

77-06



LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län
Planenheten
Handläggare
bitr länsarkitekt
Nils Häggström
Tel 08 - 785 43 44

FASTSTÄLLELSEBESLUT

1 (2)

Datum	Beteckning
1988-02-23	11.1099 A-63-87

Botkyrka kommun
147 00 TUMBA

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan (detaljplan) för Sibble Olberga 1:14 m fl och Sibble 1:7 m fl, Grödinge i Botkyrka kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen (17 kap 9 § plan- och bygglagen) denna byggnadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 17 juni 1987. Fastställelsen omfattar dock ej två med röd linje på plankartan angivna områden.

Vidare förordnar länsstyrelsen med stöd av 15 § naturvårdslagen att inom planområdet rådande strandskydd skall kvarligga på allmän plats, intill 300 meter från strandlinjen, men i övrigt upphöra att gälla.

Såsom vägförvaltningen betonat är den nordligaste anslutningen till väg 569 sned och har dålig utfartssikt. För att en önskad ändring med stöd av väglagen inte skall försvåras, undantar länsstyrelsen från fastställelse viss del av vägområde jämte angränsande parkmark.

Tomten för Olberga skola innefattar - som påpekats av vägförvaltningen - närmast väg 569 mark som utgör vägområde. Markremsan ifråga undantas därför från fastställelse liksom viss mark som här erfordras för bussficka invid vägen.

Flera fastighetsägare har ej velat acceptera obligatorisk anslutning till ett utvidgat avloppssystem i kommunens regi. Detta sägs medföra stor ekonomisk belastning för deras i många fall endast med sommarhus bebyggda tomter. Ägaren till Sibble 2:26 har yrkat att allmän ledning framdras närmare bebyggd del av fastigheten.

Avsikten är att hela Sibbleområdet skall ingå i kommunens verksamhetsområde för avlopp eftersom enskilda lösningar kan medföra skada på brunnar och därmed sanitär olägenhet. Denna risk accentueras med utnyttjande av planens byggrätter för åretomhus, men finns även där markanvändning för fritidshus tills vidare bibehålls. Länsstyrelsen får i denna fråga påpeka att nyanläggning av avlopp inom ett utvidgat verksamhetsområde kan ske helt oberoende av om planen fastställs. Planen reglerar ej heller var anslutning av enskilda ledningar skall ske.

Några fastighetsägare har yrkat att kommunen även skall ansvara för områdets försörjning med vatten.

I besiktningen omnämnd utredning från 1984 visar dock att vatten från enskilda anläggningar räcker även för avsedd utökning av be-

Länsstyrelsen Sthlms län

Lst Sth H 29 a 1982-06 15.000 80 gr arkiv

11.1099 A-63-87

byggelsen. Skulle så ändå ej bli fallet vill länsstyrelsen framhålla att kommunen kan bli skyldig ordna även gemensam vattenförsörjning.

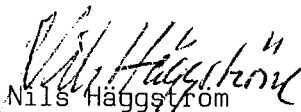
Ägaren till Sibble 2:109 har yrkat att intilliggande väg avstängs för rundkörning medelst parkmarkering, såsom visats i tidigare samråds-skiss. Stadsbyggnadskontoret genmäler att rundkörning ej behöver befaras på grund av markens lutning.


Länsstyrelsen konstaterar att vägen i gällande detaljplan är avsedd att vara körbar. Hur vägen skall vara anlagd, för kör- eller enbart gångtrafik, får avgöras vid förrättning enligt enskilda väglagen.

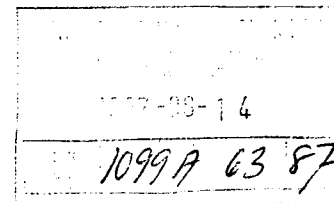
Här ovan särskilt behandlade frågor i inkomna skrivelser påverkar inte länsstyrelsens bedömning att planen skall fastställas. På skäl som anförs i stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande den 28 april 1987 skall ej heller anmärkningarna i övrigt hindra fastställelse av planen.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet, se bilaga (formulär U).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Nils Häggström, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke, byrådirektör Christina Plym-Forshell och byrådirektör Rolf Renvall, föredragande.


Nils Häggström


Rolf Renvall



SIBBLE, Olberga 1:14 m fl och Sibble 1:7 m fl, (P1 77-06),
Grödinge,
Botkyrka kommun, Stockholms län

Förslag till byggnadsplan

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör byggnadsplanekarta med bestämmelser, denna beskrivning samt illustrationsplan. Förslaget bygger på kommunstyrelsens beslut 1985-03-04 att godkänna upprättat förslag till program för Sibbles utveckling.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget sydost om väg 569 vid avfarten mot Sibble strand och begränsas delvis av väg 569 samt fastigheten Viad 1:2 och fastigheterna Olberga 1:4, 1:6, 1:11, 1:26, 1:27, 1:51 och 1:58 i väster, Snäckstavik 3:1 i norr, delar av fastigheterna Sibble 2:5 och 2:6 i öster, och Kaggfjärden i söder.

