

detaljplan för
Kv TRAVBANAN
i Skäcklinge, Botkyrka kommun

Planförslaget är upprättat i samarbete mellan Tekniska förvaltningen och
GEN-konsult / DPK Detaljplaneconsult
i maj 1993

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- Detaljplane-karta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Illustration till detaljplane-kartan i skala 1:1000
- Denna beskrivning
- Genomförande-beskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ge möjlighet att uppföra 55 småhus, varav 43 friliggande villor och 12 enheter i parhus, i enlighet med kommunens bostadsförsörjningsprogram.

PLANDATA

Lägesbestämning

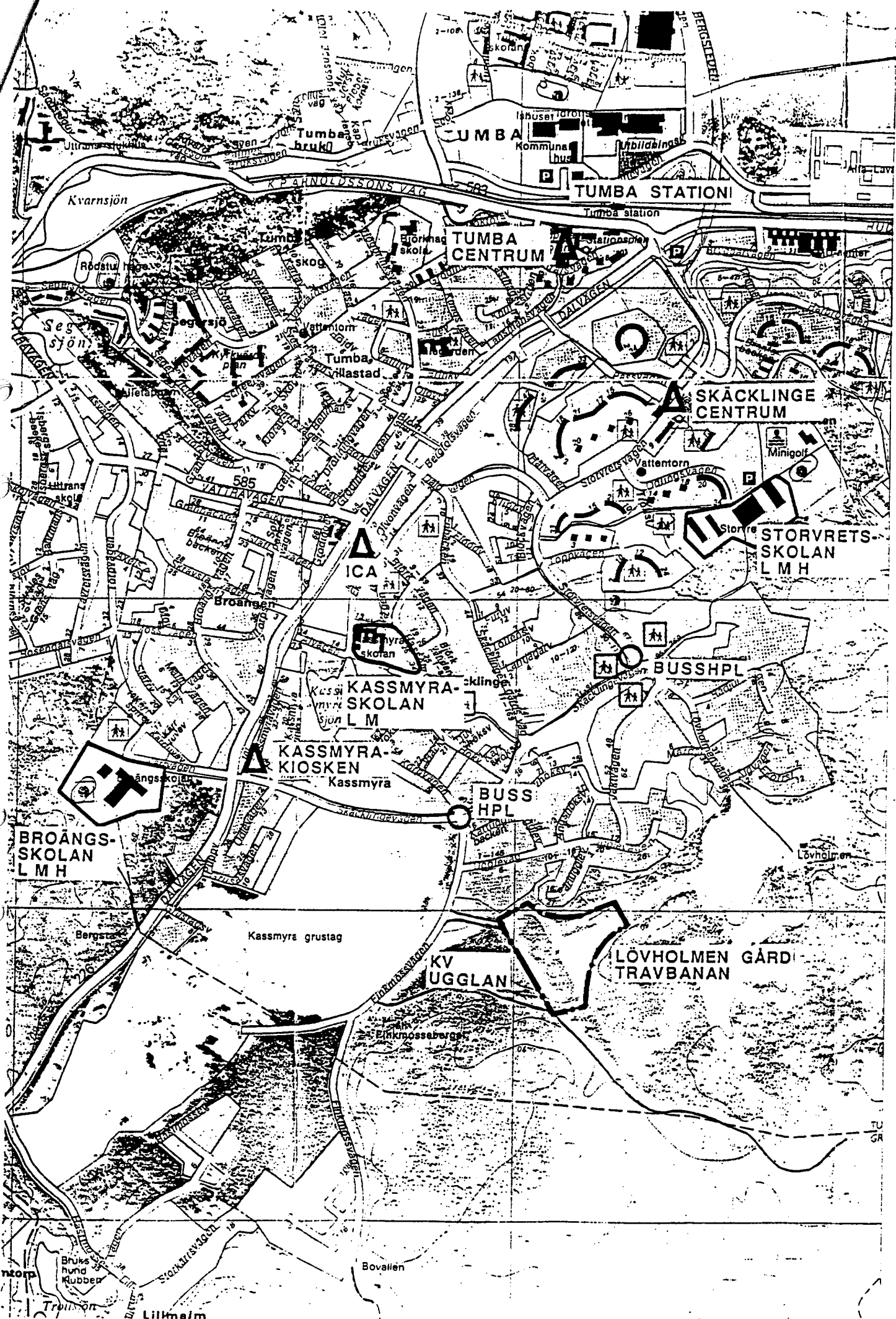
Planområdet är beläget i kommundelen Skäcklinge och omfattar en tidigare träningsbana för travhästar. Området ligger söder om befintligt villaområde vid Ugglevägen och Pärluglevägen och gränsar i väster mot planerad bebyggelse i kvarteret Ugglan (SMÅA:s parhusbebyggelse).

