

Detaljplan för
LÅNGÄNGEN i Grödinge (71-03).

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 byggrätt och var det finns förutsättningar för ytterligare bebyggelse men också för att underlätta utbyggnaden av VA-ledningar.

PLANDATA.

Lägesbestämning.

Planområdet ligger i Grödinge, drygt en halvmil söder om Vårsta. Detaljplanen består av sju delområden som alla gränsar till väg 225.

Areal.

Planområdet är på drygt 9 ha.

Markägoförhållanden.

Området innehåller idag 29 fastigheter i privat ägo. Stockholms stad är ägare till Snäckstavik 3:94. Staten är väghållare för väg 225, som ligger utanför detaljplanen.

LAGAKRAFT

den 3 oktober 2000

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Eva Kamph

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**Översiktsplanen**

Översiktsplanen för Botkyrka kommun, antagen i januari 1991 och aktualitetsförklarad 1997-10-30 anger "bevarandeområde" för planområdet.

Kommunala beslut i övrigt.

Planprogram, godkänt av kommunstyrelsen 1998-03-28 §52, finns för området. I programmet anges att med utgångspunkt från de restriktioner som gäller för samtliga områden, främst strandskydd, fornlämningar och buller, bedömer Tekniska förvaltningen att förutsättningarna för att tillskapa ytterligare bebyggelse är begränsat. Inom befintliga bebyggelseområden skulle en utfyllnad av "lucktomter" ge ett mindre tillskott på nya tomter. 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.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt, 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 strandskyddsområde. I samband med utställningen av detaljplanen kommer det att kungöras i vilken omfattning som strandskyddet behöver upphävas och kommunen kommer att begära om ett upphävande hos länsstyrelsen.

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

Detaljplanens sju delområden består huvudsakligen av tomter med uppvuxna trädgårdar.

Geoteknik

Enligt översiktlig geologisk karta består marken närmast åfåran huvudsakligen av svämsediment, lera-finnmo, medan

bebyggelsen väster om väg 225 ligger på glacial lera samt varvig mo och mjäla med lerskikt.

Radon

Enligt översiktlig markradonkarta är planområdet till största delen "lågriskområde".

Fornlämningar

På fastigheten Långängen 1:5 finns en fast fornlämning, en förhistorisk grav. Till en fast fornlämning hör ett så stort område på marken som behövs för att bevara fornlämningen. Detta område 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 28 befintliga tomter. Av dessa är tre tomter under 2.500 m², samtidigt som ett flertal fastigheter är över 4 000 m². Fyra nya tomter föreslås kunna bildas på fastigheter Snäckstavik 3:94. Samtliga är belägna på den västra sidan om väg 225. En av de nya tomterna är en "lucktomt" mellan Åvinge 6:1 och 8:1, två fastigheter föreslås kunna bildas för två befintliga torp. Mellan dessa torp och fastigheten Åvinge 5:2 föreslås den fjärde tomten. På denna plats finns idag en gammal lada. På östra sidan om väg 225 är ytterligare en tomt för ett befintligt torp under bildande. De nya tomterna blir inte mindre än 2 500 m².

Varje bostadstomt får bebyggas med högst 300 m² och själva huvudbyggnaden får byggas i två våningar medan garage och förråd får byggas endast i en våning. Samtidigt får inte mer än 250 m² av tomten bebyggas. 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.

Kommersiell service

Närmaste service finns i Rosenhill med kiosk och galleri ca en km norr ut efter väg 225. På 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 strövområden o. dyl.

Trafik-parkering

Samtliga fastigheter har utfart mot väg 225, flertalet med egen utfart. Ett fåtal fastigheter har gemensam utfart med servitut. De tre nya tomterna vid de befintliga torpen föreslås få en gemensam utfart på den befintliga vägen, som i detaljplanen betecknats med g = gemensamhetsanläggning. Fastigheterna Långängen 1:5-7 har också gemensam utfart som fått beteckningen "gemensamhetsanläggning". Denna utfart har dålig sikt. I en vägrevision gjord av Vägverket anges att en röjning av vegetationen behövs. Den del av fastigheterna Långängen 1:6 och 1:7 som är berörd har i detaljplanen ingen bygg rätt (området är punktprickat). "Lucktomten" Snäckstavik 3:94 får gemensam utfart med Åvinge 8:1.

