

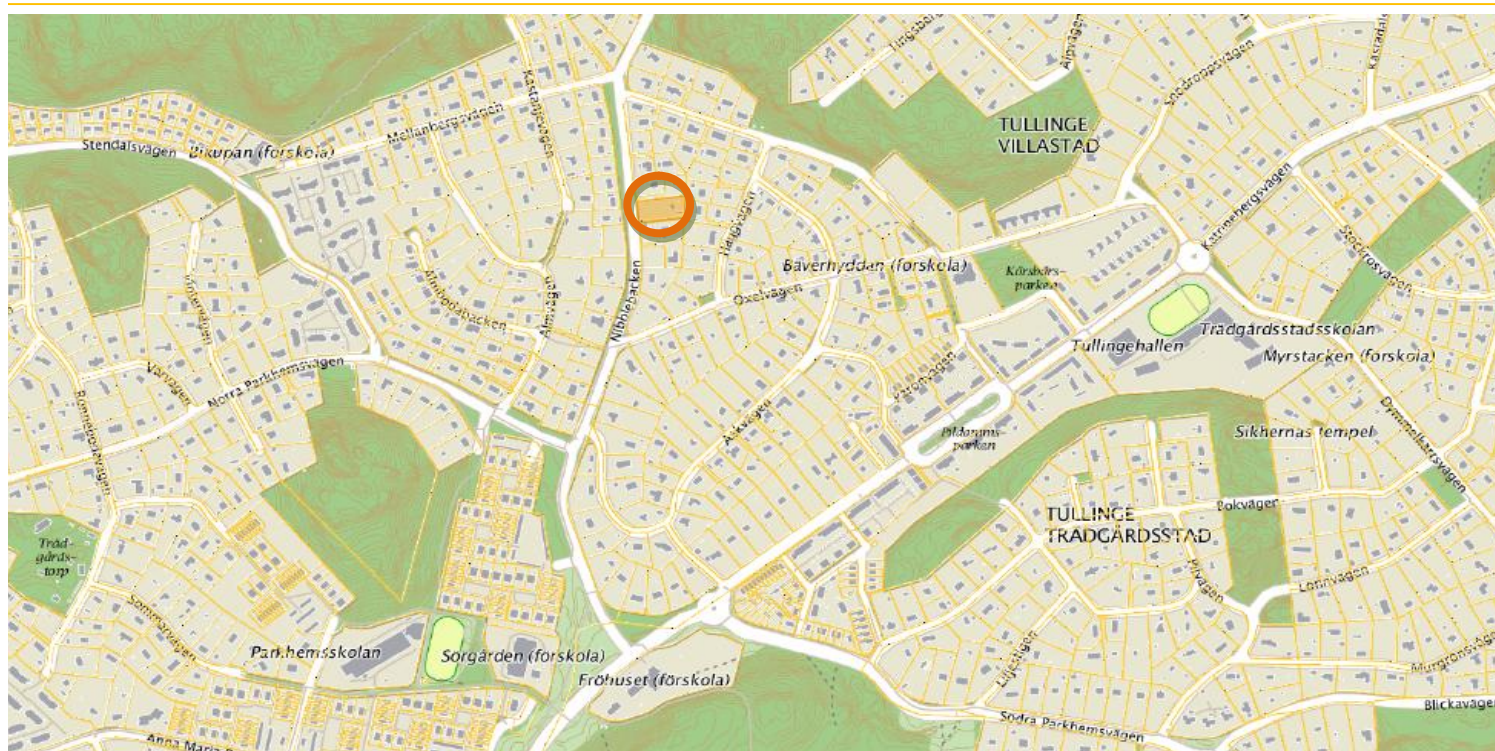
Antagandehandling

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR BLÅSIPPAN 28, TULLINGE, BOTKYRKA KOMMUN

LAGA KRAFT
den 2015-04-17
Botkyrka kommun
Planenheten

.....