Areal

Planområdet omfattar ca 78,5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

Undet ett tiotal år (1977-1985) har merparten av Sibble täckts av byggnadsförbud enligt 109 § (beslut 1977-05-05) byggnadslagen. I områden med avstyckningsplan gäller dessutom tätbebyggelseförbudet enligt byggnadslagens 168 § (beslut 1976-05-20). Tätbebyggelseförbudet infördes ursprungligen med motiveringen att begränsa bebyggelsen till följd av de med flygreservatet för Tullinge/Getaren sammanhängande bullerstörningarna och frågan om permanentbosättning för fritidsbebyggelse.

Sedan planen utvecklats att förse även de redan planlagda områdena med kommunalt spillavlopp har förbud införts, för dessa områden, mot nybyggnad enligt 110 § byggnadslagen (förbud mot nybyggnad i avvaktan på att bl a avlopp för området anordnats i erforderlig mån).

Diskussionen om lämplig inriktning på utvecklingen i Sibble har sedermera koncentrerats kring frågan om ökad permanentbosättning. Det kan konstateras att Sibble som vid början av 1930-talet växte fram som ett renodlat fritidsområde idag har betydande inslag av helårsboende. Av områdets drygt 135 bostadshus utnyttjas ca 1/3 eller omkring 40 hus permanent. Den bofasta befolkningen uppgår till ca 130 personer. Med tanke på helårsbosättningens omfattning har en återgång till enbart fritidsbebyggelse ej bedömts vara en realistisk målsättning.

Den successiva övergången till ökat åretruntutnyttjande har inneburit risker för sanitära olägenheter i området. Av Sibbles bostadshus är idag ca hälften direkt eller indirekt anslutna till det kommunala avloppsnätet medan övriga har enskilda anläggningar av något slag. För att säkra vattenförsörjningen vilken sker via enskilda och samfälliga brunnar bör även resterande och eventuellt nytillkommande fastigheter på sikt anslutas till det kommunala avloppsnätet.

BEFINTLIGA PLANER M M

Regionplan

Den fastställda regionplanen - Regionplan 78 - anger Sibble som område för fritidshus.

Generalplan

Någon egentlig generalplan saknas men i markdispositionsplan 1976 som tillhör Botkyrka kommunöversikt 1976 angavs Sibble som utredningsområde. Bl a konstaterar beskrivningen till markdispositionsplanen att "rådande förhållanden inom området är sådana att hela området bör detaljplaneläggas. Inslaget av helårsbosättning är så stort att återföring till enbart fritidshusbebyggelse ej kan vara en realistisk målsättning".

Förslag till program för Sibbles utveckling

Stadsarkitektkontoret fick 1984-05-09 i uppdrag av kommunstyrelsens planeringsberedning att påbörja områdesplanestudier för Sibbleområdet. Som underlag för beslutet redovisades en inledande programutredning för Sibble daterad 1983-09-15 samt yttranden från berörda förvaltningar inom kommunen. Planeringsberedningen beslöt vidare att uppdra åt byggnadsnämnden att sända den av stadsarkitektkontoret upprättade programutredningen på remiss och att med eget yttrande redovisa remissvaren för planeringsberedningen.

Programutredningen sändes under sommaren 1984 på remiss till berörda intresseföreningar i Sibble. De synpunkter som inhämtats redovisades av stadsarkitektkontoret tillsammans med de yttranden som tidigare inkommit från olika förvaltningar i PM 1984-10-15.

Byggnadsnämnden beslöt 1984-12-11 bl a att föreslå planeringsberedningen uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta områdesplan.

Avsikten är nu att, i det föreliggande förslaget till byggnadsplan och mot bakgrund av det utredningsarbete som hittills bedrivits, lägga fast de övergripande målen för utvecklingen i Sibble samt ge underlag för den tekniska planeringen.

Beslut fattades därför av kommunstyrelsen 1985-03-04 att godkänna upprättat förslag till program för Sibbles utveckling, samt att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta erforderliga planer. Byggnadsnämnden beslöt 1985-06-11 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta byggnadsplan för Sibble.

