Referens
Lotta Kvist

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samråd av detaljplan för Grindstugan, Snäckstavik 3:110

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att gå ut på granskning med förslag till detaljplan för Grindstugan i Grödinge.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ca 40 bostadsenheter i form av enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus inom del av fastigheten Snäckstavik 3:110 som ligger i Grödinge intill Kagghamra tomtområde.

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården och kända fornlämningar finns inom planområdet och i dess närhet. Aktuell detaljplan ska tillåta variation och husen ska anpassas till terrängen och kulturlandskapet i både färg och form.

Efter framför allt Trafikverkets yttrande som får medhåll av Länsstyrelsen och med anledning av Trafikförvaltningens, Socialförvaltningens och Kagghamra väg- och tomtägarförenings yttranden, har samhällsbyggnadsförvaltningen valt att gå vidare med en åtgärdsvalstudie tillsammans med Trafikverket för väg 570. Detta för att identifiera lämpliga åtgärdsförslag och säkerställa fortsatt hantering med involverade aktörer genom överenskommelser och eventuella avtal. För att möjliggöra detta har en gång- och cykelväg ritats i plankartan. Samhällsbyggnadsförvaltningen ämnar i samband med detta också planera för en belyst GC-väg mellan Kagghamra och väg 569, buss 727, station Bergavägen. Vid busshållplatsen Bergavägen planeras det för en väderskyddad cykelparkering.

Till följd av Trafikverkets yttrande kommer också avfallsstationen att flyttas in i området i stället för att ligga intill väg 570, där den låg i samrådsförslaget. Dessutom kommer plangränsen att flyttas för att inte inkräkta på vägområdet för väg 570.

Som ett resultat av Vattenfalls yttrande har ett E-område på 10 gånger 10 meter samt ett l-område för befintlig 24 kV luftledning med en bredd på 20 meter ritats in i plankartan. Inom dessa områden får ingen byggnad eller annan anläggning etableras.

På begäran av Länsstyrelsen så kommer de avskärande dikena illustreras i plankartan. På Länsstyrelsens inrådan kommer också en artinventering utföras i vår och den kommer att vara klar efter granskningsskedet. Exploatören är medveten om att detta kan leda till omtag av planförslaget.

Orienteringskarta över området.

Ärendet

Planområdet ligger i Skinnarviksdalen i Grödinge, Tumba. Områdets areal är cirka 5 hektar. Den aktuella fastigheten ägs av en privat fastighetsägare och gränsar till villabebyggelsen, Kagghamra tomtområde, i öst. Gällande område omfattas inte av någon detaljplan.

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Detaljplaneförslaget följer översiktsplanens intensioner av förnyelse och förtätning som gäller Grödinge och landsbygden i övrigt. I översiktsplanen är området utpekat för att ge utrymme till nya bostäder på landsbygden. Den nya bebyggelsens läge och placering ska harmoniera med kulturmiljön och landskapet. Den ska också samlas i små grupper och i närmaste anslutning till vägar, kommunikation och i de stråk där kommunalt vatten och avlopp planeras.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ca 40 bostadsenheter i form av enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus inom del av fastigheten Snäckstavik 3:110.

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården och kända fornlämningar finns inom planområdet och i dess närhet. Till största delen utgörs området av produktionsskog och avgränsas av branta skogbeklädda slänter. Planen innebär att ny bebyggelse och tillhörande angöringar kommer att tillskapas i dalgången utan att befintliga natur- och kulturmiljövärden skadas. Samtidigt ska allmänhetens tillgänglighet till dessa värdefulla miljöer kvarstå.

Aktuell detaljplan ska tillåta variation och husen ska anpassas till terrängen och kulturlandskapet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets karaktär och val av hustyp ska utgå från fastighetens naturliga beskaffenhet. Fasader ska utföras i trä och huvudsakligt takmaterial ska vara tegel eller trä. Kulörer ska vara dova jordkulörer i matt glans som inte sticker ut i kulturlandskapet/skogslandskapet, även omålade fasader i trä samt järnvitriol tillåts. Tak skall bestå av svart tegeltak eller grånat trätak.

Konsekvenser

Sociala konsekvenser

Inom planområdet föreslås ingen ny kommunal eller kommersiell service. Det servicebehov planförslaget förväntas kunna tillgodoses utanför planområdet. Skolbussen trafikerar väg 570. Fler boende i området kan dock bidra till underlag för bättre bussförbindelser och till exempel kanske en förskola i närområdet i framtiden.
Det centrala naturområdet (beskrivet i ekosystemtjänster och skötselprogram) i bostadsområdet ska fungera som en naturlekplats för barn i olika åldrar. Vid avverkning av befintlig skog ska stubbarna behållas mellan 1 meter och 5 meter höga och större gran- och aspstammar ska läggas ut för att skapa möjligheter till lek.

Miljökonsekvenser

Förvaltningen har bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren bekostar alla plankostnader och gatukostnader. Kostnader för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

Preliminär tidplan

Godkännande SBN	oktober 2021
Godkännande KS	oktober 2021
Antagande KF	november 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson
Planchef

Bilagor

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Situationsplan
- Undersökning, (Behovsbedömning) 2018-08-16
- Samrådsredogörelse

Utredningar

Nedanstående utredningar bifogas inte, men kan beställas genom mail till plan@botkyrka.se.

- Arkeologisk utredning, 2019-07-01
- Dagvattenutredning, 2020-03-31
- Geoteknisk PM, 2018-12-06
- Naturvärdesinventering, 2018-08-15
- Skredrisk PM, 2018-12-13
- Solstudie, 2020-02-05
- Trafikutredning, 2019-09-16
- Kulturlandskapsanalys, 2020-02-27
- Ekosystemtjänster och skötsel 2020-09-18
- Dagvattenutredning, komplettering 2021-05-17

Expedieras till
Planadministratör