



LAGAKRAFT

Den 2020-06-30

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Späckhuggaren 1 i Tumba, plannr 12–25

Antagandehandling



Planområdet - fastigheten Späckhuggaren 1.

Innehåll

Inledning	4
Planhandlingar	4
Planens syfte	4
Planförfarande	4
Miljöbedömning	5
Läge, areal och markägoförhållanden.....	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB.....	6
Detaljplan	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	9
Lokalklimat	10
Störningar och risker	10
Befintlig bebyggelse	12
Rekreation och lek	13
Service	13
Gator och trafik	13
Planförslaget	15
Ny bebyggelse	15
Gator och parkering	18
Lek- och uteplats.....	19
Teknisk försörjning	19
Konsekvenser	21
Behovsbedömning	21
Naturmiljö	21

Landskapsbild/stadsbild	21
Dagvattenutredning	21
Risk och säkerhet	23
Bullerutredning	24
Miljöteknisk markundersökning	24
Solstudie	25
Genomförande	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor	29
Tekniska frågor	30

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning

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
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk undersökning, Geosigma, daterad 2018-03-19
- Miljöteknisk markundersökning, Geosigma, daterad 2018-03-20
- Efterbehandling av förorenat område, daterad 2020-01-14
- PM om översvämningsrisk, daterad 2019-11-01
- Samrådsredogörelse
- Solstudie, daterad 2018-11-21

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.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därmed inte utföras. Frågor som beaktats 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 utökas 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.

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 med 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.

Fastigheten ligger ca två meter högre än Båtsmannabacken i norr. Mellan fastigheten och Båtsmannabacken finns en slänt med vegetation.

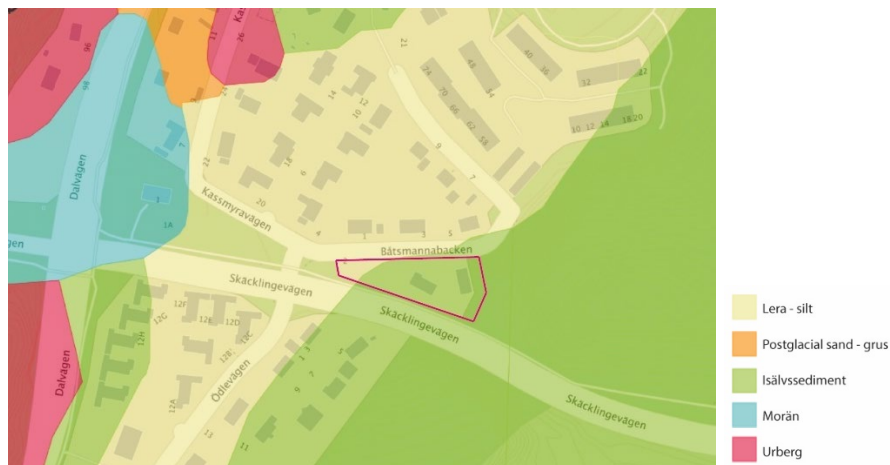
Rekreation och friluftsliv

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 rekreativsvärdet för platsen bevaras.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

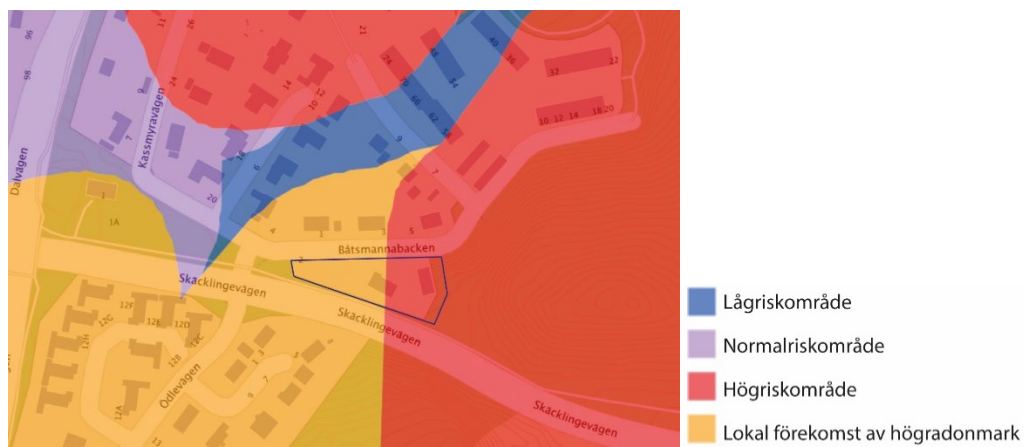
Markytan inom planområdet sluttar från söder mot norr och nivån sjunker med sex meter från högsta till lägsta punkt. Enligt framtagen geoteknisk utredning består den västra delen av planområdet av grusigt fyllnadsmaterial. Under fyllnadsmaterialet ligger ett lager av sand som innehåller skikt av grovsand, 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

