



LAGAKRAFT

Den 2019-03-15

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Mullvaden 11, plannr 13-17

Antagandehandling

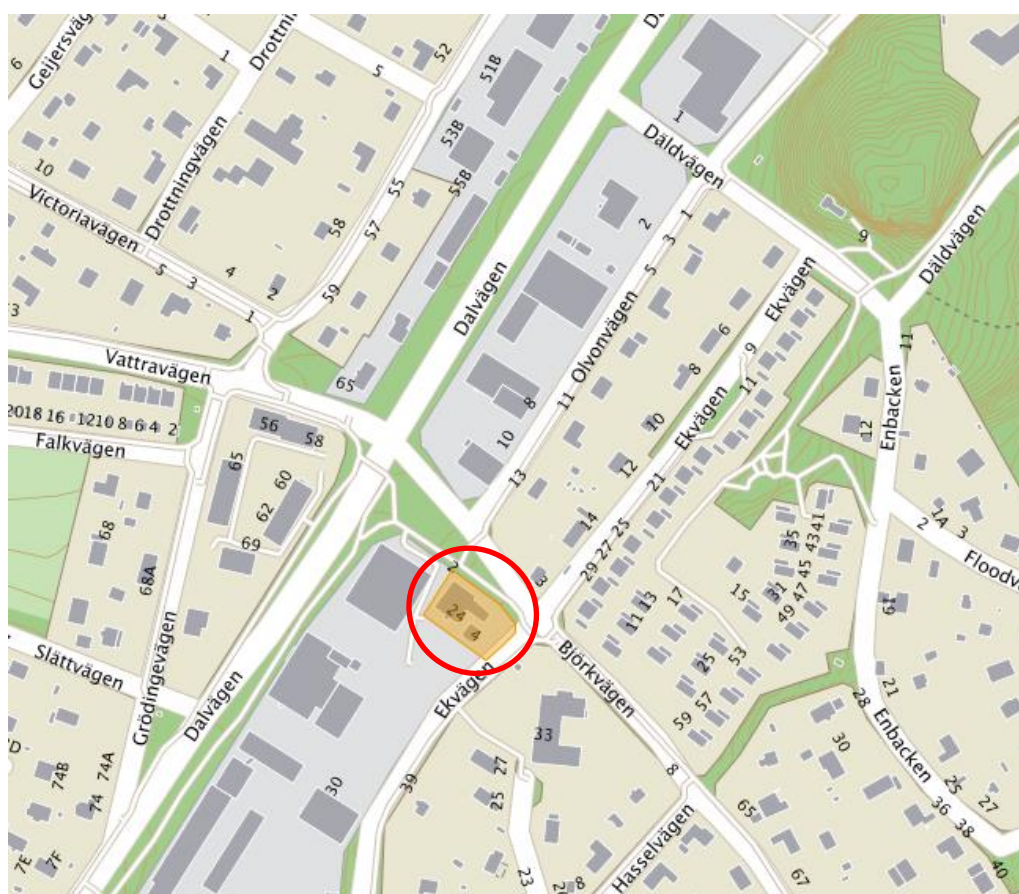


Bild 1: Fastigheten Mullvaden 11.

Innehåll

Inledning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Plandata	4
Planhandlingar	5
Övriga handlingar	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Behovsbedömning	6
Förutsättningar och förändringar	8
Nuvarande markanvändning	8
Planförslaget	8
Stads- och landskapsbild	10
Arbetsplatser	10
Service	10
Lek och rekreation	10
Naturmiljö	11
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	11
Kollektivtrafik	12
Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter	12
Geotekniska förhållanden	13
Solenergi	14
Markföroreningar	14
Radon	14
Vatten	14
Luft	14
Buller	14
Risk och säkerhet	15

Teknisk försörjning	16
Genomförande.....	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor.....	22

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att bygga ett väl gestaltat flerbostadshus med handelslokal i bottenvåningen på fastigheten Mullvaden 11. Planen syftar även till att skapa ett attraktivt tillskott i stadsbilden runt Dalvägen enligt Översiktsplanens intentioner för platsen.

Gestaltningen av huset och bullerplanket ska vara genomtänkt, eftersom fastigheten är välexponerad i stadsbilden. Flerbostadshusets gestaltning är tänkt att harmoniera med flerbostadshusen från 1940-talet på andra sidan Dalvägen. Bullerplanket ska kläs upp med växter så att den upplevs som ett trevligt grönt tillskott i stadsbilden.

