

Detaljplan för Kvarteret Tegelstenen Slagsta, BOTKYRKA KOMMUN

LAGA KRAFT
2012-03-30

Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

Planbeskrivning

.....



En del av planområdet, sett från norr.

Referens
Jenny Borheim



BOTKYRKA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Stadsbyggnadsenheten

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Eleonore Albenius	SBF, Plan
Anton Anander	SBF, Gata/Park
Jenny Borheim	SBF, Plan
Daniel Edvardsson	SBF, Mark och exploatering
Iman Fattouhi	SBF, Bygglov
Anders Forsberg	SBF, Miljö
Natalia Kotik	SBF, Vatten och avlopp

e-post: förnamn.efternam@botkyrka.se

Inledning

Detaljarbetet för kvarteret Tegelstenen har genomförts med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

En detaljplan ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. När detaljplanen vunnit laga kraft anger den ramarna för prövning av framtida bygglovärenden. Genom planläggning garanteras olika intressens insyn och inflytande.



PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta, bestämmelser och illustration
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Sammanfattning av förslaget

Detaljplanen innebär att ett nytt villakvarter kan byggas vid Tegelängsvägen i Slagsta i norra Botkyrka. Planområdet, som är ca 5 ha stort utgörs av en bit obebyggd mark med öppna grönytor och träddungar. Genom området går en gång- och cykelväg.

Förslaget innebär att allmän plats blir kvartersmark för bostadsändamål. Det innebär i sin tur att tomter kan styckas av, säljas och bebyggas med bostäder. Tomterna angörs via en nyanlagd väg som ansluter till Tegelängsvägen i höjd med en befintlig parkeringsplats.

Tomterna kommer att bli relativt stora och detaljplanens bestämmelser gör det möjligt att på varje tomt bygga ett fristående bostadshus i ett till två plan samt mindre komplementbyggnader.

Planområdet är beläget mellan befintlig villabebyggelse och ett område planlagt för parkmark och industriändamål, Slagsta strand och Slagsta Marina. Industriområdet pekas emellertid ut, liksom planområdet, som omvandlingsområde i översiktsplanen. Det innebär att det i framtiden mycket väl kan innehålla exempelvis bostäder. Detta detaljplaneförslag hindrar inte en sådan utveckling.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa tomter med byggrätt för friliggande villor samt ge möjlighet till boendekarriär i norra Botkyrka. Ambitionen är ett område med relativt fria utformningsbestämmelser, tomter där fastighetsägarna får möjlighet att sätta sin egen prägel på husen. Den nya bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas till områdets topografi.

Bakgrund

Det finns ett stort behov av villatomter inom Botkyrka kommun, inte minst i kommunens norra delar. I oktober 2008 gav planerings- och näringslivsberedningen uppdrag om att ta fram en bruttolista med cirka 100 villatomter i stadsdelarna Alby, Hallunda och Norsborg med omgivningar. Det här är det första planuppdraget som kommer ur det inventeringsarbetet.

Tidigare ställningstaganden

Program för planområdet

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan har inte föregåtts av något programarbete, det har inte bedömts nödvändigt i detta fall. Eftersom detaljplanen är förenlig med översiktsplanen (se nedan). Planuppdraget bygger på planerings- och näringslivsberedningens uppdrag om att hitta mark för villatomter i kommunens norra delar (se *Bakgrund*).

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Botkyrka kommun antogs av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarades 2006-06-30 med några undantag.

Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planområdet ligger till större delen inom det förändringsområde som berör Slagsta strand. Tack vare kvaliteter som vattenkontakt och ett gott trafikläge finns förutsättningar för att utveckla en attraktiv stadsdel genom att komplettera området med bostäder och vidareutveckla befintligt verksamhetsområde. Enligt översiktsplanen avser kommunen att inom förändringsområdet skapa ett större utbud av attraktiva bostäder för att möjliggöra en boendekarriär inom kommundelen. Denna detaljplan är en del i den processen.

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller detaljplanerna 54-16-1 som fastställdes 72-05-24 respektive 54-19.3-1 som fastställdes 86-02-10. Mindre delar berörs av planerna 56-21.2-1 från 1976. Samtliga genomförandetider har gått ut. Planområdet gränsar till detaljplan 54-48 som vann laga kraft 07-09-25, vars genomförandetid inte har gått ut.