Planområdet ligger inom ett högriskområde eller där lokal förekomst av högradonmark kan finnas. Byggnader inom planområdet ska utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken för bostäderna och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.



Figur 2 – Markradon inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

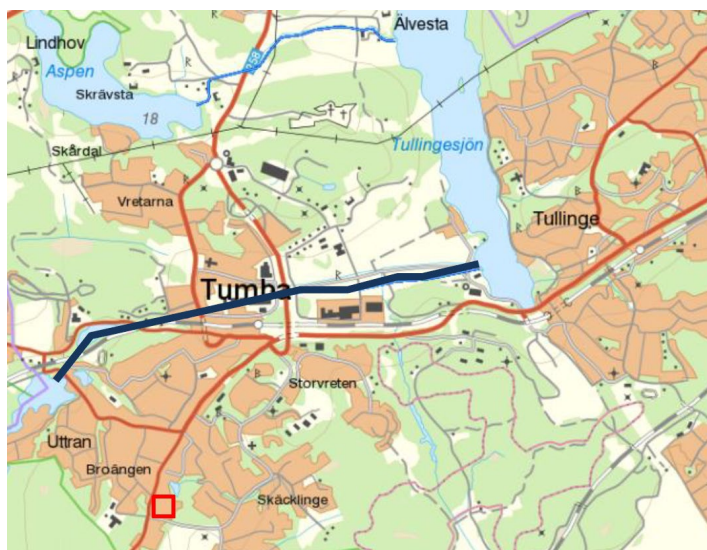
Det finns inga påtagliga risker för översvämning inom planområdet. Översvämningsrisker har utretts och finns att läsa under rubriken Dagvattenutredning.

Vattenskyddsområde

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

Vattenrecipienter och miljökvalitetsnormer

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. Miljöproblemen i ån beror på övergödning och fysisk påverkan. Tullingesjön har klassats som en sjö med måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk 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.

Utöver vattenförekomsten Tumbaån berörs även Uttrans grundvattenförekomst av planområdet. Dagvatten som infiltreras når i slutändan denna 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 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, såsom väg och parkering, 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.

Omhändertagande av dagvatten har utretts, läs mer under rubriken *Dagvattenutredning*.

