

Detaljplan för
KV SYRENEN m fl i Tullinge villastad, Botkyrka kommun,
Stockholms län (E 45-23)

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

H A N D L I N G A R

Till planförslaget hör grundkarta plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationsplan, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

P L A N E N S S Y F T E

Syftet med planläggningen är att med bibehållande av nuvarande vägnät och kvartersindelning ersätta 1938 års byggnadsplan med modernare och mera ändamålsenliga bestämmelser i samband med utbyggnad av vatten och avlopp.

P L A N D A T A

Lägesbestämning

Planområdet omfattar kvarteren Buskrosen, Dahlian, Klätterrosen och Syrenen samt delar av kvarteren Anemonen, Dymmelkärr Narcissen, Nyponrosen och Vintergäcken.

Området avgränsas av Dymmeltjärsvägen och Blickavägen med omgivande fastigheter. I väster begränsas planområdet av ett naturområde.

Areal

Planområdet omfattar 22 hektar.

Markägare

Tomtmarken inom området är i enskild ägo. Den allmänna platsmarken ägs av Botkyrka kommun.

FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och vegetation

I området förekommer stora nivåskillnader. Skillnaden mellan högsta och lägsta punkt är 25 m. Kvartersmarken utgörs i det inre av området av berg med ursprunglig blandskog av löv- och barrträd. Här har naturen till stor del lämnats orörd med många nu avverkningsmogna träd - i första hand gran.

Grundförhållanden och geoteknik

Marken i det inre av området består till största delen av berg i dagen eller berg med ett tunt moränskikt. I de låglänta delarna består jorden under förekommande fyllning till stor del av torv, gyttja, lös lera och silt. Även torrskorpelera förekommer inom fastmarkspartierna. Grundvattenytan ligger i allmänhet nära markytan.

Bebyggelse

Planområdet omfattar 81 fastigheter. I det inre av området är fastigheterna i huvudsak bebyggda med mindre fritidshus. Utmed huvudvägarna -Dymmelkärrsvägen och Södra Parkhemsvägen finns större fritidshus och permanentbebodda hus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och utbyggnadsprogram

Översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige i januari 1991, redovisar Tullinge Villastad som område med ändrad markanvändning.

För villastaden antogs ett utbyggnadsprogram av kommunstyrelsen i november 1989. I utbyggnadsprogrammet anges markanvändningen småhus - villor inom planområdet Syrenen. 1991-06-03 reviderade och preciserade kommunstyrelsen tidigare program.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller Byggnadsplan för Tullinge villastad fastställd 1938- 10-21.

Övriga utredningar

VBB Viak AB har gjort en utredning för va-utbyggnad och en PM angående val av teknisk lösning 1995-05-02 med en tillhörande geoteknisk undersökning.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Planområdets 81 fastigheter kan, om fastighetsägarna utnyttjar möjligheten till delning, utökas med ytterligare 20 fastigheter. Minsta tomtstorlek föreslås bli 1000 kvm.

Topografin i området i kombination med dåliga grundförhållanden och högt grundvatten samt bibehållandet av nuvarande gatustandard motiverar att gällande detaljplans minsta tomtstorlek bibehålls. Avsikten är också att försöka bevara vegetation och topografi.

Av hänsyn till den höga grundvattennivån i kombination med högt grundvatten skall golv i byggnad placeras på en höjd av lägst +43,0.

Naturmark

I planområdets västra del bibehålles ett sammanhängande stråk av naturmark. En mindre del längst i söder har lagts ut som tomtmark.

Två mindre naturområden vid Dymmelkärrsvägen och Blickavägen bibehålles och utnyttjas som fördröjningsmagasin för dagvatten.

Lek och rekreation

Lek får tills vidare ske på den egna tomten eftersom anlagda lekplatser och parker saknas inom området. En större lekplats i anslutning till skola och flerbostadshus i centrala delen av villastaden finns redovisad i utbyggnadsprogrammet.

