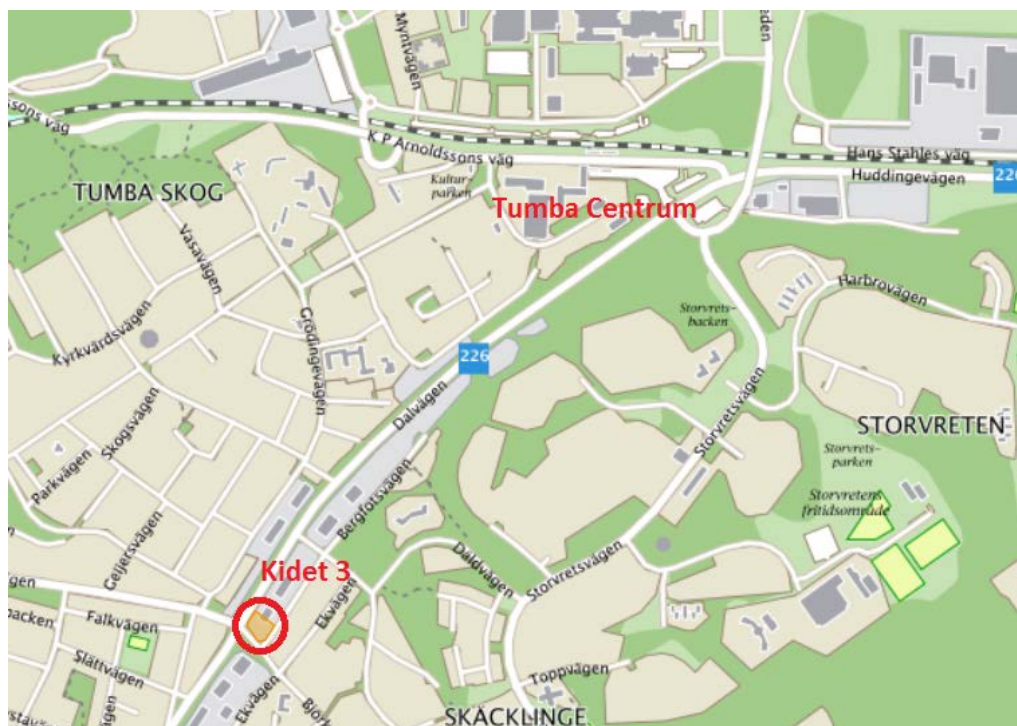




## Planbeskrivning

### Detaljplan för kidet 3, plan nr. 10-54

### Samrådshandling



## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Planförfarande .....	3
Plandata .....	3
Planhandlingar .....	3
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>4</b>
Översiktliga planer .....	4
Detaljplaner .....	4
Fastighetsplaner .....	4
Behovsbedömning .....	4
<b>Förutsättningar och förändringar</b> .....	<b>5</b>
Kidet 3 .....	5
<b>Genomförande</b> .....	<b>6</b>
Organisatoriska frågor .....	6
Fastighetsrättsliga frågor .....	7
Ekonomiska frågor .....	8

## **Inledning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en gång- och cykelväg som ska gå längs med Dalvägen i Tumba. För att möjliggöra gång- och cykelvägen kommer ett intrång göras på ca 35 kvm kvartersmark. Marken måste därför övergå till att bli allmän platsmark.

### **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.

### **Plandata**

Planområdet ligger ca 1 km sydväst om Tumba Centrum. Områdets areal är ca 35 kvm. Marken ägs av fastighet AB Balder och gränsar till Dalvägen och Björkvägen som ägs av Botkyrka kommun.

### **Planhandlingar**

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktliga planer**

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Planändringen kommer att möjliggöra en gång- och cykelväg längs med Dalvägen vilket går i linje med gällande Översiktsplan.

### **Detaljplaner**

Detaljplan Dalvägen 3 Pl.16-22 del 1 från 2079-12-11 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Området gränsar till Detaljplan Duvan mm. Pl. 16-30 från 1999-06-08.

Det aktuella planområdet är kvartersmark och har beteckningen Jm, småindustri, ledningsområde, slänt. Detta område ska övergå till att bli allmänplatsmark med beteckningen Gata.

### **Fastighetsplaner**

Fastighetsplan Kidet 1-3(Dnr 51/68) från 1968 gäller för området. Planändringen kommer att strida mot fastighetsplanen och därför ska fastighetsplanen upphävas på fastigheten Kidet 3.

### **Behovsbedömning**

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Planområdet ligger inom Segersjö vattenskyddsområde. Enligt vattenskyddsföreskrifterna får inte dagvatten från förorenade ytor infiltreras utan tillstånd. Cykelväg bedöms dock inte vara en sådan yta. Enligt vattenskyddsföreskrifterna får större schaktnings- och fyllningsarbeten inte ske utan tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden, något som behöver beaktas vid genomförande av planen.

Planområdet är BKL-klassat som måttlig risk för markföroreningar. En fastighet tilldelas en BKL-klass utifrån den verksamhet som funnits där, t.ex. fordonsverkstad som i det här fallet. Bedömningen utgår ifrån hur stor risk för förorening branschen i helhet har bedömts utgöra. Det här kan behöva beaktas vid omhändertagande av massor från området.