Enligt planen ska den nuvarande byggnaden med färgbutiken rivas och ett nytt flerbostadshus med handelslokal i bottenvåningen ska byggas. Den nya byggnaden ska placeras på östra delen av fastigheten och den nya parkeringsplatsen ska placeras på västra delen av fastigheten. Flerbostadshuset kommer att rymma 16 lägenheter på två våningar samt vinds- och loftplan. Totalt 15 stycken parkeringsplatser varav en är handikappanpassad kommer att anläggas på fastigheten.

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 i stadsdelen Kassmyra i Tumba. Fastigheten Mullvaden 11 är 1413 kvadratmeter. Marken ägs av sökande och gränsar till fastigheterna Mullvaden 12 och Mullvaden 10 samt gatumark i hörnet av Ekvägen och Björkvägen. Mullvaden 11 är i dagsläget planlagd som industri (J) och byggnaden på fastigheten rymmer en färgbutik. Resten av fastigheten utgörs av parkeringsplats för 11 bilar samt gräsytor.

De gränsande fastigheterna Mullvaden 10 och Mullvaden 12 är planlagda för

handel (H) resp industri (J). Mullvaden 10 rymmer en mataffär, Mullvaden 12 utgörs av parkeringsplatsen som tillhör mataffären. Mullvaden 11 har ett servitut för angöring över fastigheten Mullvaden 12.

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Behovsbedömning
- Uppdaterad Dagvattenutredning genomförd av Ramböll 2018-03-14
- Geoteknisk utredning genomförd av Geotekniska Byggnadsbyrå AB 2017-02-27
- Uppdaterad Bullerutredning genomförd av ACAD 2018-03-28

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Enligt Översiktsplanen är platsen utpekad som område med medeltät stadsbygd samt som ett specifikt förändringsområde runt Dalvägen. Enligt beskrivningen i Översiktsplanen ska området kring Dalvägen vidareutvecklas i den kreativa företagsmiljön och det ska eventuellt kompletteras med bostäder och mer handel. Därmed anses förslaget att bygga ett flerbostadshus med handelslokal i bottenvåningen förenigt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Detaljplan för kvarteret Mullvaden 10 med mera (13-14) från 1989-10-26 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Enligt gällande detaljplan är fastigheten Mullvaden 11 planlagd som ej störande småindustri (J) och grannfastigheten där matbutiken ligger idag som handel (H). Enligt planen har Mullvaden 11 sin angöring genom fastigheten Mullvaden 12.

Behovsbedömning

I varje förslag till detaljplan ska kommunen göra en *behovsbedömning*. Bedömningen redovisar om detaljplanens genomförande antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Om planförslaget innebär sådan miljöpåverkan ska kommunen göra en *miljöbedömning*. Detaljplanen bedöms sammantaget inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därmed inte utföras. Planområdet är ganska litet, ca 1400 m², och är redan idag i anspråktaget för butik och parkering. Buller, dagvattenfrågan och risk har utretts under planprocessen.

Planområdet är utsatt för buller från vägtrafiken. Bullersituationen för det planerade bostadshuset behöver utredas. Bullerdämpande åtgärder behöver sannolikt vidtas för att framtida boenden ska få en god ljudmiljö.

Planområdet ligger i det yttre vattenskyddsområdet för Segersjö grundvatten-täkt. Dagvatten avleds idag orenat via dagvattenledningar till Tumbaån som mynnar i Tullingesjön. En dagvattenutredning behöver utreda den framtida dagvattensituationen i planområdet. Om kommunens dagvattenstrategi följs

bedöms detaljplanens påverkan på vattenkvaliteten i Tumbaån och Tullingsjön bli liten och sannolikt mindre i förhållande till dagens situation. Påverkan på skyddsområdets grundvatten bedöms bli liten eller marginell beroende på vilken dagvattenlösning som väljs.

Dalvägen, väg 226, är primär transportled för farligt gods och passerar 60-110 m från planområdet. Länsstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd mellan bostäder och transportleder för farligt gods på minst 75 m. Detta behöver beaktas i den fortsatta planprocessen.

Förutsättningar och förändringar

Nuvarande markanvändning.

I dagsläget är stora delar av fastigheten hårdgjorda med antingen existerande bebyggelse eller parkerings- och varumottagningsytor. Nuvarande bebyggelse består av en handelslokal som är ihopbyggd med en äldre villa i en våning. Handelslokalen rymmer en färgbutik. På parkeringsytan står en restaurangpaviljong vars tidsbegränsade bygglov har löpt ut och ska rivas.

De gröna ytor som finns på fastigheten består av en mindre gräsmatta i nordöstlig riktning mot Björkvägen samt en gräsremsa med några enstaka nyponbuskar i östlig riktning mot Ekvägen.

Planförslaget.