Lokalklimat

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

Störningar och risker

Trafikbuller

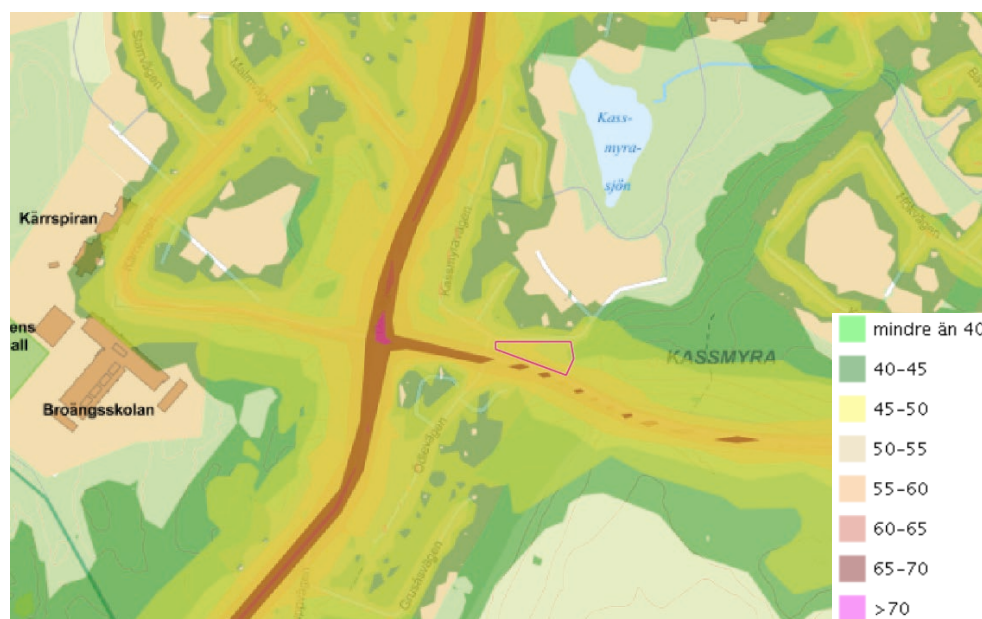
Riktvärdet för trafikbuller vid bostadsbyggnader är vid fasad 60 dBA ekvivalent nivå samt på uteplats 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal

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 luddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot luddämpad sida, vid ombyggnation räcker ett bostadsrum b) Kan överskridas med upp till 10 dBA-enheter fem gånger per timme kl. 06-22		

Figur 4 visar ljudnivåer inom och omkring planområdet. På fastigheten Späckhuggaren 1 är ljudnivåerna från trafikbuller ca 50–60 dBA, läs mer under rubriken *Bullerutredning*.



Figur 4 – Ekvivalenta ljudnivåer inom och omkring planområdet.

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 *Risk och säkerhet*.

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.

Planområdet är idag en redan hårdgjord yta med lite vegetation. Området har tidigare använts för småindustriändamål. Idag finns en rödmålad byggnad i träfasad (ca 130 m² byggnadsyta) samt ett garage (ca 100 m² byggnadsyta) på fastigheten, se figur 5. Byggnaden är ett suterränghus och har en våning mot Skäcklingevägen och två våningar mot Båtsmannabacken. Ingen verksamhet pågår på fastigheten idag.



Figur 5 – 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 6. Idag finns en ca en meter hög stödmur längs med Båtsmannabacken som ligger på fastighetsgränsen.



Figur 6 – Vänstra bilden: fastigheten Späckhuggaren 1 västerifrån. Bilden visar byggnadens baksida. Vänster i bild skimras Båtsmannabacken. Högra bilden: fastigheten Späckhuggaren 1 från Båtsmannabacken. Bilden visar höjdskillnaden och stödmuren 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 60 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 trafikökning att olägenheter i form av buller och avgaser påverkar de boende i området.

Kollektivtrafik

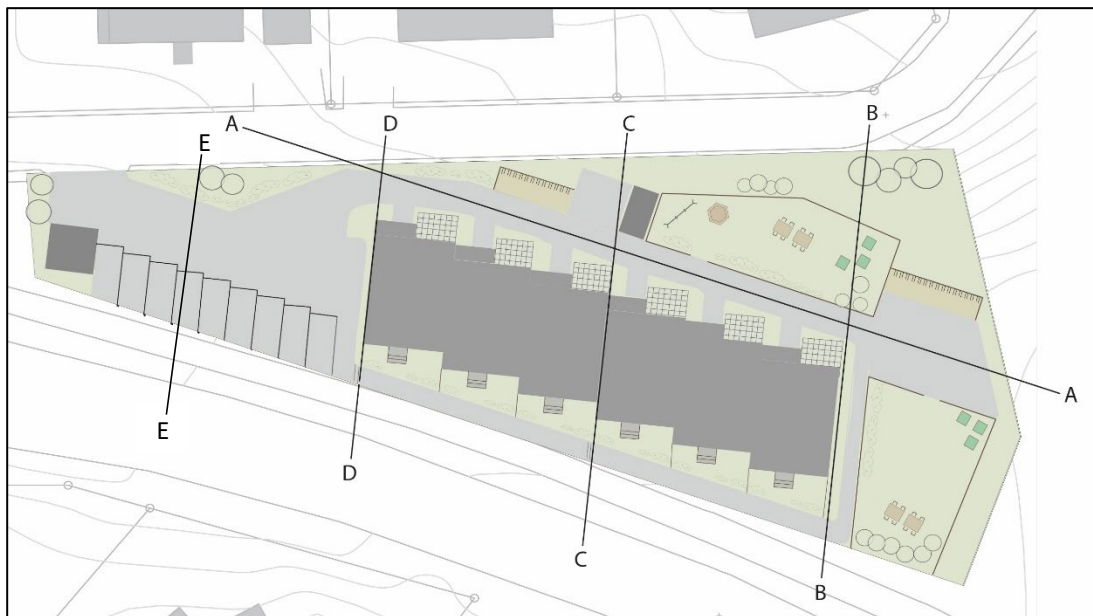
Kollektivtrafik finns i form av buss och pendeltåg. Den närmaste busshållplatsen är Kassmyras hållplats på Dalvägen, cirka 200 meter från planområdet. Turtätheten för bussar till Tumba centrum är cirka var tionde minut. Tumbas pendeltågsstation ligger cirka 2,6 kilometers resväg från planområdet. Det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