Skolor

Behovet täcks till en början av befintliga skolor i norra Tullinge (Parkhemsskolan och Tullingebergsskolan för låg- och mellanstadium och Falkbergsskolan för högstadium). I utbyggnadsprogrammet för Tullinge villastad föreslås att en ny kombinerad låg-, mellan- och högstadieskola placeras centralt i Tullinge villastad.

Barnomsorg

Det kortsiktiga behovet av barnomsorg bör tillgodoses i det angränsande Parkhemsområdet. Det långsiktiga behovet måste emellertid tillgodoses inom Tullinge villastad och kommer då i första hand förläggas till de i utbyggnadsprogrammet för villastaden redovisade flerbostadshusområdena vid Katrinebergsvägen.

Vägar och trafik

Lokalgatorna återställs efter utbyggnaden av vatten och avlopp till 4,0-4,5 m körbanebredd. Befintliga vägdiken bibehålls och förbättras.

Enligt utbyggnadsprogrammet för Tullinge villastad kommer Dymmelkärrsvägen och Blickavägen i framtiden att förses med separata gång- och cykelvägar. Byggandet av dessa kommer att kräva en breddning vägområdet på Dymmelkärrsvägen medan de ryms inom befintligt vägområde på Blickavägen.

När en vägombyggnad blir aktuell måste detaljplanen ändras men för att ej försvåra genomförandet har det område av kvartersmarken som ej får bebyggas utökats till 10 meter på Dymmelkärrsvägens västra sida.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Solskensvägen och Katrinebergsvägen. Vid en utbyggnad av Villastaden och Novumområdet vid Alfred Nobels Allé kan emellertid busstrafiken komma att förbättras och busshållplatser anordnas vid Södra Parkhemsvägen.

Kommersiell service

En närbutik med begränsat livsmedelssortiment finns sedan några år i Tullinge Gårdsområdet. För övrig service hänvisas i första hand till Tullinge Centrum och Grantorps centrum i Huddinge kommun.

Skyddsrum

Enligt Civilförsvarslagens 32 § (1983:334) skall den, som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om söka skyddsrumsbesked hos kommunen. Byggnadsnämnden skall lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar kommer att byggas ut i hela planområdet i form av ett sk LPS-system, som förutsätter pumpenheter på de enskilda fastigheterna. Va-utbyggnaden bräknas vara genomförd under våren 1996.

1995-11-22

Dagvatten

På de tomter där så är möjligt skall dagvatten omhändertas lokalt på tomten genom infiltration i stenkistor och dylikt.

Inom de områden där ett lokalt omhändertagande inte är möjligt kommer befintliga dagvattenledningar att bibehållas och kommunen kommer att ta över ansvaret för drift och underhåll av ledningarna. Fastighetsägarna kan efter begäran hos kommunen anluta sig till dessa ledningar.

Elförsörjning

Transformatorstationer finns vid Bokvägen och Dymmelkärrsvägen. I norra delen av Dymmelkärrsvägen planeras en ny transformatorstation.

Avfallshantering

Sopor hämtas vid varje fastighet. Uppställningsplats för grovsop- och returpapperscontainers får lokaliseras till lämplig plats inom området.

Genomförande

Planens genomförandetid går ut 2010-12-31.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Lars G Håkansson
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
beslut den 16 april 1996 §35
betygar Basiland sen
byggnadsnämndens ordf. sekr.

Detaljplan för SYRENEN m.fl. (E 45-23) i Tullinge villastad,
Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Samråd	jan-feb	1996
Antagande byggn.nämnd	mars	1996
Laga kraft	april	1996

Tidplan bebyggelse

VA-utbyggnad	pågår, klart i juni	1996
Bebyggelse på tomtmark	fr.o.m. april	1996

Ansvarsfördelning

Kommunen äger all gatu- och naturmark inom planområdet. Tomtmarken är övervägande i privat ägo.

