



Planbeskrivning

Detaljplan för Späckhuggaren 1 i Tumba, plannr 12–25



Planområdet - fastigheten Späckhuggaren 1.

Innehåll

| | |
|-------------------------------------------|-----------|
| Inledning | 4 |
| Planens syfte..... | 4 |
| Planförfarande..... | 4 |
| Miljöbedömning | 4 |
| Läge, areal och markägoförhållanden | 4 |
| Planhandlingar | 5 |
| Tidigare ställningstaganden..... | 6 |
| Översiktsplan..... | 6 |
| Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB | 6 |
| Detaljplan | 6 |
| Förutsättningar..... | 7 |
| Natur | 7 |
| Geotekniska förhållanden..... | 7 |
| Hydrologiska förhållanden | 8 |
| Lokalklimat | 10 |
| Störningar och risker | 10 |
| Befintlig bebyggelse | 11 |
| Rekreation och lek..... | 12 |
| Service | 13 |
| Gator och trafik..... | 13 |
| Planförslaget | 14 |
| Ny bebyggelse..... | 14 |
| Gator och parkering..... | 15 |
| Lek- och uteplats | 16 |
| Teknisk försörjning | 16 |
| Konsekvenser..... | 18 |
| Genomförande..... | 21 |
| Organisatoriska frågor | 21 |

| | |
|----------------------------------|----|
| Fastighetsrättsliga frågor | 22 |
| Ekonomiska frågor..... | 24 |
| Tekniska frågor..... | 25 |

Inledning

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Späckhuggaren 1. Bebyggelsen planeras omfatta sex radhusenheter längs med Skäcklingevägen med tio parkeringsplatser och två gemensamma uteplatser. En förtätning med radhus bedöms passa väl in i områdets stads- och landskapsbild, som idag mestadels utgörs av villabebyggelse i en till två våningar.

Detaljplanen syftar till att hitta en god lösning till ny bebyggelse med hänsyn till fastighetens förutsättningar, exempelvis buller från Skäcklingevägen, dagvatten och geotekniska förhållanden.

Planförfarande

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

Miljöbedömning

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därmed inte utföras. Frågor som beaktas under planprocessen är buller från vägtrafik, dagvattenhantering samt markförhållanden.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Späckhuggaren 1 som ligger i Kassmyra, söder om Tumba centrum, och gränsar till Skäcklingevägen i söder, Båtsmannabacken och ett villaområde i norr samt ett skogsområde i öster.

Fastigheten Späckhuggaren 1 är idag ca 1 900 m² stor och i privat ägo. I samband med planläggning planeras fastigheten förstoras med ca 350 m² i öster så att sex radhus kan få plats. Den ianspråktaga ytan i öster är idag en del av fastigheten Tumba 8:356 som är i kommunal ägo.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Behovsbedömning, daterad 2017-05-18
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin akustik, daterad 2017-12-19, reviderad 2019-01-30
- Dagvattenutredning, Geosigma, daterad 2018-09-28
- Geoteknisk undersökning, Geosigma, daterad 2018-03-19
- Miljöteknisk markundersökning, Geosigma, daterad 2018-03-20
- Solstudie, daterad 2018-11-21

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Botkyrkas översiktsplan från 2014 ligger planområdet i gränslandet mellan planerad medeltät och gles stadsbygd. Enligt översiktsplanen ska Kassmyra utvecklas på sikt. Bostadsbebyggelsen på fastigheten Späckhuggaren 1 är förenlig med översiktsplanen.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Planområdet ligger inom Segersjö vattenskyddsområde.

Detaljplan

Stadsplan för Skäcklinge III (13–07) från 1978-06-20 samt stadsplan för Skäcklinge V (13–04) från 1980-05-19 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

Enligt gällande stadsplan Skäcklinge III är fastigheten Späckhuggaren 1 planlagd för småindustri. I dagsläget finns på fastigheten en kontors- och verksamhetsbyggnad som rymmer ett el-, tele- och datainstallationsföretag. I den del av planområdet där stadsplan Skäcklinge V gäller är marken planlagd för park.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken på fastigheten Späckhuggaren 1 är idag till största delen hårdgjord och vegetationen består av enstaka planterade träd och buskar. I detaljplanen föreslås att fastigheten förstoras ca 350 m² i öster. Denna yta består av skog med blandad vegetation och utgör en del av ett större grönområde som sträcker sig norrut mot Kassmyrasjön. Den yta som tas i anspråk anses inte ha ett högt naturvärde.