Planförslaget

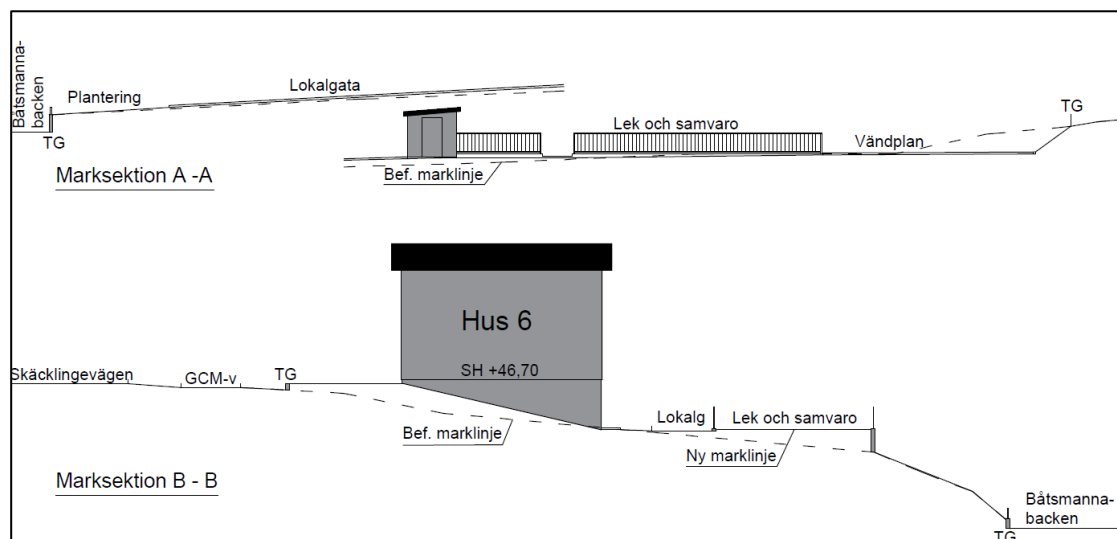
Ny bebyggelse

Förslaget innebär att befintliga byggnader, en industribyggnad och ett garage, rivs för att ge plats åt radhus. Den nya bebyggelsen kommer att placeras ungefär där tidigare byggnad stått samt på en grönyta som tillförs fastigheten i öster. Förslaget möjliggör uppförande av en radhuslänga med sex radhusenheter i två våningar och en suterrängvåning mot norr, se figurerna 7, 8 och 9. Utöver radhusen möjliggörs för två gemensamma uteplatser, tio bilparkeringar, varav en parkering för rörelsehindrade, ca 25 cykelparkeringar och två förråd.

