



Granskningshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för Prinsens väg i Vårsta Botkyrka kommun, (Vårsta 1:34),



Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte	3
Planförfarande	3
Miljöbedömning	3
Läge, areal och markägoförhållanden	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Riksintressen	4
Förutsättningar och förändringar	5
Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning	5
Planförslaget	5
Rekreation och lek	7
Service	7
Gator och trafik	8
Geotekniska förhållanden	8
Lokalklimat	9
Störningar och risker	10
Teknisk försörjning	11
Genomförandet av detaljplanen	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	14

Inledning

Handlingar

- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöpåverkan, 2017-01-31, uppdaterad maj 2017
- Fastighetsförteckning
- Trafikbullenutredning, Structor 2016-07-14, tillägg 2017-01-31
- Geoteknisk utredning och dagvattenutredning, Geo Markservice, 2016-09-06, kompletterad 2016-10-06

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en radhuslänga i två våningar. Bebyggelsen ska så långt som möjligt följa befintlig terräng och trappas i etapper ned mot Prinsens väg.

Planförfarande

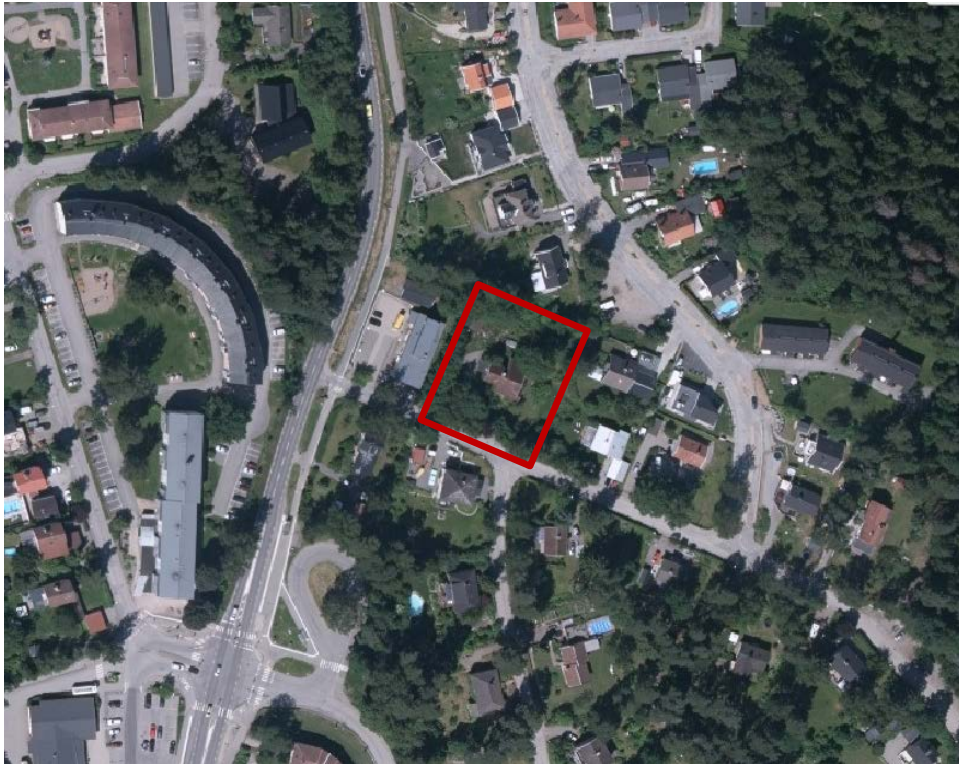
Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbedömning

Detaljplanen bedöms sammantaget inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därmed inte utföras. Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål. Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget. Planområdet ligger nära Vårsta centrum och busshållplats med frekvent busstrafik. Planområdet är litet och medger endast bostadsbebyggelse. Påverkan på Vårsta grundvattenförekomst och Kagghamraåns ytvattenförekomst bedöms bli mycket små.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget cirka 200 meter norr om Vårsta centrum och gränsar till Prinsens väg i söder, enbostadshus i norr och öster samt Grödinge församlings pastorsexpedition i väster. Planområdet är ca 2000 kvm stort. Marken inom planområdet är i privat ägo och består av fastigheten Vårsta 1:34.



