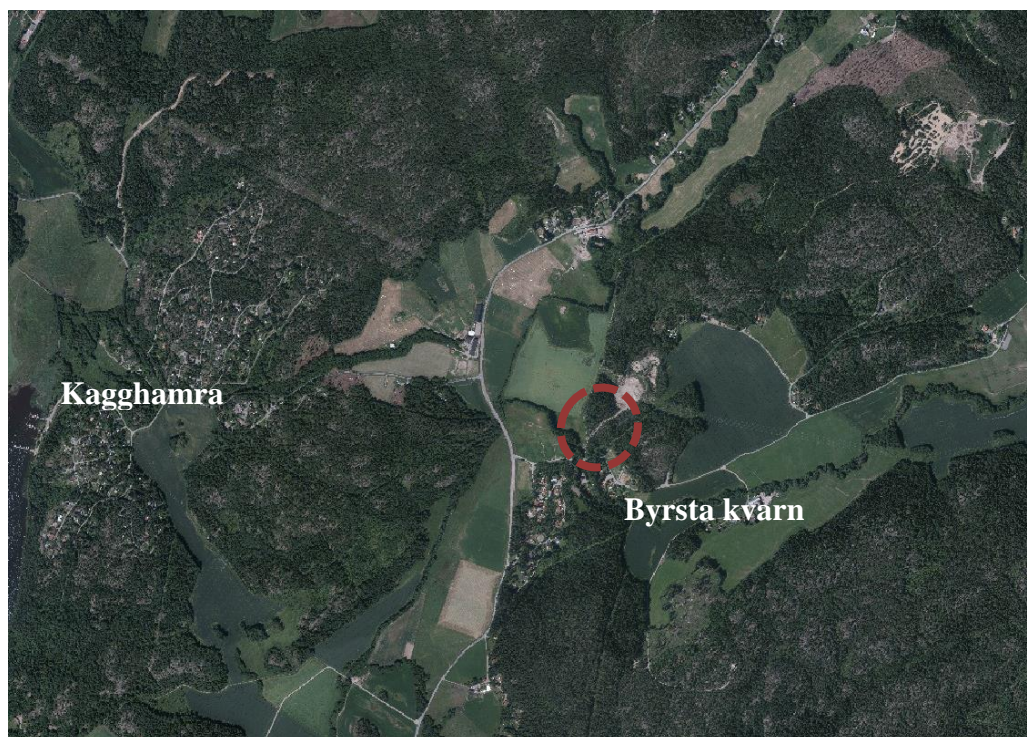




Samrådshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för Övre Byrsta i Botkyrka kommun (del av Byrsta 8:1 och 1:7), plannr. 73-12.



Innehåll

Inledning	4
Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Planens läge, areal och markägoförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Riksintressen	5
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Bedömning av miljöpåverkan	6
Förutsättningar	7
Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning	7
Kulturmiljö	7
Natur	8
Rekreation och friluftsliv	9
Trafik	9
Service	10
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	10
Miljö och hälsa	11
Förändringar	12
Trafik	14
Kulturmiljö	15
Naturmiljö	15
Strandskydd	15
Geotekniska förhållanden	17
Teknisk försörjning	17

Genomförande	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor.....	22
Tekniska frågor.....	23

Inledning

Planhandlingar

- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Illustrationsplan

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning, *reviderad 1017-10-16*
- Naturinventering vid Byrsta kvarn, *Ekologigruppen. 2014-10-20*
- Bedömning av intrång i strandskydd, *Ekologigruppen 2017-04-11*
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, *ArkeoLogistik 2016:24*
- Länsstyrelsen yttrande gällande fornlämningar, *2016-10-21*
- Geotekniska förhållanden och Hydrologiska förhållanden med dagvattenutredning, *GeoMarkservice 2017-09-03*
- Bedömning av förutsättningar för vattenförsörjning, *UVAT 2017-08-25*
- VA-bedömning, *DeltaGeo 2016-06-30*
- VA-bedömning, Avluftning till reningsverk, *DeltaGeo 2017-09-28*

