



## Planbeskrivning

**Detaljplan för Kagghamra 2:1 och Snäckstavig 3:2 mfl i  
Grödinge, Botkyrka kommun, plannr 75-7**

### Samrådshandling



## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Planhandlingar .....	4
Planförfarande .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Bakgrund .....	4
Plandata .....	5
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>5</b>
Riksintressen .....	5
Strandskydd .....	6
Översiktsplan .....	6
Program för planområdet .....	6
Detaljplaner .....	6
Förordnande enligt 113 § byggnadslagen .....	6
Bedömning av miljöpåverkan .....	7
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>7</b>
Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning ...	7
Kulturmiljö .....	8
Natur och landskapsbild .....	8
Rekreation och friluftsliv .....	10
Gatunät och trafik .....	11
Service .....	12
Vattenområde .....	12
Geotekniska förhållanden .....	13
Störningar .....	13
Teknisk försörjning .....	14
<b>Förändringar, planförslag</b> .....	<b>15</b>
Bebyggelseförslag .....	15
Gatunät och trafik .....	16

Kulturmiljö .....	17
Natur och landskapsbild .....	17
Service .....	18
Vattenområden.....	18
Geotekniska förhållanden.....	20
Störningar.....	20
Teknisk försörjning .....	20
<b>Genomförande.....</b>	<b>22</b>
Organisatoriska frågor .....	22
Fastighetsrättsliga frågor .....	23
Servitut .....	24
Ekonomiska frågor.....	24

## Inledning

### Planhandlingar

- Denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser

### Övriga handlingar

- Behovsbedömning
- Arkeologisk utredning (*ArkeoLogistik rapport 2014:23, 2014*)
- Arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte (*ArkeoLogistik rapport 2017:35, 2017*)
- Naturvärdesinventering (*Enetjärn natur AB 2014*)
- PM Geoteknik-markförhållanden och grundläggning samt bilaga 1, (*Structor, 2014*)
- Dagvattenutredning Kagghamra (*Peter Knutsson, 2018*)
- Fastighetsförteckning (*oktober, 2018*)

### Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900. Planen genomförs enligt normalt förfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att bidra till att ge förutsättningar för en förbättrad miljö- och hälsa i området samt att möjliggöra för åretruntboende genom att ge fastighetsägarna kommunal service i form av vatten och avlopp samt utökade byggrätter. Omvandlingen av området ska ske med hänsyn till landskapets karaktär, den kuperade naturmarken. Byggnadernas utformning och placering ska anpassas till den kuperade terrängen och vegetationen samt schaktning, sprängning och fyllnad undvikas.

### Bakgrund

Kagghamra är ett fritidshusområde från 1960-talet som successivt har fått en allt högre andel åretruntbostäder. Inflyttningen har medfört en ökad belastning på miljön i området. De enskilda avloppen bidrar till övergödningen av Kaggfjärden samt att ett ökat uttag av grundvattnet medfört problem med sinande brunnar. För att komma tillrätta med problemen ansluter kommunen nu området till kommunalt vatten och avlopp.

## Plandata

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget norr om Kaggfjärden i Grödinge och omfattar fritidshusområdet Kagghamra, två mindre åkermarker samt del av Kaggfjärden. I norr, söder och öster avgränsas området av skogsmark samt i väster av Kaggfjärden. Planområdet är cirka 109 hektar stort, varav cirka 10 hektar är vattenområde.



Översiktlig kartbild över planområdet.

Planområdet omfattar cirka 200 fastigheter inom Kagghamra tomtområde samt del av fastigheterna Kagghamra 4:1 och Dalsta 4:1. Fastigheterna är i privat ägo. Natur-, väg- och vattenområdet inom Kagghamra tomtområde (Snäckstavik 3:2, Kagghamra 2:1) ägs av Kagghamra tomtägarförening.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Den sydvästra delen av planområdet omfattas av riksintresse för kust, turism och friluftsliv enligt miljöbalkens 4 kap. I väster gränsar planområdet till Grödinge centralbygd som är riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalkens 3 kap. Strax norr om planområdet finns en kraftledning som är av riksintresse för energiförsörjningen enligt miljöbalkens 3 kap.

### **Strandskydd**

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt inom planområdet. I och med att en ny detaljplan tas fram för området återinträder det generella strandskyddet på 100 meter från Kaggfjärden. Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet för de delar som redan är ianspråktagna för bebyggelse, gatunät samt gemensamma bryggor s.k. föreningsbryggor.

### **Översiktsplan**

Kommunens översiktsplan anger att Kagghamra är ett av de fritidshusområden där en utveckling och omvandling bejakas. I samband med att fastigheterna inom området ansluts till kommunalt vatten och avlopp vill kommunen pröva möjligheten till större byggrätter och avstyckningar. Landsbyggskaraktären och värdefulla natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara. Förvaltningens bedömning är att planförslaget är förenligt med inriktningen i översiktsplanen.

### **Program för planområdet**

Ett program för utvecklingen av områdena Kagghamra, Sibble och Eldtomta, godkändes av kommunstyrelsen mars 2014. Syftet med programmet är att ge förutsättningar för en förbättrad miljö- och hälsa i området. I Kagghamra föreslås kvartersmarken utvidgas genom att ta delar av naturmarken i anspråk. En förutsättning för planläggningen är att den befintliga karaktären i området ska behållas. Programmet är vägledande i fortsatt detaljplanearbete.

