



Referens
Nina Vesterli

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Genomförandebeskrivning till detaljplan för Skårdal



INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för förtätning av bostäder i Skårdal.

Planen ska ge möjlighet till en förtätning av området med nya tomter för bostadsändamål på befintliga bostadsfastigheter och även en utbyggnad av bostäder på åkermarken i väster. Planförslaget syftar också till att bygga ut gator och vatten- och avloppsnät som kommunen ansvarar för.

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Illustration

Parallellt med detaljplanen upprättas en gatukostnadsutredning. Dessa två dokument samordnas innehållsmässigt och tidplanmässigt med varandra.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Placering

Planområdet ligger i anslutning till sjön Aspen, strax norr om bostadsområdet Vretarna. Tumba centrum ligger knappt 3 km från planområdet.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utvidgning och förtätning av Skårdal samt att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp och ett förbättrat vägnät.

Parter

Befintliga och tillkommande fastighetsägare i området kallas i denna genomförandebeskrivning för fastighetsägarna. Botkyrka kommun kallas nedan för kommunen.

Tidplan

- Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan: november 2012
- Kommunstyrelsen godkänner detaljplan och gatukostnadsutredning: december 2012
- Kommunfullmäktige beslutar om antagande: januari 2013
- Laga kraft: Tidigast 4 veckor efter beslut i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och börjar två år efter den dagen då detaljplanen vinner laga kraft. Vanligtvis börjar genomförandetiden då detaljplanen vinner laga kraft. I detta fall är genomförandetiden förskjuten så att de allmänna anläggningarna kan byggas ut innan området förtätas, t.ex. utbyggnad av gator, ledningar samt vatten- och avloppsnätet.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande.

Kommunen ansvarar för att bygga ut de allmänna kommunala anläggningarna inom allmän platsmark.

Respektive fastighetsägare svarar för eventuella utbyggnader och övriga åtgärder som detaljplanen medger inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom gator, VA anläggningar, naturmark och parkmark.

Avtal

Det finns i dagsläget inga avtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning för allmän plats

Kommunen tar initiativ till nödvändig fastighetsbildning för allmän plats när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Flera enskilda fastigheter kommer att behöva avstå mark som enligt detaljplanen är allmän plats. Det kan röra sig om allt från mindre regleringar på några enstaka kvadratmeter till större regleringar om några hundra kvadratmeter. Kommunen tar initiativ till att upprätta överenskommelser med berörda fastighetsägare om bland annat ersättning. Finns ingen överenskommelse så begär kommunen att Lantmäteriet får göra en värdering av marken.

Det kommer att bli nödvändigt att bilda servitut för gatans behov. Med ett servitut för exempelvis slänt får kommunen rätt att anlägga nödvändiga slänter till gatan på någon annans fastighet.

Fastighetsbildning mm inom kvartersmark

All fastighetsbildning på kvartersmark sker på den enskilda fastighetsägares initiativ genom en ansökan till Lantmäteriet.

Planen medger möjlighet att bilda ett antal nya bostadsfastigheter. För dessa kan fastighetsägaren ansöka om avstyckning med stöd av detaljplanen.

Vid fastighetsreglering mellan enskilda fastigheter ansvarar fastighetsägarna för att träffa eventuell överenskommelse.

Detaljplanen ger möjlighet för fastighetsägare att bilda exempelvis gemensam infart för flera fastigheter inom kvartersmark. Gemensamhetsanläggning bildas i en lantmäteriförrättning och kan initieras av någon av de berörda fastighetsägarna.

Nedan redovisas detaljplanens avstyckningsmöjligheter för bostadsändamål och möjligheter att skapa byggrätter genom fastighetsreglering.

Lindhov 15:24

Den del av fastigheten som ligger inom detaljplaneområdet kan bilda 10 nya fastigheter för bostadsändamål.

Tumba 7:11

Möjlighet att bilda 1 ny fastighet.

Tumba 7:12

Avstyckning medges ej

Tumba 7:13

Avstyckning medges ej

Tumba 7:14

Möjlighet att bilda 1 ny fastighet.

Tumba 7:15 och Tumba 7:16

Möjlighet att tillsammans bilda 1 ny fastighet.

Tumba 7:17 och Tumba 7:18

Avstyckning medges ej från någon av fastigheterna. Lämpligtvis bör mark regleras från 7:17 till 7:18 för att skapa en byggrätt på 7:18.

Tumba 7:22

Möjlighet att bilda 1 ny fastighet.

Tumba 7:23

Avstyckning medges ej.

Tumba 7:24

Avstyckning medges ej.

Tumba 7:25

Avstyckning medges ej.

Tumba 7:26

Avstyckning medges ej.

Tumba 7:27

Avstyckning medges ej

Tumba 7:28

Avstyckning medges ej

Tumba 7:29

Avstyckning medges ej

Tumba 7:30

Möjlighet att bilda 3 nya fastigheter. Om mark regleras över från Tumba 7:233 kan ytterligare en tomt bildas.

Tumba 7:31

Möjlighet att bilda 1 ny fastighet om mark regleras över från närliggande fastighet.

Tumba 7:32

Möjlighet att bilda 7 nya fastigheter.

Tumba 7:36

Möjlighet att bilda 1 ny fastighet.

