt på ca 200 kvm.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och geoteknik

Området ligger på ett höjdparti som har sina högsta delar kring Malmbäckavägen. Norr om vägen lutar marken svagt mot norr. Väster om Lillmalmsvägen lutar marken brant mot norr och nordväst ner mot Trollsjön.

Området är skogbevuxet med grov granskog som dominerande inslag.

Söder om planområdet lutar marken mot söder.

Särskild grundundersökning för planområdet finns inte. Enligt kommunens övergripande geologiska inventering är grundläggningsförhållandena goda och består huvudsakligen av moränmarker som inte kräver några extraordinära åtgärder vid grundläggning.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radoninventering är berggrundförhållandena av s.k. lågrisktyp.

Fornlämningar

Enligt de inventeringar som föreligger finns inga kända fornlämningar i området.

Friområden

Området gränsar till stora friluftsområden med gott om naturstigar och strövområden. Väster om området ligger Trollsjön som är känd för att ge tidiga skridskoisar. Inom ett avstånd på ca 1,5 - 2 km ligger badplatsen vid Brosjön. Till Botkyrka golfklubb vid Malmbro gård är det ca 1 km.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planområdet omfattar 6 fastigheter. Endast en av dessa är bebyggd med permanentbostad. På övriga fastigheter kan bebyggelsestrukturen beskrivas som äldre fritidsbebyggelse på stora tomter. Husen är av relativt låg standard och präglas i vissa fall av bristande underhåll.

Planens syfte är att ge möjlighet till en viss förtätning och/eller ersättning av nuvarande bebyggelse. Planen ger möjlighet att utöver befintlig permanentbebodd villa bilda ytterligare 19 tomter för villabebyggelse. Storleken på tomterna ligger i intervallet 1000 till 1500 kvm.

Varje tomt får byggas med högst 250 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras i två våningar medan garage och förråd får byggas i endast en våning. Huvudbyggnaden får innehålla två lägenheter där dock den ena är tänkt som generationsbostad på högst 70 kvm.

Det är tillåtet att uppföra två uthus eller garage men den sammanlagda byggnadsytan får inte överstiga 50 kvm. Uthus eller garage får inte inredas till bostad.

Daghem och skolor

Närmaste daghem liksom låg- och mellanstadieskola är Malmsjöskolan 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 har då att lämna uppgift om vilka skyldigheter som gäller för varje byggnadsobjekt. För närvarande krävs ej skyddsrum.

TRAFIK

Biltrafik

Området får sin trafikförsörjning från Dalvägen via Lillmalmsvägen. Som huvudman för vägarna och naturmarken finns en vägförening. Vägarna håller en förhållandevis låg standard men har förbättrats i samband med att kommunen utfört vissa ledningsarbeten.

Parkering

All parkering skall lösas på den egna tomten.
att bebygga området enligt planen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns på Dalvägen, ca 1 km från området. Flera busslinjer passerar med olika tidtabeller som ger god kontakt med Tumba centrum och pendeltågstationen. Bussarna har tidspassning med pendeltågen. Utbudet av busslinjer ger en turtäthet som innebär kvartstrafik under rusningstid och halvtimmestrafik under dagtid. Även under kvällar samt nattetid finns viss bussförbindelse mellan Vårsta och Tumba.

KOMMERSIELL SERVICE

Vårsta centrum med livsmedelsbutik, bibliotek mm ligger ca 1 km från området. Tumba Centrum, som ligger ca 3 km norr om området, har ett fullvärdigt utbud av kommersiell service.

MILJÖPÅVERKAN**Miljökonsekvensbedömning**

Kommunen har bedömt att föreslagen exploatering inte medför så betydande miljöpåverkan, att det krävs att man upprättar en fullständig miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen (PBL). Därför beskrivs här nedan endast de viktigare förändringar ur ett miljöperspektiv, som utbyggnadsförslaget kan tänkas medföra.

En anslutning av befintliga och tillkommande fastigheter till kommunalt vatten- och avlopp kommer att innebära en förbättring av de sanitära förhållandena i området. Dagvatten skall infiltreras eller på annat sätt omhändertas lokalt. När området är fullt utbyggt kommer trafiken att öka i första hand på Lillmalmsvägen. Trafikökningen bedöms som ringa och väl inom de toleranser som lokalgator av denna typ kan ta hand om utan olägenheter. Bedömningen är att det inte är någon risk för att miljö kvalitetsnormerna skall överskridas. Sammanfattningsvis kan noteras att den planerade bebyggelsen inte innebär sådan belastning på miljön eller undantar attraktiv mark för det rörliga friluftslivet, som gör att en exploatering av området kan anses olämplig.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp är numera utbyggt i området. Avloppet är utfört som s.k. LPS anläggning (low pressure system, lågtryckssystem). LPS bygger på att varje fastighet har en egen pumpanläggning. Spillvattnet fördelas och trycks i klena och flexibla ledningar in i kommunens ledningsnät. Systemet ger stor frihet vid byggnadernas placering på de enskilda tomterna. Man är inte beroende av att ta hänsyn till självfallsledning till anslutningspunkten på den kommunala spillvattenledningen.