### **Detaljplaner**

För Kagghamra tomtområde gäller två byggnadsplaner, B75-2 fastställd 1962 och B75-3 fastställd 1963. Området är avsett för fritidshusbebyggelse. Planerna medger en huvudbyggnad med uthus. Huvudbyggnaden har en högsta byggnadsarea (BYA) på 80 kvm och högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Vid minsta tomtareal på 2000 kvm medges ett uthus på max 35 kvm och vid minsta tomtareal på 1800 kvm medges ett uthus på max 25 kvm. Byggnaderna får uppföras i en våning och vind får inte inredas. De två åkermarkerna, söder om väg 570 och öster om Kagghamra tomtområde är inte detaljplanelagda.

### **Förordnande enligt 113 § byggnadslagen**

I fastställelsebeslut till byggnadsplanerna, B75-2 och B75-3 fastslogs ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet innebar att samtliga fastighetsägare fick rätt att använda den allmänna platsen, dvs vägar och naturområden. Enligt en ändring som förts in i plan- och bygglagen (PBL) upphör förordnandet att gälla från och med 1 januari 2019. Idag har den

allmänna platsmarken för vägarna ersatts av en gemensamhetsanläggning och ansökan om gemensamhetsanläggning för naturmarken pågår.

### **Bedömning av miljöpåverkan**

#### **Behovsbedömning**

För detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning, för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

#### **Sammanfattning av behovsbedömningen**

Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och kräver därför inte att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utförs.

Hänsyn bör tas till de naturvärden som återfanns i de tre naturvärdesobjekten och åtgärder vidtas för att minska påverkan i enlighet med naturvärdesinventeringen. Avstyckning av tomter bör göras så att inte friluftslivet hindras att röra sig inom området mellan tomterna. Det är av stor vikt att tillgängligheten till utsiktsplatsen i västra delen av området inte försämras. Landskapsbilden sett från Snäckstavik i väster, riskerar att påverkas om hus tillåts att uppföras närmare tomtgräns än vad dagens regler medger. En bullerutredning bör utföras för att säkerställa att bullerriktvärdena klaras för planerade bostäder längs väg 570. Närheten till 440 kV-kraftledningen i norr bör beaktas och inga nya hus bör tillkomma närmare än 130 m från kraftledningen. Vidare bör inga byggnader uppföras närmare än 20 m från 77 kV-ledningen som går mellan norra och södra delen av Kagghamra tomtområde. En anslutning av områdets hushåll till kommunalt vatten och avlopp bedöms som mycket positivt för närliggande recipienter.

### **Förutsättningar**

#### **Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning**

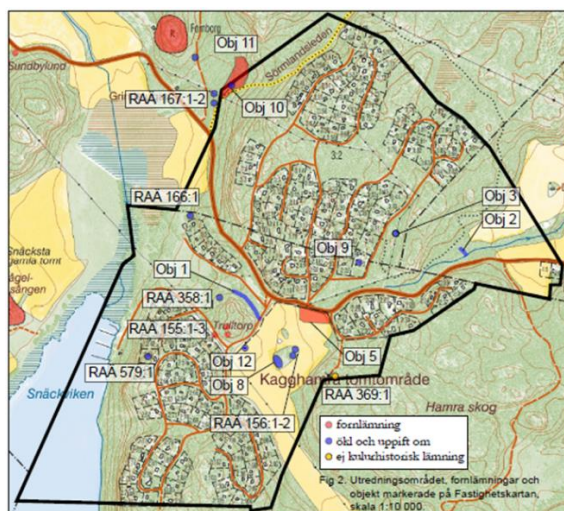
Planområdet består av Kagghamra tomtområde (fritidshusområde) och två mindre åkermarker, en centralt i området och en öster om befintligt tomtområde. Tomtområdet planerades på 1960-talet och består av fritidshus i en våning i varierande standard. Den befintliga bebyggelsen i öster består av enbostadshus i trä från 2000-talet.

## Kulturmiljö

Snäckstavik som är beläget väster om planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården (AB14 Grödinge kommun). Snäckstavik är en gårdsmiljö från 1800- till 1900-tal i ett fornlämningsrikt kulturlandskap som tillsammans med övergivna by- och gårdstomter och bevarad torpbebyggelse speglar en för Grödinge socken karaktäristisk utveckling.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns tre fornlämningar, RAÄ 155:1, objekt 5 och 11. RAÄ 155:1 utgör lämningar efter gården Trulltorp och objekt 5 (RAÄ 741) är en förhistorisk boplats från bronsåldern. Objekt 11 är en fossil åker bestående av ett tiotal små röjningsrösen som sannolikt utgjort en del av torpet Snäckvikens åkermarker. Inga lämningar från torpet har påträffats. Lämningarna är skyddade enligt kulturmiljölagen 2 kap.



Tre fornlämningar återfanns inom planområdet; ett röjningsröseområde (objekt 11), gården Trulltorp (RAÄ 155:1) och en boplats från bronsåldern (objekt 5).

## Natur och landskapsbild

### Landskapsbild

Planområdet är högt beläget på en höjd norr om Kaggfjärden. På var sida om höjden i väst och öst ligger två djupa dalgångar, Snäckstavik och Kagghamra som löper i nord-sydlig riktning. Höjdnivåerna inom området varierar kraftigt, från ca + 0.0 möh till ca + 80 möh.