I söder avgränsas området av naturområde och höjdparter samt i öster av Lövholmen gård.

Areal.

Planområdet omfattar ca 8,8 ha, varav ca 8,1 ha byggnadskvarter och 0,7 ha allmän naturmark.

Av byggnadskvarteret utgör tomtmarken ca 5,2 ha, gemensamhetsanläggningarna i form av grönytor ca 2 ha och lokalator ca 0,9 ha.



TUMBA

TUMBA STATION

TUMBA CENTRUM

SKÄCKLINGE CENTRUM

STORVRETS-SKOLAN L M H

KASSMYRA-SKOLAN L M

KASSMYRA-KIOSKEN

BROÄNGS-SKOLAN L M H

BUSS HPL

KV UGGLAN

LÖVHOLMEN GÅRD TRAVBANAN

Kassmyra grustag

Bovallen

Lillhalm

Ägarförhållanden

All mark inom exploateringsområdet ägs av Markus Saari på Lövholmen Gård. Bebyggelseområdet anslutes trafikmässigt till Finkmossevägen. Infart sker via gemensamhetsanläggning som också kan komma att utgöra tillfart för kvarteret Ugglan, som skall bebyggas i SMÅA:s regi.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Botkyrka kommun antogs av kommunfullmäktige i januari 1991. Kommunstyrelsen beslutade 1990-11-05 beträffande travbanan, att det bör vara förenligt med ÖP:s intentioner att bebygga ett begränsat område med hus för permanentboende om det sker i nära anslutning till befintlig bebyggelse. En förutsättning är dock att bebyggelsen inte går utanför markägarens fastighetsinnehav och att en grön korridor bibehålles mellan befintliga och tillkommande hus.

Detaljplaner

Inom planområdet finns inga tidigare detaljplaner. Planområdet gränsar i norr till detaljplan för kvarteret Slagugglan m fl, fastställd 1986 och i väster till detaljplan för kvarteret Ugglan, laga kraftvunnen 1992.

Bostadsförsörjningsprogram

Bebyggelseområdet ingår i kommunens bostadsbyggnadsprogram för perioden 1992-1997 med planerad byggstart för 30 hus i en första etapp januari 1994. En andra etapp om 25 hus följer tre år senare.

Program för planområdet.

Planförslaget överensstämmer i allt väsentligt med det planeringsprogram för området som godkändes av kommunstyrelsen 1992-04-06.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet utgörs idag av en tidigare träningsbana för travhästar. Övriga delar består av igenväxande betesmarker. Planområdet ligger i en dalgång mellan två markerade höjdparter. Dalgången är som bredast vid travbanan för att sedan smalna av mot Lövholmen gård. Dalbotten är i stort sett plan men sluttar svagt mot öster.

Travbanan omges av öppna diken som avvattnar området och dalgången mot öster för att sedan ansluta via dikessystem till Kassmyrabäcken.

Tillfart till travbaneområdet sker idag från Finkmossevägen via en skogsväg som mynnar i travbanans norra del. Denna skogsväg är i detaljplan för kvarteret Ugglan och i denna plan anvisad som gångväg på allmän platsmark. Från travbanan leder sedan stigar mot Lövholmens gård i såväl norra som södra kanten av dalgången.

Vegetationen utgörs inom travbanedelen av björkskog. Tidigare betesmarker håller på att växa igen med blandskog. Under vintern 1992/93 har en försiktig gallring genomförts för att ge livsrum åt den vegetation som kan sparas inom exploateringsområdet. Slutningarna från bergen som omger dalgången har en allmän skogskaraktär och består av blandskog.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts som underlag för planarbetet. Provtagningarna visar förekomst av organisk jord (torv) som måste schaktas bort innan grundläggning av byggnader och vägar utförs. Grundläggning för byggnader kan därefter ske med torpargrund vilande på plintar grundlagda på fastare jordlager. Vägar och hårdgjorda ytor kan grundläggas med t ex fiberduk som filter på schaktbotten. I princip gäller samma förhållande för VA-ledningar.

Generellt kan sägas att grundförhållandena är i stort likvärdiga för hela området. De geotekniska förhållandena har därför inte varit styrande för planutformningen.