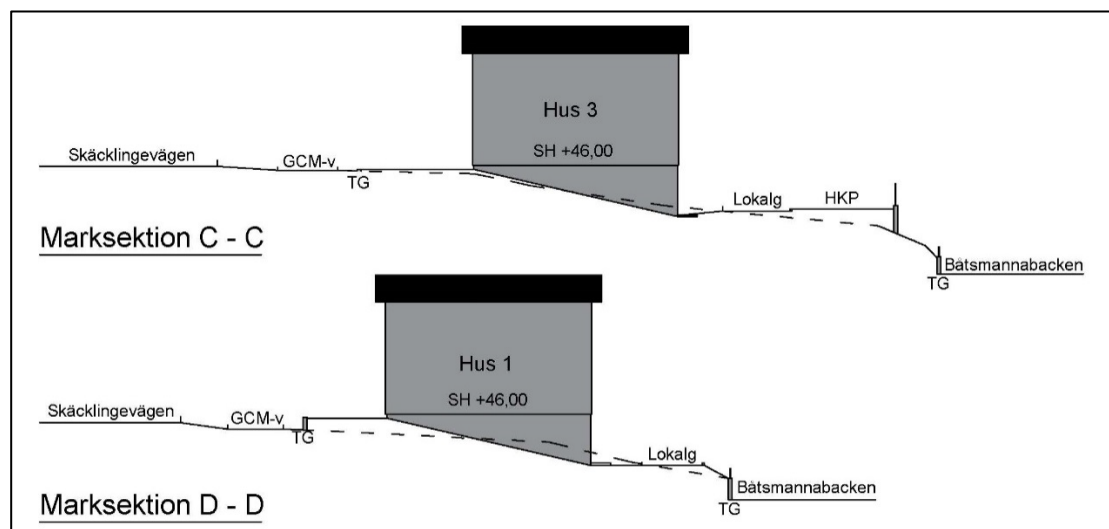
Radhuslängan är placerad längs med Skäcklingevägen och fasaden är indragen fyra meter från gatan. Huvudentréer till bostäderna kommer att ligga på norrsidan av husen med en liten förgård intill. Varje bostad kommer att ha en balkong på norrsidan ovanför entrén.



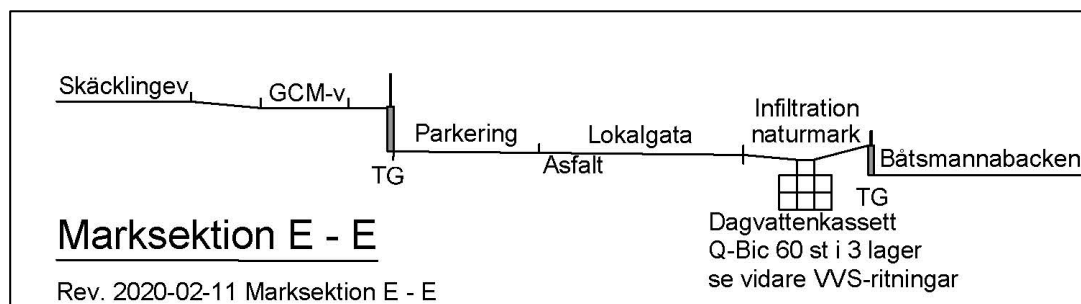
Figur 7 – Illustration över planerad ny bebyggelse på fastigheten Späckhuggaren 1.



Figur 8 – Marksektionerna A-A och B-B enligt figur 7.



Figur 9 – Marksektionerna C-C och D-D enligt figur 7.



Figur 10 – Marksektionen E-E enligt figur 7.

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. Parkeringsplatserna placeras på fastighetens västra del (se figur 7) och placeras på prickad mark i detaljplanen. 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.

Figur 11 visar 3D-illustrationer över hur den nya bebyggelsen kan komma att se ut.





Figur 11 – 3D-illustrationer över planerad ny bebyggelse.

Gator och parkering

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

På den västra sidan av fastigheten, nära infarten från Båtsmannabacken, placeras nio bilparkeringar, en för varje bostad samt tre gästparkeringar. En parkering för rörelsehindrade planeras mitt på fastigheten, intill den gemensamma uteplatsen. Ca 25 cykelparkeringar med gröna skärmtak anordnas för bostäderna på båda sidor om den gemensamma uteplatsen. Parkeringar regleras inom den prickade marken i plankartan.