Kommunen ska inte vara huvudman för gator och övriga allmänna platser. Planområdet kvarstår därmed inom Tullinge vägförenings verksamhetsområde till dess annat avtalas.

I slutet av 1993 träffades ett avtal med Tullinge vägförening om att kommunen fram till år 2000 successivt ska överta väghållaransvaret i Tullinge. Avsikten är att kommunen efter år 2000 övertar huvudmannaskapet för de allmänna platserna inom detaljplanen.

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

Kommunen avser att överta befintliga uppsamlade dagvattenledningar inom området.

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2010-12-31. 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. Fastighetsägaren har efter genomförandetidens utgång inte längre någon given rätt att erhålla bygglov, rivningslov, marklov etc.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Gatorna inom planområdet återställs till nuvarande läge och bredd efter utbyggnaden av vatten och avlopp.

Vatten, spillvatten

Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs i gatorna. Området förses med LPS-system i enlighet med det informationsmaterial som sänts ut till alla hushåll inom planområdet.

För Tullinge 18:266, Tullinge 18:219 och Tullinge 18:213 gäller att de vid delning enligt detaljplanens illustrationsplan får gemensam förbindelsepunkt för vatten och spillvatten. Övriga illustrerade tomter har egen förbindelsepunkt.

Dagvatten

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

För områdets dagvattenavledning finns sedan gammalt ledningar. Kommunen har för avsikt att överta och bibehålla ledningarna och kommer att utföra drift och underhåll. På vissa sträckor ligger ledningarna på tomtmark.

Där lokalt omhändertagande av dagvatten inte är möjligt på tomten och där befintliga dagvattenledningar finns kan fastighetsägarna efter begäran hos kommunen få ansluta sig dessa.

Efter VA-utbyggnaden förbättrar kommunen dikena längs vägarna i samband med återställningen av gatorna.

EI

Elnätet kommer att behöva förstärkas med en del nya kablar och med transformatorstationer.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

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, marköverföringar genom fastighetsreglering, lantmäteriservitut och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Nya tomter

I detaljplanen anges en bestämmelse om minsta tomtstorlek om 1.000 kvadratmeter. Planen medger avstyckning av 20 nya tomter, varav 3 ägs av kommunen. Dessutom kan två tomter för transformatorstationer styckas av.

Illustrationen till detaljplanen ger exempel på hur avstyckning kan ske.

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

Gemensamhetsanläggningar, servitut

För Tullinge 18:266, Tullinge 18:219 och Tullinge 18:213 gäller att de vid delning får gemensam förbindelsepunkt för vatten och spillvatten. Senast i samband med delningen av fastigheterna måste fastighetsägarna i samråd med Lantmäteriet avgöra hur de enskilda VA-ledningarna juridiskt ska säkerställas. Det kan ske genom servitut då en fastighet får dra VA-ledning över en annan fastighet eller genom gemensamhetsanläggning då VA-ledningarna anläggs gemensamt för två eller flera fastigheter.

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

Detaljplanens illustration visar att tillfarterna till tomterna kan lösas på egen mark utan gemensamhetsanläggningar eller servitut. Om fastighetsägarna vill ha andra lösningar måste det diskuteras med Lantmäteriet senast i samband med att tomterna delas.

Planen anger inte var gemensamhetsanläggning eller servitut kan vara lämpligt.

Markregleringar

Till Tullinge 18:198, Tullinge 18:216 och Tullinge 18:251 kan tre små f.d. brunnfastighet om ca 10-20 kvm överföras. Berörda markområden är markerade på bilaga 1.

Ledningar, avtal mellan kommunen och fastighetsägaren

Där dagvattenledningar som kommunen ska ta över ligger på tomtmark, har kommunen lagt ut 6 meter breda "u-områden" i detaljplanen för att markera var ledningarna ligger och för att skydda dem. Områdena är markerade på bilaga 1.

