

Stadsbyggnadskontoret
Planarkitekt Eva Kamph/GB

1991-03-21

Förslag till detaljplan för
VRETA GÅRD, Kv MAKRILLEN M M (23-10)
i Vretarna Tumba, Botkyrka kommun, Stockholms län.
Upprättad av Stadsbyggnadskontoret i mars 1991 på
underlag från SMÅA och HSB arkitektkontor

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handling

- Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser.

Till förslaget hör dessutom

- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:1000

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ska möjliggöra en fortsatt utbyggnad av Vretarna med grupphusbebyggelse i enlighet med kommunens bostadsförsörjningsprogram (KBP) samt komplettering av villabebyggelsen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är till största delen beläget i kommundelen Vretarna. Viss del berör också Lindhov. Planområdet gränsar i norr till ett större ledningsområde, i öster av Aspenvägen samt befintligt villaområde, i söder av en befintlig större transformatorstation samt i öster dels av ett ledningsområde dels av öppen åkermark.

Areal

Planområdet är ca 10 ha varav drygt 4 ha är park/-natur och gatumark knappt 3 ha är område för gruppbebyggelse samt drygt 2 ha är område för villabebyggelse.

Markägoförhållanden

Domänverket äger marken i större delen av området. Kommunen är ägare till Tumba 7:39 och 7:191 utefter Aspenvägen, Tumba 7:61 samt Gäddan 17, 18 och 19 är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanens utställningshandling 1990 finns området inte särskilt redovisat, då planförslaget mest får ses som en ändring och utvidgning av gällande plan.

Detaljplaner

Planförslaget kan ses som en utvidgning av detaljplan VRETA GÅRD fastställd 1983. Planförslaget gränsar i söder mot detaljplan VRETARNA fastställd 1964.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens bostadsförsörjningsprogram KBP för 1990-95 anger 40 gruppbyggda småhus och 50 bostadsrätter i flerbostadshus med byggstart 1992.

Planeringsprogram

I januari 1990 beslutade kommunstyrelsen "att godkänna det av stadsbyggnadskontoret 1989-11-29 upprättade förslaget till planeringsprogram för bostadsområdet Vreta Gård i Vretarna-Lindhov samt att uppdra åt byggnadsnämnden att planlägga området för etapp 2 enl riktlinjerna i programmet".

"Programmet syftade till att klarlägga förutsättningar för bostadsbebyggelse i området. Ett ramavtal träffades 1980 mellan kommunen och Stockholms fastighetskontor, småhusavdelningen (SMÅA) om utbyggnad av Vreta Gård.

Planprogrammet anger en möjlig utbyggnad om sammanlagt ca 250 lägenheter i två etapper. Etapp 1, som kan genomföras utan planändring beräknas omfatta 160 lägenheter. Byggstart beräknas kunna ske under senare delen av 1990.

I etapp 2 om ca 90 lägenheter föreslås knappt hälften av bostäderna byggas som radhus/grändhus och resterande som "fyrfamiljsvillor".

För båda etapperna anges förslag till målsättning för lägenhetsfördelning. Samtliga lägenheter föreslås upplåtna med bostadsrätt.

SMÅA och HSB föreslås gemensamt ansvara för att tre bostadsrättsföreningar med kommunal insyn bildas. Föreningarna utses till byggherrar".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planförslaget är beläget i en dalgång som sträcker sig i öst-västlig riktning som öppnar sig mot brukad åkermark i väster.

I södra delen av planförslaget finns en bergsplatå som idag är kalhuggen till största delen. Bergsplatån ligger i en norrsluttning och består till stor del av berg i dagen.

Norra delen av planen består av ett brant, söder-sluttande bergsparti bevuxet med lövträd och inslag av tall och gran. Sluttningen som också har ett flertal stora ekar har föreslagits som naturmark och bör rensas från sly och en del av barrvegetationen.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta utförd över hela kommunen av Thyréns 1982, består dalgången - de lägre delarna av lös jord - lera utan genomgående torrskorpa. I övergången mellan dalens lägsta partier och berg i dagen finns områden av fast jord - morän, grus, sand eller genomgående torrskorpa på morän eller berg.