Ekonomi

Nya lånebestämmelser och rådande konjunktur leder till att den tidigare trenden med en uppräkning av ytstandarden på småhus kommer att mattas av eller helt utebli. Det är inte osannolikt att boytorna kommer att minska. Önskan att bo i småhus finns dock kvar, förutsatt att de ekonomiska villkoren är rimliga. En strävan i planen är att ge utrymme för generösa tomter med rejäl byggrätt som kan tas i anspråk varefter behov och möjligheter föreligger. Samtidigt finns en övergripande strävan att hålla nere anläggningskostnaderna genom effektivt utnyttjande av de resurser i form av vägar som finns i området.

Fornlämningar

Den ekonomiska kartan indikerar att det inte skulle finnas några fornlämningar inom planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområdet

Bostäder

Området föreslås bebyggt med 55 småhus varav 43 friliggande villor och 12 enheter i parhus förlagda utmed villagator. Tomterna är tämligen stora och håller en yta kring 1000 kvm för villorna och ca 500 kvm för parhusen. Planen reglerar minsta tomtstorlek till 800 respektive 400 kvm.

Gator och annan allmän mark avses vara gemensamhetsanläggning. För skötseln av dessa och allmän tillsyn i området innehåller planen en större tomt avsedd för en förvaltarbostad.

Huvudbyggnader föreslås uppförda som 1 1/2 - planshus. Hustypen ger en fungerande bostad i markplanet och möjlighet till inredning av vinden när det passar den enskilde husägaren, redan från början eller vid senare tillfälle anpassat till egna behov och ekonomiska möjligheter.

På illustrationsplanen har inte den maximala utan den sannolika byggnadsarean för 1 1/2- planshus redovisats. I de flesta fall kan hus med längdmått på minst 14 meter uppföras med långsida mot gata. Därutöver finns plats för sammanbyggt eller friliggande garage/förrådsbyggnad. Det ger möjlighet att inrymma de flesta nu förekommande kataloghus av den aktuella hustypen.

Husen kan med fördel ges en utformning och färgsättning som anknyter till och understryker den lantliga karaktär som området vill kännetecknas av. Därför bör även garage- och förrådsbyggnader utföras med sadeltak.

Friytor

I områdets östra del görs en markreservation för bollplan och tennisbana. Dessa områden är i planen redovisade som gemensamhetsanläggningar. Därutöver finns rika möjligheter till lek och äventyr inom såväl "travbanekvarteret" som inom angränsande skogsområden.

Gångvägar

För öst-västliga förbindelser genom dalgången finns möjlighet för allmänheten att passera som tidigare. Detta säkerställs i planen genom att allmän naturmark med gångstig anknyter till Finkmossevägen. I den södra delen kan förbindelsen ske i naturmark på kvartersmark.

Travbanan omvandlas till lokalgata och kommer att vara allmänt tillgänglig för gångtrafik till friområdena söder om planområdet.

Vegetation

Genom varsam gallring av björkskogen är avsikten att i största möjliga utsträckning behålla områdets nuvarande karaktär.

Trafik

Tillfarten till området sker från Finkmossevägen. Denna tillfart kan också komma att utnyttjas vid exploatering av det angränsande kvarteret Ugglan.

Den nuvarande travbanan har utnyttjats som grundstruktur för utformningen av planen och dess lokalgatunät. Gatorna ligger på kvartersmark och skall utgöra gemensamhetsanläggning. Gatusektionen redovisas med 7,0 meters bredd varav körbanan utgör 4,5 meter. På strategiska ställen ges gatan hastighetsdämpande utformning för att markera att körtrafiken sker på de gåendes villkor.

Parkering

Bilplatsbehovet tillgodoses på de enskilda tomterna i garage eller carport. Med 6 meters förgårdsmark finns möjlighet till uppställning av ytterligare en bil på garageinfarten.

Tillgänglighet

Området är i stort sett helt plant, vilket gör att tillgängligheten för rörelsehindrade blir mycket god.

Offentlig service

Skolor

Kassmyraskolan är närmaste skola för låg- och mellanstadieelever. Medelavståndet är ca 1400 meter. Separat gång- och cykelbana finns på nästan hela sträckan. Storstretensskolan och Broängsskolan har högstadium och ligger på ett avstånd av 1800 resp 1600 meter.