Innan kommunen övertar ledningarna kommer man att sluta servitutsavtal med berörda fastighetsägare.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Gatukostnader

Eftersom kommunen inte bygger om gatorna debiteras inga gatukostnader. När fastigheterna ingår i Tullinge vägförening betalar fastighetsägarna vägavgift för skötsel och underhåll till vägföreningen.

Anläggande samt drift och underhåll av tillfarter på tomtmark samt anslutning till gata bekostas av fastighetsägarna.

Teknisk försörjning

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt den vid varje tidpunkt gällande kommunala VA-taxan. Nivån framgår av det informationsmaterial som tidigare översänts till hushållen inom planområdet.

VA-anslutningsavgiften 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

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör C Björkman

1995-11-22

pumpen som erfordras vid LPS-system. Fastighetsägaren svarar därefter för drift, underhåll och förnyelse.

Mark- och lantmäterikostnader

Inrättande av gemensamhetsanläggningar 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.

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

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Camilla Björkman
Camilla Björkman
Markingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
beslut den 16 april 1996 § 35
betygar *[Signature]*
byggnadsnämndens ordf. sekr.



En plan som inte har blivit godkänd för bygglov, gäller bestämmelserna i denna plan. Där bebyggelse finns, gäller bestämmelserna i denna plan. Endast om planens användning och utformning är tillämplig.

BILAGA 1

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Gräns för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- MARKANVÄNDNING**
- ALLMÖNNAS PLOTTER**
- H-GATA** Gata som ingår i huvudnätet
- L-GATA** Gata med lokaltrafik
- NATUR** Naturområde
- Kvarteretsmark**
- Kvarteretsmark**
- B** Bestöder
- E** Transformationsstation
- UTNYTTJANDEGRAD**
- e1** Största byggnadsarea 200 m² per fastighet, varav högsta byggnadsarea för uthus 40 m². Högst en huvudbyggnad och två uthus per fastighet. Högst två lägenheter per fastighet, varav en högst 70 m². Minsta tomtstorlek 1000 m².
- e20** Högst antal tomter

- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- U** Marken för inte bebyggas
- Marken för endast bebyggas med garage
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns
- Uthusbyggnad skall placeras minst 1 m från tomtgräns. Garage för dock sammanbyggas över tomtgräns.
- Vid byggnad i en våning är högsta tillåtna höjd till takfot 4,5 m och högsta tillåtna höjd till taknock 6 m för huvudbyggnad.
- Vid byggnad i två våningar är högsta tillåtna höjd till takfot 6,5 m och högsta tillåtna höjd till taknock 8 m för huvudbyggnad.
- För uthus är högsta tillåtna höjd till takfot 3 m och högsta tillåtna höjd till taknock 4 m.
- Garv i byggnad skall placeras på en höjd av lägst +43,0 m.
- II** Högst antal våningar
- fril.** Endast friliggande hus med undantag för uthus (garage) eventuellt sammanbyggd över tomtgräns.

GRUNDKARTA

Fotogrammetriskt framställt
Karta flygfotografierad år 1989
Koordinatsystem ST 74
Höjdsystem RH 00 måtklass II
Grundkarta upprättad 1985-55
Genom utdrag ur
Botkyrka kommuns primärkarta
Sven-Gunnar Bråström
ingenjör Ritad av AG

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen.

	instans	datum
godkänd för samråd		
godkänd för utställning		
godkänd för antagande		
antagen		
vunnit laga kraft		

- = Fastighet som vid delning för gemensam förbindelsepunkt för VA
- = Brunnfastighet som kan överföras till tomtmark
- ▨ = Dagvattenledning på tomtmark

DETALJPLAN FÖR KV. SYRENEN M.F.L.

TULLINGE VILLASTAD, BOTKYRKA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD AV TEKNISKA FÖRVALTNINGEN 1995-11-22

KJELL BAGSTEVOLD
Stadsarkitekt

LARS-GÖSTA HÄKANSSON
Planarkitekt