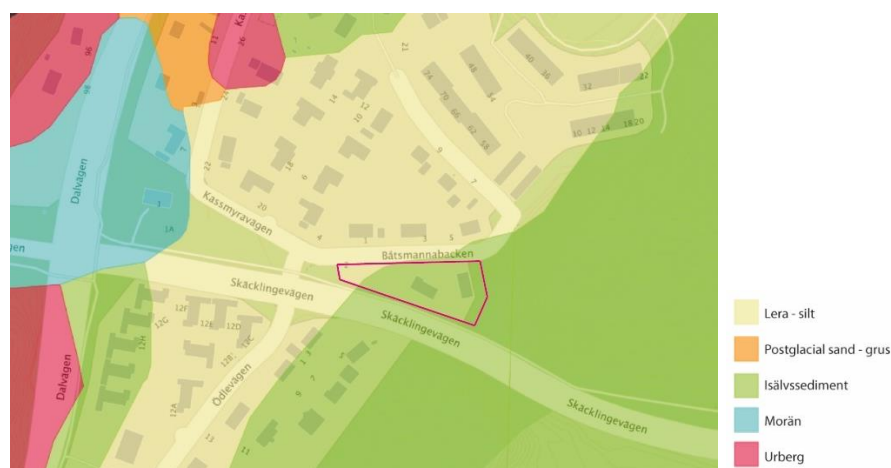
Rekreation och friluftsliv

På den ianspråktaga ytan finns idag en upptrampad gångstig som leder in i skogen. Denna gångstig kan flyttas några meter österut och på så sätt kan rekreativt värde för platsen bevaras.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

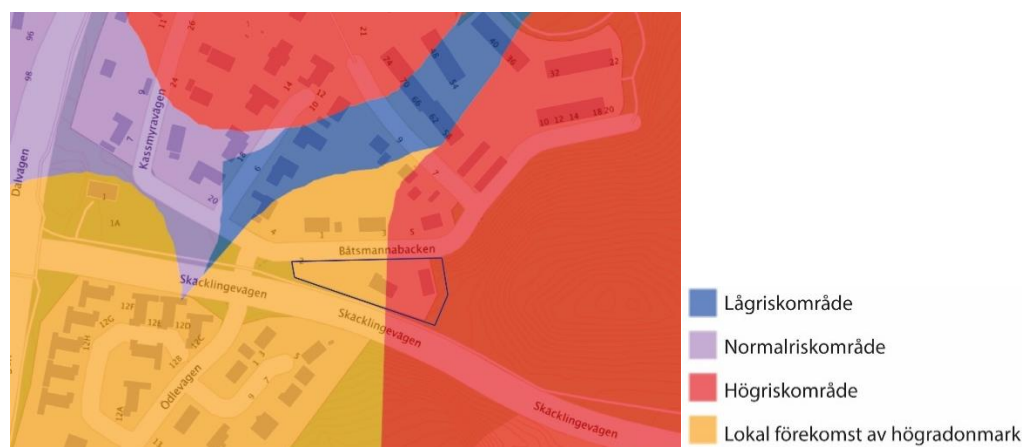
Markytan inom planområdet sluttar från söder mot norr och nivån sjunker med sex meter från högsta till lägsta punkt. Enligt framtagna geotekniska utredningar består den västra delen av planområdet av grusigt fyllnadsmaterial. Under fyllnadsmaterialet ligger ett lager av sand som innehåller skikt av grovsand, silt och lera. Under sandlagret finns fast friktionsjord. I den östra delen av planområdet, inom nuvarande skogsområde, består marken av isälvsediment.



Figur 1 – karta (SGU) över planområdets markförhållanden.

Radon

Vad gäller markradon ligger planområdet inom ett område där lokal förekomst av högradonmark kan finnas. Den nya bebyggelsen inom planområdet bör ges en radonsäker konstruktion.