Karaktären inom planområdet är skogig och sett från Snäckstavik i väster dominerar skogshorisonten. Inom området, mellan den befintliga bebyggelsen finns både skog och jordbruksmark (klass 3) och området upplevs som grönt då det finns många träd på tomterna och längs vägarna. Större delen av skogen är barrskog med ett varierande lövinslag. I sydväst ingår en del av Kaggfjärden.

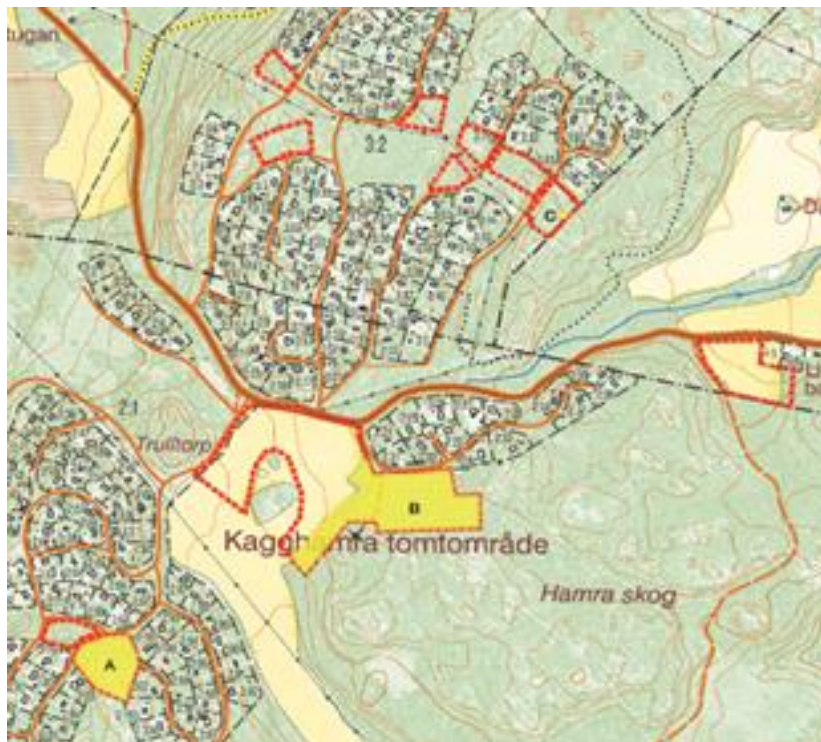


Den befintliga fritidsbebyggelsen är placerad en bit in på fastigheterna. De flesta fastigheterna består av naturmark, berg i dagen med vegetation av främst tall, gran, björk i norr och med inslag av ek och hassel i de södra delarna. I fältskiktet finns blåbär, lingon och olika slag av ormbunkar. I anslutning till byggnaderna finns mindre anordnade trädgårdar med gräsmattor och planteringar. Den naturliga växtligheten ramar in tomterna och ger dem en skoglig karaktär.

#### Naturvärden

Inom planområdet västra del, norr om väg 570 finns ett område med lövrik barrnatureskog som av skogsstyrelsen är klassad som naturvärdesobjekt. Strax sydväst om denna finns en sumpskog som avgränsats av skogsstyrelsen. Sumpskogen är inte naturvärdesklassad och anses vara starkt påverkad då en kraftledning sträcker sig genom området och det är dikat. Barrnatureskogen och sumpskogen pekas även ut i kommunens naturvårdsprogram, naturvärde klass 3 (Snäckstaviksdammen, Fågelsången och ravinmiljön). Inget av dessa områden berörs av den planerade bebyggelsen.

Inom de delar som föreslås förtätas har tre objekt med ett visst naturvärde identifierats; en skogbevuxen sluttning, en lövrik skog samt ett skogskärr.



Kartan visar de naturvärden av klass 4 som identifierades vid *Inventering och bedömning av naturvärde* i Kagghamra tomtområde. a) skogsbevuxen sluttning, b) lövrik skog, c) skogskärr.

De båda skogsbestånden (a, b) har ett större lövinslag och det förekommer en del element av betydelse för biologisk mångfald som ädellövträd, bärande buskar, bergbranter och hållar. Inom de båda skogsbestånden har träd avverkats och artvärdet bedöms som obetydligt. Skogskärret (c) har i stort sett naturlig hydrologi samt vegetation och bidrar trots sin ringa storlek till variation i landskapet. Träd har avverkats längs kärrets kanter. Artvärdet är obetydligt.

### **Rekreation och friluftsliv**

I anslutning till planområdet finns strövområden i skogarna som enkelt nås via stigar. Strax nordväst om planområdet finns Grödingeleden som är en natur- och kulturvandringsled. Två utsiktsplatser finns inom planområdet, en vid Jakobsbergsvägen och en vid Bergfalksvägen. Båda platserna har utsikt över

Snäckstaviksdalen och Kaggfjärden och är välbesökta av boende och av fågel-skådare. Centralt i tomtområdet finns fotbollsplan, grönytor och badplats.

### **Gatunät och trafik**

Gator, gång- och cykeltrafik

Planområdet nås med bil via väg 570 med anslutning till väg 225 i öster och väg 569 i väster. Väg 225 ansluter till Nynäshamn – Vårsta – Södertälje och väg 570 till Vårsta – Skansund. Trafikmängden på väg 570 är idag cirka 600 fordon/dygn. Trafikverket är väghållare för vägarna.