Enligt planförslaget kommer alla nuvarande byggnader rivas och ett nytt flerbostadshus med en handelslokal i bottenplan kommer att byggas på fastigheten Mullvaden 11. Planförslaget innebär 16 lägenheter och en handelslokal på ca hälften av bottenvåningsplanet. Det planerade huset kommer att ha en byggnadsarea på 475 kvm och högsta byggnadshöjd på 8 m.

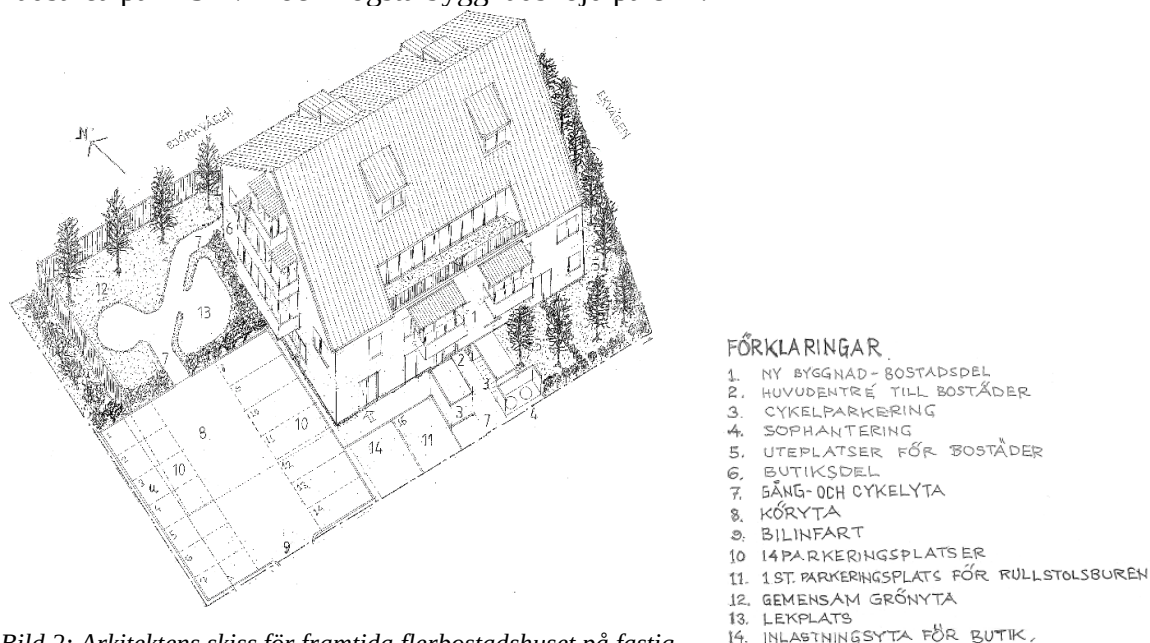


Bild 2: Arkitektens skiss för framtida flerbostadshuset på fastigheten Mullvaden 11

Enligt planförslaget ska de hårdgjorda ytorna förminskas och grönytorna ska ökas jämfört med dagsläget. Uteplatser planeras vid fastighetens sydöstra hörn för bottenvåningslägenheterna. Gemensamma gröna ytor planeras vid fastighetens norra och östra gräns. För att klara av bullerkravet behövs ett bullerplank vid fastighetens nordvästra hörn. Bullerplanket ska vara minst 2 meter hög.

För att utemiljön för de framtida boende ska bli trevligare samt att påverkan på stadsbilden inte ska bli negativ, ska bullerplanket kläs med växtlighet. Det finns flera sätt att uppnå detta: tex kan man fästa extra träribbor eller ett metallnät på planket som ger stöd för klättrväxter så att planket upplevs mer som en pergola och mindre som enbart ett avskärmat plank.