Kommunala beslut i övrigt

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev kommunen under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. I Botkyrka kommun arbetar vi med sex utmaningar i syfte att styra samhällsutvecklingen i en hållbar riktning.

De sex utmaningarna är;

- Botkyrkaborna har arbete
- Botkyrkaborna känner sig hemma
- Botkyrka har de bästa skolorna
- Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
- Botkyrkaborna är friska och mår bra
- Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin

Detta planarbete har sin tyngdpunkt i den andra, fjärde och femte utmaningen. Det nya området har god potential att bli en bra boendemiljö där de boende trivs och "känner sig hemma". Tomterna ligger i anslutning till befintlig bebyggelse med etablerad service och goda kommunikationer men det är också nära till naturen och till stranden längs Mälaren. De nya tomterna ligger i ett område med god tillgång på såväl park- som naturmark. En god boendemiljö med närhet till platser för rekreation och friluftsliv gynnar hälsan och bidrar till friska och välmående Botkyrkabor. Att förtäta i redan etablerade områden sparar dessutom mycket resurser och är ett sätt att inte bidra till negativa klimatförändringar.

Men förtätningen och närheten till kommunikationer ger även negativa följder som trafikbuller från omgivande vägar och tidvis även buller eller andra störningar från fjärrvärmeverket och viss mån marinan vid Slagsta strand. Bedömningen är dock att det positiva väger över. Dessutom omfattas hela Slagsta strand av översiktsplanens intentioner och kan på sikt komma att förändras och eventuellt innehålla mindre störande verksamhet, som till exempel bostäder.

Denna detaljplan innebär inte någon större förändring, vare sig positiv eller negativ, för kvaliteten i Botkyrkas skolor eller Botkyrkabornas möjlighet till arbete.

Planförfarandet är en demokratisk process som regleras i plan- och bygglagen vilket innebär att berörda får insyn och möjlighet att påverka planeringen innan planen blir verklighet.

Behovsbedömning av miljöpåverkan

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.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Samhällsbyggnadsförvaltningens miljöenhet har gjort en behovsbedömning, daterad 2010-04-12 och den sammanfattande bedömningen är:

”Cirka 500 m ost-nordost om planområdet ligger Fittja fjärrvärmeverk. Riktvärdet för skyddsavstånd för förbränningsanläggningar av Fittjaverkets typ är 700 m. Om hanteringen av fastbränsle inte ger störningar kan dock skyddsavståndet minskas avsevärt. Inga transporter till Fittjaverket passerar planområdet. Mellan Fittjaverket och planområdet finns en stor bergsknalle som skärmar av en stor del av planområdet från eventuella störningar. Fittjaverket är heller inte i kontinuerlig drift utan endast vid hög belastning på fjärrvärmenätet vintertid och under stopp vid Igelstaverket. Om Fittjaverket klarar att följa sina tillstånd även i framtiden bedöms dess verksamhet inte att medföra några oacceptabla störningar för boenden i kvarteret Tegelstenen. I det fortsatta planeringsarbetet bör i samråd med Fittjaverket en kontrollerande mätning/beräkning göras av hur mycket buller som planområdet exponeras för under pågående fastbränsleeldning vid Fittjaverket.

Planområdets södra och högst belägna delar är exponerade för vägtrafikbuller från E4/E20 vid Fittja trafikplats som under rusningstrafik kan upplevas som störande. Den översiktliga bullerkartläggningen av Botkyrka kommun (Ingemansson, 2006) och en kontrollmätning på plats visar dock att planområdet klarar riktvärdena för vägtrafikbuller vid bostäder.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Det innebär att en rad skyddsföreskrifter måste följas i planområdet.

Detaljplanen kommer att medföra att dagvatten från hårdgjorda ytor som lokalvägar m. m. kommer uppkomma. Eftersom planområdet ligger inom yttre skyddszon i Östra Mälarens vattenskyddsområde måste dagvattnet renas innan det eventuellt släpps ut i Mälaren. I första hand bör man undersöka om

det är möjligt att ta omhand dagvattnet lokalt på översilningsytor och/eller genom infiltration.