Planens syfte och huvuddrag

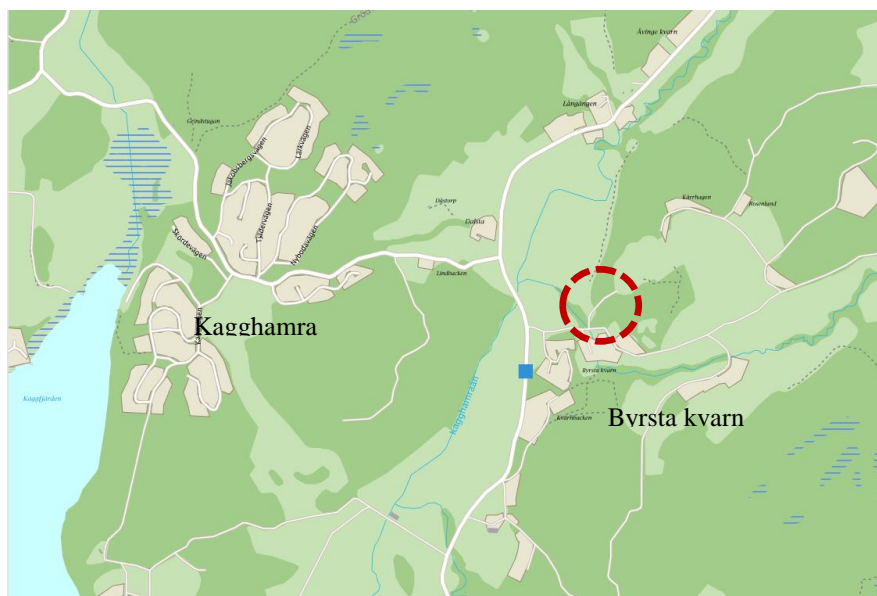
Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av totalt tio friliggande enbostadshus och/eller parhus. Byggnaderna får uppföras i två våningar. Områdets landskapskaraktär, den kuperade naturmarken ska tas tillvara och ses som en tillgång. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas till markens naturliga beskaffenhet och schaktning, utfyllnad och sprängning minimeras. Byggnadernas fasader utförs i slamfärgat trä och takmaterialet i rött eller svart tegel eller trä. Träfasad och trätak får ha sin naturliga kulör.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt utökat förfarande då förslaget är av betydande intresse för allmänheten.

Planens läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget norr om Byrsta kvarn, cirka 300 meter öster om Nynäsvägen (väg 225) i Grödinge. Området omfattar fastigheterna Byrsta 8:1 och 1:7 och är cirka 2,0 hektar. Marken är i privat ägo.



Planområdets läge i Grödinge.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresse för naturvård enligt miljöbalkens 4 kap. Riksintresset syftar till att skydda bäckravinsystemet med biflöden samt värna Kagghamraåns aktiva meanderbildning och dess förekomst av en havsvandrande öringsstam. Norr om planområdet finns en kraftledning som är av riksintresse för energiförsörjningen enligt miljöbalkens 3 kap.

Strandskydd

Uringeån omfattas av 100 meter strandskydd. Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område.

Översiktliga planer

I översiktsplanen är området utpekat som ett förändringsområde för mindre grupper med nya bostäder och enstaka fritidshus. Den nya bebyggelsens läge och placering ska harmoniera med kulturmiljön och landskapet.

Landskapskaraktären ska tas tillvara och nya bostäder ska placeras i bryn, intill vägar eller i kanten till det öppna landskapet. Befintliga bybildningar och grupper med bebyggelse kan fyllas på med nya bostäder. Utbyggnad av enstaka fastigheter kräver godkända enskilda vatten- och avloppslösningar. Projekt med flera nya fastigheter behöver gå hand i hand med detaljplaneläggning och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Genom att samla ny bebyggelse till stråken skapas underlag för kommunalt vatten och avlopp.

Bedömningen är att föreslagen utbyggnad följer översiktsplanens inriktning för markanvändning. Den nya bebyggelsen placeras inom utpekat stråk för nya bostäder på landet och med närhet till befintlig bebyggelse. Förslaget följer inte översiktsplanens intention att projekt med flera nya fastigheter ska ansluta till kommunalt vatten- och avlopp. Däremot så bidrar förslaget till att skapa underlag för en kommande utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsnätet.

Detaljplaner

Aktuellt område är inte planlagt.

Bedömning av miljöpåverkan

Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedöms inte planen ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver därför inte att en miljöbedömning utförs. Viktiga miljöaspekter är natur- och vattenförhållanden, kulturmiljö och landskapsbild samt markanvändning.

Planen ligger inom riksintresse för naturvård och delvis inom strandskyddat område. Två mindre partier med vissa naturvärden tangerar planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka de landskapsekologiska sambanden för de två naturvärdesområdena. Inte heller bedöms planförslaget försvaga de ekologiska samband som finns knutna till åsystemet (Uringebäcken) och dess strandmiljöer. Allmänhetens tillgänglighet till stranden bedöms inte påverkas och naturingreppet är litet. En exploatering enligt förslaget bedöms medföra endast en marginell påverkan på riksintresset Kagghamraån som helhet, även lokalt bedöms påverkan på riksintresset bli liten.

En yt- och en grundvattenförekomst berörs av planförslaget; Kagghamraån resp. Rosenhill-Lilla Ström. Kagghamraån klarar inte god ekologisk status, bl.a. med avseende på för höga koncentrationer av näringsämnen och att risk finns att miljö kvalitetsnormen inte kan följas år 2021. Avloppet föreslås att renas genom en gemensam lokal lösning (grovrens, reningsverk följt av infiltration). De naturliga förhållandena bedöms som goda för infiltration och rening i mark. Utsläppen från avloppsanläggningen bedöms vara så låga att det

inte kommer att påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna i Kagghamraån eller i grundvattenförekomsten Rosenhill - Lilla Ström

Delar av området ligger på högriskmark för markradon, vilket ska beaktas när man väljer byggnadsteknik.