Detaljplaner m m

För planområdet gäller byggnadsplaner fastställda 1948-08-14, 1952-06-19, 1958-02-26 respektive 1964-02-05 och avstyckningsplaner godkända 1938-09-03, 1940-09-21 och 1942-10-21. För avstyckningsplaneområdena har tätbebyggelse-rätten upphävts enligt 168 § byggnadslagen.

Byggnadsförbud

Byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen, som gällde tidigare i så gott som hela planområdet, gick ut 1985-25-05. Beslut fattades av byggnadsnämnden 1985-03-12 att ej söka förlängning av förbudet. Byggnadsförbud har sedan utfärdats av länsstyrelsen enligt 110 § byggnadslagen att gälla för delar av planområdet som idag har gällande plan (del av 77-01, 77-02, 77-03 samt 77-04).

Strandskydd

Strandskydd enligt 15 och 16 §§ naturvårdslagen gäller intill ett avstånd av 300 meter från strandlinjen såväl för land- som vattenområde längs stranden inom det föreslagna planområdet med undantag av de delar av gällande plan som f n ingår i kvartersmark (byggnadsområde).

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Bostadsförsörjningsprogram m m

Området upptages ej i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet men för Sibble kan antas en utbyggnad med några enstaka bostadslägenheter om året.

Permanentningen i Sibble har hittills skett i relativt begränsad takt. Under de senaste 10-tal åren (1973-84) har befolkningen i Sibble ökat med i genomsnitt 7-8 personer per år vilket kan sägas motsvara en årlig permanentning/förtätning med i storleksordningen 2-3 lägenheter. Trots införda byggnadsförbud har befolkningsökningen pågått i stort kontinuerligt under hela 1970- och på 80-talet.

År 1979 bodde 89 personer i Sibble varav 32 eller 36 % i åldersgruppen 35-54. Motsvarande siffra för hela Botkyrka kommun var knappa 25 %. År 1982 hade antalet fast bosatta ökat till 126 och antalet i medelåldersgruppen 35-54 blivit 49 eller 39 %. Antalet barn i skolåldern var minst 18 mot 14 år 1979, eller 14 % (1982).

Konsekvenserna för kommunens service av denna befolkningsutveckling beskrivs under rubriken PLANFÖRSLAG.

Program för planområdet

Med ledning av det utredningsarbete som bedrivits i anslutning till Sibbleplaneringen har följande mål för utbyggnaden lagts fast.

1. Utvecklingen skall ske "inom nuvarande servicestruktur" d v s utan tröskelinvesteringar i t ex skol- och barnomsorgslokaler.
2. Områdets karaktär av blandområde ska bevaras. En viss permanentning och eventuell förtätning kan dock accepteras. Utbyggnaden bör utgå från befintlig struktur och bygga på enskilda initiativ.
3. Avloppsförsörjningen bör ske via ett gemensamt avloppsnät. Inom området finns redan ett betydande antal fastigheter som direkt eller via samfälliga ledningar anslutits till kommunens avloppsnät. Kommunen bör skapa förutsättningar för att denna process med en successiv anslutning av avloppen till ett gemensamt nät fortsätter. Detta gäller både befintliga hus och eventuell nytillkommande bebyggelse.

4. Vattenförsörjningen kan ske som hittills, d v s med enskilda och gemensamma vattentäkter. Detta under förutsättning att avloppsfrågan ordnas enligt ovan.
5. Inga väginvesteringar förutsättes. Väghållningsansvaret kvarstår samfällt.
6. I det fortsatta planarbetet bör inriktningen vara att olika delområden skall ges likartade planbestämmelser vid detaljplaneläggning samt att planmässiga förutsättningar skapas för en successiv anslutning till ett utbyggt spillvattennät.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Områdets yta domineras av den befintliga bebyggelsen som upptar merparten av marken mellan jordbruksodlingen i väster (Viad 1:2) och öster (Sibble 2:6, 2:7). Bebyggelsen ligger mest i söderslutning men även på och kring en mindre höjd på något över 50 m och väster om en större kulle på drygt 65 m som avgränsar området mot nordost.

Förutom de intill Kaggfjärden låglänta jordbruksmarkerna och samfälligheter tillhörande bl a Sibble strand är området till stor del bevuxet med skog. På tomtmark är skogen av blandad karaktär med starkare inslag av lövträd.

Lokalklimat

Några markanta lokalklimatvariationer går ej att finna i Sibble utöver de att skogstomterna generellt är mindre känsliga för vind- och frostexponeringar än den öppnare tomtmarken, särskilt den mot Sibble strand. Beroende på att den norra delen av området är väl skogsbevuxet är ingen del av området märkbart exponerat till nordliga- eller nordvästliga vindar under den kalla årstiden.

Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartan är undergrundens beskaffenhet mycket växlande inom Sibbleområdet. Lerjorden dominerar i de låglänta delarna, medan morän, grus och övriga friktion jordarter återfinns i de högre liggande. Mindre partier med lös eller mycket lös lera finns bl a i den norr- södergående dalgången i områdets nordöstra del.

Höjdtopparna visar även mindre förekomst av berg i dagen. Undermarkens porösa natur gör att denna är väl dränerad mestadels mot söder och vattendrag på markytan inom Sibbleområdet sällsynta. En mindre del av norra Sibbleområdet dräneras mot Snäckstavik i norr men torde ändå kunna anslutas till gemensamt avloppsnät mot söder. Inga större markundersökningar har gjorts inom området. Grundläggningsförutsättningarna är allmänt goda. Särskild grundundersökning kan krävas i individuella fall.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Allmänt kan Sibbleområdet räknas till ett enhetligt men ändå rikt varierande kulturlandskap. Det finns få byggnader av kulturhistoriskt intresse men många fornlämningar. Sibble som fritidsbebyggelse och sedermera bostadsområde har dock med tiden lyckats väl smälta in i kringliggande natur och varken stör eller strider med det omgivande jordbrukslandskapet. Enligt historieber beskrivningen i del 1 ovan har delar av detta område funnits tillräckligt länge som boplatser på inhägnad mark för att vegetationen hunnit mogna till och ge bebyggelsen en naturlig anknytning till den omgivande terrängen.

Spår av tidigare byggnadskultur finns kring Olberga 1:20.

Lagskyddade fornlämningar förekommer på Olberga 1:20, 1:21 och Sibble 1:25, 2:5, 2:6, 2:32, 2:54 och 2:103. Dessa får ej förändras, utgrävas, rubbas eller på annat sätt skadas eller överhöljas. Fornlämningarnas läge anges på plankartan.

Bebyggelse

Bebyggelsen i Sibble är, förutom ett långt sammanhängande stråk från väg 569 till Kaggfjärdens strandlinje, koncentrerad till de områden som omfattas av gällande byggnadsplan och styckningsplan. Den består praktiskt taget uteslutande av bostadshus varav en tredjedel är åretombostäder och två tredjedelar fritidshus.

Flertalet bostadshus inom området har större yta än 55 m.

De minsta husen finns på några få större tomter bland den äldsta bebyggelsen och i områden avsedda för fritidsbebyggelse.

Flertalet av bostadshusen har endast ett plan. Inom de icke planlagda och äldre byggnadsplane- och styckningsplanlagda områdena förekommer hus med inredd vind i liten utsträckning.

Många hus (43 %) har källare även bland fritidsbebyggelse vilket bidrar till att utöka bostadshusets användbara yta.

Av de nuvarande 46 helårsbostäderna är 16 hittills ej anslutna till det gemensamma avloppsnätet.

De äldsta husen finns dels i områdets sydöstra del, dels intill väg 569 och inom de sydligare och centralare delarna av fritidshusbeståndet.

Ca 52 % av husen har tillkommit efter 1960, 13 % före 1940.

I förhållande till taxeringsvärdet och ålder visar flertalet hus en standard som troligtvis ligger något lägre än genomsnittet för friliggande småhus för helårsbruk i Botkyrka kommun. Förklaring finns antagligen i att de flesta husen är eller tidigare har varit avsedda endast för fritidsbruk.

Allmänt kan konstateras att tomtstorleken inte synes ha någon relation till husstandard tagen som helhet. Med mycket få undantag kan ej heller påstås att något saneringsobjekt finns inom området eller att någon särskild tomtgrupp lämpar sig till ny exploatering p g a utrustnings- eller kvalitetsstandard.

Däremot finns det stora tomter som med hänsyn till sitt läge torde kunna ge rum för en tätare exploatering. Ibland är den befintliga bebyggelsen av sådan enkel beskaffenhet att den ej sätter något större hinder för ny tomtindelning med ett större antal bostadshus, förutsatt att övriga faktorer talar för det.

Vägar och trafik

Sibbleområdet nås via den allmänna vägen 569, som går mellan väg 225 vid Smällan och färjan vid Hörningsholm. Anslutning till väg 569 sker vid fyra punkter.

Vägnätet inom området består av ett antal grusvägar som går mest i nord-sydlig riktning genom de tidigare bebyggda och planlagda delarna av Sibble. Från väst till öst sammanlänkas dessa vägar av primärt två vägar, en i norr som leder till fritidshusområdet på kullen "Hammaren", och en i områdets mitt som sammanför trafiken i nästan hela området och leder till Kaggfjärdens strand vid "Sjöstugan".