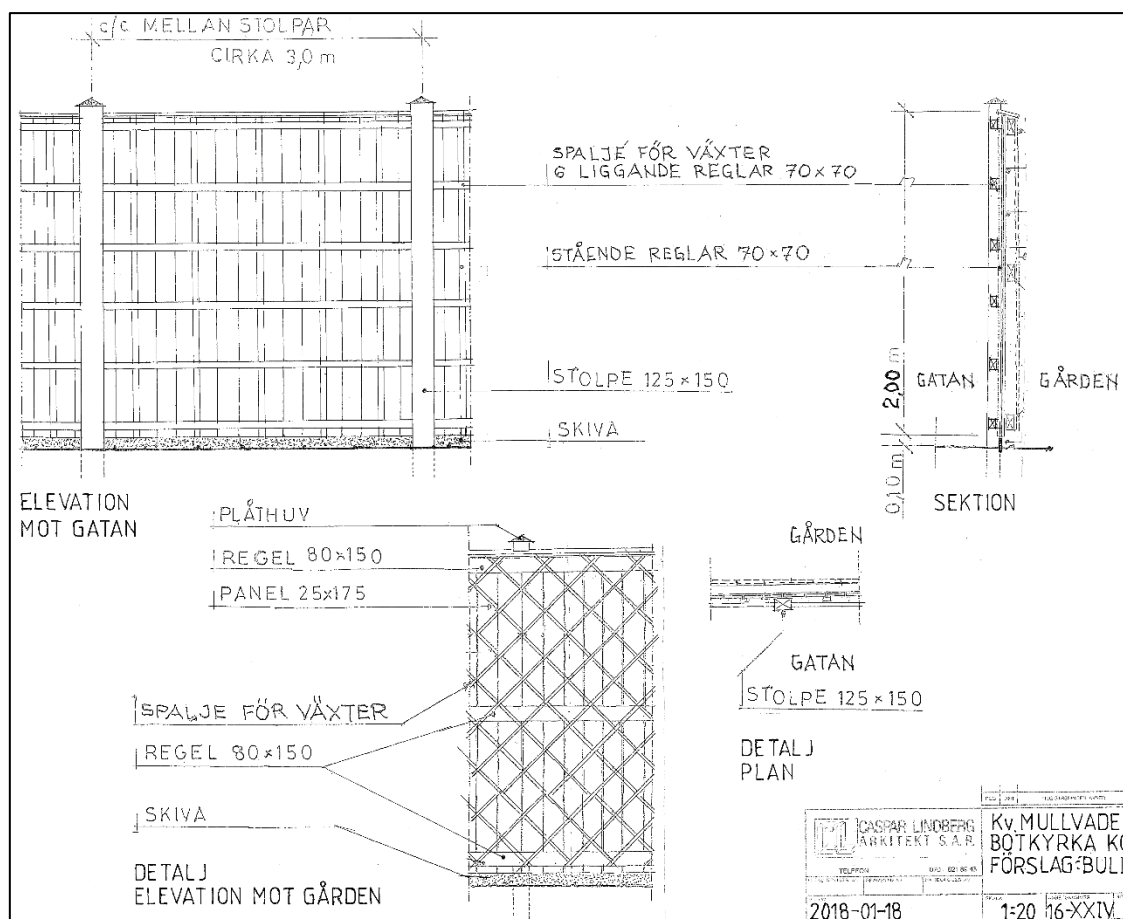


Bild 3: Arkitektens förslag för hur bullerskärmen kan se ut.

Stads- och landskapsbild

Området runt Dalvägen karaktäriseras av en blandning av verksamheter, handel och bostäder. Närmast Dalvägen består området huvudsakligen av verksamheter och handel. Ju längre bort från Dalvägen, desto flera bostäder och färre andra verksamheter finns i området.

Närmast Mullvaden 11 ligger det en mataffär, en förskola samt industritomter med stora asfalterade ytor och byggnaden med karaktäristiska plåt-fasader. I närområdet finns det ett villaområde som är byggt under 80- och 90-talet.

Arbetsplatser

Det finns flera arbetsplatser i området, bland annat olika sorters handel och verksamheter, förskola samt småindustri.

Service

Närmste förskola ligger direkt öster om Mullvaden 11 på andra sidan Ekvägen. Närmaste skola är Kassmyraskolan vilken ligger 200 meter söder om planområdet. Dagligvaruhandel finns på grannfastigheten Mullvaden 10. Längs Dalvägen finns service som t ex några restauranger, en frisör, ett solarium och gym.

Mer utökat utbud av service finns i Tumba centrum med medborgarkontor, bibliotek, galleria mm. Tumba centrum är belägen 1,5 kilometer norr om planområdet. Gymnasieskola, Ishall, idrottshus, vårdcentralen mm ligger norr om järnvägsstationen i Tumba centrum.

Lek och rekreation

Närmsta lekplatsen ligger ca 250 meter från fastigheten Mullvaden 11 på andra sidan Dalvägen och heter Solparken. Lekplatsen har nyligen rustats upp och erbjuder variation och något mer utmanande lekmöjligheter. Dock utgör Dalvägen en trafikerad barriär för att nå Solparken.

Utöver detta finns även Bäverns och Gråsälens lekplatser som ligger ca 550 m i sydlig och sydöstlig riktning från Mullvaden 11. Bäverns lekplats är rustad med enklare lekmöjligheter och är anpassad för små barn. Det är en mötesplats för närområdet och ett bra ställe för mini-utflykten. Gråsälens lekplats är varierad med något mer utmanande lekmöjligheter som t ex klättervägg.

Förutom de kommunala lekplatserna ovan, finns det även förskolegården strax öster om Mullvaden som tillhör förskolan Björkstugan. Förskolegården kan användas som lekplats efter förskolans arbetstider.