Ortofoto med ungefärlig avgränsning av planområde.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Botkyrkas Översiktsplan, antagen kommunfullmäktige 2014. Planområdet ligger i område markerat som medeltät stadsbyggd. Enligt översiktsplanen ska kommunen aktivt arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela stadsbygden, framförallt i kollektivtrafikhärläge.

Detaljplan

För området gäller detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Vårsta samhälle (70-09)*, fastställd 1963. Gällande plan anger markanvändning bostadsändamål, fristående hus i en våning.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen i området.

Förutsättningar och förändringar

Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning

Kvarteren kring planområdet består av en blandad villabebyggelse från 1920 till 2000-talet. I väster gränsar området till Grödinge pastorsexpedition, byggnaden byggdes om på 2000-talet.

Planområdet är idag bebyggt med ett enfamiljhus från 1920-talet. Huset har byggts till under 1970-talet. Tomten är en planerad trädgårdstomt med uppvuxna fruktträd. Delar av tomten har röjts på lövträd och garaguppfarten är hårdgjord. Marken sluttar från nordväst till sydväst och nivåskillnaden varierar ca 8,5 meter, från +40 till ca +32 (RH2000).

Planförslaget

Förslaget möjliggör uppförande av sex radhusenheter i två våningar. Varje bostad får en boarea på ca 125 kvm och en fastighetsstorlek på ca 280 kvm. Radhuslängan är placerad med kortsida mot Prinsens väg och fasaden är indragen fem meter från gatan för att ge plats för plantering och gemensam infiltration av dagvatten. Bebyggelsen följer terrängen och trappas i etapper ned mot Prinsens väg. Till varje bostad anordnas carport med plats för två bilar samt förråd.



Förslaget visar vy ovanifrån

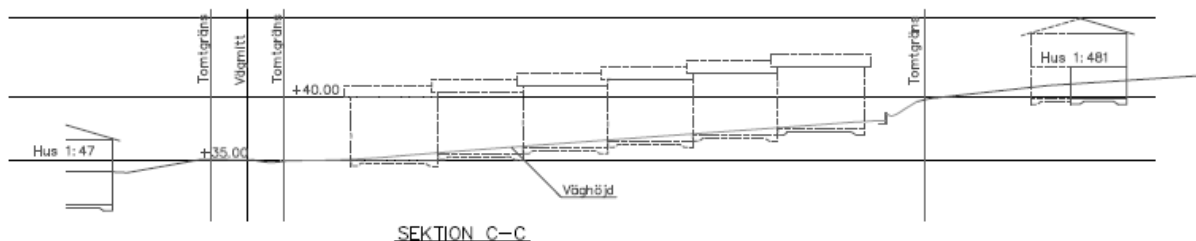
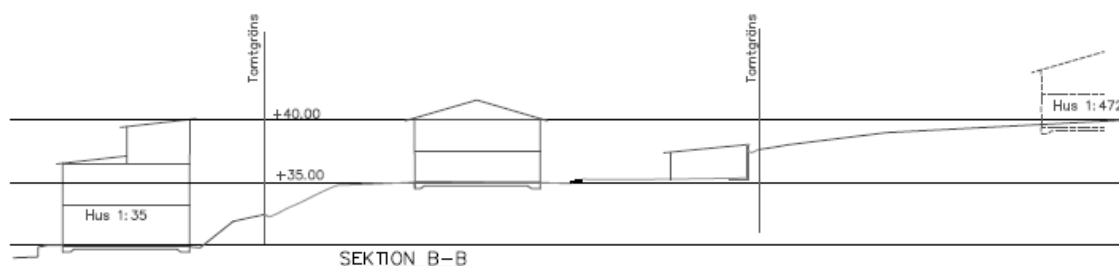


Förslag på utförande av entrésida



Förslag på utförande av baksida

Fasaderna uppförs i stående eller liggande träpanel utan lockläkt. Träpanelen behandlas med järnvitriol vilket ger fasaden en grå nyans. Taken på radhuslängan utförs i en mörk slät plåt. Varje bostad får tillgång till en förgård med uteplats på entrésidan samt uteplats och balkong på baksidan. Längan med förråd/carport planeras få s.k. grönt tak.



Sektionen B-B visar föreslagen bebyggelse sett från Prinsens väg och sektionen C-C visar bebyggelsen sett från framsida radhus.