Utefter väg 225 har utfartsförbud införts, vilket innebär att inga nya tillfarter tillåts.

All parkering förutsätts lösas på den egna tomten.

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 takvattnet) bör efter en VA-utbyggnad tas omhand lokalt (t ex

kan dagvattnet passera genom en stenkista med en fördröjning av vattenflödet som följd). Överskottsvatten som inte sugts upp i marken bör kunna ledas till åsystemet i öppna, flacka gräsbevuxna diken utan större problem.

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

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

Inom området finns en transformatorstation.

En befintlig rikskabel för telekommunikation berör fastigheterna Uppinge 3:6 och 3:26 samt Karlsvik 3:25. På detaljplanen är området markerat med u (mark som ska hållas tillgänglig för allmän underjordisk ledning).

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 att placeras delvis på tomtmark utefter den västra sidan av väg 225. Områden där tomtmark kommer att beröras av allmänna ledningar är markerade med u. Särskild ledningskarta finns framtagen och förutsättningarna för markintrång och ansvarsfördelning redovisas i särskild GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

Dagvatten

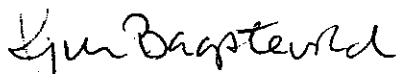
Dagvattnet (regnvattnet) inom området ska tas om hand av fastighetsägaren lokalt. Vid bygglov ska den sökande redovisa hur det ska ske. (Se vidare i GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN).

Trafikbuller

Detaljplanen redovisar vägtrafikbullret med en "liggande" skrafferad yta utefter väg 225. På denna yta överstiger den ekvivalenta ljudtrycksnivån gränsvärdet 55 dB(A). Vid uppförande av ny bostadsbyggnad eller tillbyggnad av befintlig bostadsbyggnad med bostadsrum ska fasaden utföras så att ekvivalentvärdet för buller inomhus är högst 30 dB(A) och maximalnivån 45 dB(A). Högsta godtagbara ekvivalentvärde för bullernivån för uteplats är 55 dB(A) för ny bostadsbyggnad. Nya byggnader bör därför placeras så att de avskärmar bullret från uteplatsen. Även plank vid uteplatsen kan ge denna effekt.

GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågor redovisas i särskild GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Eva Kamph
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 25 maj 2000 § 86
betygar 
kommunfullmäktiges sekr.

Detaljplan för
LÅNGÄNGEN (71-03) i Grödinge, Botkyrka
kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Utställning	våren	1999
Antagande byggnadsnämnden	våren/sommaren	1999
Laga kraft	hösten	1999

Tidplan åtgärder inom tomtmark

Kommunens utbyggnad av vatten och avlopp	hösten-våren	1999
---	--------------	------

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna VA-ledningar inom detaljplanen. Vägverket är väghållare för de allmänna vägarna men de ingår inte i detaljplanen.

De flesta tomterna är i privat ägo. Stockholms stad äger de nyttillkommande tomterna.

Inom kvartersmark har fastighetsägaren själv ansvaret för åtgärder som ska genomföras. Det kan gälla utförande av enskilda VA-anordningar, tomttillfarter och fastighetsbildningsåtgärder. Drift och underhåll av enskilda VA-anordningar, den avloppspump som erhålls från kommunen samt övriga enskilda anläggningar åligger fastighetsägaren.

Genomförandetid

LAGAKRAFT

Planens genomförandetid går ut 2013-12-31. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills dess annat beslut fattas.

den 3 oktober 2000

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Cynthia Rön

1999-03-03

2. TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten

Kommunen bygger ut det allmänna ledningsnätet. Ledningarna förläggs i väg, på jordbruksmark och i tomtmark.