Naturmiljö

Närmaste strövområde är grönområdet kring Kassmyrasjön ca 500 m söder om planområdet. Lida friluftsområde där flera aktiviteter så som skidåkning, vandring, natursport osv kan utövas ligger ca 8 km från planområdet.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fastigheten Mullvaden 11 är belägen i hörnet av gatorna Björkvägen/ Ekvägen som nås från Dalvägen. Karaktärsmässigt är Björkvägen en huvudgata och Ekvägen är en lokalgata. Dalvägen är en huvudtrafikled från Tumba centrum mot södra delarna av kommunen. Fastigheten har ingen direkt utfart till gatorna Björkvägen och Ekvägen, in-och utfarten sker över fastigheten Mullvaden 12. Mullvaden 11 har en tillfart över fastigheten Mullvaden 12. Mullvaden 12 rymmer parkeringen för matvarubutiken på fastigheten Mullvaden 10 (se bild nedan).



Bild 4: Fördelning av servituten och gemensamhetsanläggningar. På bilden visas servitut för in-och utfarter över fastigheten Mullvaden 12.

Gång-och cykelvägen längs Dalvägen är utbyggd bara delvis. Enligt kommunens cykelkarta är det bäst att cykla längs Olvonvägen och sen Bergfotsvägen

tills gatan övergår till engång- och cykelväg längst norra delen av Dalvägen. Olvonvägen och Bergsfotsvägen löper parallellt med Dalvägen.

Gång- och cykelvägen som fortsätter efter att Bergsfotsvägen slutar med återvändsgränd och sträcker sig hela vägen till korsningen Dalvägen/Huddingevägen/K P Anderssonsväg vid Tumba station. Alternativt kan planområdet nås med cykel från Tumba centrum via Grödingevägen som ansluter till korsningen Vattravägen/Dalvägen/Björkvägen. Det finns en gång-och cykelväg längs Dalvägen söder om korsningen Dalvägen/Ekvägen/Vattravägen så att man når södra delarna av kommunen, hela vägen till Vårsta.

Både Björkvägen och Ekvägen har en trottoar. Trottoaren längs Björkvägen är tvåsidig fram till korsningen med Ekvägen, efter det fortsätter den bara på norra sidan av gatan. Ekvägen har en ensidig trottoar som ligger på östra sidan av gatan.

Kollektivtrafik

Området ligger ungefär 1,5 km från Tumba pendeltågsstation. Närmaste busshållplatsen Solbo finns vid Korsningen Dalvägen/Björkvägen. Det finns flertal bussar som åker mot Tumba centrum samt mot södra delarna av kommunen. Turtätheten varierar beroende på tidpunkten på dagen med 5 till 25 minuter mellan avgångarna. Närmaste busshållplatsen Solbo på Dalvägen kan nås på fot via gång längs Björkvägen. Den ligger ca 67 meter från planområdet och trafikeras av busslinjer 715, 717, 727, 729 och 796.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Enlig förslaget ska 15 stycken parkeringsplatser anläggas varav minst 1 ska vara handikappanpassad. Minst 40 stycken cykelparkeringsplatser ska finnas på fastigheten. In-och utlastning till handelslokalen ska ske från en varumottagning som ligger separat från parkeringsytan, se bilden nedan.

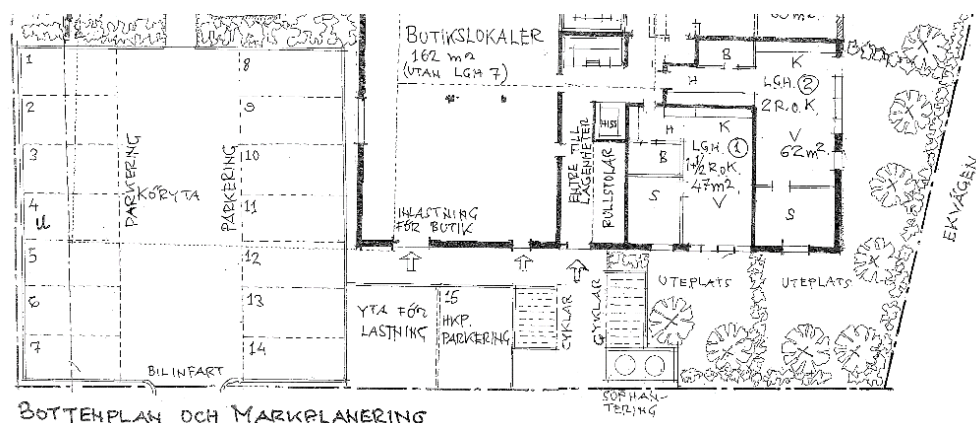


Bild 5: Ytor för parkering, in- och utlastning av varor enligt arkitektens skisser (källa: skisser från arkitekt SAR Caspar Lindberg).