Inom planområdet finns ett mindre vägnät av vägar som ansluter till fastigheterna. Vägarna är småskaliga och belagda med grus. Vägnätet följer topografin i området och på vissa brantare vägavsnitt kan framkomlighetsproblem uppstå, särskilt under vintern. Vägarna inom fritidshusområdet sköts av Kagghamra vägförening.

Planområdet saknar gång- och cykelvägar och gående och cyklister använder det befintliga vägnätet i området och längs med väg 570 fram till busshållplatsen vid väg 225.

### **Kollektivtrafik**

Två busslinjer trafikerar vägarna i närområdet. Öster om planområdet längs med väg 225 trafikerar busslinje 783 (Södertälje centrum– Nynäshamns station). Turtätheten är cirka en buss i timmen. Väster om planområdet, vid väg 569 trafikerar busslinje 727 (Tumba station - Skansundet). Turtätheten är cirka en buss varannan timme. Båda busslinjerna finns inom ett avstånd på 1,5 km från planområdet.

Pendeltågsstation finns i Tumba och Tullinge. Vid båda stationerna finns infartsparkering för resenärer med SL.

### **Parkering**

Parkering sker idag inom de egna fastigheterna, längs vägarna samt på några av de gemensamma parkeringsplatserna inom befintligt fritidshusområde.

### **Tillgänglighet**

Höjdskillnaderna inom planområdet medför att tillgängligheten i vissa delar är begränsad. Inom området saknas belysning och gång, cykel och bil sker i blandtrafik.

### **Service**

I Vårsta cirka 9 km norr om planområdet finns service i olika slag som livsmedelshandel, post och bibliotek. Ett mer komplett utbud av service finns i Tumba centrum. I Eldtomta cirka 5 km väster om området finns kafé/butik som erbjuder ett mindre utbud av varor.

Kommunal skola och förskola finns i Vårsta och i Olberga cirka 6 km sydväst om området finns en privat förskola.

### **Vattenområde**

En mindre del av Kaggfjärden ingår i planområdet. Inom fritidshusområdet finns en badstrand samt en mindre småbåtshamn reserverad med plats för cirka 100 båtplatser. Kagghamra tomtägareförening ansvarar för bryggorna.

#### Miljö kvalitetsnorm för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområde för Kaggfjärden (SE590550-174540). Enligt Vattenmyndigheten har Kaggfjärden måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Anledningen till att förekomsten inte uppnår god kemisk status är för höga halter av PBDE och kvicksilver samt måttlig ekologisk status är på grund av att näringshalten är för hög.

Miljö kvalitetsnormen för Kaggfjärden är att god ekologisk och kemisk status ska ha uppnåtts senast 2021.

De östra delarna av Kagghamra fritidshusområde avvattnas till Kagghamraån (SE656155-161871) med avrinning i Kaggfjärden. Vattenmyndigheten har bedömt att Kagghamraån har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Anledningen till att vattendraget inte uppnår god kemisk status är bland annat att halten av PFOS, PBDE och kvicksilver överskrids. Anledningen till att vattendraget inte uppnår god ekologisk status är bland annat för att näringshalten är för hög, dvs ån lider av övergödningsproblem.

Miljö kvalitetsnorm för Kagghamraån är god ekologisk och kemisk status senast år 2021 samt att statusen inte får försämrats innan dess.

Vattenmyndigheten har gjort bedömningen att det finns risk att god status inte uppnås år 2021.

Den västra delen av planområdet avvattnas till Snäckstaviksbäcken och Snäckstaviks våtmark som utgör bäckens utlopp i Kaggfjärden (Snäckviken). Bäckens är mycket näringsrik och påverkan från jordbruksmark och enskilda avlopp är sannolikt stor.

Hushållen inom Kagghamra fritidshusområde har idag egna brunnar och avloppslösningar som påverkar både Kaggfjärdens och Kagghamraåns vatten negativt då dessa tillför näringsrikt vatten till vattenförekomsterna.

### **Geotekniska förhållanden**

De högre partierna inom planområdet består till största del av berg i dagen. Berggrunden utgörs främst av gnejs med inslag av gnejsgranit i nordväst. Mellan höjderna består marken av morän och i den centrala delen, norr om väg 570 består marken av svallgrus. Åkermarken söder om väg 570 samt åkermarken längst i öster utgörs av ett lager brukad jord, därunder sandjordar ovan morän på berg.

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts för de områden där ny bebyggelse planeras. För huvuddelen av dessa utgörs marken av berg eller mulljord ovan sandig morän på berg och är väl lämpade för byggnation. Åkermarken söder om väg 570 består av lösa jordlager ovan morän på berg.

### **Risk för ras/skred**

Risk för markstabiliteten finns söder om Skördevägen. Inga bostäder är belägna eller planeras inom denna del.

### **Störningar**

#### **Trafikbuller**

Väg 570 hade år 2015 en årsdygnstrafik på cirka 580 bilar. Enligt kommunens bullerberäkningar är den ekvivalenta ljudnivån lägre än 50 dBA på den mest utsatta platsen. Riktvärdena för trafikbuller från vägar klaras inom området.

#### **Radon**

Den centrala delen av Kagghamra fritidshusområde norr om väg 570 är klassad som lokalt högriskområde för markradon. I övrigt är planområdet klassat som normalriskområde.

#### **Elektromagnetisk strålning**

Kraftledningar och basstationer ger upphov till elektromagnetisk strålning. Enligt försiktighetsprincipen bör inte nya byggnader där människor mer än tillfälligt vistas överskrida ett genomsnittligt värde på 0,4 mikrottesla ( $\mu\text{T}$ ).