Förutsättningar

Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning

Planområdet är obebyggt och utgörs till största delen av naturmark. Den omkringliggande bebyggelsen har uppförts över en lång tidsperiod. Ett större område med sammanhållen villabebyggelse har byggts ut sydväst om planområdet under 1990-talet och sydost om området ligger Byrsta by med en väl bevarad småbrukar- och kvarnmiljö från 1800-talet.

Kulturmiljö

Byrsta by och kvarngård, som ligger sydost om planområdet är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Platsen är en kulturhistoriskt intressant miljö med en väl bevarad småbrukar- och kvarnmiljö. Kulturlandskapet vid byn följer den naturliga terrängen kring ån och omgivande bergskullar och beskrivs som "ett öppet och småskaligt och småflikigt jordbrukslandskap med böljande former".

Fornlämningar

Inom planområdet finns lämningar av två färdvägar och en hålväg. Färdvägarna utgörs av vägbankar varav den ena finns med på en karta från 1804 (objekt 4) och den andra (objekt 1) sannolikt har ett samband med täktverksamheten som inleddes under andra hälften av 1970-talet. Båda lämningarna bedöms som övriga kulturhistoriska lämningar. Hålvägen (objekt 2) är ca 80 meter lång och utgör fornlämning.



Karta och foto visar hålvägen som är en fornlämning, (objekt 2).

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är högt beläget och ligger på sluttningen till Kagghamraåns dalgång. Marken utgörs av berg i dagen och blandskog. I det högre partiet i norr består skogen av barrträd och i den nedre delen i söder är lövinslaget påtagligt. I norr, i direkt anslutning till området finns en f.d. grustäkt som håller på att återställas, detta planeras ha upphört senast 2019. Vägen från täkten går genom planområdet och ansluter till den i söder belägna vägen som går mellan vägarna 225 och 549. På andra sidan vägen rinner Uringebäcken som är ett biflöde till Kagghamraån.

Naturvärden

Området som helhet har enligt naturvärdesinventeringen inte några höga naturvärden, två mindre partier med vissa naturvärden identifierades.

Objekt 1, har påtagligt naturvärde och utgörs av äldre barrblandskog på sandmark. Skogen ligger i en brant åssluttning som vetter mot väster. I området finns rikligt med död ved av framför allt gran, området saknar kontinuitet på död ved och alla stammar har fallit åt samma håll. En stor del av granarna, både stående och fallna är rötskadade och förmodligen angripna av rotticka. Den sydvästligaste delen som är beläget inom planområdet bedöms ha lägst naturvärde. Området bedöms ha begränsade förutsättningar som livsmiljö för hotade och skyddsvärda arter. Inga värdearter återfanns vid inventeringen.



Bilden ovan visar delområden och naturvärdesklass. Gult område visar område med påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3, grönt område visar område med visst naturvärde – naturvärdesklass 4. Röd heldragen linje visar tidigare föreslaget planområde. Streckade områden visar de delar som ligger inom planområdet.

Objekt 2, har visst naturvärde och utgörs av avverkningsmogen barrblandskog. Skogen är olikåldrig men saknar inslag av gamla träd och död ved. Området bedöms ha begränsade förutsättningar som livsmiljö för hotade och skyddsvärda arter.

Rekreation och friluftsliv

Grusvägarna genom området utgör de viktigaste rörelsestråken och från den grusvägen i väster finns möjlighet till utsikt över kulturlandskapet med Uringeåns lopp. I närområdet finns värdefulla skogsområden med nyckelbiotoper och naturreservat.

Trafik

Planområdet nås med bil via Byrstavägen med anslutning till väg 225 som leder till Vårsta. Inom planområdet finns två grusade vägar, den ena leder till fram till grustakten och den andra till åkrarna i väster.

Närmsta busshållplats är belägen vid väg 225, cirka 300 meter från planområdet. Vägen trafikeras av busslinje 783 mellan Södertälje centrum och Nynäs- hamns station via Tumba och Vårsta centrum. Turtätheten är cirka en buss i timmen. Skolbussen trafikerar väg 225.

Mellan planområdet och längs med Byrstavägen fram till busshållplatsen vid väg 225 sker gång och cykling i blandtrafik.

Tillgänglighet

Terrängen och höjdskillnaderna gör att tillgängligheten är begränsad.

Service

Skola och förskola finns i Vårsta cirka 8 km norr om området. Där finns även service i form av livsmedelshandel, post och bibliotek. Ett mer komplett serviceutbud finns i Tumba centrum.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området karakteriseras av ett småkuperat landskap med sedimentfyllda dalar och berg i mellanliggande höjdområden. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan + 9 meter och + 43 meter över havet. Jordlagren domineras av den isälvsavlagring som utgör en förlängning av Uppsalaåsen. Inom planområdet består marken av naturligt avlagrad åssediment med hög mäktighet. Närmast väster om området utgörs jordlagren av lera med överlagrat finsediment och i öster går berg i dagen.