Fjärrvärmeledningar är inte framdragna till Lavendelvägen men växtvaruhuset Plantagen 130 m söder om planområdet är anslutet. Eftersom fjärrvärme är ett bra klimatalternativ och att det är olämpligt att elda i braskamin inom planområdet på grund av dåliga ventilationsförhållanden, bör en anslutning av planområdet till fjärrvärmenätet starkt övervägas.”

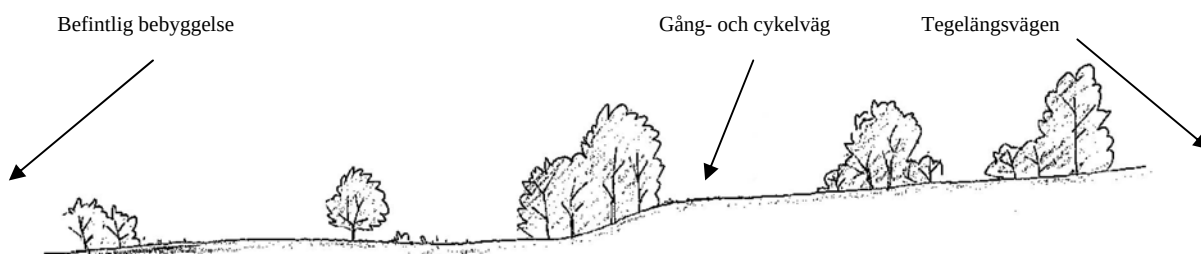
Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet är beläget intill ett etablerat bostadsområde. Det utgörs främst av öppna, relativt plana gräsytor (se foto på framsidan). En gång- och cykelväg leder igenom området i nord-sydlig riktning och delar upp det i två delar. Längs vägens västra sida sluttar marken vilket innebär att större delen av den västra delen av området ligger lägre än den östra. I branten mellan de två delarna växer träd och buskar som tillsammans med höjdskillnaden skiljer de båda delarna åt (se skiss nedan)



Elevation 1. En sluttning delar upp större delen av planområdet i två delar, en östlig och en västlig. Den västra, lägre delen ligger närmast befintlig bebyggelse och den östra ligger närmast Tegelängsvägen.

Ett plangenomförande innebär att de öppna ytorna bebyggs med villor och mindre kompletterande byggnader. Vägar och uppfarter innebär att delar av området kommer att hårdgöras. Partier av den högre växtligheten ligger utanför tomtmark, på allmän plats (NATUR på plankartan) och kommer därför inte att beröras i någon större utsträckning. Den befintliga växtligheten inom de delar av området som blir tomtmark kommer sannolikt att beröras mer, även om det finns goda förutsättningar att bevara uppvuxna träd och buskar i exempelvis tomtgräns mellan grannar eller mot vägen. Prydnads- och nyttoväxter i trädgårdarna kan utgöra nya gröna inslag i området.

Tomternas placering har föreslagits utifrån områdets topografi. En lokalgata ansluter från Tegelängsvägen och följer sedan den befintliga gång- och cykelvägen. De flesta tomter blir till större delen plana till svagt sluttande. I södra delen av planområdet är det större höjdskillnader av marken vilket gör att sex tomter lämpar sig för suterränghus.

Strandskydd

Planområdet ligger i sin närmaste punkt ca 350 meter från strandlinjen och omfattas därför inte av strandskyddet.

Geotekniska förhållanden

Under samrådet har det gjorts en översiktlig geoteknisk undersökning¹ över det planerade området. Den visar att under ett fyllningslager och/eller mulljordslager finns huvudsakligen lera ovan friktionsjord på berg. Leran innehåller silt- och sandskikt, vilket gör den erosionskänslig och flytbenägen tillsammans med vatten.

Enligt den geotekniska undersökningen är de generella och primära anläggningsrekommendationerna hela pålade bottenplattor för samtliga byggnader, cirka 10 meter ner. Ytterligare geoteknisk undersökning måste göras när den exakta placeringen av husen är gjord för att mer detaljerade sättningsberäkningar ska kunna göras.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk provtagning har gjorts i området och området bedöms inte vara förorenat över riktvärdet för känslig markanvändning.