Geotekniska förhållanden

Fastigheten ligger i ett område med låg blockighet, jordarten är lera-silt enligt SGU-s översiktliga kartor. Enligt geoteknisk undersökning hittades det i borrhälen nummer 1-2 tunt lager humus, som täcker återfyllningen tills 1,5 meter djup. Under det finns lös lera ned till 8 m djup. Djupare än 8 meter finns huvudsakligt siltig jord. Borrhningen har avslutats på ca 20 meters djup.

På övriga borrhpunkter finns i det översta lagret asfalt och under asfalten finns en överbyggnad av grus ned till 0,4 -0,6 meters djup. Under detta finns ett lager av torrskorpora till ca 0,8-2,2 meters djup. Under torrskorporan påträffades huvudsakligen lös lera ned till 7-9 meters djup. Borrhningen har avslutats 20 meters djup i borrhpunkterna 3, 6, 7 och 8. I borrhpunkt 5 har borrhningen avslutat på 30 meters djup. Vid borrhpunkt 4 har borrhningen stannat på 4 meters djup pga ett hårt lager grus och sten eller en stor sten (block).

Grundvattennivå ligger ca 2,0 meter under markyta.

Planerad byggnad ska grundläggas på stödpålar enligt den rekommendationen som framgår från den geotekniska utredningen. Enligt utredningen är de förväntade pållängderna mycket stora. Vid viktsonderingen har borrhningen avbrutits vid drygt 20 m djup i alla borrhpunkter utom borrhål 5 där borrhningen avbröts på drygt 30 m djup. Ett detaljerat grundläggningsförslag tas fram i samband med projekteringsarbetet under bygglovsskedet.

Solenergi

Fastigheten har bra förutsättningar för användningen av solenergi. Inga sådana planer finns i dagsläget.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Fastigheten ligger i lågriskområdet för radon. Radonmätningar görs under bygglovsprocessen och åtgärder för att få ned radonhalten i den nya byggnaden kan bli aktuella under bygglovsskedet.

Vatten

Området ligger i det yttre vattenskyddsområdet för grundvattentäkten för Segersjön.

Luft

Planområdet ligger i området där användning av braskamin är olämpligt.

Buller

Fastigheten är delvis utsatt för vägbuller. Enligt kommunens översiktliga bullerkarta från 2006 ligger ekvivalenta bullernivåer på 60-65 dB(A) närmast Björkvägen.

En bullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet för att närmare utreda hur bullret påverkar planförslaget. Enligt bullerutredningen från ACAD är den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafiken högst 55 dB(A) för fasaderna som vetter mot Björkvägen och Dalvägen (väg 226). Fasaden som vetter mot Ekvägen är högsta ekvivalenta bullernivån 54 dB(A) vid markplan.

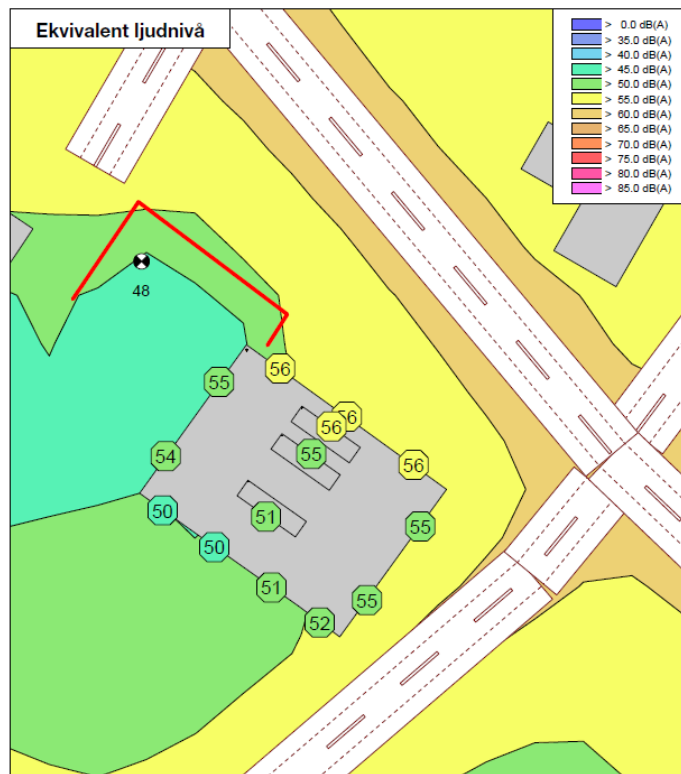


Bild 6: Den ekvivalenta bullernivån efter bullerplank (röd linje) (källa: bullerutredningen från ACAD).