Enligt SGU är planområdet beläget inom aktsamhetsområde för ras och skred. Den geotekniska bedömningen är att all mark är lämplig för byggnation. Någon skredrisk bedöms inte finnas då marken inte består av någon skredbenägen jordart. Idag är marken stabil före ingrepp men risk för ras kan finnas om marklutningen vid byggnation överskrider rasvinkeln.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Åsen innehåller ett grundvattenmagasin med västlig-sydvästlig riktning ner mot Kaggfjärden. Uttagsmöjligheter kan ske uppströms planerad bebyggelse.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Planområdet är beläget inom Kagghamraåns avrinningsområde, inklusive dess biflöde; Uringebäckens avrinningsområde. Kagghamraån är klassad som vattenförekomst (SE656155-161871) av vattenmyndigheten och bedöms ha måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Anledningen att vattendraget inte uppnår god ekologisk status är bl.a. för att näringshalten är för hög, d.v.s. ån lider av övergödningsproblem. Miljö kvalitetsnormen för Kagghamraån är god ekologisk och kemisk status senast år 2021 samt att statusen inte får försämrans innan dess. Ytvatten från området rinner mot Kagghamraån eller dess biflöde, Uringebäcken, som ligger närmast planområdet i sydlig riktning. Marken inom större delen av planområdet har sannolikt mycket god infiltration, vilket innebär att det mesta av vattnet inom området kommer att infiltreras. Både Kagghamraån och biflödet Uringebäcken hyser viktiga leklokaler för havsöring. Ynglen som växer upp i bäcken är känsliga för bl.a. låga syrehalter och ammonium.

Området är delvis beläget ovan grundvattenförekomsten Rosenhill-Lilla Ström (SE655762-161519). Vattenmyndigheten har bedömt att Rosenhill-Lilla Ström har en god kvantitativ och kemisk status. Miljö kvalitetsnormen för Rosenhill-Lilla Ström är att god kvantitativ och kemisk status även ska ha klaras år 2021. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns risk att god kemisk status inte klaras 2021, p.g.a. saltanvändning och olycksrisk på väg 225. Grundvattnets strömningsriktning i området är västlig.

Miljö och hälsa

Buller

Föreslagen bebyggelse är belägen ca 330 meter från väg 225, som trafikeras av ca 3300 bilar per dygn (ÅTD). Trafiken längs med Byrstavägen mellan väg 225 och 547 är måttlig och leder främst till de hus och verksamheter som finns i närområdet. Vägen är avstängd för genomfartstrafik. Enligt kommunens bullerberäkningar är den ekvivalenta ljudnivån lägre än 50 dB(A) på den mest utsatta platsen och riktvärdet för buller klaras.

Transporter till och från grustakten norr om planområdet, planeras att ha upphört senast 2019. Grustakten är avslutad och håller på att återställas.

Radon

Marken är klassificerad som normal- till högriskområde för markradon. Mätningar utförs i samband med projektering och vid radonhalter som

överskrider 200 Bq/m³ ska byggnaden utföras med radonsäker konstruktion.

Kraftledning

Nordost om planområdet finns en 400 kV kraftledning i nordvästlig-sydostlig riktning. Ett avstånd om 60 meter söder om ledningens centrumlina ska hållas för att inte överskrida gränsvärdet på 0,4 mikrotiesla (μT). Avståndet mellan centrumlina och planområde är ca 130 meter. Bedömningen är att gränsvärdet klaras inom planområdet.