Radon

Planområdet ligger inom normal- respektive lågriskområde för markradon. Lokala variationer kan dock förekomma varför en kontrollmätning bör göras inför byggnation.

Miljökvalitetsnormer

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och skydda och förbättra statusen hos vattenekosystem.

Den del av Mälaren (Rödstensfjärden) som är recipient för dagvatten från planområdet är klassad av Vattenmyndigheten till god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Den sistnämnda klassificeringen beror på att förhöjda halter av tributyltenn (TBT) och kvicksilver har uppmätts i vattnet. För att skydda vattenkvaliteten i denna del av yttre skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter ställs det krav i skyddsföreskrifterna på att nya dagvattenutsläpp inom skyddszonen ska renas.

¹ (2011), Geoteknisk utredning PM nr 1 Geoteknik, WSP, Stockholm

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Enligt kommunens översiktliga kartering föreligger ingen risk för skred eller höga vattenstånd i området. Det har även gjorts beräkningar som visar att ingen skredrisk föreligger.

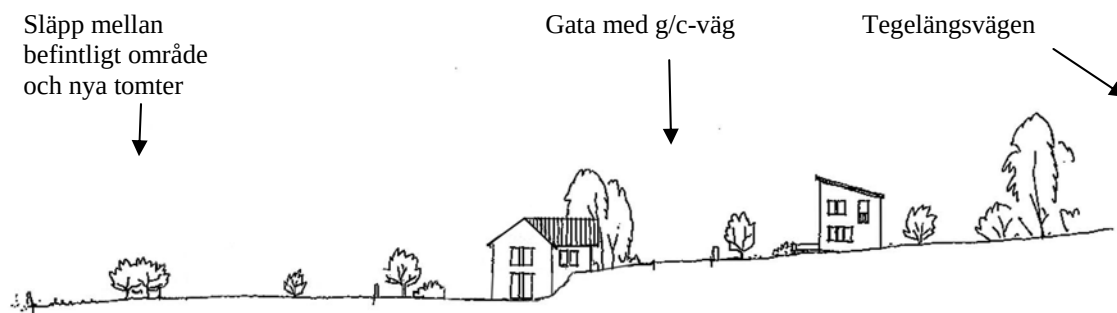
Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är obebyggt men ligger i anslutning till ett befintligt bostadsområde med låg villa- och radhusbebyggelse. Kvarteret med adress Lavendelvägen ligger närmast, det byggdes på 1970-talet och består av drygt 100 tomter.



Elevation 2. Detaljplanen medger fristående bostadshus i ett till två plan och suterräng för tomter med höjdskillnader.

Ett plangenomförande innebär ett tillskott av 19 tomter. På varje tomt tillåts en friliggande villa i 1-2 våningar. Tillhörande komplementbyggnader som exempelvis uthus och garage byggs med fördel separat men får sammanbyggas med huvudbyggnad.

Föreslagna bestämmelser reglerar byggrätt (två varianter beroende av tomtstorlek), nockhöjd och takvinklar.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Öster om planområdet ligger Slagsta strand med verksamheter av olika slag. Planområdet är primärt ett bostadsområde.

Offentlig service

I Hallunda centrum, cirka 2,5 kilometer från planområdet finns vårdcentral och apotek. Närmaste förskola ligger cirka 700 meter från planområdet. I

samma regi och på samma plats finns även skola (Kastanjen). I Slagsta strand, en knapp kilometer från planområdet, finns två skolor som tar emot elever från förskoleklass till femte respektive nionde klass. Alla dessa skolor är privata.

Närmaste kommunala skola och förskola (Brunnaskolan respektive Örtagården) ligger en dryg kilometer från planområdet. Närmast belägna gymnasieskola finns i Hallunda.

Enligt tidigare erfarenheter innebär ett område med nybyggda villor ofta att många av dem som flyttar in är familjer med små barn. Planens genomförande innebär därför sannolikt att barnantalet ökar i de närliggande skolornas upptagningsområde. Kapacitet finns för att ta emot fler barn i såväl förskola som grundskola.

Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer från Fittja centrum och 2,5 kilometer från Hallunda centrum där det finns dagligvaruhandel och detaljhandel. I Slagsta strand, en knapp kilometer från planområdet, finns sällanköpshandel.