Enligt utredningen är den maximala ljudnivån vid uteplatsen på fastighetens nordvästra hörn beräknas vara 74 dB(A) innan bullerskyddande åtgärder vidtas. Därför föreslås ett bullerskyddande plank som är minst 2 meter högt. En annan utformning och placering av bullerplanket är möjlig. Efter att planket har byggts beräknas den ekvivalenta bullernivån vara 48 dB(A) och den maximala vara 66 dB(A). Därmed anses att de ställda kraven på bullernivåer har uppfyllts.

Risk och säkerhet

Dalvägen är klassad som en primär transportled för farligt gods.

Fastigheten Mullvaden 11 ligger på en höjd 61 meter från Dalvägen. Det planerade huset ska placeras 79 meter från Dalvägen så att riskavståndet 75 meter byggnadsfritt behålls. Fastigheten ligger 2 meter högre än Dalvägen. Mataffären på fastigheten Mullvaden 10 ligger mellan Dalvägen och den planerade flerbostadshuset på fastigheten Mullvaden 11.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till befintligt Va-system. Om kapaciteten behöver utökas ska fastighetsägaren stå för kostnaderna.

Dagvatten och miljökvalitetsnormer

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

I dagsläget leds dagvattnet från fastigheten via kommunens dagvattenledningar till Tumbaån som rinner ut i Tullingesjön. Det finns en dagvattenledning norr om fastigheten och väster om planområdet. Det finns idag inga brunnar eller serviser på fastigheten Mullvaden 11. Anslutningspunkter ligger i fastighetens norra och västra sida på grannfastigheter.

Tumbaån (SE 656633–161602) är en vattenförekomst och har enligt VISS klassats att ha 'måttlig ekologisk status' (2013-11-18). Utslagsgivande för den sammanvägda bedömningen är måttlig status för kiselalger. 'God ekologisk status' ska nås senast 2012 enligt miljökvalitetsnormer som beslutades 2017-02-23. Tumbaån har 'god kemisk status' (VISS 2014-08-14) med undantag för de överallt överskridande ämnena (kvicksilver och bromerad difenyleter). Miljökvalitetsnormen är fortsatt god kemisk ytvattenstatus med undantag för de överallt överskridande ämnena (kvicksilver och bromerad difenyleter).

Tullingesjön (SE 656939–161809) är en vattenförekomst och har klassats ha 'god ekologisk status' med miljökvalitetsnormer fortsatt god ekologisk status. Kemiska ytvattenstatusen för Tullingesjön, utan de överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerade difenyletrar, har klassats 'uppnår ej god' (arbetsmaterial från 2015-08-16, VISS). Statusklassningen 'uppnår ej god' är orsakad av överskridande halter av tributyltennföreningar. Miljökvalitetsnormer är god kemisk ytvattenstatus 2021 med undantag för kvicksilver och bromerade difenyletrar. Tributyltennföreningar omfattas också av ett undantag i form av en tidsfrist fram till 2027. Orsaken är bedömningen att det tar lång tid att uppnå god kemisk ytvattenstatus även om åtgärder genomförs.

Enligt dagvattenutredningen ligger fastigheten Mullvaden 11 högre än omkringliggande fastigheter och ytor vilket betyder att avrinningsområdet för planområdet avgränsas i princip av planområdets gräns. Flöde, fördröjningsvolym och föroreningar har beräknats enligt Svenskt Vattens P110. Flöden har beräknats i Stormtac för regn med 20-års återkomsttid. Föroreningar har beräknats utifrån schablonhalter som baseras på långa, flödesproportionella provatagningsserier och motsvarar årsmedelkoncentrationen vid den årliga nederbörden på 636 mm. Exploateringen kommer att medföra ökade grönytor jämfört med dagens läge vilket i sin tur minskar mängden vatten som avrinner från planområdet.

Föroreningsberäkningar har utförts för hela planområdet före och efter ombyggnation. Två scenarior har räknats efter exploatering: med- och utan rening av dagvattnet.

Dagvattnet renas genom att den leds genom växtbäddar där de fördröjs och renas. Efter exploateringen minskar samtliga föroreningsmängderna för samtliga ämnen förutom Cu och Cr.

Enligt dagvattenutredningen beror det på minskad mängd hårdgjorda ytor som gör att mindre vatten avrinner från området. För ämnena Cu och Cr krävs rening för att inte föroreningsmängderna ska öka efter exploatering.