Figur 2 – Markradon inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det finns inga påtagliga risker för översvämning inom planområdet. Enligt kommunens skyfallskartering finns en risk för besvärande framkomlighet vid 100-årsregn sydväst om planområdet och till viss del på planområdets östra del. På dessa platser kan det maximala vattendjupet bli 0,1–0,3 meter vid ett 100-årsregn. Översvämningsrisker har utretts i en framtagna dagvattenutredning, se rubriken *Dagvattenutredning*.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för Segersjöns grundvattenförekomst. Enligt Segersjöns skyddsföreskrifter ska tillstånd sökas hos miljö- och hälsoskyddsnämnden innan inrättande av infiltrerande dagvattenanläggningar.

Vattenrecipient

Planområdet ingår i Tumbaåns avrinningsområde (SE 656633-161602) som senare mynnar ut i Tullingesjön (SE656939-161809), se Figur 3. Tumbaån är en vattenrecipient som enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är klassad som måttlig ekologisk status, främst på grund av kiselalger, och uppnår ej god kemisk status på grund av problem med kvicksilver, polybromerade

difenyletrar (PBDE) och PFOS. Tullingesjön har klassats som en sjö med god ekologisk status men uppnår ej god kemiskt status på grund av problem med kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS och tributyltenn.



Figur 3 – Recipienten Tumbaån, markerad med mörkare blå linje som mynnar i Tullingesjön. Planområdet återfinns inom den röda rektangeln. Källa: VISS, hämtad 2018-09-09

Miljökvalitetsnormer för vatten

Två vattenförekomster berörs av planområdet, Uttrans grundvattenförekomst och Tumbaån nedströms Uttran.

Dagvatten som inte infiltreras avvattnas till Kassmyrasjön och leds sedan vidare till Tumbaån nedströms Uttran. Tumbaån (SE 656633 – 161602) är en vattenförekomst som enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är klassad till god kemisk status (utan överallt överskridande ämnen) och måttlig ekologisk status. Miljökvalitetsnormerna för Tumbaån är god kemisk status samt god ekologisk status senast år 2021. Det finns risk för att miljökvalitetsnormerna inte klaras. Miljöproblem i ån är övergödning och fysisk påverkan.

Dagvatten som infiltreras når i slutändan Uttrans grundvattenförekomst. Miljökvalitetsnormerna för Uttran är god kemisk status samt god kvantitativ status senast år 2021. Det finns risk för att miljökvalitetsnormerna för kemisk status inte klaras till år 2021. Miljöproblem är bland annat förändrade grundvattennivåer, klorid/sulfat och miljögifter.

Dagvatten

Enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi ska lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning i öppna system prioriteras före ledningssystem. I första hand ska infiltration på bevuxen mark eftersträvas eftersom den mest aktiva reningen av föroreningar sker i det övre marklagret som är täckt med vegetation. Enligt vattenskyddsföreskrifterna får dagvatten från till exempel parkeringar och vägar inte infiltreras utan tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Exploatering på infiltrationsytor till grundvattenförekomsten innebär en minskning av grundvattenbildningen. Det bör eftersträvas att allt dagvatten från rena ytor som till exempel tak infiltreras för att inte påverka grundvattenbildningen. Det är viktigt att de byggnadsmaterial som används är inerta och inte släpper ifrån sig föroreningar. Vatten från förorenade ytor behöver renas.

Idag leds dagvattnet från fastigheten via kommunens dagvattenledningar till Tumbaån som rinner ut i Tullingesjön. Det finns en dagvattenledning som har en anslutningspunkt på fastighetsgränsen mot Båtsmannabacken.

Lokalklimat

Takytorna på planerad ny bostadsbebyggelse har goda möjligheter att utveckla solenergi, och skuggas inte av någon växtlighet.

Störningar och risker

Trafikbuller

Riktvärdet för trafikbuller vid bostadsbyggnader är vid fasad 60 dBA 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. Se tabell 1.

Tabell 1 – Riktvärden för bullernivåer vid bostadsbyggnader

| | Ekv. Ljudnivå dBA | Max. ljudnivå dBA |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas - dock för bostad om <35 m ² | 60 a) 65 a) | -- |
| Ljudnivå vid uteplats som inte bör överskridas | 50 | 70 b) |
| Högsta ljudnivå vid fasad på ljuddämpad sida | 55 | 70 (kl. 22-06) |
| a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida, vid ombyggnation räcker ett bostadsrum b) Kan överskridas med upp till 10 dBA-enheter fem gånger per timme kl. 06-22 | | |

På fastigheten Späckhuggaren 1 är ljudnivåerna från trafikbuller ca 50–60 dBA, se rubriken *Bullerutredning*.