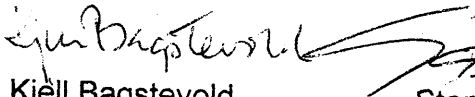
Dagvatten skall tas om hand lokalt av respektive fastighetsägare. Vid ansökan om bygglov skall den sökande redovisa hur detta skall ske.

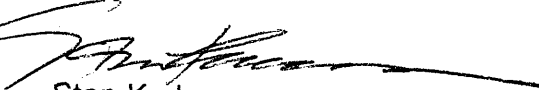
01-05-04

GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågor redovisas i särskild handling, genomförandebeskrivning.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

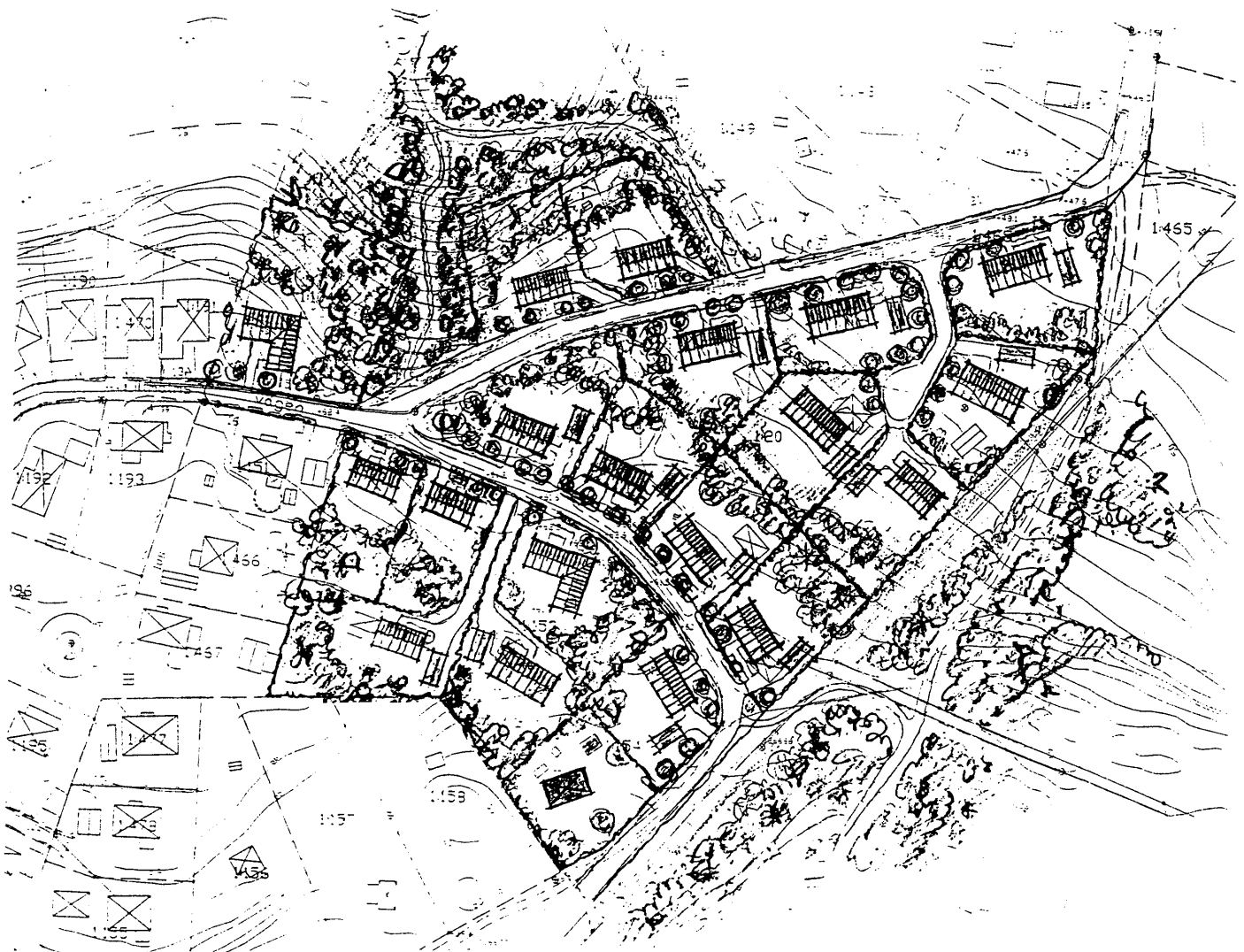

Sten Karlsson
Planarkitekt
DPK Detaljplaneconsult

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka

beslut den 12 juni 2001 85

betygar
byggnadsnämndens sekr.