Antalet parkeringsplatser utgår från kommunens parkeringsprogram från 2015. Enligt parkeringsprogrammet ligger planområdet inom zon C, det vill säga mer än 1200 meter från spårbunden trafik. Inom zon C ska det finnas 1,5 bilparkeringar samt 0,1 gästparkeringar per bostad, vilket innebär ca 10 bilparkeringsplatser på fastigheten. Antalet cykelparkeringsplatser ska vara 3,5 stycken per bostad, vilket innebär 21 stycken på fastigheten.

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.

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 flera ekosystemtjänster, såsom ett bättre lokalklimat, ge förbättrad dagvattenhantering och göra området attraktivare att vistas på. Den uppvuxna växtlighet som finns på fastigheten ska i möjligaste mån bevaras och utvecklas.

På den södra sidan av bostaden finns en liten privat uteplats för varje radhus med entré till radhusets bottenvåning. Detta är inte huvudentré till bostaden. Huvudentréer är placerade på husens norra sida till suterrängvåningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-nät och nya bostäder förutsätts anslutas till befintligt VA-nät. 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 i ett miljöhus där möjlighet ska finnas för sopsortering.

Placering och utförande anpassas till fastigheten och gatan för ett bra helhetsintryck. Hämtning sker med sopbil via Båtsmannabacken. Sophanteringen kommer att lösas i samråd med SRV Återvinning AB.

Räddningstjänst

Räddningstjänst har möjlighet att angöra till bostäderna via infarten från Båtsmannabacken. Om uppställningsplatsen är vid parkeringen kan samtliga entréer till bostäderna nås. Entrén längst bort från parkeringen ligger ca 49 meter bort. Det kan dock finnas svårigheter för stora fordon att vända inne på fastigheten.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Enligt framtagna behovsbedömningar 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 få plats med sex stycken radhus. Den parkmark som tas i anspråk bedöms inte ha något rekreativt värde 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. Föreslagna radhusbebyggelse med sin utformning adderas till befintligt småhusområde och ger ett rumsbildande intryck mot Båtsmannabacken och Skäcklingevägen.

Dagvattenutredning

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

I framtagna dagvattenutredningar utredes vilka förändringar den planerade exploateringen kunde medföra på dagvattenbildningen och bedömning gjordes om förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration eller fördröjning.

I utredningen 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.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering föreslås följande åtgärder. Planförslaget har anpassats utifrån dessa.

- 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 parkeringen för rörelsehindrade 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 12 – 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 12 visar.

Risk och säkerhet

Översvämningsrisk

Framtaget PM om översvämningsrisk visar att det inte finns någon betydande översvämningsrisk inom planområdet vid extrema regn (100-årsregn med klimatfaktor 1,25). Byggnation av nya radhus kommer inte att påverka översvämningsrisken negativt inom eller omkring planområdet, eftersom den nya byggnationen medför mindre eller oförändrad hårdgjord yta inom planområdet jämfört med idag.

Ett vattenflöde korsar planområdet på den östra sidan, se figur 13. Enligt kartan rör sig flödet norrut, korsar vägen och fortsätter ner på privata fastigheter. För att minska ansamlingen av vatten på de privata fastigheterna skulle högre kantsten kunna anläggas på vägen så att vattnet leds ner till vändplatsen

nordöst om planområdet. Där kan marken höjdsättas så att vattnet rinner österut mot skogsområdet i nordöst.



Figur 13 – översvämningsrisk inom och omkring planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt framtagen geoteknisk utredning förekommer ingen risk för ras och skred inom planområdet. Vid nederbörd finns en trolig risk för slänterosion på slänten mot Båtsmannabacken. Därför kan slänten behöva stabiliseras med geonät eller ett motsvarande erosionsskydd. Denna risk ska beaktas i arbetsberedningen för kommande markarbeten. Ingen ny bebyggelse planeras där erosionsrisk finns.