Radon

På översiktlig radonriskkarta som redovisas i skala 1:20000 anges större delen av området - de lägre partierna - som lågriskområdet. Norr och söder om dalen klassas berget som normalriskområde.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget är uppdelat i två bebyggelseområden. Det ena området är beläget på den gamla åkermarken i själva dalgången och norr om Vreta gårds väg. Detta område är tänkt för grupphus.

Söder om Vreta gårds väg i en svag norrsluttning föreslås 22 nya villatomter, som nås från Vreta gårds väg. I samklang med befintliga villor i kv Flundran föreslås fastigheten närmast i väster delad till tre tomter med en gemensam skaftväg. För att till skapa den tredje tomten fordras att ett "restområde" tillförs som idag ägs av kommunen.

Planbestämmelserna för villabebyggelsen följer de bestämmelser som angränsande plan för VRETA GÅRD från 1983 anger. Minsta tomtstorlek som planen tillåter är 800 m². Samtliga tomter som illustreras är på över 1 000 m², detta har föranletts av bl a områdets topografi - norrsluttning - och att tomter som ska kunna bebyggas med separata garage knappast kan vara smalare än 22 m även om huvudbyggnaden gavelställs.

Varje villatomt får bebyggas med en huvudbyggnad på 180 m² i högst två våningar, varav högst 40 m² får vara uthus-garage som inte får inredas till bostad. Huvudbyggnaden får innehålla två lägenheter.

Där förgårdsmark inte anger annat ska huvudbyggnaden-villan placeras minst 4 m från tomtgräns. Garage som är fristående kan som närmast placeras 1 m från tomtgräns. Två garage kan också sammanbyggas över tomtgräns.

Under beteckningen "utformning" har takhöjden reglerats på så sätt att högsta höjd från "markmedelnivån" till takfot är satt till 6,0 m och till taknock 9,0 m, vilket innebär att taken på souterränghus på sluttande tomter och tvåvåningshus får en något flackare lutning än 1½-våningshus.

Avsikten med detta är att husen inte ska bli alltför höga och bryta mot karaktären i angränsande områden. Hus som är i tre plan kommer alltså inte att tillåtas i området.

Grupphusområdet är tänkt att bestå av radhus/-grändhus i två våningar. Illustrationen redovisar 38 st radhus varav 24 är på 4 r o k och de resterande på 3 r o k. 24 av radhusen har garage på "egen tomt", de övriga 14 parkerar på en gemensam parkeringsyta.

Illustrationen redovisar också 13 st "fyrfamiljsvillor" med två lägenheter i markplanet och två lägenheter på ett övre plan med separat entré från markplanet. Flertalet lägenheter i "fyrfamiljsvillor" är på 2 r o k men 3 r o k kan också förekomma. Det är angeläget att de lägenheter som ligger i ett övre plan har en anvisad uteplats även i markplanet. Förråd på mark ska finnas till varje lägenhet. Fyrfamiljsvillorna har sin biluppställningsplats på ett antal gemensamma parkeringsytor.

För att ge grupphusområdet en lätt och luftig karaktär utifrån, har radhusen placerats i mitten av området och fyrfamiljsvillorna i två grupper på ömse sidor.

Totalt redovisas i grupphusområdet 90 lägenheter.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Arbetsplatser eller annan bebyggelse finns inte inom området.

Offentlig service

I den gällande detaljplanen över VRETA GÅRD från 1983 finns en A-tomt (tomt för allmänt ändamål). Denna tomt är avsedd för LM-skola och barnstuga. Tomten ligger 400-500 m från nu aktuellt område. Kommunstyrelsen antog 1989-06-05 ett planeringsprogram för utbyggnad av skola och barnomsorg i Vretarna. Förslaget byggde på den föreslagna bostadsutbyggnaden på Tumba gärde och Vreta gård, som bedömdes medföra behov av en ny mellanstadieskola med två paralleller, en barnstuga samt fritidslokaler.

