

Detaljplan för
KV MURGRÖNAN m fl i Tullinge villastad, Botkyrka kommun,
Stockholms län (E 45-26)

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 fastigheter i kvarteren Murgönan och Nattviolen samt delar av kvarteren Aklejan, Nejlilan, , Nyponrosen och Vintergäcken.

Areal

Planområdet omfattar 21 hektar.

Markägare

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

F Y S I S K A F Ö R U T S Ä T T N I N G A R

Natur och vegetation

Kvartersmarken utgörs i det inre av området av berg med ursprunglig blandskog av löv- och barrtäd. 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 kvarteren består till största delen av berg i dagen eller berg med ett tunt moränskikt. Vid en del av Murgrönsvägen består marken av halvfast jord - silt och lera med torrskorpa.

Bebyggelse

Planområdet omfattar 40 fastigheter, som i huvudsak är bebyggda med mindre fritidshus.

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 Murgrönan. 1991-06-03 godkände kommunstyrelsen revidering och precisering av tidigare program.

Detaljplaner

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

P L A N F Ö R S L A G**Bebyggelse**

Planområdets 40 fastigheter kan, om fastighetsägarna utnyttjar möjligheten till delning, utökas med ytterligare 10 fastigheter.

Minsta tomtstorlek föreslås bli 1000 kvm. Topografin i området och bibehållandet av nuvarande gatustandard motiverar att gällande detaljplans minsta tomtstorlek bibehålls. Avsikten är också att försöka bevara vegetation och ursprunglig topografi.

Av hänsyn till den höga grundvattennivån i kombination med högt grundvatten inom delar av området skall golv i byggnad placeras på en höjd av lägst +42,6 m.

Lek och rekreation

Lek får tills vidare ske på den egna tomten och på naturmarken i angränsande områden, 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 vägdken bibehålls och förbättras.

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 och eventuellt också vid Dymmelkärrsvägen.

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 Lagen om Civilt försvar 6 kap 8 § (1994:1720) 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.

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 till hösten 1997.

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 ansluta sig till dessa ledningar.

Elförsörjning

En ny transformatorstation planeras vid Blickavägen.

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 september 1997 § 97
betygar 
byggnadsnämndens ordf. sekr.

Detaljplan för Kv MURGRÖNAN m.fl. (E 45-26) i Tullinge villastad,
Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Samråd	juni - augusti 1997
Antagande byggnadsnämnden	september 1997
Laga kraft	oktober 1997

Tidplan bebyggelse

VA-utbyggnad	juni - oktober 1997
Bebyggelse på tomtmark	oktober 1997

Ansvarsfördelning

Kommunen äger all gatu- och naturmark inom planområdet.
Tomterna är i privat ägo utom Tullinge 18:134 som ägs av kommunen.

Kommunen ska inte vara huvudman för gator och övriga allmänna platser inom detaljplanen. Planområdet kvarstår 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 allmänna platser 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.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Kommunen återställer gatorna till nuvarande läge och bredd efter utbyggnaden av vatten och avlopp.

Vatten, spillvatten

Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs i gatorna och dras fram till tomtgräns där en kommunal anslutningspunkt upprättas. Området förses med LPS-system (tryckavlopp) i enlighet med det informationsmaterial som sänts ut till alla hushåll inom planområdet. Kommunen tillhandahåller den pumpstation som erfordras vid LPS-system. Pumpstationen placeras på respektive fastighetsägares tomtmark. Fastighetsägarna svarar för drift, underhåll och förnyelse av pumparna.

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

Där lokalt omhändertagande av dagvatten inte är möjligt på tomten och där befintlig dagvattenledning finns i anslutning till fastigheten, kan fastighetsägaren efter begäran hos kommunen få ansluta sig till dagvattenledningen mot ersättning.

I samband med VA-utbyggnaden upprustar kommunen igensatta diken längs vägarna.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägarna ansöker själva hos Lantmäteriet om fastighetsbildningsåtgärder som t.ex. avstyckning, lantmäteriservitut och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Om avtalsfrågor skulle uppkomma mellan grannar är dessa i första hand en sak mellan grannarna.

Nya tomter

I detaljplanen anges en bestämmelse om minsta tomtstorlek om 1.000 kvadratmeter.

Vid bedömning av hur tomterna får delas ska detaljplanens bestämmelser samt även allmänna lämplighetsvillkor beaktas. Lämplighetsvilkoren prövas av Lantmäteriet i samband med fastighetsbildningen.

Detaljplanens illustration ger exempel på hur avstyckning kan ske.

Elva nya tomter kan bildas inom planområdet.

Utmed Blickavägens södra sida gör planen det möjligt att stycka av en tomt för transformatorstation.

Gemensamhetsanläggningar, servitut

För fastigheter som delas gäller att de kan få gemensam anslutningspunkt 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.

Eventuella ersättningsfrågor och fördelning av förrättningskostnader är en förhandlingsfråga mellan parterna. För åtgärder som genomförs vid lantmäteriförrättning kan Lantmäteriet fatta beslut om parterna inte kommer överens. Lantmäteriet beslutar även om andelstal för drift och underhåll för gemensamhetsanläggningar.

Detaljplanens illustration visar att tillfarterna till tomterna kan lösas på egen mark utan gemensamhetsanläggningar eller servitut. Om fastighetsägarna vill ha andra lösningar måste det på samma sätt

som för VA-ledningarna ovan diskuteras med Lantmäteriet senast i samband med att tomterna delas.

Planen anger inte var gemensamhetsanläggning eller servitut kan vara lämpliga att inrätta.

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 plankartan.

Innan kommunen övertar ledningarna kommer man att, där det behövs, sluta servitutsavtal med berörda fastighetsägare.

För att kunna dela Tullinge 18:131 måste fastighetsägaren köpa mark från kommunen, se bilaga 1. Avtal om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Gator, tillfarter

Kommunen bygger inte om gatorna och därför debiteras inga gatukostnader. Så länge Tullinge vägförening är huvudman för vägarna i området betalar fastighetsägarna vägavgift för skötsel och underhåll till vägföreningen.

Anläggande samt drift och underhåll av väg på tomtmark samt anslutning till gata utförs och 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 2-3 månader efter det att anslutningspunkt har upprättats.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör C Björkman

1997-05-07
rev. 1997-08-08

Anläggande samt drift och underhåll av VA-anordning mellan anslutningspunkt som kommunen upprättar och byggnad på tomten, bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren svarar för drift, underhåll och förnyelse av den pump som VA-systemet kräver.

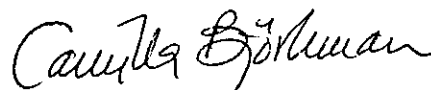
Mark- och lantmäterikostnader

Inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut, 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 liksom fördelningen av förrättningskostnaderna är en förhandlingsfråga mellan parterna. Om överenskommelse inte kan träffas kan Lantmäteriet besluta om ersättningen.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt


Camilla Björkman
Markingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
beslut den 16 september 19 97 § 97
betygar Karlén
byggnadsnämndens ordf. sekr.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör C Björkman

1997-05-07
rev. 1997-08-08

BILAGA 1

till genomförande-
beskrivning