Både inom de planlagda och icke planlagda delarna, understiger vägområdenas bredd, d v s avståndet mellan fastighetsgränser på ömse sidor om vägen, praktiskt taget aldrig 8 m.

Körbanornas bredd och kvalitet varierar däremot från 4-6 m närmast väg 569 och ner till under 3 m där trafiken är mycket låg.

Gång- och cykeltrafik delar oftast vägen med biltrafiken. Utöver bilvägarna finns gångstigar inom området efter stranden, över vissa gemensamma ytor och efter åkerkanten.

Kollektivtrafik

F n går 8 bussturer i vardera riktningen (ej nattbuss) och trafiken är gles både på morgon och kväll vid tidpunkt för arbetsresor. Man är därför i stor utsträckning beroende av egen bil i Sibble.

Ledningssystem

32 fastigheter i Sibble strandsdelen får dricksvatten från två hopkopplade grundvattentäkter. Prov tas två gånger om året och har hittills visat tillfredsställande kvalitet. I området i övrigt finns det flera enskilda vattentäkter som har tillkommit genom individuella borrhningar. Av avgörande betydelse för även en måttlig expansion i Sibble är att det finns tillräcklig tillgång till färskt vatten. En översiktlig vattenundersökning företagen i slutet av 1984 visar att tillräckligt vatten av god kvalitet räcker till föreslagen expansion inom Sibble.

Ca hälften av de 138 bostadslägenheterna inom området är idag direkt eller indirekt anslutna till det kommunala spillvattensystemet. Detta gäller bl a flertalet hus inom Sibble strand. Spillvattnet avledes med självfall till en pumpstation söder om Sibble 1:59 varifrån vattnet tryckpumpas till anslutning till Himmerfjärdstunneln väster om väg 569. Förutom Sibble strand omfattar befintligt nät en del av den äldre bebyggelsen närmast väg 569 samt ett område i söder i närheten av pumpstationen. De övriga bostadsfastigheterna har enskilda anläggningar av olika slag.

Markägoförhållanden

Nästan all styckad mark ägs av enskilda fastighetsägare men några fastigheter är samfälligheter som ägs och sköts gemensamt av väg- eller tomtägareföreningar. Både i öster och i väster ägs marken av jordbruksintressenter.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelsen i Sibble har idag en sådan omfattning och täthet att en detaljplaneläggning bör ske. För delar av området finns ett antal byggnads- och avstyckningsplaner av varierad ålder vilka inte längre kan anses svara mot dagens behov. I områdets västra del finns bebyggelse som helt saknar planinstitut.

Målsättningen med planläggningen nu, är att ge möjlighet för en viss fortsatt långsam bebyggelseutveckling i Sibble, i avsikt att behålla Sibbles nuvarande karaktär, ej att pressa fram ytterligare förtätning.

Ett riktmärke för den minsta tomtstorleken har därför ansetts rimligt att sättas till 2 000 m². Hittills har de allra flesta hus uppförts inom den gällande gränsen för bebyggelserätt.

Bebyggelseområden

Bostäder

Förslaget ger plats för en ökning från nuvarande 128 bostadshus (varav 81 fritidshus) till 187. Hur många av dessa som kommer att nyttjas för helårsbosättning kan naturligtvis ej preciseras.

Ett begränsat antal fastigheter anses lämpligt för delning. En del fastigheter fyller väl kravet för delning beträffande tomtstorlek men är mindre lämpade då huvudbyggnad f n upptar ett centralt läge på tomten. Annat hinder kan föreligga t ex kraftig marklutning eller den samlade bebyggelsegruppen.

Bebyggelsens utformning

Den byggbara ytan på varje fastighet har begränsats i minsta möjliga utsträckning men någon starkare avgränsning föreslås endast utefter väg 569 och i närheten till åkermark eller annat markerat skogsbryn. Vissa mindre arealer har prickats av som områden för underjordiska ledningar med hänsyn till den föreslagna VA-planen (se teknisk försörjning, nedan).

Tomtplatsstorleken är föreslagen minimerad till 2 000 m² vilket motsvarar flertalet befintliga fastigheter.

En byggnadsrätt för varje i planförslaget angiven tomtplats om 150 m² byggnadsarea resp 180 m² bruttoarea för varje huvudbyggnad betraktas som befogad då det ena delplanområdet (77-04) hittills åtnjutit en motsvarande byggnadsrätt. Denna byggnadsrätt är således proportionerad mot det för Sibbleområdet som helhet redan invanda boendesättet.

Skola

Olberga skola rymmer det antal elever i årskurs 1-3 som beräknas finnas i Sibble med den utbyggnadsinriktning som nu skisseras. Även vid en dryg fördubbling av antalet permanentade bostadshus, skulle Olberga kunna tillgodose behovet. En sådan utveckling tangerar dock det maximala antalet elever för skolans kapacitet, d v s 25 elever.