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehåll:

INLEDNING	5
Handlingar	5
Planens syfte	5
Bakgrund	5
Planområdet	5
Markägförhållanden	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner.....	6
Fastighetsplaner	6
Kommunala beslut	7
Behovsbedömning	7
enl. bilaga 4 till MKB-förordningen	7
Ett hållbart Botkyrka.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Översiktlig beskrivning av området	8
Bebyggelse och tomt	9
Mark och vegetation.....	10
Geotekniska förhållanden	10
Risker	131
Radon	11
Störningar	11
Service.....	11
Lek och rekreation	11
Naturmiljö.....	11
Trafik.....	11
Teknik	11
Sophämtning.....	12
Organisatoriska frågor.....	13
Tidsplan	13
Genomförandetid	13
Huvudmannaskap	13
Avtal.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor	14



Detaljplan för Blåsippan 28 genomförs med enkelt planförfarande. Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden. Under samrådsskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Om inga erinringar kommer in övergår detaljplaneändring i en antagandehandling. I antagandeskedet antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.

Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900. Med stöd av den nya lagen ingår fastighetsplanen som en del av detaljplanen.

Uppdrag Samråd Antagande Laga kraft



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Marina Pavlova, planarkitekt
Natalia Kotik, va-ingenjör

Stadsbyggnadsenheten
VA-enheten

E-post: marina.pavlova@botkyrka.se
Telefon: 08-530 613 98

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Del av fastighetsplan som upphävs (bilaga 1)
- Gällande detaljplan över området (bilaga 2)

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Fastighetsförteckning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att genom ändring av den gällande detaljplanen möjliggöra en delning av fastigheten Blåsippan 28 till två tomter.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Blåsippan 28 har kommit in med en ansökan om planbesked 2014-04-02 för att upphäva del av fastighetsplanen och ändra gällande detaljplan så att det blir möjligt att stycka fastigheten till två tomter. Tomtindelningar och fastighetsplaner gäller enligt nya PBL som en bestämmelse om fastighetsindelningen. För att pröva frågan om ändring eller upphävande av en sådan bestämmelse kan planbesked sökas. Det som innan 2 maj 2011 kallades för att ändra/upphäva fastighetsplan kallas numera för att ändra detaljplanens bestämmelse om fastighetsindelningen.

Planområdet

Planområdet består av fastigheten Blåsippan 28. I norr gränsar planen till Blåsippan 29 och 30, i väster ligger Nibblebacken och på andra sidan av vägen Skackeln 1 och 2, i söder Blåsippan 27, samt i öster Blåsippan 12 och 14. Planområdets läge och avgränsning framgår av kartan intill och på plankartan.

Markägoförhållanden

Fastigheten Blåsippan 28 ägs av Patrik Hermansson. Marken inom grannfastigheterna är i privat ägo.



Ortfoto med markerad planområdet

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

I den nya Översiktsplanen för Botkyrka kommun, som antogs av kommunfullmäktige 2014-05-22 och laga kraft i juni 2014, är kommunens åsikter för Tullinge som helhet att arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela stadsbygden. Detaljplanen innebär inga avvikelser från översiktsplanen.

Detaljplaner

För fastigheten Blåsippan 28 gäller detaljplan OXELVÄGEN M M (45:15), som vann laga kraft 1992-09-03. Detaljplanen anger en möjlig användning för friliggande hus i två våningar. Byggnadsarean är begränsad till 180 kvm per fastighet varav högsta byggnadsarea för uthus 40 kvm. Detaljplanen anger en minsta tomtstorlek på 900 kvm. Genomförandetiden har gått ut.

Fastighetsplaner

För fastigheten gäller en Fastighetsplan Blåsippan, som låser gällande gränser. Denna plan vann också laga kraft 1992-09-03. I Plan- och bygglagen

som trädde i kraft i 2 maj 2011 kan man i detaljplanen bestämma fastighetsindelning och fastighetsplanen har därmed avskaffats och ersatts med en bestämmelse.