Sedan har ett lokalprogram utarbetats som bygger på samverkan mellan skola, barnomsorg och kultur/fritid. Genom den integrerade lokallösningen som föreslås kan vissa ytbesparingar göras samtidigt som antalet fritidshemsavdelningar kan utökas och lokalerna nyttjas på ett effektivt sätt.

Utöver det integrerade lokalprogrammet föreslås en friliggande barnstuga med fyra daghemsavdelningar.

Kommunstyrelsen beslutade 1990-06-20 bl a

att dimensioneringen skall baseras på nio klasser samt ett daghem med fyra avdelningar.

Byggstart beräknas ske under 1991 och bör vara färdigställd innan aktuellt område är inflyttningsklart.

Kommersiell service

I gällande plan från 1983 över Vreta Gård finns en handelstomt i hörnet mellan Vreta gårds väg och Eriksbergsvägen. Handelstomten ligger på ett avstånd från aktuellt område på 700-800 m. På denna tomt finns idag en mindre närlivsbutik som även har video, varmkorv o d.

Närmast större livsmedelshall är Tunahallen vid Tuna torg på ett avstånd av ca 1,5 km. I Tumba Centrum - på ett avstånd av ca 2,5 - 3 km - finns övrig kommundelsservice med livsmedelshallar, banker, post, systembolag samt ett antal specialbutiker som foto, konfektion, blommor o d.

Tillgänglighet

Grupphusområdet är beläget på i stort sett plan mark och samtliga utrymmen i markplanet har god tillgänglighet. Bostadsutrymmena en trappa upp nås enbart med trappa.

Villatomterna utefter Vreta gårds väg nås lätt från den nästan helt plana vägen. Tomterna är så pass kuperade att de bör bebyggas med souterränghus.

Skyddsrum

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

Friytor

Lek och rekreation, Naturmiljö

Området ligger i en sista utbyggnadsetapp av Vretarna och gränsar mot öppen åkermark och bevuxna bergsknallar, vilket bör ge goda möjligheter till spontan rekreation och lek.

Någon samlad, anlagd lekyta med bollplan o d finns inte planerad i Vretarna, annat än på skoltomten.

I kanten mellan det skogsklädda berget i norr och den gamla åkermarken i dalgången finns idag en gångväg som i aktuell plan ska ligga kvar och därför föreslås bli "allmän platsmark". Även de stora ekar som växer utefter gångvägen ligger inom område för allmänt ändamål-naturmark.

Vreta gårds väg slutar och ansluter direkt till naturmark där stigar/gångvägar ska leda ut till det befintliga gång- och stigsystemet i trakten. Vid Lignellsvägens vändplan anges en gångväg till Vreta gårds vägens vändplan. Detta för att säkerställa att även de boende utefter Lignellsvägen ska nå naturmarken. På kvartersmark föreslås ett särskilt område centralt i gruppbebyggelsen reserverad för en kvarterslekplats, i nära anslutning både till en gemensamhetslokal och till naturmarken-skogen/-berget.

Gator och trafikGatunät, gång- och cykeltrafik

Området nås från Eriksbergsvägen via Vreta gårds väg.

Vreta gårds väg och Aspenvägen har ett gatuområde på 16 m som avses delas upp så som redovisas under teckenförklaringen på illustrationskartan, dvs med en gång- och cykelbana på 2,5 m, en skiljeremsa på 3 m samt en körbana på 5,5 m. I nordvästra delen - mot enbart villatomter - redovisas med ett gatuområde på totalt 7 m, varav 4,5 m är körbana.

Kollektivtrafik

Busshållplats avses anläggas på Eriksbergsvägen i korsningen till Vreta gårds väg.