ILLUSTRATION



Botkyrka kommun
Tekniska förvaltningen

Detaljplan för Vårsta 1:20 m.fl.

Ett område vid
MALMBACKAVÄGEN - LILLMALMSVÄGEN i Vårsta

BOTKYRKA KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Området är tidigare planlagt för bostadsändamål/villor. Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till en större byggrätt och flera tomter för villabebyggelse samt att i övrigt anpassa planen till dagens plan- och bygglagstiftning.

Mot bakgrund av att planen inte innebär förändring av användningssättet avses planen hanterad med enkelt planförfarande.

Genomförandebeskrivningen behandlar de administrativa, tekniska och ekonomiska konsekvenserna som detaljplanen medför.

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

2000

Byggnadsnämndens beslut om detaljpaneläggning

BN 17 okt.

2001

Samråd

Tidigt samråd

mars/april

Eventuella justeringar och kompletteringar

Samråd

maj

Antagandet

Byggnadsnämnden antar detaljplanen

BN 12 juni

Laga kraftvunnen plan

juli 2001

den 10 juli 2001

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Brigitta Pern

Ansvarsfördelning och avtal

Vägförening är huvudman för gator och allmänna platser. Kommunen har således inga åtaganden i dessa avseenden.

Området skall ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvattenavlopp. Dagvattenanslutning ingår således inte.

Marken inom området är i sin helhet privatägd.

Den mark som i detaljplan läggs ut som natur eller lokalgata skall genom avtal överlåtas till kommunen.

Inom kvartersmark har markägaren till fullo eget ansvar för samtliga åtgärder som ska genomföras för bland annat utförande, drift och underhåll av enskilda VA-anläggningar eller fastighetsbildningsåtgärder som till exempel avstyckning, fastighetsreglering, inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 15 år. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla, men kommunen kan ändra eller upphäva planen om den inte kommit till genomförande, utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuell skada.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten

Kommunen har byggt ut det allmänna ledningsnätet. Ledningarna är förlagda i vägmark.

Spillvattnets omhändertagande sker med LPS-system (tryckavlopp). Varje fastighet får en pumpstation som placeras på tomten. Kostnader för pumpen ingår i va- avgiften.

Anslutning till det allmänna VA-nätet är lovpliktig.

Ledningar för dagvatten (regnvatten) byggs inte ut i området. Det innebär att fastighetsägarna själva får lösa dagvattenhanteringen. Vid ansökan om bygglov skall det redovisas för kommunen hur dagvattnet kommer att tas om hand.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Överenskommelser mellan grannar mm.

Nya tomter.

Genom planen ges möjlighet att dela fastigheterna enligt följande: Vårsta 1:20, tio tomter; Vårsta 1:150, två tomter; Vårsta 1:152, tre tomter; Vårsta 1:153, två tomter; Vårsta 1:154 två tomter.

Det finns ingen skyldighet eller krav att dela tomterna.

Gemensamhetsanläggning för VA, servitut för VA.

I vissa fall kan det vara lämpligt för fastighetsägarna att välja att ha gemensam anslutningspunkt för VA och gemensamma ledningar inne på tomtmark. För att reda ut

ansvarsförhållanden och kostnadsfördelningsfrågor är det då lämpligt att inrätta en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som ska delta i anläggningen.

I den mån servitut behövs för att trygga en ledning, som är till för ett hushåll men som går över annans mark, kan Lantmäteriet hjälpa till med skapa ett servitut. Servitut kan även åstadkommas genom ett avtal mellan parterna.

Gemensamhetsanläggning för väg.

För de avstyckningar som görs av fastigheten Vårsta 1:20 och som skall ha sin tomtutfart mot den nya kvartersgatan betecknad med g skall bilda en gemensamhetsanläggning för utbyggnad, drift och skötsel.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Vägar

För de fastigheter som skall tillhöra den nya gemensamhetsanläggningen tillkommer kostnader förutom själva utbyggnaden av gatan också kostnader för drift och underhåll..

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.

Som exempel på den VA-avgift som gäller 2001 kan nämnas en tomt med en villa som ansluts till kommunalt vatten och avlopp men där dagvattnet infiltreras på tomten. Är tomtens areal 2000 kvm och uppåt blir VA-avgiften ca 105.700 kronor inklusive moms. Om tomtens areal är 1 000 kvm blir VA-avgiften ca 85.800 kronor inklusive moms.

Mark- och lantmäterikostnader

Avstyckningskostnader för tomter, marköverföringar mellan grannar och bildande av gemensamhetsanläggningar samt servitut mellan grannar bekostas av berörda fastighetsägare.

Åtgärderna genomförs på initiativ av fastighetsägarna.

Ansökan om åtgärderna sker hos Lantmäteriet som debiterar en kostnad för utförda lantmåteriförrättningar.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Agneta Engver Lindquist

Agneta Engver Lindquist
Mark- och exploateringsingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka

beslut den 12 juni 2001 385

betygar

byggnadsnämndens sek.