Barnomsorg

Inom ett avstånd av 1-1,5 km finns fyra daghem, vilket bör innebära goda valmöjligheter och flexibilitet i utbudet av barnomsorg.

Kollektivtrafik

Flera busslinjer går Skäcklingevägen via Storstreten till Tumba station med bussterminal och pendeltågstation.

Närmaste hållplatser ligger vid Finkmossevägen/Skäcklingevägen och vid Lövhölmenvägen. Avståndet är 600 resp 1400 meter.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik med fullvärdigt sortiment är ICA-butiken vid Dalvägen på ett avstånd av ca 2 km.

Till Storstreten Centrum med bl a Konsum och post är avståndet 2 km.

Vid Skäcklingevägen/Dalvägen ligger Kassmyrakiosken till vilken det är 1-1,5 km.

Tumba Centrum med ett rikare utbud av service med livsmedelsbutiker, post, bank, apotek, systembolag och specialaffärer ligger på ett avstånd av ca 4 km

Övrigt

Skyddsrum

Enligt civilförsvarslagens 32 § ska den som avser att bygga nytt inom området söka skyddsrumsbeked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgifter om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som åvilar byggnadsprojektet. Skyddsrumsbeked ska således begäras av respektive byggherre före bygglovprövning.

Eventuella störningar

Radon

Någon radonundersökning har inte genomförts för travbaneområdet. Enligt uppgift har en översiktlig markradonmätning för det angränsande kvarteret Ugglan pekat mot att detta område består av högradonmark. Med den grundläggningsmetod som blir aktuell vid exploatering inom travbaneområdet torde eventuella radonrisker kunna minimeras. Vid bygglovprövning bör ändå särskild uppmärksamhet ägnas åt frågan så att godkända värden för goda bostäder kan innehållas.

Alergiker

Närheten till hästhållningen på Lövholmen gård bedöms inte vara besvärande. Risken för allergiska reaktioner kan inte helt uteslutas. Prövningen av detta bör dock kunna överlåtas till enskilda husköparens bedömning och avgörande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns vid Finkmossevägen. Inom området kommer spillvattnet att med självfall avledas till en centralt belägen pumpstation. Därifrån pumpas spillvattnet till förbindelsepunkten.

Dagvatten från området avleds via befintliga och nya diken till ett fördröjningsmagasin vid Lövholmens gård nedströms kv Travbanan. Dikessystemet ger som positivt resultat att vattnet luftas samt att en del föroreningar bryts ner.

Efter utjämning i fördröjningsmagasinet avleds dagvattnet i det befintliga dikessystemet till Kassmyrabäcken. Fördröjningsmagasinets dimensionering och planläge finns redovisat i separat utredning.

Spolplatta

Gemensam spolplatta för biltvätt redovisas i anslutning till pumpstationen.

Sopor

Möjlighet att sortera hushållssopor bör finnas i köken. Plats för en mindre återvinningsstation för hushållssopor med möjlighet till lokal kompostering redovisas på planillustrationen i anslutning till pumpstationen och platsen för bilvård.

Värme

Området kommer inte att fjärrvärmeförsörjas.

Eftersom en stor del av husen får mycket goda sollägen finns möjlighet att förse dem med solfångare samt utnyttja passiv solvärme.

Grundläggning

Villorna föreslås monterade på torpargrund vilande på plintar. Plintarna är i sin tur grundlagda på de grundläggningsdjup som rekommenderats i det geotekniska utlåtandet.

Dränering av husgrunder och torpargrund sker via dräneringsledning till en speciellt dränerande del av ledningsgravssektionen. Åtgärderna redovisas i särskild utredning daterad 28 maj 1993 med tillhörande ritningsbilagor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Administrativa frågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

Genomföradetiden för planen skall vara 15 år. Byggstarten diffrensieras. Den första etappen omfattar 30 villor med byggstart i januari 1994. För resterande 25 enheter förskjuts byggstarten till januari 1997.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN FRÅN BOTKYRKA KOMMUN

I samband med upprättande av detaljplanen har fortlöpande kontakter hållits med företrädare för Botkyrka kommun.