Spillvattnets omhändertagande löses med LPS-system (tryckavlopp). Varje fastighet får en avloppspump som placeras på tomten.

Ledningar för dagvatten (regnvatten) byggs inte ut i området. Det innebär att fastighetsägarna själva får lösa dagvattenhanteringen. I samband med bygglov redovisas hur dagvattenhanteringen ska lösas.

Anslutning till det allmänna VA-nätet är bygganmälspliktigt.

Buller

Bullerdämpande åtgärder för bostäder som ligger inom område där bullret kan överskrida 55 dBA kan behövas. Vad som behövs göras bestäms i samband med bygglovhantering och bygganmälan.

Utfarternas placering

Befintliga utfarter till tomterna bibehålls. Utfartsförbud har lagts in på övriga sträckor som gränsar mot väg 225.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Överenskommelser mellan grannar m.m.

Nya tomter

Genom detaljplanen möjliggörs tillskapandet av fem nya tomter inom fastigheten Snäckstavik 3:94 som ägs av Stockholms stad. Tre av dessa tomter är bebyggda med torpstugor.

EnergiBolaget i Botkyrka Salem AB ges möjligheten att stycka av en tomt för befintlig transformatorstation inom fastigheten Åvinge 1:1, 2:1.

Gemensamhetsanläggningar och servitut för väg

De tre tomter som kan bildas inom Snäckstavik 3:94 mellan Åvinge 5:2 och Långängen 1:7 föreslås även fortsättningsvis använda be-

fintlig tillfart. Tillfarten är belägen på Snäckstavik 3:94. För att reda ut ansvarsförhållanden och kostnadsfördelningsfrågor läggs vägen ut som gemensamhetsanläggning i detaljplanen.

Den väg som används som tillfart för Långängen 1:5, 1:6 och 1:7 läggs också ut som gemensamhetsanläggning. Vägen är belägen på Dalsta 4:1. Långängen 1:5-7 har servitut för utfart på Dalsta 4:1. Om fastighetsägarna önskar kan en gemensamhetsanläggning upprättas för att ersätta servitutet. Om servitut saknas för Långängen 1:6 att ta väg över Långängen 1:7 för att nå tillfarten på Dalsta 4:1 bör sådant upprättas. Att vägen på Dalsta 4:1 ingår i planen innebär också att den genom en lantmäteriförrättning kan överföras till tomtmark. Berört område är markerat på kartan.

Område för gemensamhetsanläggning är markerat med **g** på kartbilagan.

Befintlig tillfart till Uppinge 3:24 är belägen både på Uppinge 3:25 och på Karlsvik 1:2. Uppinge 3:24 har sedan gammalt servitut för utfart på Karlsvik 1:2. Med anledning av det är den delen av Karlsvik 1:2 med inom planlagt område. Det innebär också att den delen kan överföras till Uppinge 3:24 genom en lantmäteriförrättning om fastighetsägarna så önskar. Området är markerat på kartbilagan.

Dalsta 4:2 har sedan gammalt servitut för utfart över Dalsta 4:3. Utfarten ligger inom servitutsområdet.

Överföring av mark mellan grannar

I detaljplanen ges möjligheten att överföra en del av fastigheten Karlsvik 1:2 till Uppinge 3:24. Området består av tillfartsväg och har markerats på bifogade karta.

Även del av Dalsta 4:1 som används som tillfart för Långängen 1:5-1:7 kan överföras till tomtmark. Området är markerat på kartbilagan. Markområdena kan överföras till lämplig fastighet genom Lantmäteriets försorg. Åtgärden kallas för fastighetsreglering. Inblandade fastighetsägare kan komma överens om markpris, fördelning av förrättningskostnader etc. eller låta Lantmäteriet bestämma detta.

Genomförande av överenskommelser mellan grannar m.m.

Fastighetsägarna ansöker själva hos Lantmäteriet om avstyckning, fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggningar. Initiativ till bildande av gemensamhetsanläggning kan tas av alla som kommer att delta i anläggningen.

