

DETALJPLAN FÖR
DEL AV KV. SKOGSBORG MM (14-16) i Broängen.

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- * Karta med bestämmelser.
- * Denna beskrivning, med illustration.
- * Genomförandebeskrivning.
- * Fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att anpassa gränser mm till den gång- och cykelväg utefter Vattravägen som byggts ut, samt att ge området tidsenliga planbestämmelser.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i Broängen, utefter Vattravägen, och avgränsas i norr, väster och sydöst mot villabebyggelse, samt i söder och öster mot parkmark.

Areal

Hela planområdet är på ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken är i privat ägo. Gatorna ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Planförslaget följer intentionerna i Översiktsplanen för Botkyrka kommun, antagen i januari 1991.

1997-04-29

Detaljplaner

Detta planförslag berör följande tre gällande detaljplaner: "del av Broängs-området, KV SÅGEN MM (14-10-01) fastställd 1974-05-07; SKRÄVSTA 2:5 M.FL. BROÄNGSOMRÅDET (14-1), fastställd 1949-05-14; samt TUMBA MUNICIPALSAMHÄLLE (16-2), fastställd 1932 08-05.

Planförslaget gränsar dessutom till detaljplan för KV. SKRUVEN MM, (14-11), fastställd 1972-05-16;

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade i oktober 1995, § 121 att området skulle detaljpaneläggas.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BEBYGGELSEN.

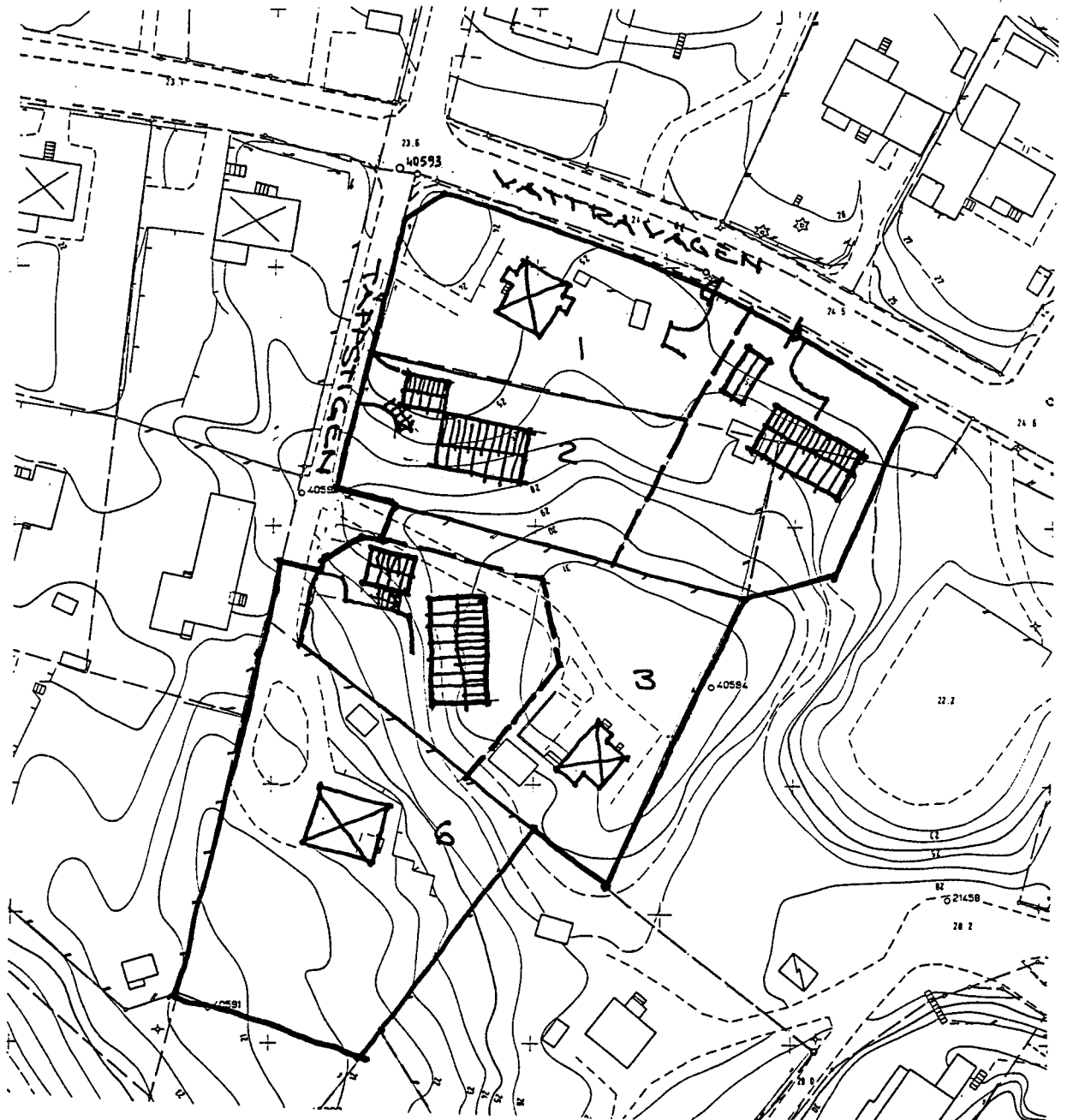
Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag fyra tomter. Av dessa är tre bebyggda med bostadshus och en obebyggd. Genom att nu införa en bestämmelse med en minsta tomtestorlek på 900 kvm, blir det möjligt att tillskapa ytterligare två tomter inom området. På varje tomt blir det också möjligt att bygga ett bostadshus med garage på sammanlagt högst 180 kvm. Denna storlek och byggrätt har bestämts utifrån jämförelse med angränsande planbestämmelser. Uthus/garage får uppföras till högst 40 m² och det får inte inredas till bostad. I själva bostadshuset är det däremot tillåtet att inreda två lägenheter, varav den ena, som kan användas för t ex generationslägenhet, inte får vara större än 50 m². Byggnadens högsta höjd är angiven till 6 meter till takfot och 8 meter till taknock. Dessa höjder bör kunna inrymma ett envåningshus med relativt högt tak, ett tvåvånings- eller souterränghus med ett relativt flackt tak.