Förändringar

Bebyggelseförslag

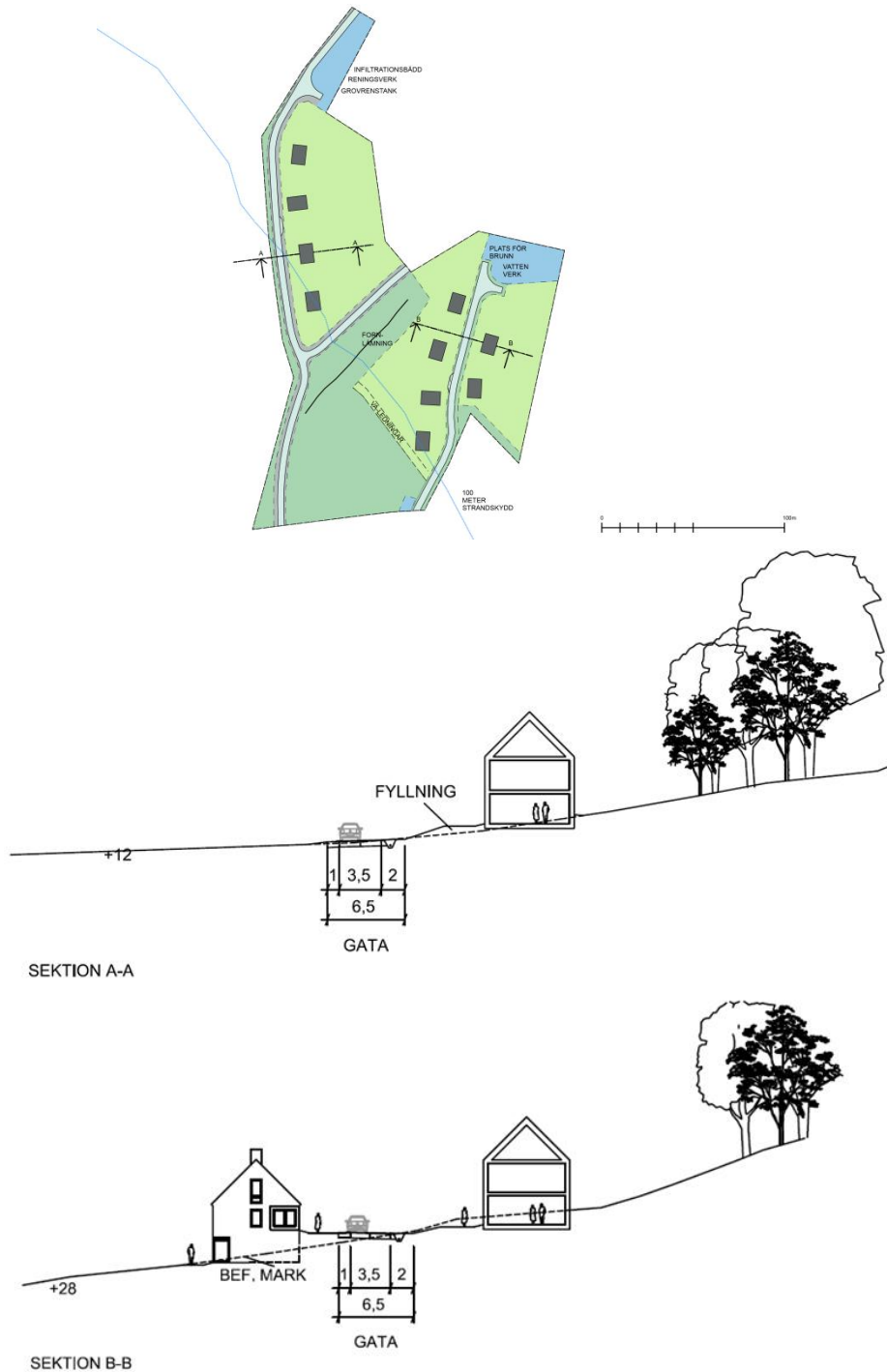
Området ligger högt på en sluttning till Kagghamraåns dalgång och är väl synligt från långt håll. För att minska påverkan på landskapsbilden ska områdets landskapskaraktär, den kuperade naturmarken tas tillvara och ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet och schaktning, utfyllnad och sprängning minimeras. De skärningar och slänter som uppstått i planområdets sydvästradel ska om möjligt utjämnas.

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

Detaljplanen medger uppförande av tio bostadshus i form av friliggande enbostadshus och/eller parhus. Minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostadshus är 1000 kvm och för parhus 800 kvm. Friliggande enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad får en total byggnadsarea (BYA) på 160 kvm och parhus (per bostadsenhet) med tillhörande komplementbyggnad får en total byggnadsarea (BYA) på 120 kvm. Av den totala byggnadsarean får högst 40 kvm fördelas på högst en (1) komplementbyggnad.

Placering och utformning

Planförslaget medger att husen kan uppföras i två våningar samt med suterrängvåning eller med inredningsbar vind. Höjden på byggnaden regleras genom en högsta medgiven nockhöjd som utgår från medelmarknivå där byggnaden ska placeras. Med medelmarknivå menas marknivån på byggnadens alla hörn delat på antalet hörn på byggnaden. Huvudbyggnad får inte placeras närmare än tre meter från gata och komplementbyggnad får inte placeras närmare än sex meter från gata. Huvudbyggnaden föreslås få synligt tak med en takvinkel mellan 12 och 45 grader.



Bilden visar förslag på terränganpassning. Om marken sluttar 1:5 eller mer på platsen för en ny byggnad ska ett souterränghus uppföras för att minimera behovet av schaktning, utfyllnad och sprängning.

För att bevara områdets karaktär och undvika större ingrepp i den kuperade naturmarken regleras schaktning, utfyllnad och sprängning med en bestämmelse. Bebyggelsetyp och placering ska väljas utifrån varje enskild fastighets terräng och vegetation för att minimera behovet av markförändringar. Eventuella höjdskillnader tas vid behov upp med mjuka slänter och terrassering. Stödmurar får inte överstiga 1,2 meter.

Byggnadernas fasader föreslås utföras i trä. Fasadfärger i jordkulörer medges som exempelvis slamfärg i rött, ockra och svart. Takmaterialet ska vara i papp, rött eller svart tegel eller av trä. Även sedumtak får byggas. Träfasad och trätak får ha sin naturliga kulör.

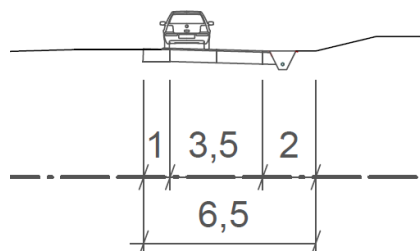


Bilden visar exempel på pigment i jordkulörer.

Trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Inom planområdet planeras de befintliga vägasträckningarna att omvandlas till lokalgator. Gatorna kommer att utformas med en minsta körbanebredd på 3,5–4,5 meter och med ett minsta vägområde på 6,5–7,5 meter med plats för dike och snöupplag. Läge och lutning kommer att detaljprojekteras inför granskningen av detaljplanen. Gatorna får en grusad beläggning och dimensionerad hastighet är 10 km/h.



Bilden visar förslag på gatusektion.

Bil- och cykelparkering

Parkering för bilar och cyklar anordnas inom den egna fastigheten. För området ska två parkeringsplatser per bostad uppfyllas.

Tillgänglighet

Terrängen är i vissa delar mycket kuperad och möjligheten att uppfylla god tillgänglighet kommer att variera inom planområdet. Vid bygglovsgivning kommer en avvägning att behöva göras mellan byggnadens anpassning till terrängen och en god tillgänglighet.

Kulturmiljö

Planförslaget ska ses som en del i ett framväxande bystruktur i trakten vid Byrstakvarn. Planförslaget har anpassats så att den nya bebyggelsen ska ta tillvara på landskapskaraktären och visa hänsyn till värdefulla natur- och kulturmiljövärden.

Fornlämning

Enligt planförslaget planeras gemensamma VA-ledningar att korsa fornlämningen. Tillstånd för markingrepp ska sökas enligt kulturmiljölagen hos länsstyrelsen. Marken vid och tio meter bort från fornlämningen planläggs som naturmark.

Naturmiljö

För att minska bebyggelsens påverkan på landskapsbilden ska områdets karaktär, den kuperade naturmarken tas tillvara och tillkommande bebyggelse anpassas efter befintliga förhållanden. Vegetationen ska i största möjliga mån sparas. De landskapsekologiska sambanden bedöms inte påverkas negativt av föreslagna bebyggelse.

Strandskydd

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18c-d §§. Avsikten med planförslaget är att upphäva del av strandskyddet till förmån för markförlagda ledningar, bostäder samt för gata. Kommunen avser att upphäva strandskyddet med hänvisning till skäl två: Det område som upphävandet avser genom väg [...] verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.



Röd yta visar de delar som upphävandet avser. Svart streckad ring visar den utjämnade ytan som används för att väga lastbilar samt som tillfällig uppställningsplats.

De områden som är aktuella för upphävandet av strandskyddet är idag avskilda från Uringeåns strandområde med grusvägar i väster samt Byrstavägen i söder. Inom området är delar av marken ianspråktagen av grustäktens tidigare verksamhet. Platsen har utjämnat med schaktmassor och används för att väga lastbilar med makadam samt som tillfällig uppställningsplats för släp. Vägarnas avskiljande effekt förstärks av topografin och skapar tillsammans en fysisk och upplevelsemässig barriär till Uringeåns strandområde. Inga bevarandevärda naturvärden eller hotade växter och djur bedöms finnas inom området (*Bedömning av intrång i strandskyddet, Naturvårdsinventering*).

Allmänhetens och det rörliga friluftslivet framkomlighet säkras genom allmänplats mark (gata, natur). Del av området planläggs som natur för att bevara goda livsvillkor för växter och djur.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Under genomförandet av detaljplanen anpassas markarbetena efter jordarternas egenskaper och utbredning samt följa gällande föreskrifter.

Teknisk försörjning

Vatten

En vattentäkt planeras inom den nordöstradeln av planområdet.

Lokaliseringen har skett utifrån placering av avloppsbehandling, avstånd till enskilda brunnar samt avstånd till strandskyddet kring Uringeån. Provbörning kommer att behöva ske för att bestämma brunnstyp samt vattenkvalitet. För att säkra vattenkvaliteten planeras ett vattenverk att uppföras. Ett område reserveras i detaljplanen som medger en byggrätt på 25 kvm samt tillhörande installationer/anläggningar utanför byggnaden.

Avlopp

Med hänsyn till de geologiska förutsättningarna samt att hög skyddsnivå gäller i området ska ett biologiskt-kemiskt reningsverk anläggas. En grovrenstank placeras före reningsverket, där en viss reduktion av BOD sker. Avloppsvattnet behandlas sedan i reningsverket för att efter det ledas till en infiltrationsbädd för infiltration i marken.

Enligt framtagna VA-bedömningar reduceras BOD och fosfor till 99% samt kväve med 87% i reningsverket. Kvarvarande fosfor faller ut i efterföljande infiltrationsbädd. Mängden kvarvarande kväve som kan nå grundvattenförekomsten Rosenhill-Lilla Ström kommer att späs ut i marken och reduceras ytterligare och avståndet och jordvolymen är så stora att kvävehalten inte kommer att vara mätbar.