Tumba 7:37

Avstyckning medges ej

Tumba 7:156

Avstyckning medges ej

Tumba 7:177

Avstyckning medges ej.

Tumba 7:178

Möjlighet att bilda 1 ny fastighet

Tumba 7:233

Möjlighet att bilda 1 ny fastighet.

Nedanstående fastigheter är kommunala och berörs ej av några stycknings-
möjligheter: Tumba 7:19-7:21, 7:33-7:35, 7:38, 7:40

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnad, kostnader för allmänna anläggningar

Kostnader för allmänna anläggningar fördelas i enlighet med förslag till gatukostnadsutredning, som utarbetas parallellt med denna detaljplan som ett eget dokument. Utställning för gatukostnadsutredningen och detaljplanen kommer att genomföras samtidigt.

Huvudprincipen är att befintliga byggrätter debiteras med en halv andel och nytillkommande byggrätter med en hel andel. Mer information om belopp och när debitering sker finns i gatukostnadsutredningen.

VA- kostnad

I samband med detaljplanen sker en utbyggnad av VA-nätet. Ssammtliga fastigheter som inte redan är anslutna till VA-nätet kommer att anslutas. Kommunen tar ut en anslutningsavgift enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Med gällande taxa 2012 innebär detta en preliminär Va-avgift på 110 000 – 130 000 kr inom planområdet beroende på bl.a tomtyta, som i exemplet ovan har varierat mellan 800 och 1600 kvadratmeter.

VA-avgiften debiteras för befintliga fastigheter med byggnader vid färdigställandet av anslutningspunkt, och för nya byggnader i samband med bygglov.

Bygglov- och planavgift

Bygglov- och planavgift kommer att tas ut i samband med ansökan om bygglov enligt vid debiteringstillfället gällande taxa. För en normalstor villa på 150 kvadratmeter beräknas avgiften med gällande taxa 2012 uppgå till 26 136 kronor för bygglov och 30 008 kronor för plan.

Fastighetsbildning

Ersättningar för mark som överförs från en fastighet till en annan regleras vanligtvis i en frivillig överenskommelse innan ansökan om fastighetsbildning. Kommer man inte överens om ersättningen kan Lantmäteriet besluta om ersättningsnivåerna.

Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

TEKNIK

Tekniska utredningar samt anläggningar

Miljö

Enligt miljöenhetens behovsbedömning daterad 2008-02-21 med komplettering den 2010-01-20, anses planen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Motivet är att marken inom planområdet till stor del redan är ianspråktagen för bebyggelse. Botkyrka kommuns miljöenhet kvarstår vid den bedömningen även med nuvarande planförslag.

Dagvatten

Botkyrka kommuns dagvattenstrategi skall tillämpas. Det innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas. Vidare anpassas gatorna så att vägvattnet avvattnas via vägdiken, vilket idag fungerar bristfälligt. Se nedan under "Gata".

Buller

En bullerkartläggning visar att bullervärdena ej överstiger gällande krav.

Gata

Botkyrka kommun har låtit FB Engineering AB, numera namnändrad till COWI, utföra en detaljerad förprojektering för utbyggnaden av gatan. I sam-

band med förprojekteringen genomfördes även geotekniska undersökningar för vägsträckningen.

För att gatan skall hålla en rimlig standard samt för att förbättra tillgänglighet, trygghet, trafiksäkerhet och vägstruktur i området kommer en rad åtgärder att utföras i samband med detaljplanens genomförande. Detaljer beskrivs i gatukostnadsutredningen.

När gatan byggs ut kommer befintliga infarter att återställas i samma standard som finns i dagsläget.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Skårdals topografi (höjdförhållanden) innebär att kommunen troligtvis kommer att bygga ett tryckavloppssystem för området. Detta innebär att huset man bor i har egen pumpenhet som pumpar iväg avloppet ut till det kommunala avloppsnätet.

El, Tele, Fjärrvärme, Bredband

Inför genomförandet kommer kommunen att kontakta ledningsdragande verk för samordning.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena i området är kända, se planbeskrivningen. Kommunen har låtit COWI utföra geoteknisk undersökning för de fastigheter där lera har påträffats.

Trafik

Detaljplanen medför ökad biltrafik till området. De åtgärder som planeras för gatan bedöms tillräckliga för att tillgodose områdets trafikbehov.

Parkering

Parkering ska ske inom respektive fastighet.

Riskanalys

Exploateringen är av sådan art att ingen riskanalys kommer att behövas.

Radon

Större delen av området ligger inom normalriskområde för radon.

Kraftledning

I södra delen av området finns en 400 kV kraftledning. Ledningen har varit styrande för detaljplanens utformning.

Arkeologisk utredning

Länsstyrelsen har låtit genomföra en arkeologisk utredning för del av Lindhov 15:24. Inom del av planområdet som föreslås för bebyggelse påträffades en bit bränd flinta. Fynden är dock inte av en sådan omfattning att ytterligare arkeologiska undersökningar behöver göras i detaljplaneskedet. Om det skulle påträffas ytterligare fynd i genomförandeskedet kan ytterligare undersökningar bli aktuella.

Underlag för projektering

Digital grundkarta finns för planområdet, och används för förprojektering och planläggning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Agneta Engver
Gruppchef Mark- och exploatering

Nina Vesterli
Projektledare