Tillgänglighet

Planområdets topografi med relativt stora nivåskillnader innebär att sex tomter kommer att ha bestämmelsen suterräng. Tomterna i sig kommer dock att bli relativt plana med undantag för de sex suterrängtomterna och vägarna i området kommer till större delen inte heller luta i någon större grad, undantaget en backe centralt i planområdet. Sammantaget är bedömningen att det finns goda förutsättningar att skapa en bra tillgänglighet till och inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Närmaste kommunala lekplats ligger vid skolan Kastanjen, cirka 500 meter från planområdet. Närmaste bollplan ligger en kilometer väster om planområdet.

Norr om planområdet ligger Mälaren och det kommunala Slagstabadet. Intill badet, som är handikappanpassat, finns badbrygga, fotbollsplan, minigolfbana, gungor och en kiosk.

Naturmiljö

Trots läget nära befintlig bebyggelse finns det gott om natur i anslutning till planområdet. Mälarens strand och dess närmaste omgivning är obebyggd och utgörs av såväl barr- som lövskog. Hela området längs Mälarstranden ses som utvecklingsområde för rekreation enligt Botkyrka kommuns

skogsbruksplan². Det innehar dessutom en hel del nyckelbiotoper och även värt att utveckla för sina naturvärden.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Närmast belägna busshållplats är Slagsta Gårdsväg, drygt 300 meter från planområdet. Turtätheten är 4 gånger i timmen under högtrafik och 2 gånger i timmen övrig tid. Närmaste tunnelbanestation finns i Fittja, en dryg kilometer från planområdet (avstånd via gång- och cykelväg). Planens genomförande kommer sannolikt inte innebära några förändringar rörande kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

En befintlig gång- och cykelväg som förbinder södra Slagsta och Alby/Fittja med Slagstabadet och Slagsta Marina passerar rakt igenom det nya området. Länken är viktig och dess sträckning kommer i stort att behållas.

Det befintliga gång- och cykelstråket genom området kommer att ligga som en separat gång-och cykelväg i lokalgatan.

Biltrafik

Planområdet ligger väster om Tegelängsvägen som leder ner till Slagsta Marina. Området kommer att trafikförsörjas med en ny lokalgata, totalt cirka 450 meter, som ansluter från Tegelängsvägen.

Den nya gatan ansluter i höjd med dagens infart till parkeringsplatsen och parkeringsplatsens infart flyttas därför ca 30 meter norrut. Den nya lokalgatan hastighetsbegränsas till 30 kilometer i timmen och utformas med en vändplats i slutet av gatan.

Trafikflöden

Tegelängsvägens belastning varierar kraftigt mellan årstiderna men det finns inga problem med kapaciteten på vägen. Höst, vinter och vår är belastningen mycket låg, cirka 300 trafikrörelser per dag. Sommartid är belastningen betydligt högre, då både Slagstabadet och Slagsta marina drar en hel del biltrafik, mellan 1000 och 1500 trafikrörelser per dag.

De nya bostäderna förväntas ge fyra fordonsrörelser per dag till och från respektive bostad. 20 småhus bedöms generera omkring 100 tillkommande fordon varje vardagsdygn.

Tillgänglighet

Gång- och cykelbanan, passagen över den nya lokalgatan och gångbanorna kommer att tillgänglighetsanpassas.

² (2006) Skogsbruksplan med natur och rekreationsanpassning för Botkyrka kommuns skogsinnehav

Parkering

Parkering i det nya bostadsområdet sker på tomtmark.

I gällande detaljplan är det två parkeringsytor till Slagstabadet som ingår i planområdet och de är enligt gällande plan större till ytan än vad som idag nyttjas. Den norra parkeringen utökas i norra delen och den södra parkeringsytan som inte används föreslås därför bli kvartersmark för bostäder (villatomter).

Störningar

Trafikbuller

Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning överskrider bullret i området inte gällande gränsvärden (se *Sammanfattning av behovsbedömning* s 8-9).

Fjärrvärmeverk

Vid Slagsta strand ligger ett fjärrvärmeverk, Fittjaverket. I ”Bättre plats för arbete – allmänna råd 1995:5” anges riktvärden för skyddsavstånd till olika typer av anläggningar. Längsta skyddsavstånd är 300 meter om verket eldas med någon form av olja och 700 meter om verket eldas med fastbränsle (men om hanteringen av fastbränsle inte ger störningar t ex genom inbyggnad kan skyddsavståndet minskas avsevärt).