## Förutsättningar och förändringar

### Geotekniska förhållanden

Då marken består av lera och siltiga jordar är förutsättningarna för infiltration av dagvatten inte särskilt goda.

### Luft

Enligt kartering utsätts området för luftföroreningar i form av kvävedioxid som uppgår till dygnsmedelvärde om 20-30 mikrogram per kvadratmeter. När det gäller dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) uppgår det till 20-22 mikrogram per kvadratmeter för området.

### Vatten

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

### Buller

Enligt bullerberäkning 2006 är aktuellt område utsatt för buller från väg. Den ekvivalenta ljudnivån för dygnet uppgår till 65-70 dBA.

### Kidet 3

Idag hyr Bilia fastigheten av AB Balder. Den del av fastigheten som skall planläggas ligger på fastighetens västra hörn. Planerat intrång på fastigheten med ca 35 kvm i form av en gång- och cykelväg kommer inte påverka befintlig verksamhet. Eftersom aktuellt planområdet ligger på ledningsområde, slänt kommer aktuell planändring inte att påverka byggrätten på fastigheten Kidet 3.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	Kvartal 3 2017
Granskning	Kvartal 4 2017
Antagande	Kvartal 1 2018

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

#### Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden gått ut.

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats. Väghållare för Dalvägen är Trafikverket.

#### Ansvarsfördelning

Som väghållare ansvarar Trafikverket för utförande, drift och underhåll av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

#### Avtal

Ett avtal mellan Trafikverket och Botkyrka kommun rörande drift och underhåll ska upprättas.

För ändringar i markägoförhållandet i enlighet med detaljplanen ska en överenskommelse om fastighetsreglering komma att upprättas mellan ägaren av Tumba 8:539, Botkyrka Kommun och ägaren av Kidet 3, Balder Invest 2 AB.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Botkyrka kommun ansvarar för att behövliga ansökningar inkommer till Lantmäteriet.

Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att det markområde om ca 35 m<sup>2</sup> vilket planläggs som allmän plats för gata bör genom fastighetsreglering överföras till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Tumba 8:539.

### Inlösen

#### *Allmänplats*

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

### Fastighetskonsekvenser

#### *Kidet 3*

Ca 35 m<sup>2</sup> av Kidet 3 som tidigare varit planlagd som kvartersmark för småindustri planläggs som allmän plats för gata. Den del av Kidet 3 som nu planläggs som allmän plats för gata ska genom fastighetsreglering överföras från Kidet 3 till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Tumba 8:539.

### Rättigheter

Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna i fastighetsregistret och gäller inom planområdet.

#### *Kidet 3*

Rättighet	Ändamål	Akt	Last
Avtalsservitut	Vattenledning mm	01-IM7-79/4850.1	Kidet 3
Avtalsservitut	Ledning	01-IM7-74/16034.1	Kidet 3
Avtalsservitut	Villa	01-IM7-19/240.1	Kidet 3

#### Konsekvenser rättigheter

De befintliga rättigheterna för ledningar avser kommunala vatten- och avloppsledningar. Det område som ska överföras till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Tumba 8:539 berörs av dessa två rättigheter och bör därför även den belasta Tumba 8:539 efter marköverlåtelsen.

Befintliga ledningar finns även efter marköverlåtelsen kvar inom Kidet 3 varför rättigheterna fortsatt ska belasta fastigheten.

Befintligt avtalsservitut med ändamål Villa är inaktuellt och bör upphävas, till exempel i samband med fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Detta sker då genom avtal mellan de berörda parterna.

#### **Ekonomiska frågor**

##### Planekonomi

Det området som tas i anspråk avser mark som ej får bebyggas enligt engenskapsbestämmelse i befintlig detaljplan. Värdet av Kidet 3 påverkas där med väldigt lite av planerad detaljplan.

##### Upprättande av detaljplan

Kostnader för upprättande av detaljplanen bekostas av samhällsbyggnadsförvaltningen.

##### Marköverlåtelser

Ersättning för marköverlåtelsen regleras i den överenskommelse som ska upprättas mellan ägaren till Kidet 3, Balder Invest 2 AB och ägaren av Tumba 8:539, Botkyrka kommun.

##### Inlösen och ersättning

Vid inlösen beslutas ersättningen för marköverlåtelser vid en lantmåteriförrättning genom ett särskilt ersättningsbeslut som baseras på marknadsvärdet.

##### Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs kommer att regleras i den överenskommelse som upprättas mellan Botkyrka kommun och ägaren av Kidet 3, Balder Invest 2 AB. I det fall ersättning



inte regleras i överenskommelse beslutas fördelning av förrättningskostnad vid en lantmäteriförrättning genom ett särskilt beslut om fördelning av förrättningskostnader.

#### Gatukostnader

Trafikverket ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelväg.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Lotta Kvist  
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner  
David Ekberg, Miljöinspektör  
Oskar Melin, Mark- och exploateringsingenjör

Miljö  
Mark- och  
exploateringsenheten