Fastigheten Skogsborg 6, längst in på Täppstigen, är inte bildad enligt gällande detaljplan från 1949. Enligt denna ska ett "grönstråk" med en bredd på ca 6 meter finnas mot fastighetens västra gräns. Troligen var avsikten med detta att området skulle kunna användas som gångstråk -en förbindelse till grönområdet söder om fastigheten. Närmast Täppstigen är detta område bredare, ca 10 meter. Detta område var troligen avsett till vändplan. Om gränserna för en fastighet inte stämmer överens med gällande detaljplan kan det förhindra vissa åtgärder på fastigheten, som t ex delning och bygglov. Kommunen har dessutom rätt att lösa den mark som enligt gällande detaljplan inte ska tillhöra fastigheten utan är avsedd att vara "allmän" mark. Fastigheten Skogsborg 6 har sett ut på detta sätt i många år. Kommunen bedömer att gångförbindelsen inte är så angelägen idag. Möjligheten att i framtiden bygga en vändplan för Täppstigen bör däremot finnas kvar. Detaljplanen redovisar en mindre vändplan på vägens högsta punkt. Detta innebär att mark måste lösas från

1997-04-29

fastigheten Skogsborg 3, samt att Tappstigen söder därom läggs till Skogsborg 6.



Ett exempel på placering och utförande av bebyggelse och fastighetsindelning redovisas på illustrationsskissen ovan.

Gator och trafik

Vattravägen är i princip färdigbyggd med en gång- och cykelväg. I kvartersgräns och utefter Vattravägen har ett utfartsförbud införts. Utfartsförbudet har en öppning, som i sitt läge är bestämt i planen.

Tekniska förvaltningen

1997-04-29

Täppstigen kommer att behålla sina nuvarande höjder. Höjderna redovisas på plankartan.

All parkering förutsätts ske på egen tomt.

Störningar

I detaljplanen på en zon på ca 25 meter utefter Vattravägen har en beteckning **b** införts. Denna beteckning innebär att trafikbullret måste beaktas i samband med bygglovhanteringen vad gäller inomhusbuller vid tillbyggnad eller nybebyggelse vad avser bostadsrum.

Teknisk försörjning

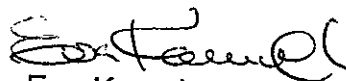
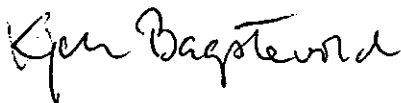
Vatten, avlopp och el finns utbyggt för området. Diagonalt genom fastigheten Skogsborg 6 går en allmän VA-ledning. Denna har markerats med ett 6 meter brett skyddsområde, u = "marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar". Detta innebär att fastigheten blir svår att dela.

Administrativa frågor

Vad gäller administrativa frågor, se särskild GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Eva Kamph
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 25 september 1997 § 118
betygar Kjell Bagstevold
kommunfullmäktiges sekr.

Detaljplan för DEL AV SKOGSBORG MM (14-16) i Broängen,
Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Utställning

maj - juni 1997

Laga kraft

oktober - november 1997

Tidplan bebyggelse

VA-utbyggnad, anslutningspunkter

senast i samband med att bygglovansökan för nyttillkommande tomt inkommit till kommunen

Bebyggelse på tomtmark

fr.o.m. det att detaljplanen vunnit laga kraft

Ansvarsfördelning

Kommunen äger gatumarken inom planområdet. Tomtmarken är i privat ägo.

Kommunen är huvudman för gator och övriga allmänna platser inom planområdet.

Inom tomtmark har fastighetsägarna själva ansvaret för samtliga åtgärder som ska genomföras.

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

Vattravägen har breddats mot fastigheten Skogsborg 1 för att inom vägområdet rymma en gång- och cykelbana samt anordningar för avledning av dagvatten från Vattravägen.