*Fastighetsindelning enligt fastighetsplan från 1992.
Dagen fastighetsindelning består av en fastighet. Om fastighetsplanen för
Blåsippan 28 upphävs, kan fastigheten styckas av till två tomter.*

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-09-23 § 275 att bevilja positivt planbesked för Blåsippan 28.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att utarbeta ett förslag till ändring av detaljplan för att göra det möjligt indelning av fastigheten och gå ut på samråd.

Behovsbedömning

enl. bilaga 4 till MKB-förordningen

Planförslaget innebär att ytterligare en friliggande byggnad tillkommer men ingen förändring vad gäller användningssätt. Därför bedöms inte planförslaget påverka eventuella störningar från verksamheterna jämfört med gällande plan.

Inom planområdet finns inget ekologiskt särskilt känsligt område, enligt kommunplanen. Området har inte heller i kommunplanen klassats som viktigt för den biologiska mångfalden, eller som viktigt område för rekreation eller rörligt friluftsliv. Planområdet omfattas inte heller av strandskydd. Området påverkas inte av buller från trafiken på någon större väg. Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde. Planförslaget bedöms med utgångspunkt av ovanstående sammanfattning inte medföra betydande miljöpåverkan.

Ett hållbart Botkyrka

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden.

Eftersom detaljplanen inte innebär någon ändrad markanvändning påverkas inte de sex hållbarhetsutmaningarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Översiktlig beskrivning av området

Fastigheten ligger i Tullinge villastad utefter Nibblebacken i befintligt villaområde ca 2000 meter nordväst om Tullinge centrum. Tillfart till fastigheten sker från Nibblebacken i den södra delen av fastigheten. Det är ca 600 meter avstånd till Nibblevägen och Katrinebergsvägen. Tomtarean är 1869 kvm. Tomtmarken är belägen ca 2 meter högre än gatunivån. I nordöstra delen av fastigheten mot Nibblebacken finns en mindre skogbevuxen kulle. I östra delen ligger ett trähus i en våning. Den inre delen av tomten är plan med enstaka fruktträd och buskar. Bebyggelsen på angränsande fastigheter består av villabebyggelse av varierande storlek och ålder.



Vy från söder. Befintlig bebyggelse utefter Nibblebacken.



Befintligt enbostadshus

Bebyggelse och tomt

Den västra obebyggda delen av fastigheten föreslås styckas av. Ett förslag på ny fastighetsgräns redovisas på plankartan. Förslaget är att fastigheten delas i ungefär lika stora delar men anpassas till vegetationen och befintligt hus. I och med att totala fastighetsarean är 1869 m² har minsta tomtstorlek bestämts till 750 m². Tomten närmast gatan blir ca 750 kvadratmeter och den östra med befintlig byggnad blir ca 1119 kvadratmeter. För att nå den östra tomten föreslås att en ny infart anläggs vid norra tomtgräns. Tillfarten säkerställs genom att servitut föreslås bildas. Parkering kan ske på egen tomtmark och backrörelse ut på allmän gata bör undvikas. Föreslagen fastighetsindelning redovisas på plankartan och i nedanstående illustration. Exakta gränser för de nya fastigheterna fastställs vid lantmäteriförrättningen.



Föreslagen fastighetsindelning

I den gamla detaljplanen för fastigheter i kvarteret Blåsippan gäller enbart fristående byggnader i två våningar och där gäller minsta tomtstorlek på 900 m². Byggnadsarean är begränsad till 180 kvm per fastighet varav högsta byggnadsarea för uthus 40 kvm. Bruttoarea är begränsad till 275 kvm per fastighet. Vid hus i två våningar skall taket ges en lutning av 18 till 27 grader. Högst en huvudbyggnad och två uthus får uppföras.