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 lägre vid husfasad. Uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Miljöteknisk markundersökning

Eftersom planområdet tidigare använts för småindustri har en miljöteknisk markundersökning tagits fram för att undersöka föroreningshalterna i marken. I

markundersökningen påträffades föroreningshalter som överstiger riktvärden i en provtagningspunkt inom planområdet.

Den påträffade föroreningen har avhjälpes genom en efterbehandling omfattandes bortschaktning av de förorenade massorna, vilket beskrivs i en slutrapport om efterbehandling av förorenat område. Därmed överskrids inte längre några riktvärden av föroreningshalter inom planområdet.

Solstudie

Enligt framtagna 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 1, 2020
Antagande	Kvartal 2, 2020
Laga kraft	Kvartal 2, 2020

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år som börjar den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla efter genomförandetiden om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

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 kvarteretsmark, 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.

För skötsel av de gemensamma ytorna såsom väg, miljöhus, parkering, VA-ledningar, dagvattenmagasin och vistelseytor inom kvartersmark ska en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas.

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

Fastighetsrättsliga åtgärder innefattar bland annat avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

Fastigheter

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 480 m² byggnadsarea (80 m² byggnadsarea per bostad) med en högsta totalhöjd om ca 7 meter från markens nollplan.

För ett fullt genomförande av detaljplanen bör ca 350 m² mark överföras från kommunens fastighet Tumba 8:536 till Späckhuggaren 1, som därmed erhåller en ny areal om cirka 2260 m². Inom fastigheten tryggas yta för gemensamma behov som miljöbyggnad, parkeringsplatser etc. genom gemensamhetsanläggningar. Utfart från fastigheten kommer att ske vid befintlig utfart.

Tumba 8:536

Fastigheten Tumba 8:536 ägs av Botkyrka kommun och har en area på ca 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 lantmåteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Kostnader för fastighetsbildning hos lantmåterimyndigheten debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället. Ägaren av Tumba 8:536, Botkyrka kommun, ansvarar för att ansöka 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 marksamfällighet med de nybildade bostadsfastigheterna som delägare. På samfällig 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. Dessutom behöver ingen avstyckning ske om bostadsrättsförening bildas.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som hör till flera fastigheter gemensamt. Väg, parkering, grönyta, lekplats m.m. är några exempel på gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningar bildas vid en anläggningsförrättning. I förrättningen tas beslut om vad som ska ingå i anläggningen samt hur kostnaderna ska fördelas. De deltagande fastigheter får ett andelstal utefter hur stor nytta de förväntas få av anläggningen (andelstal för utförande) och hur mycket fastigheten förväntas använda anläggningen (andelstal för drift).

Större gemensamhetsanläggningar med ett flertal deltagande fastigheter brukar oftast förvaltas av en samfällighetsförening, där en stämma är det högsta beslutande organet och en styrelse driver det löpande arbetet. En gemensamhetsanläggning som inte förvaltas av en förening har en delägarförvaltning, där alla beslut skall vara enhälliga. Oftast brukar det vara mindre anläggningar med några enstaka deltagande fastigheter.

Detaljplanen medför att en eller flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas för väg, miljöhus, parkering, gemensamma uteplatser, vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenmagasin. Byggherren ansöker om bildande av gemensamhetsanläggningar genom lantmäteriförrättning.

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 ca 620 m² byggnadsarea med en tillåten högsta höjd om 10 meter. Värdeökningen genom nya byggrätter för bostad bedöms överstiga de kostnader som planens genomförande medför.

Förrättningskostnader

Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället och fördelas i enlighet med Lantmäteriets beslut. Alla kostnader vid fastighetsbildning bekostas av ägaren till Späckhuggaren 1.

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 lantmåteriförrättningen så fattas ersättningsbeslut i enlighet med denna. Vid en lantmåteriförrättning 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 Båtsmannabacken.

Värme

Det finns möjlighet att ansluta Späckhuggaren 1 till fjärrvärmenätet.

El

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

Jeff Wijesinghe

Åsa Bjugård

David Ekberg

Anders Forsberg

Christer Silver Holmberg

mark- och exploateringsenheten

mark- och exploateringsenheten

miljöenheten

miljöenheten

VA-enheten