Rekreation och lek

Boende i området har god tillgång till grönområden. I öster, cirka 200 meter från planområdet ligger Malmtorpsparken som är ett naturvärdesområde (klass 3). I nordväst, cirka 350 meter från området ligger Vinterskogens naturreservat (klass 2). I söder, cirka 350 meter om området ligger Vårsta strandpark vid Malmsjön.

Närmsta lekplats finns cirka 300 meter söder om planområdet. Skolgårdens lekplats som ligger cirka 300 meter väster om planområdet kan användas när skolan är stängd.

Service

I områdets närhet, cirka 300 meter väster om planområdet finns grundskola (F-9) och kommunal förskola. Det finns även en mindre förskola cirka 200 meter norr om området. Närmsta gymnasium finns i Tumba.

Vid Vårsta centrum cirka 200 meter söder om området finns livsmedelsbutik, restaurang, post och frisör. Ett större kommersiellt utbud finns i Tumba centrum.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykelväg

Planområdet angörs via Prinsens väg från Dalvägen (väg 226). Tillskottet av antalet nya bostäder bedöms inte medföra en sådan trafikökning att olägenheter i form av buller och avgaser påverkar de boende i området.

Längs med Dalvägen finns ett huvudcykelstråk i nord-sydlig riktning. Vid Ringvägen i söder finns anslutning till en gång- och cykelväg som förbinder huvudcykelstråket med Malmsjöskolan och Vårsta centrum. Längs med Prinsens väg planeras en gångväg att byggas på södra sidan om vägen med anslutning till Dalvägen. Fotgängare når området via den planerade gångvägen.

Bil- och cykelparkering

Två bilplatser per bostad och cykelparkering anordnas inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Dalvägen trafikeras av buss 716, 717, 727, 729 och nattbuss 795. Busslinje 716 trafikerar sträckan Tumba station – Bremora och avgår var 15:e minut under rusningstrafik. Närmsta busshållplats ligger inom 80 meter från planområdet. Inom 200 meter finns busshållplats med 60-minutersstrafik mot Södertälje och Nynäshamn.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området är beläget i anslutning till Uppsalaåsen. Enligt framtagna geoteknisk utredning består marken ytligt av hummusjord, under detta av naturligt åsmaterial av finsand som övergår till sand, grus och sten. Åsmaterialet har hög mäktighet. Grundvattnets strömningsriktning är mot sydväst och beläget djupt.

Grundläggningen planeras ske med platta på mark. Markförhållandena är sådana att all mark utom den ytliga hummusjorden är grundläggningsbar. Efter rivning av befintlig källare sker återfyllnad med friktionsjord.

Radon

Kommunens radonkarta visar att lokal förekomst av hög radonhalt förekommer inom området. I samband med bygglovansökan ska detaljerade radonmätningar göras. Vid radonhalter som överskrider 200 Bq/ m³ ska byggnaden utföras med radonsäker konstruktion.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Planområdet avvattnas mot Malmsjön. Malmsjön är inte tillräckligt stor för att vara en vattenförekomst enligt Vattenmyndighetens definition. Malmsjön har sitt utlopp i Kagghamraån som är en vattenförekomst (SE 656155-161871). Kagghamraån har måttlig ekologisk status och god kemisk status (utan överallt överskridande ämnen). Miljöproblem i Kagghamraån är övergödning och fysisk påverkan. Miljö kvalitetsnormerna för Kagghamraån är god ekologisk status 2027 och god kemisk status.

Planområdet är beläget på grundvattenförekomsten Vårsta (SE 656197–161424). Enligt Vatteninformationssystem Sverige är grundvattenförekomsten klassad till god kemisk och god kvantitativ status. Vattenmyndigheten bedömer att det finns risk för att god kemisk status inte kommer att klaras år 2021, främst beroende på vägsalt. Grundvattenförekomsten omfattas av livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter (SLVFS 2001:30) I 7§ anges vilka krav som gäller för dricksvatten.

Enligt framtagen dagvattenutredning kommer föroreningsbelastningen att vara fortsatt låg. Grundvattenytan ligger enligt utredningen djupt under markytan, och markförhållandena; ett naturligt åsmaterial av finsand som övergår i sand, grus och sten, gör att reningsmöjligheterna för dagvatten goda.