I förslaget till en ny detaljplan för fastigheten Blåsippan 28 föreslås att bestämmelsen om att byggnader skall uppföras i två våningar

bevaras. Komplementbyggnad får inte inredas för bostadsändamål. En bestämmelse om att minsta tillåtna tomtarea är 750 m² införs. Byggnadsarea för en huvudbyggnad får utgöra högst 1/5 del av tomtarean, dock högst 200 kvm. Vid tomtstorleken 750 kvm får byggnadsarea utgöra 160 kvm. Högst två lägenheter får uppföras per fastighet varav en högst 70 kvm. Högst byggnadsarea för uthus bestäms till 40 kvm. Största bruttoarea begränsas, som i gällande detaljplan, till 275 kvm per fastighet. Högst tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad begränsas till 6,8 m och nockhöjd till 9,5 m. Byggnadshöjd för komplementbyggnader får inte överstiga 2,7 m och nockhöjd 4 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata och minst 4,0 m från övriga tomtgränser. Komplementbyggnad placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata och minst 1,0 m från övriga tomtgränser. Undantag från 1,0 m avstånd från övriga tomtgränser ska göras för sammanbyggda komplementbyggnader.

Mark och vegetation

All befintlig vegetation, bestående av lövträd med inblandning av gran samt fruktträd kommer inte att kunna bevaras under byggtiden på grund av trång arbetsplats, utan nyplanteringar kommer att erfordras. För att göra möjligt att anordna den nya tillfarten och uppföra en ny byggnad på den styckningslotten måste bergkullen sprängas och marken planas ut.



Befintlig vegetation inom gården.

Geotekniska förhållanden

På fastigheten finns glacial lera på de centrala och västra delarna och morän på den östra delen enligt kommunens kartdatabas. Glacial lera är det svårt att infiltrera vatten medan morän/sandig ofta är lätt att infiltrera på. Särskild geoteknisk utredning har inte utförts för planområdet. Uppgifter om grundvattennivå saknas. En geoteknisk utredning ska ske i samband med bygglovprövningen för att klarlägga stabilitetsförhållandena och erhålla primära förutsättningar för grundläggning av framtida byggnader.

Risker

Inga större risker finns i området.

Radon

Enligt radonkarta är planområdet normalrisk för markradon.

Störningar

Planförslaget innebär att trafik inte förändras nämnvärt om fastigheten sedan styckas enligt detaljplanen.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i närheten av planområdet. Närmsta daghem Förskola Bäverhyddan ligger på ca 600 meter avstånd utmed Oxelvägen vid Körbärsparken. Närmsta grundskolan är Trädgårdsstadsskolan med idrottsanläggningar finns vid Katrinebergsvägen och ligger på ett ca 1 km avstånd. Tullinge gymnasium ligger på ett ca 1,7 km avstånd. Full kommersiell och offentlig service finns i Tullinge centrum.

Lek och rekreation

Allmän lekplats finns i Körbärsparken vid Oxelvägen.

Naturmiljö

500 meter norr om planområdet ligger skogsområdet som är ett betydelsefullt strövområde med motionsspår.

Trafik

Trafiken på Nibblebacken förändras inte nämnvärt med den nya planen. Hastigheten på den lokala vägen är begränsad till 30 km/tim. Gång- och cykeltrafik förutsätts att ske i blandtrafik. Avståndet till huvudcykelstråk utmed Nibblebacken, som leder till Tullinge centrum är ca 400 meter. Busslinjer går på Norra Parkhemsvägen. Den närmaste busshållplatsen är på ca 350 meter avstånd. Tullinge pendeltågstation ligger på ca 2 km avstånd.

Teknik

De två fastigheterna kan försörjas med kommunalt vatten och avlopp från Nibblebacken med egen servisledning. Förbindelsepunkter finns i nordväst. Närmare undersökning av lämpligaste läge för vatten och avlopp samt vilket värmesystem som bör användas måste undersökas i samband med projekteringen av de nya villorna.

Dagvatten kan inte ledas bort och ska omhändertas på fastighetens mark med hjälp av avkastare (takvatten) och dagvattenmagasin (dränvatten).