Eftersom Olberga skola täcker in områden också utanför Sibble har studier gjorts över skolsituationen i hela glesbygden. Även utifrån detta underlag bedöms skolorna i Grödinge (Uringe och Olberga) klara det beräknade behovet.

Elever på mellan- och högstadiet skjutsas till skolor i Tumba. För mellanstadieeleverna finns tillräcklig kapacitet i Malmsjö. Vad gäller högstadiet finns inom Tumbaområdet tre skolor. Utvecklingen på landsbygden kommer att ha liten betydelse för det totala elevunderlaget och några kapacitetsproblem till följd av utvecklingen där behöver inte befaras.

Barnomsorg

Barn i Sibble med behov av barnomsorg hänvisas idag till daghem i Vårsta. Antalet barn i den aktuella åldersgruppen är litet. Årskiftet 1983/84 fanns endast 8 barn 0-6 år i Sibble, vilket motsvarar 6 % av befolkningen (motsvarande siffra för kommunen är 13 %).

Även i framtiden kan andelen barn i Sibble förväntas vara förhållandevis låg och någon utbyggd lokal daghemsavdelning bedöms med de befolkningsalternativ som vi nu skisserat inte vara realistisk. Eventuellt kan barntillsynen ordnas via familjedaghem om intresse finns i området.

För barn i förskolan finns deltidgruppsverksamhet i Uringe med möjlighet till fördubblad kapacitet.

Äldreomsorg

En ökad permanentbosättning medför större behov av äldreomsorg på landsbygden, i första hand i form av ökad hemtjänstservice. Hur mycket behovet kan komma att öka är dock svårt att prognostisera eftersom det starkt påverkas av vilka hushåll som väljer att bosätta sig på landsbygden. Vi kan emellertid konstatera att det idag bor en mindre andel barn och ungdomar i Sibble medan andelen personer över 65 år är högre än för kommunen i genomsnitt. En trolig utveckling är att denna tendens med en större andel äldre personer kommer att hålla i sig även i framtiden.

Service

En livsmedelsbutik i Olberga (avstånd ca 850 meter) finns efter väg 569. Förutsättningar för butikens fortbestånd förbättras vid ökad åretombosättning i Olberga-Sibble.

Friytor och natur

Sibblebebyggelsens tomter har och kommer att ha förhållandevis stora ytor. Området har också tillgång till mycket omfattande strövområden, vidsträckt strand och vatten för bad, båt och fiske.

Inom området finns tillgång till gemensam mark som tillhör samfälligheter som delar av Sibble 1:7, 2:3, 2:6 och 2:54.

Ett begränsat antal båtplatser har anordnats vid enskilda bryggor längs Kaggfjärden. Gemensam småbåtshamn finns vid Skogsudd. Någon särskild badplats har ej anordnats.

Grundförhållanden

I området varierar grundläggningssättet beroende på undergrund och typ av byggnad. Lätta envånings fritidshus är i allmänhet grundlagda på plintar eller med sluten torpgrundläggning. Den äldre bebyggelsen är undantagslöst grundlagd på detta sätt. På senare tid har det blivit allt vanligare med nedgrävd hel källare för inredning till förråd, gillestuga eller liknande. Grundläggningssättet har då varit hel betongplatta med murade källarväggar, detta oavsett om byggnaden legat på lera eller annan jord. Sådana byggnader måste med detta förfaringssätt ha ett väl fungerande dräneringssystem för att förhindra skador av inträngande vatten. Pålning har ej förekommit i området.

I möjligaste mån bör regnvatten infiltreras i marken (lokalt omhändertagande) för att bibehålla grundvattennivån. Förutsättningar härför torde vara goda då området till stor del består av lättare och mera porösa jordarter.

Vägar och trafik

Vägnät

Det vägnät som idag finns i Sibble bedöms vara tillräckligt för att klara den ytterligare belastning som kan väntas med nuvarande utbyggnadsinriktning. Vaghållningen kommer även i fortsättningen skötas via vägföreningar i området.

Kollektivtrafik

Busstrafiken bör successivt anpassas till befolkningsutvecklingen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Riskerna för sanitära problem och de effekter dessa skulle kunna få bl a för vattenförsörjningen i området har en avgörande betydelse för hur VA-frågorna i Sibble bör hanteras. Om tillgången på vatten ska kunna säkras kan enskilda avloppsanläggningar i princip inte accepteras utan avloppsfrågan måste lösas via ett utbyggt spillvattennät, anslutet till SYVAB. Om avloppshanteringen löses finns förutsättningar för att vattenförsörjningen även i fortsättningen kan ordnas av fastighetsägarna själva, genom enskilda och samfällda vattentäkter. Kommunens roll inom detta område behöver då endast bli rådgivande.