Planförslaget kommer att innebära att en cirka 40 m lång infart till radhusen kommer att anläggas. Vägsträckan är ett litet tillägg till den sammanlagda vägsträckan inom Vårsta grundvattenförekomsts influensområde, som är cirka 6 km enligt VISS. Avståndet från markytan till grundvattenytan är som minst 8-10 m inom planområdet vilket gör att framför allt natriumjonerna i vägsaltet kan renas innan de når grundvattnet. Kommunens bedömning är att planförslagets påverkan på Vårsta grundvattenförekomst är liten.

Under höga flöden fördröjs dagvattnet före breddning till det kommunala dagvattennätet som mynnar ut i två dagvattendammar före avrinning till Malmsjön. Påverkan på vattenförekomsten Kagghamraån som har sitt utlopp från Malmsjön bedöms bli liten. Framst på grund av den begränsade mängd föroreningar som bedöms komma från planområdet samt den stora utspädning som sker i Malmsjön. En del av de näringsämnen som kan följa med dagvattnet från planområdet kommer renas i dagvattendammarna innan utloppet till Malmsjön. Kommunens bedömning är att planförslagets påverkan på vattenförekomsten Kagghamraån är liten.

Lokalklimat

Planområdet ligger inom område där det på grund utav ventilationsförhållandena är olämpligt att elda med braskaminer.

Störningar och risker

Trafikbuller

Riktvärdet för trafikbuller vid bostadsbyggnader är vid fasad 60 dBA (from 1 juli 2017) ekvivalent nivå samt på uteplats 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Om ljudnivån vid fasad överskrider bör minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till tyst sida där dygnsekvivalent ljudnivå är under 55 dBA och maximal under 70 dBA kl 22:00 – 6:00. Enligt framtagna trafikbullerutredningar klaras den ekvivalenta ljudnivån vid fasad. Nattetid innehålls riktvärdet för maxnivå. Varje radhus får tillgång till uteplats på entrésida samt baksida av huset. Om tyst uteplats planeras vid entrén till radhusen kommer radhuset närmast Prinsens väg att behöva uppföra ett tätt plank på 1,5 x 2 m (höjd x längd) som bullersskydd. Plankarten förses med bestämmelse om störningsskydd för trafikbuller.

Risk för ras, skred och höga vattenstånd

Enligt framtagna geotekniska utredningar förekommer det inte risk för ras och skred inom planområdet. Marken inom området består av friktionsjord, finsand till block och marklutningen är 8 procent. För aktuell jordart krävs en marklutning på över 40-45 grader för att ras ska kunna förekomma. Lagringstätheten bedöms som normal. Framtida klimatförändringar bedöms inte kunna påverka stabiliteten negativt och det finns inte heller några påtagliga risker för översvämning inom området.

Risk, transport av farligt gods

Enligt Länsstyrelsen är det rekommenderade skyddsavståndet mellan transportled för farligt gods och bostadsbebyggelse 75 meter (faktablad 2016:4). Den planerade radhuslängan ligger cirka 60 meter från Dalvägen (väg 226) som är primär transportled för farligt gods. Planområde ligger på en högre nivå än Dalvägen, med en höjdskillnad på ca 6 -7 meter. Mellan Dalvägen och den planerad bebyggelse finns en större samlingslokal lokaliserad samt tät vegetation. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h före infarten till Prinsens väg därefter 50 km/h. Kommunen har samrått med Södertörns brandförsvarsförbund angående risken och bedömningen är att utifrån förhållandena på platsen; höjdskillnaden i kombination med tillåten hastighet samt avstånd mellan väg och bostadsbebyggelse, så anses risken vara låg för att en olycka med farligt gods ska kunna få konsekvenser för den planerade bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt och planområdet kan anslutas till befintligt nät. Anslutningspunkt finns vid Prinsens väg.

Enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi ska dagvatten i första hand omhändertas inom fastigheten. Det innebär att dagvattnet ska infiltreras och fördröjs i möjligaste mån inom fastigheten innan det leds ut i det allmänna dagvattennätet. Markförhållandena inom planområdet är goda och infiltrationskapaciteten hög. Extremsituationen 70 mm/h eller 15 mm/15 min medför en nederbörds mängd på 10 mm/10 min. Tak- och dagvatten som inte kan infiltreras leds till fördröjningsmagasin för vidare avledning till kommunala dagvattennätet. Enligt dagvattenutredningen behövs ett magasin på 20 m³ för att klara extremsituationen. Fördröjningsmagasinet placeras mellan byggnaders nedströmssida och vägen för naturligt fall. Det är fastighetsägaren som ansvarar för anläggande och underhåll av magasinet. Grundvattenytan ligger djupt under markytan och reningsmöjligheterna för dagvattnet är goda. Kommunens dagvattenledning mynnar ut i en dagvattendamm som renar vattnet före utlopp i Malmsjön.

Värme

Uppvärmning planeras att ske med frånluftvärmepump. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenätet. Energieffektiv lösning rekommenderas för att minska elanvändningen.

El, Tele

Området kan anslutas till el- och telenätet. Markförlagda kablar finns längs med Prinsens väg. Eventuell flytt eller förändring av befintliga anläggningar utförs av ledningsägare och bekostas av initiativtageren av flytten.

Avfall

Bostäderna planeras få en gemensam sophantering som placeras i anslutning till Prinsens väg. De två kärnen ramas in med en spaljé alternativt plantering. Placering och utförande anpassas till tomten och gatan för ett bra helhetsintryck. Hämtning sker med sopbil via Prinsens väg. Sophantering har lösts i samråd med SRV Återvinning AB.

Närmsta återvinningsstation finns vid Vårsta Centrum, cirka 300 meter från planområdet och vid Malmtorpsvägen cirka 500 meter från området. Sophämtning sker vid fastighetsgräns mot Prinsens väg. För att minska exponeringen placeras avfallsbehållarna i egen nisch. Kommunens avfallsplan och renhållningsordning ska följas.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjningen planeras ske med alternativsystem. Längsta avstånd mellan uppställningsplats vid Prinsens väg och entrédörr är ca 45 meter. Högsta tillåtna avstånd är 50 meter. Vid behov kan infartsvägen utföras som räddningsväg.

Genomförandet av detaljplanen

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Beslut om granskning SBN

juni 2017

Beslut om antagande SBN

september 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är sju år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som hör till detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmarken.

För skötsel av gemensamma anläggningar som väg, sopkärl, VA-ledningar och dagvattenmagasin inom kvartersmark ska en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar och ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt vid Prinsens väg. Anslutning av föreslagen bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp bekostas av byggherren. För vatten, avlopp och dagvatten erläggs anslutnings- och brukaravgifter enligt gällande taxa.

Byggherren ansvarar för utbyggnad av nya vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom kvartersmark.

Fördröjningsmagasin för dagvatten ska utföras inom kvartersmark och det är fastighetsägaren som ansvarar för anläggande och underhåll.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning och officialrättigheter. Byggherren ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Kostnader för lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter, bildande av gemensamhetsanläggningar betalas av byggherren.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör avstyckning för bildande av sex bostadsfastigheter. Mark för gemensamma anläggningar kan bilda en egen fastighet som ägs och förvaltas av en samfällighetsförening. Alternativt kan de nybildade bostadsfastigheterna upplåta mark till gemensamma anläggningar. Eventuell ersättning för fastighet som upplåter mark utreds i anläggningsförrättningen.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen medför att en eller flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas för väg, sophantering, vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenledningar och dagvattenmagasin. Byggherren ansöker om bildande av gemensamhetsanläggningar.

Befintliga rättigheter

Följande rättigheter berörs av planförslaget.

Avtalsservitut som reglerar tomtens användning för bostadsändamål belastar fastigheten Vårsta 1:34 (akt 01-IM7-37/3518.1). Förmånshavare är den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Vårsta 1:396. Servitutet har inte längre någon funktion och kan upphävas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planläggningsavtal har upprättats mellan kommunen och byggherren angående kostnaderna för upprättande av detaljplan.

Kvartersmark

Byggherren bekostar samtlig utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Allmänna anläggningar

Genomförandet av planen förväntas inte medföra några investeringskostnader för kommunen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Lisa Bodinger
Christer Silver Holmberg
Anders Forsberg
Serop Bidros

Mark och exploatering
VA
Miljö
Gata/Parke