Norr om planområdet passerar en 400 kV kraftledning i väst - östlig riktning. För att inte överskrida det genomsnittliga värdet för elektromagnetisk strålning

bör ett skyddsavstånd om cirka 60 meter hållas från centrumlinan. Befintliga bostäder är belägna utanför detta avstånd. Genom tomtområdets södra del passerar en 70 kV luftdragen högspänningsledning i väst - östlig riktning. Rekommenderat säkerhets- och skyddsavstånd som bör hållas för nya byggnader är 20 meter. Genom den norra delen av tomtområdet passerar en 20 kV högspänningsledning i västostlig riktning.

Cirka 150 meter söder om Enrotsvägen, öster om den centralt belägna åkermarken finns en basstation för mobiltelefoni. För basstationer avtar elektromagnetiska fältet snabbt med avstånd från sändaren. Bedömningen är att basstationen är belägen på en sådan höjd och avstånd så att den inte påverkar befintlig bebyggelsen inom planområdet.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten, avlopp

Fritidshuset inom Kagghamra har idag enskilda vatten och avloppssystem. Många av de enskilda avloppen är otillräckliga och påverkar Kaggfjärden och Kagghamraåns vatten negativt. De enskilda avloppen påverkar även grundvattnet, dels genom att tillföra orenat eller renat avloppsvatten, dels genom ett ökat grundvattenuttag som medför risk för saltvatten i brunnsvattnet. Kommunen bygger nu ut kommunalt vatten och avlopp i området.

#### Dagvatten

Idag omhändertas dagvattnet för kvartersmark lokalt inom respektive fastighet och/eller med avrinning till öppna diken längs med vägarna. Standarden på diken längs med vägarna varierar inom området och är i många avsnitt obefintliga.

#### Avfall

Inom planområdet har alla fastigheter möjlighet till sophämtning. Närmsta återvinningsstation för glas, kartong, metall, plast och tidningar finns i Rosenhill.

## Förändringar, planförslag

### Bebyggelseförslag

Detaljplanen möjliggör en omvandling från fritidshusområde till åretruntbostäder. Omvandlingen ska ske med hänsyn till landskapsbilden och riksintressena i området. Landskapets karaktär, den kuperade naturmarken ska tas tillvara samtidigt som området anpassas till de förändringar som ett åretruntboende medför. Byggnadernas utformning och placering ska därför så långt som möjligt anpassas till den kuperade terrängen och vegetationen samt sprängning, schaktning och fyllnad undvikas.

Detaljplanen medger uppförande av friliggande enbostadshus/villor i två våningar. Minsta fastighetsstorlek varierar mellan 1800 kvm till 1300 kvm. Inom det befintliga fritidshusområdet där marken är kraftigt kuperad är minsta fastighetsstorlek 1800 kvm. Inom de två mindre åkermarkerna, där marken är mer plan är minsta fastighetsstorlek 1300 kvm. De relativt stora fastigheterna bidrar till att det finns goda möjligheter till att medge en ökad byggrätt utan att naturmarken försvinner. Huvudbyggnaden får en största byggnadsarea (BYA) på 140 kvm och komplementbyggnader får en största sammanlagd byggnadsarea på 40 kvm, totalt 180 kvm. Höjden på bebyggelsen regleras med en högsta medgiven nockhöjd som utgår från medelmarknivå där byggnaden ska placeras. Högsta medgivna nockhöjd för huvudbyggnaden är 8,5 meter och för komplementbyggnaden 4,0 meter. Medelmarknivå utgår från marknivån på byggnadens alla hörn delat på antalet hörn på byggnaden.

För att bevara områdets karaktär och undvika större markingrepp regleras placering och utformning av bebyggelsen. Bebyggelse typ och placering ska ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation. Den kuperade naturmarken ska behållas så långt som möjligt och sprängning, schaktning och utfyllnader undvikas. Om marken sluttar 1:4 eller mer på platsen för en ny byggnad ska ett suterränghus uppföras för att minimera behovet av markförändringar. Endast vid undantag får höjdskillnader tas upp med låga slänter eller terrassering. Stödmurar får inte överstiga 0,8 meter och ska utföras i natursten för att passa in i naturmiljön. För att minska påverkan på landskapsbilden och riksintresset placeras huvudbyggnad och komplementbyggnad inom befintligt fritidshusområde minst 6 meter från fastighetsgräns. För den nya bebyggelsen inom de två mindre åkermarkerna placeras huvudbyggnad och komplementbyggnad 6 meter från gata och 4 meter från annan fastighetsgräns.

### Nya fastigheter

Totalt föreslås cirka 36 nya fastigheter inom planområdet. Av dessa är sju lokaliserade inom den norra delen av befintligt fritidshusområde och fyra är lokaliserade i den södra delen. Inom den centralt belägna åkermarken föreslås 18 nya fastigheter. I denna del finns möjligheten till flera mindre fastigheter då marken är relativt plan i förhållande till resterande område. I den östra delen av området föreslås sju nya fastigheter i anslutning till befintlig bebyggelse. Fastigheterna har lokaliserats där det varit mest lämpligt utifrån markförhållanden, naturmiljö och närhet till befintligt vägnät.