Avloppsanläggningen med grovrenstank, reningsverk och infiltrationsbädd ska anpassas till terrängen och ges av estetiska skäl ett undanskymt läge med skyddande vegetation omkring. Enligt framtagna VA-bedömningar sker ingen luktstörning från reningsverket. Avloppsförsörjningen ska anpassas till en eventuell framtida framdragning av kommunalt vatten och avlopp. Tillstånd för avloppsreningsanläggningen ska sökas hos kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt. Vilket innebär att dagvatten infiltreras och fördröjas inom respektive fastighet. Omhändertagandet av dagvatten planeras ske med självfall till ett dagvattenmagasin med fördröjning och breddningsmöjlighet. Magasinet placeras nedströms, väster om byggnadslägena inom varje fastighet och utformas med en lägstanivå ovan grundvattenytan.

Vägarna inom området planeras att utformas som grusvägar med skärvdike och öppen bottenprofil. Dikena utformas med dräneringsledning för infiltration och ansluts i lågpunkter till stenkista. Vatten från vägar och parkeringsytor planeras att ledas till dikena där fastläggning av merparten av föroreningarna kommer att ske.

Enligt framtagna dagvattenutredning är föroreningsbelastningen från hårdgjorda ytor och vägar små och i stort sett kommer ingen ytavrinning att ske då marken har god infiltration. De grundvattenflöden som härrör från planområdet berör endast delvis Uringebäcken och Kagghamraån och merparten av förorenade ämnen fastläggs vid grundvattnets transport i marken. Bedömningen är att utifrån den begränsade ökningen av trafiken samt hur dagvattnet tas omhand, kommer förorenat vatten inte påverka omkringliggande recipienter.

Värme

Uppvärmningsform regleras inte i detaljplan, men i första hand bör förnyelsebara källor användas.

El och tele

Ledningar för el och tele finns längs med Byrstavägen. Befintlig transformatorstation finns i sydost, vid infarten till planområdet.

Avfall

Kärl för avfall placeras i anslutning till respektive bostad. Sophämtning sker vid fastighetsgräns mot väg. Kommunens avfallsplan och renhållningsordning ska följas. Närmsta återvinningsstation finns vid Rosenhill, ca 4 km norr om planområdet.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjningen sker med räddningstjänstens tankbilar, sk. alternativsystem. Närmsta vattenpost finns ca 6 km norr om planområdet vid korsningen Nynäsvägen (väg 225) och väg 569. Längsta tillåtna avstånd mellan uppställningsplats och byggnad är 50 meter. Vid behov kan infartsväg utföras som räddningsväg.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 4 2017
Granskning	kvartal 1 2018
Antagande	kvartal 2 2018
Laga kraft	kvartal 3 2018

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Genomförande av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmänna platser ska vara enskilt. Detta eftersom angränsande detaljplaner har enskilt huvudmannaskap.

Telia Sonera är huvudman för telenätet och Vattenfall är huvudman för elnätet.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till Byrsta 1:7 och 8:1 (hädanefter fastighetsägaren) ansvarar för utförande, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark (lokalgata och naturmark).

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark med tillhörande hantering av vatten, spillvatten- och dagvatten samt ytterligare anläggningar.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommun och fastighetsägaren, utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

För ändringar i markägoförhållandet i enlighet med detaljplanen kan olika avtal rörande fastighetsbildning komma att upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Det är Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning efter ansökan från fastighetsägaren.

Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att olika fastighetsrättsliga åtgärder bör vidtas vid ett fullt genomförande.

- Mark planlagd som kvartersmark för bostad kan avstyckas från Byrsta 1:7 och 8:1 till 10 nya bostadsfastigheter, där antingen parhus eller friliggande enbostadshus kan uppföras. För avstyckning för friliggande enbostadshus är minsta fastighetsstorlek 1000 kvm. För avstyckning för parhus är minsta fastighetsstorlek 800 kvm.
- Fastighetsreglering mellan Byrsta 1:7 och 8:1 kan behövas i den östra delen för att möjliggöra avstyckning. Eventuellt kan fastighetsbestämning behövas av gränser för att möjliggöra avstyckning.
- För att tillförsäkra bostadsfastigheterna rätt till lokalgata, natur och VA-anläggningar och ledningar kan en eller flera gemensamhetsanläggning bildas på Byrsta 8:1 för dessa ändamål. VA-ledningar är tänkta att dras i allmän plats gata, genom prickmark med markreservat g, naturmark och vidare i allmän plats gata. För att förvalta anläggningssamfälligheten bör en samfällighetsförening bildas.
- Mark planlagd som kvartersmark på Byrsta 8:1 för teknisk anläggning (vattenverk, avloppsanläggning, transformatorstation) kan avstyckas till nya fastigheter.

- Mark planlagd som allmän platsmark på Byrsta 8:1 för gata och natur kan avstyckas till en ny fastighet, eller eventuellt fastighetsregleras till en samfällighet. Fastigheten eller samfälligheten kan sedan förvaltas av samfällighetsföreningen.

Fastighetskonsekvenser

Del av av Byrsta 1:7 planläggs för bostadsändamål (ca 1300 kvm). Området var inte tidigare planlagt och består av skogsmark eller övrig mark. Del av Byrsta 1:7 kan avstyckas till ny bostadsfastighet eller fastighetsregleras till Byrsta 8:1 för att sedan avstyckas till bostadsfastigheter.