I Fittjaverket används såväl olja som fastbränsle. Planområdet ligger drygt 500 meter från verket men på grund av topografin med en höjd mellan verket och planområdet bedöms avståndet inte vara något problem. Transporter till och från verket passerar inte planområdet. Verket har tidigare inte använts kontinuerligt utan endast under hög belastning vintertid och vid störningar eller planerade stopp vid Igelstaverket i Södertälje. På grund av att produktionen av värme till Fortums fjärrvärmenät i södra och centrala Stockholmsområdet blivit större jämfört med vad som tidigare antagits kommer anläggningen framöver vara i produktion större delen av året.

Risikanalys

Risikanalys vid pålning och sprängning kan bli aktuellt i samband med bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala nätet, tillräckligt stor kapacitet finns i befintliga närliggande ledningar.

Dagvattnet ska i möjligaste mån hanteras lokalt (LOD; Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) enligt kommunens dagvattenpolicy. Marken i planområdet består av lera vilket försvårar infiltration.

Dagvatten från allmänna anläggningar (vägar och parkeringar) ska infiltreras i vägdikey. Bräddning av befintlig dagvattenledning kan bli aktuell för tomter med mycket lera, detta får en mer omfattande geoteknisk undersökning klargöra.

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt Östra Mälaren. Det innebär bland annat att boende och andra verksamma måste vara försiktiga med allt som kan förorena grundvattnet. Det handlar till exempel om att inte använda växtbekämpningsmedel, att undvika andra typer av bekämpningsmedel och att inte tvätta bilen på tomt eller gata. Det innebär också att man inte får salta vägar och uppfarter utan tillstånd från kommunen.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till växtvaruhuset Plantagen, söder om planområdet och till kvarteren Lavendeln och Kamomillen. Uppvärmning bör ske med vattenburet system som kan anslutas till fjärrvärmesystemet om det blir aktuellt.

El

Elnätet är utbyggt i närområdet och det nya området beräknas kunna strömförsörjas med befintlig station på Tegelängsvägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

För övriga frågor om genomförande och ekonomi se genomförandebeskrivningen.

Revidering

Plankartan har efter utställningen justerats i gatuområdet i den norra delen av lokalgatan. Gatuområdet har utökats 1,5 meter. Detta påverkar inte storleken på de tilltänkta fastigheterna. Revideringen är gjord 2011-05-30.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Christina Lood
Tf chef stadsbyggnadsenheten

Jenny Borheim
Planarkitekt



Referens

Agneta Engver Lindquist

LAGA KRAFT

2012-03-30

Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

DETALJPLAN FÖR Kvarteret Tegelstenen i Slagsta, Botkyrka kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehållsförteckning	
INLEDNING	3
Handlingar	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Syfte	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	3
Avtal	3
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markförsörjning	4
Rättigheter	4
Fastighetsbildning, avtal	4
EKONOMISKA FRÅGOR	4
Projektekonomi	4
Kostnader för allmänna anläggningar	4
Gatukostnad	4
VA- kostnad	4
Övrigt	4
TEKNIK	4
Tekniska utredningar	4
Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar	4
Dagvattenutredningar	5
Markföroreningar	5
Bullerutredning	5
Geoteknisk utredning	5
Rasriskutredning	5
Trafikutredning	5
Riskanalys	5
Radon	5
Tekniska anläggningar	5
Gata	5
Vatten och avlopp	6
El, Tele, Fjärrvärme	6
Underlag för projektering	6
Dokumentation och kontroll	6

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta, bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Avsikten med detaljpaneläggningsen är att tillskapa fastigheter med byggrätt för friliggande villor.

Tidplan

- SBN beslutar om samråd: Maj 2010
- Samrådstid: Sommaren 2010
- SBN beslutar om utställning: Våren 2011
- Utställningstid: Våren 2011
- SBN beslut godkännande: Sommaren 2011
- Kommunstyrelsen: Hösten 2011
- Kommunfullmäktige: Hösten 2011
- Laga kraft: Höst 2011. Tidigast 4 veckor efter beslut i kommunfullmäktige

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 10 år efter den dag då planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom gator, VA anläggningar och naturmark.