Risk för ras och skred

Enligt kommunens kartläggning ligger fastigheten Späckhuggaren 1 inom aktsamhetsområde för ras och skred. Med aktsamhetsområde menas att det finns förutsättningar för att jordskred kan föreligga inom området, se rubriken *Geoteknisk undersökning*.

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i Kassmyra som är en del av Tumba, Botkyrka. Kvarteren norr om planområdet består mestadels av friliggande enfamiljshus i en eller två våningar. Även några radhus förekommer. Söder om planområdet låg tidigare Kassmyra grustag.

Planområdet är idag en redan hårdgjord yta med lite vegetation. Området har tidigare använts för småindustriändamål. Idag finns en rödmålad byggnad i träfasad samt ett garage på fastigheten. Byggnaden är ett suterränghus och har en våning mot Skäcklingevägen och två våningar mot Båtsmannabacken. Ingen verksamhet pågår på fastigheten idag.



Figur 4 – Bild på fastigheten Späckhuggaren 1 söderifrån.

Fastigheten Späckhuggaren 1 har en nedåtgående sluttning norrut, mot Båtsmannabacken. Detta innebär att fastigheten inte är i direkt kontakt med den intilliggande vägen Båtsmannabacken, som visas i figur 5. Idag finns en cirka en meter hög stödmur längs med Båtsmannabacken.



Figur 5 – Vänstra bilden: fastigheten Späckhuggaren 1 västerifrån. Bilden visar byggnadens baksida. Vänster i bild skymtas Båtsmannabacken. Högra bilden: fastigheten Späckhuggaren 1 tagen från Båtsmannabacken. Bilden visar höjdskillnaden mellan fastigheten och Båtsmannabacken.

Rekreation och lek

Cirka 200 meters promenad norr om planområdet finns lekplatsen Gräsälen som ligger precis intill Kassmyrasjön. I skogsområdet intill fastigheten och norrut mot Kassmyrasjön finns möjlighet till rekreation i form av naturstigar, friluftsliv och motion.

Service

Det närmaste köpcentrumet är Tumba centrum som ligger cirka 2,6 kilometer norr om planområdet. Där finns kommersiell service, bibliotek, medborgarkontor, mm. Det finns två grundskolor nära planområdet, Kassmyraskolan och Broängsskolan. Vid Broängsskolan finns även en sporthall. Den närmaste förskolan är Kärrspiran som ligger intill Broängsskolan.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykelväg

Planområdet ligger vid Skäcklingevägen med hastighetsbegränsningen 40 km/h. Längs med Skäcklingevägen går en gång- och cykelväg. Norr om fastigheten ligger Båtsmannabacken där det råder parkeringsförbud.

Angöring till planområdet sker via Båtsmannabacken. Tillskottet av antalet nya bostäder bedöms inte medföra en sådan trafiklösning att olägenheter i form av buller och avgaser påverkar de boende i området.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i form av buss och pendeltåg. Den närmaste busshållplatsen är Kassmyras hållplats på Dalvägen, cirka 200 meter från planområdet. Turtätheten för bussar till Tumba centrum är cirka var tionde minut. Tumbas pendeltågsstation ligger cirka 2,6 kilometers resväg från planområdet. Det finns goda möjligheter till cykling då det finns cykelvägar i anslutning till planområdet.