Vatten, spillvatten

Kommunen bygger ut erforderliga anslutningspunkter för vatten och spillvatten för tomter som kan nybildas inom detaljplanen. I vissa fall kan nytillkommande tomter få ansluta sig till redan befintliga serviser.

Kommunens arbeten påbörjas senast i samband med att bygglov-ansökan för någon av de nytillkommande tomterna kommit in till kommunen.

På Skogsborg 6 finns sedan tidigare ledningar för vatten och avlopp samt en pumpstation. Servitutsavtal för anläggningarna finns upprättade sedan gammalt. I detaljplanen anges berört område med bokstaven "u", område för allmänna underjordiska ledningar.

Dagvatten

Dagvattnet (regnvattnet) inom planområdet ska tas omhand av fastighetsägarna lokalt på respektive tomt. Vid bygglov vill kommunen ha en redovisning av hur det ska ske.

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Avtal mellan kommunen och fastighetsägarna**

Kommunen ska förvärva delar av Skogsborg 1 för bildande av gatemark respektive naturmark. Kommunen ska avstå naturmark till Skogsborg 1 eller 2 för bildande av kvartersmark. Avtal finns upprättat mellan kommunen och ägaren till fastigheterna. Kommunen bekostar fastighetsbildningen för dessa åtgärder.

Kommunen ska även förvärva en del av Skogsborg 3 för bildande av gatemark (vändplan). Fastigheten Skogsborg 6 föreslås tillföras gatemarken söder om den tilltänkta vändplanen. Avtal upprättas när det blir aktuellt att bygga ut vändplanen.

Områden som berörs av markregleringar är markerade på bifogade kartbilaga.

Avtal mellan grannar, gemensamhetsanläggningar och servitut

Om det skulle uppkomma avtalsfrågor mellan grannarna är dessa i första hand en sak dem emellan.

Frågor som kan bli aktuella är t.ex. marköverföringar genom fastighetsreglering, lantmäteriservitut och inrättande av gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägarna bekostar och ansöker själva om nödvändiga åtgärder hos Lantmäteriet.

1997-04-29

För tomter som får **gemensam förbindelsepunkt** för vatten och spillvatten gäller att fastighetsägaren senast i samband med delningen av tomter i samråd med Lantmäteriet avgör hur de enskilda VA-ledningarna juridiskt ska säkerställas. Det kan ske genom servitut då en fastighet får dra VA-ledning över en annan tomt eller genom gemensamhetsanläggning då VA-ledningarna anläggs gemensamt för två eller flera tomter. Då två tomter har gemensam förbindelsepunkt bör gemensamhetsanläggning alltid inrättas.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning bestämmer Lantmäteriet bland annat andelstal för att fördela kostnaderna för anläggande och drift för deltagande tomter.

Detaljplanens illustration visar att **tillfarterna till tomterna** kan lösas på egen mark utan gemensamhetsanläggningar eller servitut. Om fastighetsägarna vill ha andra lösningar måste det diskuteras med Lantmäteriet senast i samband med att tomterna delas.

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

Nya tomter

I detaljplanen anges en bestämmelse om minsta tomtstorlek om 900 kvadratmeter. Planen medger avstyckning av 2 nya tomter.

Illustrationen till detaljplanen ger exempel på hur avstyckning kan ske.

Detaljplanens bestämmelser samt allmänna lämplighetsvillkor gäller vid bedömningen av hur tomterna får delas. Lämplighetsvillkoren prövas av Lantmäteriet i samband med fastighetsbildningen.

Fastighetsägarna bekostar och ansöker själva om avstyckning hos Lantmäteriet.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Tillfarter

Anläggande samt drift och underhåll av tillfarter på tomtmark samt anslutning till gata bekostas av fastighetsägarna.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör C Björkman

1997-04-29

Teknisk försörjning

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt den vid varje tidpunkt gällande kommunala VA-taxan.

Som exempel på VA-avgiften kan nämnas en tomt på 900 kvm med en normal villa. Kostnaden för en tomt där dagvattnet omhändertas på tomten är ca 67.100 kr enligt 1997 års taxa. Moms tillkommer med 25% på anslutningsavgiften.

VA-anslutningsavgiften debiteras i samband med att bygglovansökan för respektive nytillkommande tomt inkommit till kommunen.

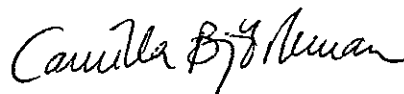
Anläggande samt drift och underhåll av VA-anordning mellan anslutningspunkt som kommunen upprättat och byggnad på tomten, bekostas av fastighetsägaren.

Mark- och lantmäterikostnader

Inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut, överföring av mark inom kvartersmark genom fastighetsreglering samt 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 och marköverföringar, liksom fördelningen av förrättningskostnaderna är en förhandlingsfråga mellan parterna. Om överenskommelse inte kan träffas kan Lantmäteriet besluta om ersättningen.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold
StadsarkitektCamilla Björkman
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 25 september 1997 § 118

betygat 

kommunfullmäktiges sek.