Parkering

För villabebyggelsen ska parkering ske på egen tomt. Minst två p-platser per tomt bör redovisas i bygglovhandlingen.

För grupphusområdet har tre separata parkeringsytor redovisats. Två från Vreta gårds väg och en från Aspenvägen. 24 av radhusen har parkeringsplats/garage redovisad på "egen tomt". För grupphusområdet har 1,5 p-platser/lägenhet redovisats.

På parkeringsytan ska plats anordnas för spolplatta. Detta ska säkerställas i exploateringsavtal.

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar föreslås byggas ut i området.

Både grupphusområdet och villaområdet kommer att anslutas mot Vreta gårds väg vilket innebär att de övre tomterna kan anslutas till ett ledningsområde genom det södra kvarteret (u-område).

Dagvatten

För de högre belägna områdena finns förutsättningar för lokalt omhändertagande, vilket bör eftersträvas.

Förutsättningarna för de lägre områdena är sämre varför överskottsvattnet avleds ner mot sankmarkerna väster om planområdet.

Stadsbyggnadskontoret

1991-03-21

Pumpstation

För spillvattnet erfordras en pumpstation som pumpar mot befintligt system vid Aspenvägen. Pumpstationen föreslås vid Vreta gårds vägs vändplan på gatumark.

Värme

Grupphusområdet föreslås värmeförsörjas med fjärrvärme.

El

En ny transformatorstation har föreslagits utefter Aspenvägen och mot berget.

Avfall

För villabebyggelsen föreslås avfallshanteringen ske på konventionellt sätt med hämtning vid varje tomt.

Grupphusområdet föreslås få "sopcentraler" vid varje parkeringsyta. Sopseparering förutsätts kunna ske i båda områdena.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Administrativa frågor anges i GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN.

Grupphusområdet föreslås få en genomförandetid på fem år, vilket är den kortast tillåtna tiden. Tiden har valts utifrån att det är stor brist på bostäder i regionen, därför är det angeläget att snabbt få ett genomförande.

För villaområdet har genomförandetiden angetts till tio år, vilket är den gängse tiden för traditionella villaområden i kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN PÅ STADSBYGGNADSKONTORET I BOTKYRKA KOMMUN

613 97	Agneta Engver	Avtal markinlösen, planeekonomifrågor
613 91	Åke Eriksson	VA-frågor
613 81	Jörgen Bengtsson	Trafikfrågor
612 41	Eva Kamph	Övriga frågor ang plan- förslaget

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Kjell Bagstevold
Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Eva Kamph
Eva Kamph
Planarkitekt

26. september 91. § 121
E. Kamph

Detaljplan för VRETA GÅRD, KV MAKRILLEN MM i
Vretarna, Botkyrka kommun, Stockholms län (23-10)

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan, planprocessen

Remiss och samråd	dec 1990 - jan	1991
Utställning	maj - juni	1991
Godkännande byggnadsnämnden	augusti	1991
Antagande kommunfullmäktige	september	1991

Tidplan bebyggelse

Området norr om Vretavägen:		
Utbyggnad av gator och va	vintern	1991/1992
Produktionsstart, bostäder	februari	1992
Inflyttning	februari	1993

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen ska vara huvudman för gator och de övriga allmänna platserna.

Som byggherre för området norr om Vretavägen har utsetts SMÅA i samverkan med HSB.

För området söder om Vretavägen ansvarar fastighetsägarna själva för utbyggnad, drift och underhåll av gemensamma skiftvägar inom kvartersmark.