Planförslaget

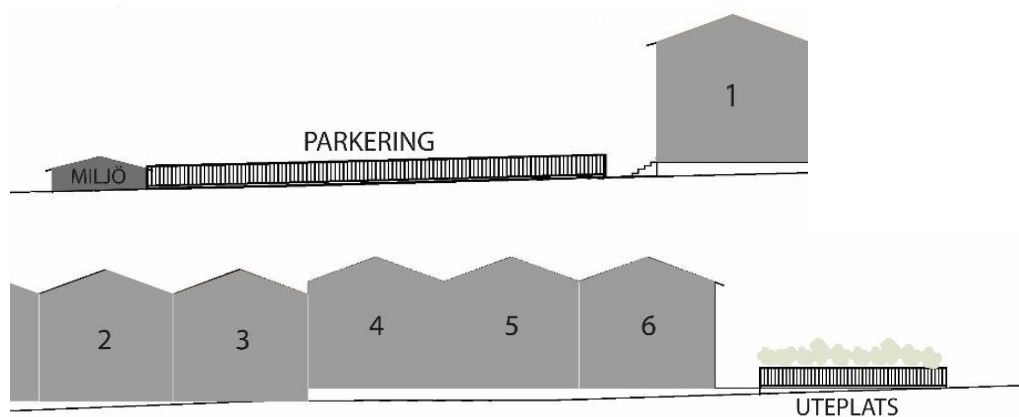
Ny bebyggelse

Förslaget innebär att befintliga byggnader, en industribyggnad och ett garage, rivs för att ge plats åt radhus. Den nya bebyggelsen kommer att placeras där tidigare byggnad stått samt på en grönyta i öster. Förslaget möjliggör uppförande av en radhuslänga med sex radhusenheter i två våningar och en suterrängvåning mot norr.



Figur 6 – Illustration över planerad ny bebyggelse på fastigheten Späckhuggaren 1.

Radhuslängan är placerad längs med Skäcklingevägen och fasaden är indragen cirka fyra meter från gatan. Huvudentréer till bostäderna kommer att ligga på norrsidan av husen med en liten förgård intill. Varje bostad kommer att ha en balkong på norrsidan ovanför entrén.



Figur 7 – Sektion på radhusbebyggelsen söderifrån.

Varje bostad planeras ha en boarea på ca 231 m² och en byggnadsarea på ca 75 m². Byggnadsarea per bostad regleras genom bestämmelse (e₁) i detaljplanen. Höjden på radhusen planeras vara ca 9,4 meter med en takvinkel på 15 grader. Totalhöjd och takvinkel regleras i detaljplanen. Fasaderna planeras uppföras i liggande träpanel.

Till varje radhus anordnas en parkeringsplats inom fastigheten. Placering av parkeringsplatser finns angivet i detaljplanen genom märkningen *parkering* på mark som inte får bebyggas (prickmark). Bredvid parkeringen kommer även ett miljöhus för sophantering att uppföras i en våning med en maximal byggnadsarea på 20 m². Denna regleras i detaljplanen genom korsmark.

Gator och parkering

På den västra sidan av fastigheten, nära infarten från Båtsmannabacken, placeras nio parkeringsplatser på fastighetens västra del, en för varje bostad samt tre gästparkeringar. En parkering för rörelsehindrade planeras mitt på fastigheten, intill den gemensamma uteplatsen. Cykelparkering anordnas för bostäderna på båda sidor om den gemensamma uteplatsen.

På fastigheten planeras en väg löpa parallellt med radhuslängan. Endast fordon för rörelsehindrade, utryckningsfordon samt flyttningsbilar och liknande förväntas köra på denna väg.

Lek- och uteplats

Två gemensamma uteplatser kommer att finnas på fastighetens norra och östra del. Den norra uteplatsen kommer att ligga mot Båtsmannabacken och ha viss utblick mot området i norr men delvis täckas av befintlig och nyplanterad vegetation. Eftersom marken sluttar ner mot Båtsmannabacken kommer troligen en mur eller ett räcke behövas utöver den stödmur på cirka en meter som idag finns längs med Båtsmannabacken.

I planområdets östra del kommer ytterligare en uteplats finnas. För att skärma av uteplatsen mot Skäcklingevägen föreslås vegetation vid fastighetsgräns i form av exempelvis spaljéer eller buskar. Detaljplanen är reglerad med bestämmelse (f₁) om att lekyta ska finnas på båda uteplatserna.