### Gatunät och trafik

Gator, gång- och cykeltrafik

Huvudväg till området är trafikverkets väg 570. En mindre sträcka av vägen ingår i planförslaget och ett vägområde om 17 meter (7 meter körbana + bebyggelsefritt område 5 meter vardera sida) säkras i detaljplan. Inom befintligt tomtområde föreslås gatunätets sträckning att bibehållas. Planförslaget kommer att kompletteras med en trafikutredning

Föreslagen detaljplan medför att cirka 200 fritidshus kommer att omvandlas till åretruntbostäder samt området förtätas med cirka 36 fastigheter. I och med att området planeras för åretruntbostäder behöver trafiksäkerheten inom området förbättras. Kravet på framkomlighet ska uppfyllas samtidigt som landskapskaraktären i största möjliga mån ska bibehållas.

Gatorna inom planområdet föreslås utformas med körbana (4,5 – 5,5 meter), gångväg (1,5 meter) samt med plats för dike, snöupplag och gatubelysning (3 meter). Totalt möjliggörs ett område om totalt 11 meter. Planförslaget innebär en minskning av vägområdets idag planlagda bredd som varierar mellan cirka 11 – 20 meter. Vilket innebär att delar av tomtägarföreningens fastighet som är avsedd som vägområde planläggs som kvartermark för bostäder.

För väg 570 möjliggörs ett vägområde om 7 meter. Angränsande mark planläggs som natur för att möjliggöra minst 6 meters byggnadsfri zon. Inga nya anslutningar eller ombyggnader av vägen planeras. En trafikutredning håller på att tas fram för sträckningen och kommer att läggas till planförslaget inför granskning.

Cykel och gångväg planeras längs med kommunens VA ledningsstråk och binder ihop området med Vårsta.



Vägföreningen ansvarar för upprustning, drift och underhåll av gatunätet. För väg 570 är trafikverket väghållare.

#### Parkering

Området planeras för friliggande enbostadshus vilket medför att parkering ska anordnas inom den egna fastigheten. Avstånd mellan komplementbyggnad/garage och fastighetsgräns mot gata (6 meter) regleras med en planbestämmelse. Det för att en bilplats ska finnas tillgänglig mellan garage och fastighetsgräns mot gata. Möjlighet till allmän parkering finns även vid fotbollsplanen och småbåtshamnen.

#### Kollektivtrafik

Då fler kommer att bosätta sig inom området permanent, ser kommunen det som önskvärt att någon av busslinjerna 727 eller 783 trafikerar väg 570 samt att turtätheten ökar. Dock är det SL som beslutar om en eventuell utökning av kollektivtrafiken.

#### Tillgänglighet

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

#### Kulturmiljö

##### Fornlämningar

Ingen ny bebyggelse planeras i närheten av RAÄ 155:1, objekt 11 och objekt 5. Marken vid fornlämningarna planläggs som natur.

#### Natur och landskapsbild

Genom att detaljplanen reglerar utnyttjandegrad, utformning och placering av bostäderna samt markens anordnande, är det möjligt att undvika större ingrepp på fastigheterna och det finns goda möjligheter att bevara landskapets karaktär inom området. En grön struktur av naturlig vegetation (naturmark) sparas mellan fastigheterna, vilket bidrar till att behålla områdets gröna karaktär. För att inte påverka landskapsbilden mot Snäckstavig i väster regleras möjligheten att uppföra byggnader närmare än 12 meter från fastighetsgräns. Den utpekade utsiktsplatsen i nordväst planläggs som natur. Inom planområdet har tre naturvärden bedömts ha ett visst naturvärde samt ett betydligt artvärde. Det

lilla kärret bevaras då det inte kan bebyggas med bostäder utan att förlora sitt naturvärde. Området planläggs som natur. De båda skogsbestånden har bedömts kunna förtätas med bostäder, då det i närområdet finns högre naturvärden som nyckelbiotoper, skogsstyrelsens naturvärdesobjekt och naturreservat samt det är möjligt inom fastigheterna att spara enstaka och grupper av träd. Detaljplanen reglerar att bebyggelse typ och placering ska väljas utifrån varje enskild fastighets terräng och vegetation.

#### **lanspråktagande av jordbruksmark**

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostäder. Enligt miljöbalken 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggning endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Att åkermark inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse motiveras av att området är utpekad i översiktsplanen som ett förändringsområde för utveckling och förtätning av bostäder i samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp. Området som tas i anspråk är beläget i anslutning till befintlig bebyggelse och är ett begränsat intrång av lägre klassad jordbruksmark (klass 3). Bedömningen sammantaget är att det allmänna intresset av nya bostäder inom utpekade områden på landsbygden väger tyngre än ett bevarande av jordbruksmarken. Ett utökat antal bostäder inom området bidrar även till att öka möjligheten till kollektivtrafik genom området.

#### **Rekreation och friluftsliv**

Förslaget hindrar inte det rörliga friluftslivet att röra sig inom och genom planområdet. Utsiktsplatsen i den västra delen av området planläggs som naturmark. Centralt i Kagghamra fritidshusområde planeras möjlighet till spontanidrott och lekplats (park).

#### **Service**

Inom planområdet föreslås ingen ny kommunal eller kommersiell service. Det servicebehov planförslaget förväntas få tillgodoses utanför planområdet. Skolbussen trafikerar väg 570.

#### **Vattenområden**

I planområdet ingår en del av Kaggfjärden. Den del av vattenområdet som tillhör Kagghamra tomtägarförening planläggs för föreningsbryggor. Planbestämmelsen möjliggör uppförande av gemensamma bryggor för cirka

100 båtar samt tillhörande båthus. Övrigt vattenområde planläggs för öppet vatten. Inom strandområdet möjliggörs för komplementbyggnader tillhörande småbåtshamnen.