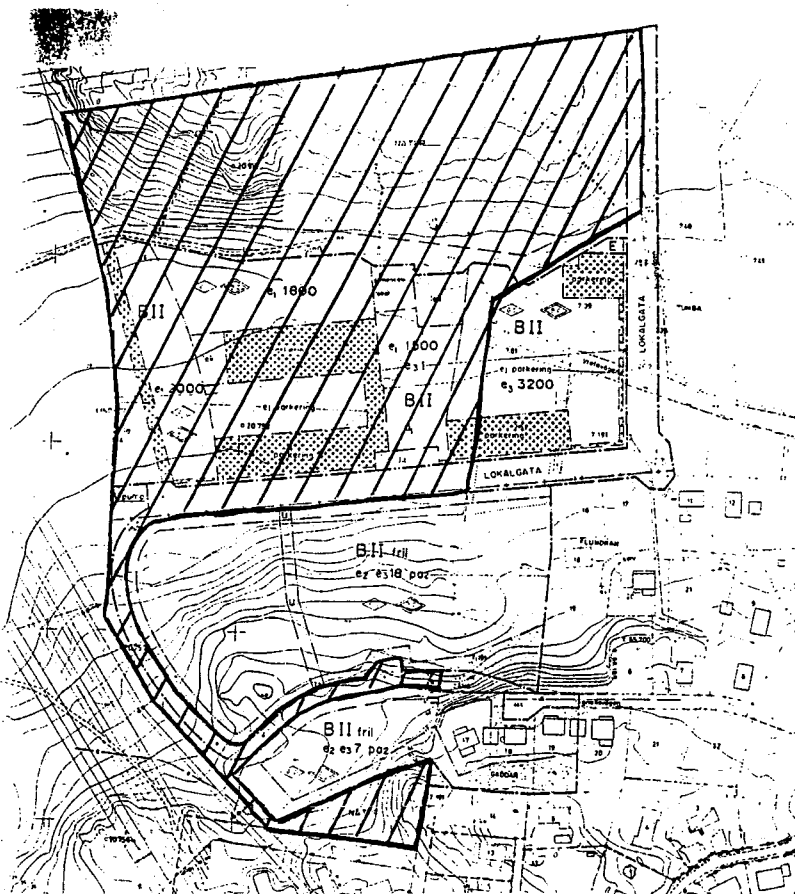
Radhus och lägenheter skall genom särskilt avtal mellan bostadsförmedlingsnämnden och exploatören förmedlas via kommunens tomt- och småhuskö resp. SMÅA:s och HSB:s köer.

Markägare är dels kommunen samt privata fastighetsägare.

Kommunen avser att överlåta marken inom exploateringsområdet norr om Vretavägen till exploatören genom ett exploateringsavtal. Kommunen behöver då förvärva de områden som är markerade på karta 1. Markförhandlingar pågår.

En del fastighetsägare berörs av gränsjusteringar gentemot grannar och bildande av samfälliga tomtinfarter. Dessa avtal är kommunen inte inblandad i.

1991-03-12



Karta 1

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar när detaljplanen vunnit laga kraft och slutar efter 5 år för området norr

om Vretavägen och efter 10 år för området söder om Vretavägen.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Nästan alla gator inom planområdet är nyanläggningar. Framför de fastigheter som berörs av vägomläggning återställer kommunen tomtinfarten så långt det är möjligt.

Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs i gata och i illustrerat u-område.

Stadsbyggnadskontoret
Markingenjör A Engver

1991-03-12

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Kostnaderna för de allmänna gatorna skall fördelas av de i detaljplanen ingående fastighetsägarna. Avtal kommer att slutas med alla fastighetsägare inom detaljplanen om genomförandet där även gatukostnaden kommer att regleras. En separat gatukostnadsutställning har därför bedömts som överflödigt.

Teknisk försörjning

Kostnaden för anläggandet av vatten- och avloppsledningar utgår enligt gällande taxa.

Finansiering

Exploatering norr om Vretavägen ska finansieras med statliga bostadslån.

Övriga kostnader

Försäljning av mark till exploatören beräknas täcka kostnaderna för nödvändiga markförvärv, kommunens räntekostnader och övrig administration.

4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Det område för allmänna ledningar som markerats med u i planen ska säkerställas med ledningsrätt.

STADSBYGGNADSKONTORET


Ulf Ekberg
Exploateringschef


Agneta Engver
Markingenjör

26 september 1991 91.5121