Vegetation i form av planteringar, träd och buskar planeras finnas på uteplatsen och vid bostadsbebyggelsen vilket kommer att påverka landskapsbilden positivt. Mer vegetation skulle även skapa ett bättre lokalklimat, ge förbättrad dagvattenhantering och göra området attraktivare att vistas på. Det är angeläget att det finns goda möjligheter till utevistelse på den egna fastigheten. Den uppvuxna växtlighet som finns på fastigheten ska i möjligaste mån bevaras och utvecklas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-nät och nya bostäder förutsätts anslutas till samma servis. Anslutningspunkten finns i fastighetsgränsen mot Båtsmannabacken.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i närheten till planområdet och det finns möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

El, tele och IT

Fastigheten är ansluten till befintliga nät för el, tele och IT.

Avfall

Bostäderna planeras få en gemensam sophantering som placeras vid infarten från Båtsmannabacken. Placering och utförande anpassas till fastigheten och gatan för ett bra helhetsintryck. Hämtning sker med sobbil via Båtsmannabacken. Sophanteringen kommer att lösas i samråd med SRV Återvinning AB.

Räddningstjänst

Räddningstjänst har möjlighet att angöra till bostäderna via infarten från Båtsmannabacken. Det kan dock finnas svårigheter för stora fordon att vända inne på fastigheten. Vid brand är det även möjligt att nå bostäderna från Skäcklingevägen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Enligt framtagen behovsbedömning bedöms detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Därmed behöver ingen miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

Miljöfrågor som ändå behövt utredas i detaljplanen är risk för ras och skred, markförhållanden, buller, dagvatten och solljusförhållanden.

Naturmiljö

Radhusbebyggelsen uppförs företrädesvis på redan exploaterad yta. Därutöver överförs ett mindre parkområde (totalt ca 350 m²) till kvartersmark för att klara byggnationen. Den parkmark som tas i anspråk bedöms inte ha något rekreativvärde och är heller inte i den omfattningen att den påverkar det sammanhängande skogsområdet öster om planområdet.

Landskapsbild/stadsbild

Förslaget innebär att befintlig industribyggnad rivs och ersätts med sex radhus. Den befintliga industribyggnaden utgör ett avvikande element i det omkringliggande småhusområdet. Föreslagen radhusbebyggelse med sin utformning adderas till befintligt småhusområde och ger ett rumsbildande intryck mot Båtsmannabacken och Skäcklingevägen.

Dagvatten

Eftersom planområdet ligger inom yttre skyddszon för Segersjö grundvattentäkt har även grundvattenförhållandena inom området undersökts. Enligt den geotekniska utredningen antas grundvattennivån ligga så pass långt under markytan så att inga åtgärder behöver vidtas.

I framtagen dagvattenutredning föreslås flera åtgärder för att skapa en fungerande dagvattenhantering utefter de planerade förändringarna inom planområdet, både på befintligt dagvattensystem och på recipienten. I utredningen undersöktes dagvattenhantering för ett tidigare bebyggelseförslag som utgjordes av åtta radhus. Bedömningen är att dagvattenutredningen även kan användas för nuvarande förslag med sex radhus.

Planförslaget har anpassats utifrån förslagna åtgärder, vilket innebär följande:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor, som tak och asfaltsytor, inom planområdet ska ledas till en planteringsyta eller skålad grönyta i områdets nordvästra del för rening, fördröjning och infiltration.
- Dagvattenanläggningarna ska anslutas till befintligt dagvattensystem och förses med bräddavlopp. Bräddavloppen ska även anslutas till det befintliga dagvattennätet i planområdets norra del.
- Dagvatten som bildas i slänten norr om uteplatsen och handikaparkeringsytan tillåts rinna av mot Båtsmannabacken. Denna slänt bör fortsatt vara täckt med vegetation då det annars finns erosionsrisk i detta område enligt den geotekniska utredningen.
- Kantsten bör anläggas längs med vägen parallellt med radhusen inom planområdet, på den norra kanten. Detta för att hindra vatten från vägytan att avrinna till Båtsmannabacken innan den genomgått rening och fördröjning. I övrigt bör kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor undvikas för att underlätta infiltration.
- Mellan radhuslängan och muren mot Skäcklingevägen finns ett område som riskerar bli instängt och det är viktigt att avrinning från detta område säkerställs genom höjdsättning/ledningar mm. för att vatten inte ska bli stående mot huskroppen.



Figur 8 – Föreslagna dagvattenlösningar från dagvattenutredningen. Blå pilar visar det bedömda dagvattenflödet efter exploatering.