Befintliga VA-ledningar utmed Nibblebacken

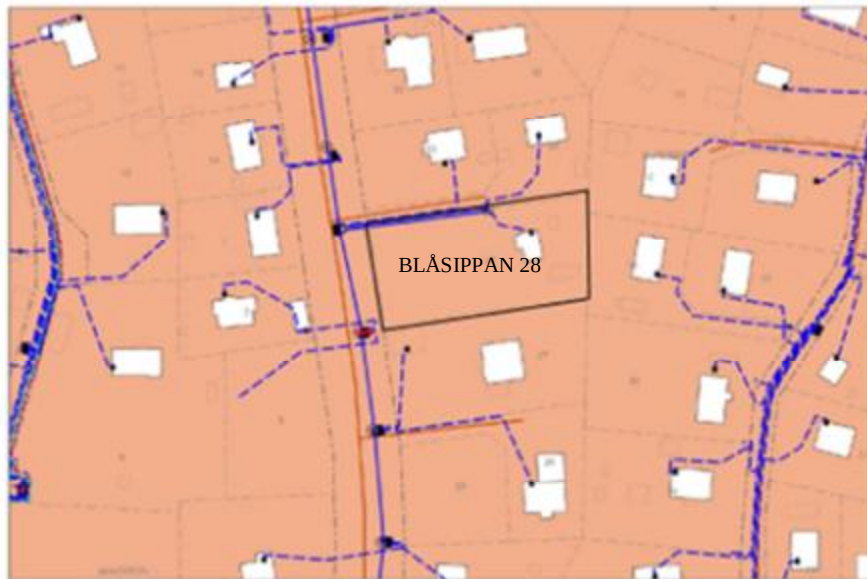
Villorna kan anslutas till befintligt el-ledningsnät, som finns utbyggd i Nibblebacken. Närliggande transformatorstation finns nordost om planområdet vid Mellanbergsvägen.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lila linje = 0,1 kV signalkabel. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxförsedd kvadrat. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Till Vattenfalls lågspänningsluftledning gäller 2 meters avstånd och till Vattenfalls högspänningsluftledning gäller 5 meters avstånd.

Sophämtning

Idag sker sophämtning genom att fastigheten Blåsippan 28 placerar sitt sopkärl vid hämtningsdags i sydvästra hörnan av tomten vid Nibblebacken. Vid anläggning av ny tillfart bör plats för ett sopkärl vid hämtningsdags för de nya tomterna placeras i nordvästra hörnan av fastigheten. Detta bör regleras genom ett avtalsservitut vid fastighetsbildningen. Närmaste återvinningsstation finns vid Snödroppsvägen på ett ca 1 km avstånd.



Befintliga el-ledningar

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande. Tidsplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Antas i SBN: mars 2015

Laga kraft: cirka fyra veckor efter antagandebeslut.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan den sökande och samhällsbyggnadsförvaltningen, Botkyrka kommun. (Daterat 2014-10-29)

Fastighetsrättsliga frågor

Den Fastighetsplanen för kvarteret Blåsippan från 1992-09-03 upphävs för fastigheten Blåsippan 28 i samband med antagande av detaljplanen. Fastighetsbildning erfordras för att stycka av fastigheten. I samband med avstyckningen föreslås även att ett servitut bildas vid norra fastighetsgräns för att säkerställa tillfart och plats för sopkärl för den avstyckade tomten. Ett officiellt servitut ska bildas vid lantmäteriförrättning. Ansökan om fastighetsbildning ska göras hos Lantmäteriet.

Tekniska frågor

Fastighetsägaren svarar för:

- Avslutning av VA-ledning till befintlig anläggning.
- Byggande av erforderliga anordningar för omhändertagande av dagvatten från området.
- Uppförande av byggen inom ramen för i planen angiven byggrätt.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Samtliga kostnader för att genomföra marköverföringen ska bekostas av ägaren till Blåsippan 28.

Exploatören ansvarar för kommunala avgifter och anslutningskostnader som regleras i avtal. För bygglovpliktig byggnad tillkommer bygglovavgift.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Marina Pavlova
Planarkitekt