Planfrågor:

Kjell Bagstevold, Stadsarkitekt och Eva Kamph, Planarkitekt

Genomförandebeskrivning och exploateringsavtal:

Ulf Ekberg, Exploateringschef och Camilla Björkman, Markingenjör

Vatten och avloppsförsörjning:

Åke Eriksson, Ingenjör

MEDVERKANDE KONSULTER

Planförslaget har upprättats på uppdrag av Markus Saari, Lövholmen Gård.
För planförslagets utförande svarar:

Gunnar Bagge af Berga
Ingenjör SVR
GEN-konsult
Järna

Sten Karlsson
Planarkitekt
DPK Detaljplaneconsult
Södertälje

BOTKYRKA 1993-06-01



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt
Botkyrka kommun



Gunnar Bagge af Berga
GEN-konsult



Sten Karlsson
DPK Detaljplaneconsult

Botkyrka kommunstyrelse
den 25 november 1993 s 159
Sten Karlsson
kommunstyrelsens sek.

BOTKYRKA KOMMUN
Tekniska förvaltningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(3)

1993-06-01

GEN-konsult,
Bagge af Berga AB

Detaljplan för kv Travbanan i Skäcklinge, Botkyrka kommun, Stockholms län (12-19)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Samråd:	8 veckor	nov 1992-jan 1993
Utställning:	4 veckor	jul/avg 1993
Godkännande byggnadsnämnden:		sep 1993
Antagande kommunfullmäktige:		okt 1993

Tidplan bebyggelse

Byggnation gator och va	etapp 1	jan 1994-jan 1995
Byggnation gator och va	etapp 2	jan 1997-jun 1997
Byggstart hus	etapp 1	apr 1994
Byggstart hus	etapp 2	apr 1997

Genomförandetid

Planens genomförandetid är anpassad efter skolkapaciten i området och har därför delats in i två etapper. Etapp 1 omfattar 30 hus och etapp 2 25 hus.

Genomförandetiden för etapp 1 är 10 år från och med det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden för etapp 2 är 10 år med början 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

1993-06-01

GEN-konsult
Bagge af Berga AB

Ansvarsfördelning

Marken inom planområdet är i privat ägo och fastighetsägaren genomför exploateringen.

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna.

De anläggningar som ska vara gemensamma för de boende inom kv Travbanan sköts genom en gemensamhetsanläggning som bildas för ändamålet.

Tomterna upplåts med äganderätt.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Lokalgatan ansluts till Finkmossevägen och skall utgöra gemensam utfart med kv Ugglan.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns vid Finkmossevägen.

Dagvatten avleds via diken och ledningar till ett fördröjningsmagasin och därefter österut till befintligt dikessystem.

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen medger avstyckning av 55 tomter, varav 12 st med parhus.

För anläggningar som ska skötas gemensamt av de boende inom kv Travbanan inrättas gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Tillfarten från Finkmossevägen ska ingå i gemensamhetsanläggning som upprättas enligt anläggningslagen. Deltagande fastigheter utgörs förutom av dem inom kv Travbanan också av fastigheter inom kv Ugglan.

Elledning från transformatorstation inom kv Ugglan till kv Travbanan säkerställs genom servitut.

1993-06-01

GEN-konsult
Bagge af Berga AB

Utrymme för VA-ledningar till anslutningspunkt vid Finknossevägen säkerställs genom att ledningarna ingår i gemensamhetsanläggning för kv Travbanan.

X-område längs planområdets västra gräns säkerställs med servitut.

Naturmarken i planens norra delar överförs genom fastighetsreglering till lämplig kommunal fastighet.

Fördröjningsmagasin för dagvatten utförs nedströms kv Travbanan på betesängen vid Lövholmen Gård. Detta säkerställs via servitut.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

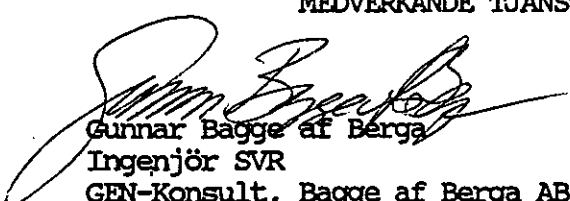
Teknisk försörjning

Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

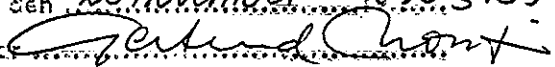
5. AVTAL

Ett exploateringsavtal avses upprättas mellan Botkyrka kommun och markägaren för att bl a reglera vissa fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN


Gunnar Bagge af Berga
Ingenjör SVR
GEN-Konsult, Bagge af Berga AB
Järna


Ulf Ekberg
Botkyrka kommun
Tekniska förvaltningen

Ällhör kommunstyrelses : Botkyrka
beslut den 25 november 1993 § 159
beryggt 
kommunstyrelsens sekr.