Ansvar för bryggor, båthus, parkeringsplatser samt uppläggningsplats har Kagghamra tomtägareförening.

#### Upphävande av strandskydd

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18c § p1 miljöbalken. Upphävandet avser privata bostadsfastigheter (B1), allmän platsmark (GATA), vattenområde för gemensamma bryggor (föreningsbryggor) samt för byggnader avsedda för föreningsverksamhet (N1). Områdena som avses upphävas är redan idag ianspråktaga enligt gällande detaljplan (1961) och planförslaget fastlägger nuvarande användning. I och med att områdena redan är ianspråktaga bedöms inte försättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet försämrats. Inte heller bedöms växt- och djurlivet påverkas negativt. Intresset av att möjliggöra ett fortsatt användande av marken inom ett redan ianspråktaget område väger i detta fall tyngre än strandskyddsintresset. För natur- och parkmarken återinträder strandskyddet.



*Bilden (röd markering) visar vilka områden (bostadsfastigheter, gata, föreningsbryggor med byggnader som berörs av ett upphävande av strandskyddet.*

### **Geotekniska förhållanden**

Åkermarken söder om väg 570 består av lösa jordlager ovan morän på berg. I den geotekniska utredningen bedöms markförhållandena som gynnsamt. Inom området ska en fördjupad geoteknisk utredning föregå ett byggande.

#### **Risk för ras/skred**

Inga bostäder föreslås inom områden där risk för ras och skred förekommer.

#### **Radon**

I samband med bygglovsprövning av ny- och tillbyggnad ska gammastrålningsmätning utföras. Vid behov uppförs byggnaderna radonsäkert. En upplysning om risk för höga radonhalter har förts in på plankartan.

### **Störningar**

#### **Buller**

Framtida bullerökning till och från planområdet förväntas inte påverka bostäderna till den grad att riktlinjen för buller överskrids.

#### **Elektromagnetisk strålning**

Försiktighetsprincipen tillämpas. Inga nya byggnader planeras inom rekommenderade skyddsavstånd. För de befintliga bostäder som är belägna längs med den högspänningsledning (77kW) som leder genom fritidshusområdets södra del bibehålls planbestämmelsen som reglerar att marken närmast mot ledningen inte får bebyggas. Då det inte finns utrymme att planlägga för luftledning säkras ett utrymme för nedgrävning (U-område).

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten och avlopp kommer att byggas ut i området. Vatten och avloppsnätet planeras byggas ut med en kombination av lågtryckssystem (LTA) och självfallssystem. För lågtryckssystemet placeras en LTA-pumpenhet inom fastigheten. Inom planområdet avsätts mark för två pumpstationer. Förbindelsepunkt upprättas vid fastighetsgräns mot gatumark.

#### **Dagvatten**

Dagvatten inom kvartersmark ska omhändertas lokalt inom den egna fastigheten (LOD). Omhändertagandet ska ske genom infiltration i marken och/eller med fördröjning. Vid behov kan överskottsvatten ledas till diken för

vidare avrinning till naturmark. Vägarna avvattnas till öppna diken där en fastläggning av merparten av föroreningarna sker. Avrinning sker därefter till naturmark/våtmark. Dagvattenhanteringen regleras genom planbestämmelser på plankartan (dike, dagvatten) samt med informationstext om LOD.

Varje enskild fastighetsägare ansvarar för omhändertagandet av dagvatten inom sin fastighet samt att det egna dagvattnet inte påverkar andra fastigheter negativt. Vägföreningen är huvudman för dagvattenhanteringen inom vägområdet.

#### Miljö kvalitetsnorm för vatten

I dagsläget är vatten och avlopp löst med enskilda anläggningar i området. Området är högt beläget, ofta med berg i dagen, och hanteringen av avloppsvatten är inte tillfredsställande. Det innebär en belastning på de nedströms liggande vattenförekomsterna; Kagghamraån och Kaggfjärden som ingen av dem klarar god ekologisk status. En anledning till detta är att näringshalterna är för höga. I och med planens genomförande kommer kommunalt vatten och avlopp att anslutas till planområdet och de enskilda avloppen tas bort. Belastningen av näringsämnen bedöms därför att minska och bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna kan följas. Dagvatten från vägar infiltreras idag i öppna diken, vilket också kommer vara fallet när planen är genomförd. Möjligheten att infiltrera och fördröja dagvatten inom de privata fastigheterna och i öppna diken finns inom planområdet. Sammantaget bedöms planen bidra till att klara miljö kvalitetsnormerna.

#### Värme

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

#### El och teleförsörjning

Vattenfall har ett utbyggt elnät inom planområdet. Det finns i dagsläget inget behov av ökad kapacitet i området. Det finns tre befintliga transformatorstationer i området.

#### Avfall

Hushållens avfall hämtas vid respektive bostad. Sophämtning sker vid fastighetsgräns mot väg. Kommunens avfallsplan och renhållningsordning ska följas. Närmsta återvinningsstation finns i Rosenhill, cirka 5 kilometer norr om planområdet.