Bestämmelser i plankartan

I detaljplanens plankarta finns bestämmelsen (n₁) om att marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering enligt ovanstående punkter. För att möjliggöra tillräckligt med infiltration får endast 50 % av prickmarken hårdgöras. Höjdsättning har satts ut i plankartan så att dagvattenflödet får den önskade riktning som figur 8 visar.

Bullerutredning

Enligt framtagen trafikbullerutredning är den ekvivalenta ljudnivån på fasader och uteplats lägre än riktvärdet. Resultaten från utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån är 55 dBA eller mindre vid husfasad.

Geoteknisk undersökning

Enligt framtagen geoteknisk utredning förekommer ingen risk för ras och skred inom planområdet. Det finns en trolig risk för slänterosion vid nederbörd. Därför kan slänter behöva stabiliseras med geonät eller ett motsvarande erosionsskydd. Kompletterande utredningar kan behövas vid konstruktion.

Miljöteknisk markundersökning

Eftersom planområdet tidigare använts för småindustri har en miljöteknisk markundersökning tagits fram för att undersöka föroreningshalterna i marken. Enligt markundersökningen finns föroreningshalter som överstiger riktvärden i en provtagningspunkt inom planområdet. Innan bygglov kan medges behöver den påträffade föroreningen avhjälpas, vilket regleras i detaljplanen. Inom övriga delar av planområdet ligger föroreningshalterna under riktvärdena.

Solstudie

Enligt framtagen solstudie kommer uteplatsen i norr att vara solig under årets sommarmånader och till viss del även under våren. Bortsett från mitt i vintern kommer de nya radhusen inte att skugga befintliga bostäder norr om planområdet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

| | |
|-------------|-----------------|
| Planuppdrag | Kvartal 4, 2017 |
| Samråd | Kvartal 1, 2019 |
| Granskning | Kvartal 2, 2019 |
| Antagande | Kvartal 2, 2019 |
| Laga kraft | Kvartal 2, 2019 |

Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden har gått ut. Genomförandet av föreslagen detaljplan bedöms utifrån tidplanen och omfattning kunna ske inom 7 år. Därför är genomförandetiden 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Planområdet ligger inom Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Skanova är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

Ansvarsfördelning

Kommunens VA-avdelning ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Ägaren av Späckhuggaren 1 svarar för och bekostar alla åtgärder gällande utförande, drift och underhåll inom kvartersmark, inklusive uppförande och bekostande av dagvattenlösning.

Byggherren ska underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och miljö enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

Avtal

Följande avtal har eller ska träffas innan detaljplanens genomförande:

Plankostnadsavtal

Gällande plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och ägaren av Späckhuggaren 1, Tumbahem AB, utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Överenskommelse om fastighetsreglering

För planens genomförande behöver ett markområde överlåtas från Tumba 8:536 till Späckhuggaren 1. Därför ska en överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan ägaren av Späckhuggaren 1 och ägaren av Tumba 8:536, Botkyrka kommun.

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer inte att ske med stöd av exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan följer en redovisning av konsekvenserna för de fastigheter som påverkas av förslaget till detaljplan.

Fastighetsbildning

Späckhuggaren 1

Fastigheten Späckhuggaren 1 om ca 1912 m² som tidigare har varit planlagd som kvartersmark för småindustri planläggs nu som kvartersmark för bostäder med en byggrätt om totalt 746 m² byggnadsarea med en högsta takhöjd om 9,5 meter. Späckhuggaren 1 erhåller även egenskapsbestämmelser rörande utformning samt områdesbestämmelser om möjlighet till inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Fastigheten Späckhuggaren 1 har en area om 1912 m². Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad med byggnadsarea om 130 m² samt ett garage med byggnadsarea om ca 100 m². Gällande stadsplan anger användningen för

fastigheten till kvartersmark för småindustriändamål. Stadsplanen tillåter en byggrätt på 130 m² byggnadsarea i ett plan. Övrig mark inom fastigheten är prickmark, mark som inte får bebyggas. I fastighetens södra gräns, mot Skäcklingevägen, råder utfartsförbud.