Enligt dagvattenhanteringsförslaget ska dagvatten renas och fördröjas innan det leds till kommunens dagvattennät. För att dagvatten ska hanteras hållbart, ska:

- Dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt avledas ytligt till grönytor för att få trögare avrinning och möjliggöra infiltration.
- Stuprör från tak förses med utkastare som avleder dagvatten till grönyta. Det finns olika sätt att göra detta. Ligger grönytan en bit bort kan detta göras med olika typer av rännor.
- Parkeringsyta avledas direkt till växtbäddar för rening. Kantsten ska undvikas eller kantsten med öppningar ska användas så att vattnet kan rinna in ytledes till växtbädden.
- Mark runt byggnaderna höjdsätts med lutning från fasaden så att inga lågpunkter bildas.
- För att undvika tillskott av näringsämnen till recipienten är det viktigt att grönytor och växter på kvartersmark gödslas sparsamt.

Fastighetens föroreningsbelastning till systemet och slutligen recipienterna Tullingesjön och Tumbaån kommer med föreslagna reningsåtgärder att minska drastiskt efter omvandlingen av området. Både halter och mängder per år kommer att minska för samtliga ämnen. För Tullingesjön som inte uppnår god kemisk ytvattenstatus och för Tumbaån som har måttlig ekologisk status, är detta positivt.

Om områdets höjdsättning görs enligt rekommendationerna i utredningen så råder ingen risk att det kommer uppstå översvämningar i planområdet eller att det blir stående vatten mot fasader som kan orsaka skada.

Planområdet ligger inom Segersjö vattenskyddsområde. Markförhållanden med mycket lera gör att minimalt med vatten kommer att infiltrera till grundvattnet inom planområdet. Det anses därför inte finnas någon risk att omvandlingen av området ska ha en påverkan på vattenskyddsområdet.

Med föreslaget dagvattensystem uppfylls principerna och riktlinjerna i Botkyrka kommuns dagvattenstrategi.

Värme

Uppvärmning ska ske på ett energieffektivt sätt i enlighet med Boverkets byggregler, BBR. I dagsläge används en oljepanna för uppvärmning av fastigheten. Enligt Södertörns Fjärrvärme finns det fjärrvärmeledningar under Björkvägen och det är möjligt att ansluta fastigheten till fjärrvärme.

El

Fastigheten är ansluten till befintligt elnät.

Avfall

Avfall ska hämtas med sopbil från fastighetens södra gräns. Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

Tele och IT

Fastigheten ska anslutas till befintligt nätverk. Teleoptiska ledningar löper utmed Björkvägen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Antagande	kvartal 4, 2018
Laga kraft	kvartal 4, 2018

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.

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

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för utförande, drift och underhåll av allmänna anläggningar inom allmän platsmark. Ägaren av Mullvaden 11, Mole fastighets AB, svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark.

Kommunens VA-avdelning ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och ägaren av Mullvaden 11, Mole fastighets AB, utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har 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. Detaljplanen medför inte något behov av fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Fastighetskonsekvenser

Mullvaden 11

Mullvaden 11 om totalt 1413 m² som tidigare varit planlagd som kvartersmark för småindustri planläggs som kvartersmark för bostadsändamål med handel i vissa delar. Del av Mullvaden 11 ges den administrativa bestämmelsen u, vilken medför att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

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.

Mullvaden 11

Rättighet	Ändamål	Akt	Förmån	Last
Ledningsrätt	Vatten, spillvatten och dagvatten	0127-83/44.2	Botkyrka kommun	Mullvaden 11
Officialservitut	Väg	0127-83/44.3	Mullvaden 11	Mullvaden 12
Avtalsservitut	VILLA	01-IM7-19/255.1	Ej angiven fastighet	Mullvaden 11

Mullvaden 11 har även del i samfälligheten Mullvaden S:1 med ändamål väg. Deläggande fastigheter i Mullvaden S:1 är Mullvaden 10-13 och Mullvaden 16.

Konsekvenser befintliga rättigheter

Ur avtalsservitut avseende Villa framgår inte vem som är förmånsfastighet. Rättigheten medför ändå inte någon begränsning av betydelse i nyttjandet av

fastigheten Mullvaden 11. I Övrigt uppstår inte några konsekvenser för befintliga rättigheter inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av ägaren till Mullvaden 11, Mole fastighets AB, enligt upprättat plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och Botkyrka kommun. Inom planområdet tillskapas en ny byggrätt för bostadsändamål och handel om totalt 475 m² byggnadsarea.

Förrätningskostnader

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.

Bygglövs-kostnader

Kostnader för bygglov regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande bygglovs-taxa.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Kaisa-Leena Aksli
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Oskar Melin, Mex-ingenjör
Anders Forsberg, miljöutredare
Ebrahim Zadeh, trafikplanerare
Christer Holmberg, VA-ingenjör

Mark-och exploateringsenheten
Miljöenheten
Gata-och parkenheten
VA-enheten