### Räddningstjänst

Brandvattenförsörjningen sker med räddningstjänstens tankbilar, s.k. alternativsystem. Två brandposter planeras i anslutning till infarterna vid befintligt fritidshusområde, en vid väg 570/Kaggvägen samt en vid väg 570/Tjädervägen. Gatunätet inom området ska klara räddningstjänstens krav på åtkomlighet för räddningsfordon. Längsta tillåtna avstånd mellan uppställningsplats för brandbil och byggnad är 50 meter.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 4 2018
Granskning	kvartal 1 2019
Antagande	kvartal 2 2019
Laga kraft	kvartal 2 2019

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Enskilt huvudman för allmän platsmark och väg

Inom planområdet kommer kommunen bygga ut vatten och avlopp. Möjlighet att infiltrera och fördröja dagvatten inom de privata fastigheterna och öppna diken finns inom planområdet. Botkyrka kommuns VA-avdelning kommer vara huvudman för allmänna vatten och spillvatten med tillhörande anläggningar.

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

#### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utförande, drift och underhåll av va-anläggningar inom allmän platsmark.

#### Avtal

Man har ej skrivit något plankostnadsavtal för detta projekt men en planavgift kommer tas ut i samband med bygglov.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

##### 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. Fastighetsägarna ansvarar för att ansökningar om fastighetsreglering och avstyckning inkommer till Lantmäteriet.

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

Berörda fastigheter Snäckstavik 3:2, Kagghamra 2:1, Kagghamra 4:1, Dalsta 4:1 och Kagghamra S:1.

- Delar av Snäckstavik 3:2 och Kagghamra 2:1 som idag är avsett för väg planläggs som bostäder och bör genom fastighetsreglering överföras till de berörda bostadsfastigheterna.
- De markområden vilka planläggs som kvartersmark för bostäder bör genom avstyckning från Kagghamra 4:1, Dalsta 4:1 och Kagghamra S:1 frigöras till nya fastigheter

##### Fastighetskonsekvenser

Totalt föreslås ca 36 nya fastigheter inom planområdet. Av dessa är sju lokaliserade inom den norra delen av befintligt fritidshusområde och fyra av är lokaliserade i den södra delen. Inom den centralt belägna åkermarken föreslås 18 nya fastigheter. I denna del finns möjligheten till flera mindre fastigheter då marken är relativt plan i förhållande till resterande område. I den östra delen av området föreslås 7 nya fastigheter i anslutning till befintlig bebyggelse.

##### Rättigheter

Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna i fastighetsregistret och gäller inom planområdet. Rättigheterna är antingen en förmån eller belastning för fastigheten.

*Servitut/ledningsrätt inom planområdet*

<b>Rättighet</b>	<b>Ändamål</b>	<b>Akt</b>	<b>Last</b>	<b>Förmån</b>
Officialservitut	Avlopp	01027-85/44.1	Snäckstavik 3:2	Snäckstavik 3:85
Ledningsrätt	Starkström	0127-07/52.1	Snäckstavik 3:2, Kagghamra 2:1	Vattenfall El-distribution AB
Avtalsservitut	Kraftledning	01-IM7-20/207	Snäckstavik 3:2	Älvkarleby Västanfors 6:19
Ledningsrätt	Tele	0127-95/61.1	Kagghamra 2:1	Telia AB
Ledningsrätt	Starkström	0181-95/31.2	Kagghamra 2:1	Vattenfall Regionnät AB
Ledningsrätt	Tele	0181-95/31.2	Kagghamra 2:1	Vattenfall Regionnät AB

*Gemensamhetsanläggningar inom planområdet*

<b>GA</b>	<b>Ändamål</b>	<b>Akt</b>	<b>Last</b>	<b>Deltagande fastigheter</b>
Kagghamra GA:1	Vägförening	01-GRÖ- 930	Kagghamra 2:1, Snäckstavik 3:2	Kagghamra 2:2-22, 2:24-106, 3:2

**Konsekvenser befintliga rättigheter**

*Gemensamhetsanläggning*

Kagghamra GA:1 kommer att beröras av planläggningen. Om det får konsekvenser för nyttjandegraden av Kagghamra GA:1 bör man söka om omprövning av Kagghamra GA:1 hos Lantmäteriet. Kagghamra samfällighetsförening ansöker om omprövning av gemensamhetsanläggningen.

**Servitut**

Servituten påverkas inte av planläggningen.

**Ekonomiska frågor**

**Planekonomi**

Inom planområdet tillskapas ny byggrätt om totalt ca 45 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea för bostadsändamål.

*Upprättande av detaljplan*

Planavgift kommer tas ut i samband med bygglov.



### *Gatukostnader*

Då ansvaret för vägar och allmän platsmark är enskilt kan inte kostnaderna för dess anläggande regleras enligt PBL utan regleras genom beslut i samfällighetsförening.

### Förrättningskostnader

Vid en ansökan om avstyckning bekostar sökande begärd förrättning. I det fall fråga om fastighetsbestämning uppkommer i samband med annan sökt förrättning fördelas kostnader för den åtgärden mellan berörda sakägare i aktuell förrättning om inte annat beslutas genom överenskommelse.

Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

### VA-kostnader

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

### Bygglovskostnader

Kostnader för bygglov regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande bygglovstaxa.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Zillah Bood  
Planarkitekt

### Medverkande tjänstepersoner från kommunen

Zillah Bood

Planenheten

Jan Petterson

Mark- och exploateringsenheten

Dan Arvidsson

Miljöenheten

Ebrahim Zadeh

Gata- och parkenheten

Lars Lönnkvist

VA-enheten