Föreslagen ny detaljplan planlägger området som kvartersmark för bostäder med en utökad byggrätt. Nya byggrätten medger 746 m² byggnadsarea med högsta byggnadshöjd 9,5 meter i fastighetens södra halva. Inom fastigheten tryggas yta för gemensamma behov som miljöbyggnad och parkeringsplatser genom markreservat. Fastighetens norra halva är fortfarande prickad, mark som inte får bebyggas. Utfartsförbudet i fastighetens södra gräns behålls, och tanken är att utfart från fastigheten kommer att ske vid befintlig utfart.

För ett fullt genomförande av detaljplanen bör ca 350 m² mark överlåtas från kommunens fastighet Tumba 8:536 till Späckhuggaren 1, som därmed erhåller en ny areal om cirka 2260 m². Detaljplanen möjliggör då avstyckning från Späckhuggaren 1 för bildandet av maximalt sex stycken nya bostadsfastigheter. Alternativt möjliggör detaljplanen att bostadsrättsförening bildas och att ingen avstyckning sker.

Tumba 8:536

Fastigheten Tumba 8:536 ägs av Botkyrka kommun och har en area på 13 5680 m². Cirka 350 m² av Tumba 8:536 som tidigare varit planlagd för allmän platsmark med ändamålet park planläggs nu som kvartersmark för bostäder och avses att överlåtas till Späckhuggaren 1.

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Kostnader för fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället. Ägaren av Tumba 8:536, Botkyrka kommun, ansvarar för att ansökan om fastighetsreglering mellan fastigheterna Späckhuggaren 1 och Tumba 8:536 inkommer till lantmäteriet. Ägaren av Späckhuggaren 1 ansöker om övrig fastighetsbildning inom kvartersmark som krävs för planens genomförande.

Mark som enligt ny detaljplan ska utgöra kvartersmark möjliggör en fastighetsreglering om ca 350 m² mark från kommunens fastighet Tumba 8:536 till Späckhuggaren 1.

Detaljplanen medger avstyckning av upp till 6 stycken bostadsfastigheter. I det fall avstyckning sker kan resterande del av Späckhuggaren 1 bilda en mark-samfällighet med de nybildade bostadsfastigheterna som delägare. På samfälld mark kan då gemensamma behov lösas genom inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar.

I det fall bostadsrättsförening bildas uppkommer inget behov av fastighetsbildning för att tillgodose gemensamma behov.

Befintliga rättigheter

Planområdet berör inga befintliga rättigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av ägaren till Späckhuggaren 1, Tumba hem AB. Inom planområdet skapas en byggrätt för bostäder om 746 m² byggnadsarea med en tillåten högsta höjd om 9,5 meter. Värdeökningen genom nya byggrätter för bostad bedöms överstiga de kostnader som planens genomförande medför.

Förrätningskostnader

Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället och fördelas i enlighet med Lantmäteriets beslut.

Allmänna anläggningar

Genomförandet av planen förväntas inte medföra några investeringskostnader för kommunen.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgift debiteras enligt den bygglovstaxa som gäller vid debiteringstillfället.

Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar för gata eller väg. Gata inom kvartersmark bekostas av ägaren till Späckhuggaren 1.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet debiteras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

Inlösen och ersättning

I det fall en överenskommelse ligger till grund för lantmäteriförrättningen så fattas ersättningsbeslut i enlighet med denna. Vid en lantmäteriförrättning som inte grundas på överenskommelse så beslutar Lantmäteriet om ersättning för marköverlåtelse genom ett ersättningsbeslut som baseras på marknadsvärdet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Möjlighet till vatten- och avloppssystemet finns i direkt anslutning till fastigheten längs väg Båtsmannavägen

Värme

Det finns möjlighet att ansluta Späckhuggaren 1 till fjärrvärmenätet.

Ei

Möjlighet till elnätanslutning finns i direkt anslutning till fastigheten.

Tele och IT

Möjlighet till anslutning för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns i direkt anslutning till fastigheten.

Avfall

Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad inom planområdet och i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter. Miljöbyggnaden ska ligga nära den kommunala gatan, så att en vändplats för sopbilen inte är nödvändig.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Felicia Sellgren
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Åsa Bjugård
David Ekberg
Christer Silver Holmberg

mark- och exploateringsenheten
miljöenheten
VA-enheten