Vad gäller avloppshanteringen råder idag skilda förutsättningar för olika delar av Sibble. Området kan delas in i fem mindre delområden, dessa skulle kunna sammanfattas under tre huvudpunkter:

- o fastigheter som redan idag är direkt anslutna till kommunens verksamhetsområde för spillvatten, område A, (se kartbilaga)
- o fastigheter som enskilt eller via samfällda ledningar är anslutna till det kommunala spillvattennätet, område B och D
- o fastigheter som saknar avloppsledningar och som bör anslutas till ett kommunalt spillvattennät, område C och E

All ny bebyggelse (ny huvudbyggnad och omfattande om- eller tillbyggnader) skall anslutas till det kommunala spillvatten systemet. Successivt bör även annan befintlig bebyggelse anslutas. Områdets topografi ser ut att tillåta att detta huvudsakligen sker med självfall.

Värme

Den vanligaste formen av husuppvärmning i Sibble är vedeldning kompletterad med antingen olja eller el. Någon enhetlig uppvärmningsform kommer ej att anges.

PLANGENOMFÖRANDE

Spillvattenutbyggnad

Tillhörande översiktlig spillvattenplan bilägges.

Inom de områden som saknar spillvattenledningar, C och E, kommer kommunen att genomföra en successiv ledningsutbyggnad under fyra till fem år. Ledningarna kommer att framdragas till fastighetsgräns i möjligaste mån. Endast för ett fåtal fastigheter upprättas ej förbindelsepunkt vid tomtgränsen.

För följande fastigheter upprättas förbindelsepunkt av olika anledningar ej i direkt anslutning till fastigheten:
Sibble 1:19, 1:21, 1:40, 2:12, 2:51, 2:98, 2:99, 2:100, 2:101 samt 2:102.

Ovanstående fastigheter kan få viss kompensation för det ökade ledningsbyggandet. Hur detta skall ske avgörs från fall till fall när utbyggnad är aktuell.

Inom område D finns det idag en utbyggd enskild spillvattenledning som har kapacitet att även försörja de resterande fyra fastigheterna som ej är anslutna inom området. Ledningsnätet inom området kan antingen övertas av kommunen eller också kvarstå som enskild anläggning, men då skall en gemensamhetsanläggning bildas som träffar avtal med kommunen om anslutningsvillkoren.

Den gemensamhetsanläggning för spillvatten som ägs av föreningen Sibblestrand kommer att övertas av kommunen i enlighet med det avtal som finns.

Hela Sibbleområdet kommer därmed att ingå i det allmänna verksamhetsområdet för spillvatten och ansluter till SYVAB.

Kostnaderna för kommunens åtaganden beräknas kunna täckas av intäkterna enligt gällande taxa.

SAMRÅD

Som förberedelse för ett kommande områdesplanearbete skedde under 1970-talet kontakter och överläggningar med representanter för tomtägarföreningar i Sibble. Det ansågs att ett snabbt och smidigt planarbete skulle underlättas betydligt om det fick ske i nära samrådsformer med företrädare för markägarna - företrädare som bör ha mandat att framföra sina och de sinas åsikter. Vid ett möte 1981-08-15 framkom det således att så gott som hela Sibble omfattas av tomtägareföreningarna Olberga, Smedstorp och Annelöt, Sibble strands samfällighet, Sibble tomtförening samt Sibble vägförening.

En inledande programändring för Sibble 1983-09-15 redovisades för kommunstyrelsens planeringsberedning efter preliminärt samråd med närmast berörda kommunförvaltningar. Det syntes alltjämt värdefullt om de lokala föreningarna kunde komma till tals som ett värdefullt bidrag till de planfakta som redan då samlats men som behövde kompletteras. Planeringsberedningen beslöt 1984-05-09 att programutredningen skulle skickas på remiss till berörda intresseföreningar i Sibble. Remissen skedde under sommaren 1984 och de synpunkter som framkom sammanställdes i en PM författat av stadsarkitektkontoret 1984-10-15 tillsammans med tjänsteutlåtande 1984-11-27.