Del av Byrsta 8:1 planläggs för bostadsändamål (totalt ca 11 400 kvm). Byrsta 8:1 var inte tidigare planlagd och består av skogsmark eller övrig mark.

Del av Byrsta 8:1 kan avstyckas till 9-10 nya bostadsfastigheter som kan bebyggas med friliggande enbostadshus och/eller parhus.

Del av Byrsta 8:1 är planlagt för bostadsändamål, men med prickmark och markreservat för gemensamhetsanläggning. Delen kan upplåtas till gemensamhetsanläggning för VA-ledningar.

Del av Byrsta 8:1 planläggs för naturändamål (totalt ca 6 500 kvm). Vid genomförande av detaljplanen kan området upplåtas åt en gemensamhetsanläggning för naturändamål.

Del av Byrsta 8:1 planläggs för tekniska ändamål (reningsverk ca 600 kvm, vattenverksamhet ca 1200 kvm och transformatorstation ca 50 kvm, totalt ca 1850 kvm). Vid genomförande av detaljplanen kan områdena med ändamål VA upplåtas till gemensamhetsanläggning för VA-ändamål. Områdena kan även avstyckas för tekniska ändamål.

Del av Byrsta 8:1 planläggs för vägändamål och kan upplåtas till gemensamhetsanläggning för väg. Området kan även ingå i en fastighet med väg- och/eller natur- ändamål.

För att lösa tillgång till väg, VA, natur kan gemensamhetsanläggning bildas. Mark upplåts då och viss ersättning kan utgå för upplåten mark. Det är fastighetsägaren som ansöker och betalar för bildande av gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggning bekostar anläggande, underhåll och drift av berörd anläggning.

Rättigheter

Planområdet berörs inte av några kända rättigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av fastighetsägaren enligt upprättat plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och fastighetsägaren. Inom Byrsta 1:7 och 8:1 skapas en utökad byggrätt om totalt 12 700 kvm för bostadsändamål. Det skapas möjlighet att avstycka 10 nya bostadsfastigheter och det skapas en möjlighet att bygga 10*160 kvm dvs. en total byggarea om 1600 kvm friliggande enbostadshus inklusive komplementbyggnader. Alternativt finns möjlighet att bygga parhusenheter med möjliga totalarean istället 10*120 kvm dvs. 1200 kvm totalt.

Kostnader för lantmäteriförrättningar betalas av fastighetsägaren. Detta gäller både avstyckningar, fastighetsregleringar och bildande av gemensamhetsanläggningar mm. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Kostnader för anläggning, underhåll och drift av gata, VA-anläggningar mm betalas av fastighetsägaren.

Kostnader för bygglov regleras i enligt med Botkyrka kommuns gällande bygglovstaxa och betalas av fastighetsägaren.

Kostnader för övriga eventuella tillstånd betalas av fastighetsägaren.

Inlösen och ersättning

Eventuell ersättning för upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggning betalas av fastighetsägaren till fastighetsägaren.

Vid en lantmäteriförrättning som inte grundas på överenskommelse beslutar Lantmäteriet om ersättning för upplåtelse av mark genom ett ersättningsbeslut som baseras på marknadsvärdet. Det är ägare till fastigheter som får tillgång till mark som betalar till belastad fastighets ägare.

Ersättning kan även utgå vid fastighetsreglering av mark enligt överenskommelse.

Gatukostnader

Fastighetsägaren betalar för anläggande, underhåll och drift av lokalgata, samt för bildande av gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning. Kostnaderna fördelas efter vilken nytta och användning berörda fastigheter har av anläggningen.

VA-kostnader

Fastighetsägaren betalar för anläggande, underhåll och drift av vattenverk, avloppsreningsverk, grovrenstank, infiltrationsanläggning och tillhörande ledningar samt eventuella dagvattenledningar samt för bildande av gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning. Kostnaderna fördelas efter vilken nytta och användning berörda fastigheter har av anläggningen.

Tekniska frågor

VA

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande, underhåll och drift av vattenverk, avloppsreningsverk, grovrenstank, infiltrationsanläggning och tillhörande ledningar samt eventuella dagvattenledningar samt för bildande av gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning. Kostnaderna fördelas efter vilken nytta och användning berörda fastigheter har av anläggningen.

Värme

Fastighetsägaren ansvarar för vald värmelösning, samt bildande av eventuella behövliga rättigheter.

Väg

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande, underhåll och drift av lokalgata, samt för bildande av gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning. Kostnaderna fördelas efter vilken nytta och användning berörda fastigheter har av anläggningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt

Medverkande

Nils Söderlund
Dan Arvidsson
Ebrahim Khajeh Zadeh
Maria Höglund
Oskar Melin
Alexandra Höglom Moisiö
Lotta Magnusson

Arkitekt, konsult
Miljöenheten
Gata- och Parkenheten
VA-enheten
Mark- och exploateringsenheten
Mark- och exploatering, konsult
Gata- och Parkenheten