Initiativ till fastighetsreglering kan tas av dem som berörs av åtgärden.

Servitut kan inrättas av Lantmäteriet eller genom avtal mellan fastighetsägarna.

Avtal mellan kommunen eller Telia 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 3:25, Karlsvik 1:2, Åvinge 4:1, Åvinge 7:1-5, Åvinge 8:1, Snäckstavik 3:94, Åvinge 6:1, Åvinge 5:1-2, Långängen 1:6-7, Långängen 1:3, Dalsta 4:3 samt Snäckstavik 6:2. Områdena är markerade på kartbilagan.

Läget på ledningsområdet har valts så att skador på mark och växter minimeras vid byggnationen.

Teleledning

En rikskabel för tele går sedan gammalt över Uppinge 3:25-26 och över Uppinge 3:6. Ledningsområdet är markerat med "**u**" på kartbilagan. Där avtal för ledningen saknas bör sådana upprättas.

Dålig sikt vid utfart

Den väg som är gemensam för Långängen 1:5-7 har väldigt dålig sikt över Långängen 1:6-7 vid utfart på väg 225. Över Långängen 1:6-7 bör därför en sikttriangel röjas. I detaljplanen har man p.g.a. siktkraven angivit att området inte får bebyggas. Området är idag obebyggt.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Mark- och lantmäterikostnader

Avstyckning av tomter, marköverföringar mellan grannar och bildande av gemensamhetsanläggningar samt servitut mellan grannar sker på initiativ av och bekostas av fastighetsägarna själva. Ansökan om åtgärderna sker hos Lantmäteriet.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör C Björkman

1999-03-03

Lantmåteriförrättningar debiteras av Lantmäteriet.

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 i VA-avgiften. VA-taxan har förändras så att den så kallade tomtyteavgiften för villa-tomter fr.o.m. år 1999 endast utgår för tomtarealer upp till 2000 kvm oavsett tomtens storlek. Tidigare var motsvarande gräns 3000 kvm.