Avtal

Exploateringsavtal erfordras ej. Kommunen är ensam markägare till exploateringsområdet och bekostar planläggning och utbyggnad av samtliga kommunaltekniska anläggningar. Försäljningsavtal för de enskilda tomterna ska upprättas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Marken inom planområdet ägs av Botkyrka kommun.

Rättigheter

Inom planområdet finns en markförlagd kraftledning. Ledningen ägs av Vattenfall. Ledningen måste flyttas.

Fastighetsbildning, avtal

Botkyrka kommun ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploaterings genomförande. 19 nya bostadsfastigheter har illustrerats i detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

Samtliga tomter ligger på kommunal mark och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att projektet är kommunalekonomiskt fördelaktigt att genomföra. I beaktandet ligger då att kommunen bygger ut samtliga allmänna anläggningar. Projektet beräknas ge kommunen ett överskott.

Kostnader för allmänna anläggningar

Gatukostnad

Gatukostnad för de kommunala fastigheterna ingår i köpeskillingen då fastigheterna avyttras.

VA- kostnad

Anläggningsavgifter utgår med den taxa som gäller vid tidpunkten för betalning. Anläggningsavgifterna beräknas preliminärt uppgå till cirka 110 000 kronor för en villatomt med en yta på 1 000 kvm enligt 2010 års taxa. Reduktion för dagvattenhantering inom den egna fastigheten har då gjorts.

Övrigt

Avgifter som tas ut i samband med bygglov erläggs enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. För en normalstor villa beräknas de uppgå till cirka 33 000 kronor enligt 2010 års taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Enligt miljöenhetens behovsbedömning daterad 2010-04-12, anses planen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Dagvattenutredningar

Botkyrka kommuns dagvattenstrategi skall tillämpas. Det innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas. Markens genomsläpplighet se geoteknisk undersökning nedan.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns, se geoteknisk undersökning från WSP.

Bullerutredning

En översiktlig bullerkartläggning visar att bullervärdena ej överstiger gällande krav. En kontrollmätning av vägtrafikbuller har genomförts under högtrafik och gällande riktvärden på 55 dB(A) överskreds i delar av planområdet. Men då ekvivalent buller räknas som ett medelvärde är bedömningen att den översiktliga kartläggningen stämmer.

Geoteknisk utredning

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av WSP 2011-01 14.

Rasriskutredning

De utförda beräkningarna som gjorts i WSP:s geotekniska undersökning visar på att stabiliteten är tillfredsställande med nuvarande marknivåer.

Trafikutredning

Utbyggnaden av området uppskattas ha en väldigt liten påverkan på befintlig trafiksituation.

Risikanalys för farligt gods

Exploateringen är av sådan art att ingen riskanalys kommer att behövas

Radon

Planområdet ligger inom normal- respektive lågriskområde för markradon.

Tekniska anläggningar

Gata

En ny lokalgata kommer att anläggas mitt i planområdet med anslutning till Tegelängsvägen. Parkering ska huvudsakligen ske inom respektive fastighet. Den befintliga gång- och cykelvägen som delar planområdet i två delar kommer att behållas i sin nuvarande sträckning.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar ska byggas ut till respektive fastighetsgräns. Den nya ledningssträckan kopplas på det befintliga nätet i den norra delen av planområdet, vid befintlig parkering, där pumpstationen i dag finns.

El, Tele, Fjärrvärme

I området finns en elledning som ägs av Vattenfall. Ledningen måste flyttas för att ge plats åt bostadsbebyggelsen.

Även teleledningar finns inom planområdet och behöver troligtvis flyttas marginellt

Strax söder om planområdet finns befintligt fjärrvärmenät.

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för hela området. Kartan används till förprojektering och planläggning.

Översiktlig geoteknisk utredning

Dokumentation och kontroll

Allt material som tillhör detaljplaneprocessen kommer dels att arkiveras i pappersformat på arkivvärdigt material samt digitalt.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Christina Lood
Tf chef stadsbyggnadsenheten

Agneta Engver Lindquist
Mark- och exploateringsingenjör