Den 19 augusti 1985 sammanträffade representanter för de olika fastighets- och samfällighetsföreningarna i Sibble samt andra intresserade med representanter för kommunen varvid detta förslag till byggnadsplan och dess konsekvenser för anordnande av vatten- och avlopp diskuterades. Samrådet resulterade i att planskissen reviderades i flera hänseenden, inte minst beträffande de föreslagna byggnadsrätterna, både ytmässigt i bestämmelserna och vid begränsningar på plankartan. Dessutom vidgades planområdet att omfatta bl a Sibblestrandsområdet, Smedstorp (planer fastställda 1952-06-19 och 1958-02-26) samt Olberga skola.

Den 8 december 1986 höll kommunens representanter ytterligare ett informationssammanträde med Sibbles fastighetsägare och andra intresserade då frågor rörande främst VA-anslutning och dess ekonomiska innebörd för de enskilda fastighetsägarna föredrogs och diskuterades.

STADSBYGGNADSKONTORET



Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör



Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 17 juni 19 87 § 133

betygar [Signature]

kommunfullmäktiges sekr.

**Ändring av detaljplan för SIBBLE, Olberga 1:14 och Sibble 1:7
m fl i Grödinge (PI 77-06)**

B E S T Ä M M E L S E R

Ersätter bestämmelser fastställda 1988- 02-23.

Ändringar har markerats med kursiv stil.

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

1 mom Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

2 mom Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

**2 § MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE
OMFATTNING FÅR BEBYGGAS**

Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

**3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN
FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR**

Mark där underjordiska allmänna ledningar kan
förekomma

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

Fristående hus

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående. Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter men icke närmare än 2,0 meter.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDEN

1 mom Antal tomtplatser

Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomtplatser avsedda för bebyggelse som siffran anger.

2 mom Tomtplats storlek

På med F betecknat område får tomtplats icke ges mindre storlek än 2 000 kvadratmeter.

6 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

1 mom Antal byggnader

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad samt därtill hörande uthus uppföras.

2 mom Byggnadsarea (se sid 4 betr definition av byggnadsarea)

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus, garage eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 250 kvadratmeter. Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 60 kvadratmeter. **Enskild uthusbyggnad får dock ej uppta större byggnadsarea än 40 kvadratmeter.**

~~3 mom Bruttoarea (se sid 3 betr definition av bruttoarea)~~

~~På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större bruttoarea än 180 kvadratmeter.~~

3 mom Antal lägenheter i huvudbyggnad

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. ~~Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får bostadslägenhet icke inredas.~~

utgår

utgår

7 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras i högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas. Där sluttningsvåning anordnas, får ej vind inredas i samma hus.

utgår

2 mom Byggnadshöjd

På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större byggnadshöjd än 4,5 meter. **Högsta tillåtna höjd till taknock är 8 meter.** Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får ej uppföras till större byggnadshöjd än 3 meter.

8 § GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid går ut 2009-12-31.

9 § BYGGLOV

Inom ramen för tillåten byggnadsarea erfordras ej bygglov för följande åtgärder:

- uthusbyggnad som omfattar högst 25 kvm och ej innehåller VA-installation

- fasadförändring av mindre omfattning

- en tillbyggnad av huvudbyggnad med högst 15 kvm som ej innehåller VA- installation.

Upplysningar

Bygglovbefriade åtgärder skall uppfylla detaljplanens bestämmelser.

Tekniska förvaltningen

1994-11-22

Bygglovbefrielse för tillbyggnad av huvudbyggnad ges för en tillbyggnad till tidigare erhållet bygglov. Ytterligare tillbyggnader kräver bygglov.

Med fasadförändring av mindre omfattning avses exempelvis upptagande av dörr eller fönster.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Lars G Håkansson
Planarkitekt

Definition: Med byggnadsarea menas den area (yta) som en byggnad upptar på marken. För beräkning av byggnadsarea bestäms erforderliga mått från ytterväggs utsida utan hänsyn till smärre avvikelser som fasadlist, portomfattning e d.
SVENSK STANDARD SS 02 10 52

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka

beslut den 13 juni 1995 § 75

betygar Sahlstrand

byggnadsnämndens ~~sekr.~~ sekr.

Tekniska förvaltningen
Planarkitekt Lars G Håkansson

1994-11-22

Ändring av detaljplan för SIBBLE, Olberga 1:14 och Sibble 1:7
m fl i Grödinge (PI 77-06)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan för planprocessen

Samråd januari-april 1995

Antagande av byggnadsnämnden juni 1995

Genomförandetid

Ändringens genomförandetid går ut 2009-12-32.

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun skall ej vara huvudman för den allmänna platsmarken.

Byggande och anläggande på tomtmark sker i enskild regi med undantag för allmänna va-ledningar på kvartersmark.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Lars G Håkansson

Lars G Håkansson
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka

beslut den 13 juni 1995 § 75

betygar Lars G Håkansson

byggnadsnämndens ~~ordf.~~ sekr.