Som exempel VA-avgift 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

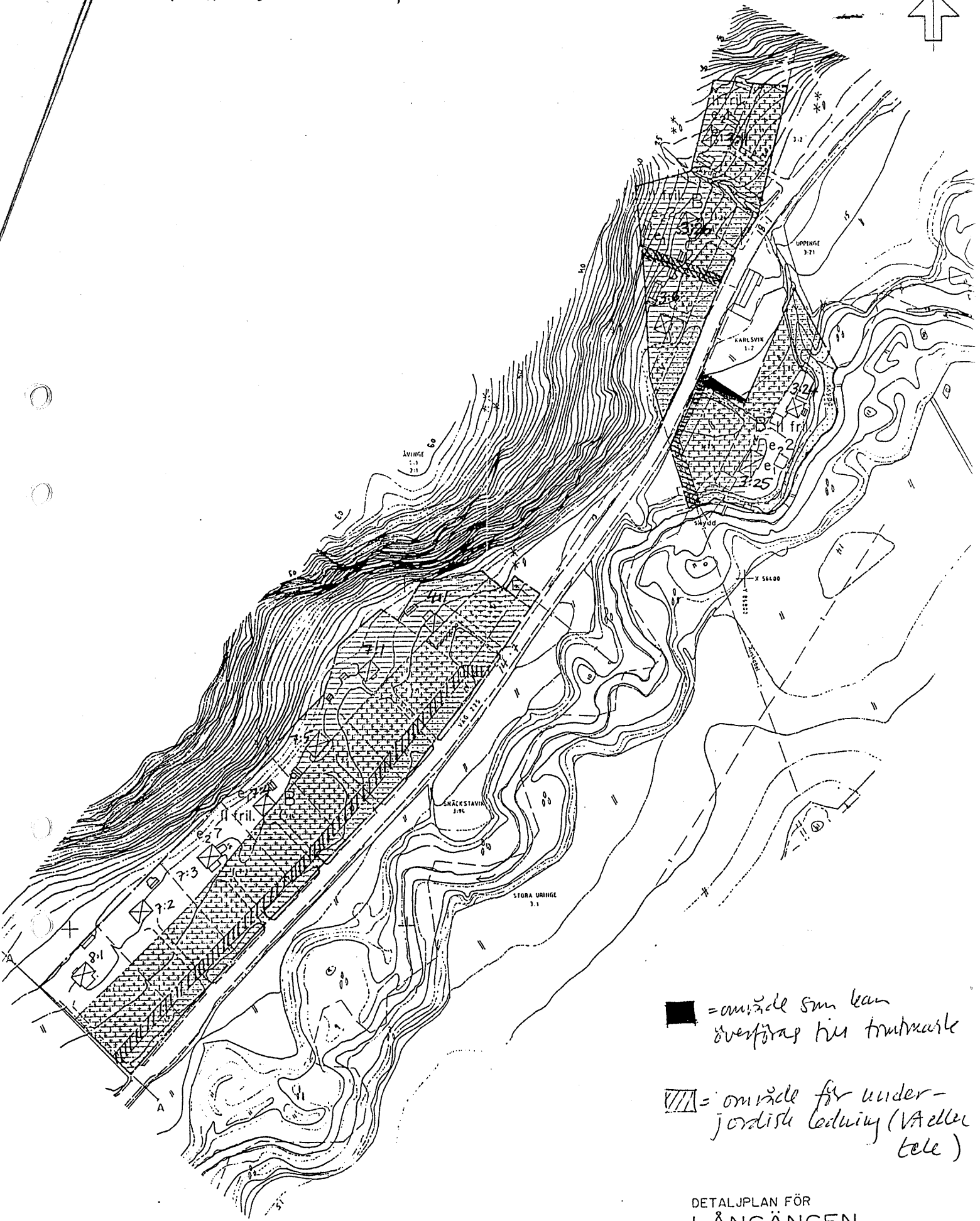
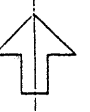
Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Camilla Björkman
Camilla Björkman
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 25 maj 2000 g 86

bebyggelse Salund Chont
kommunfullmäktiges sek.



GRUNDKARTA

Fotogrammetriskt framställt
karta Hygologalerad år 1972
Koordinatsystem ST72
Måstystem Rik 00 måttklass 2
Grundkartan upprättad juni 98
genom utdrag av
Botkyrka kommunens primärkarta

Sven-Gunnar Brorsson

Ritad av

Skala 1:10 000

DETALJPLAN FÖR LÅNGÄNGEN

I NOLINGE, BOTKYRKA KOMMUN

UPPRÄTTAD AV TEKNISKA FÖRVALTNINGEN I OKTOBER 1998

KJELL BAGSTEVOLD
Stadsarkitekt

EVA KAMPIT
Planarkitekt

71-03

[illegible]

UPPRÄTTAD AV HERRISK
KJELL BAGSTEVOLD
Stocckholm
SAMRÅDSSHAN

UPPRÄTTAD AV TERNISKA FÖRVALT
KJELL BÄGSTEVOLD
Stocerni:st
SAMRÅDSHANDLIN

UPPRÄTTAD AV TERMISKA FÖRETAGSVÄRDEN
.....
KJELL BÄGSTEVOLD
Stoicemil:PI
.....
EVA KAMP
Phone:41444
.....
SAMRÅDSHANDLING

UPPRÄTTAD AV FÖRHANDLINGSFÖRETAGET SAMRÅDSHANDLING

KELL BÄSTEVOLD
Stöttehjälp

EVA KAMP
Pensionsföretag

71-100

SAMRÅDSHANDLING del 2

OPPRATTAD AV
KJELL BAGSTEVOLD
StogrovNiche1
SAMRÅDS

.....
EVA KAMPH
Pionierkilleki
NG

UPPRÄTTAD AV TEKNISSKA FÖRENINGEN

KJELL BAGSTEVOLD

Stockholm

SVENSKA
PRAKTIK

SAMRÅDSHANDLING

71-C
del 2