



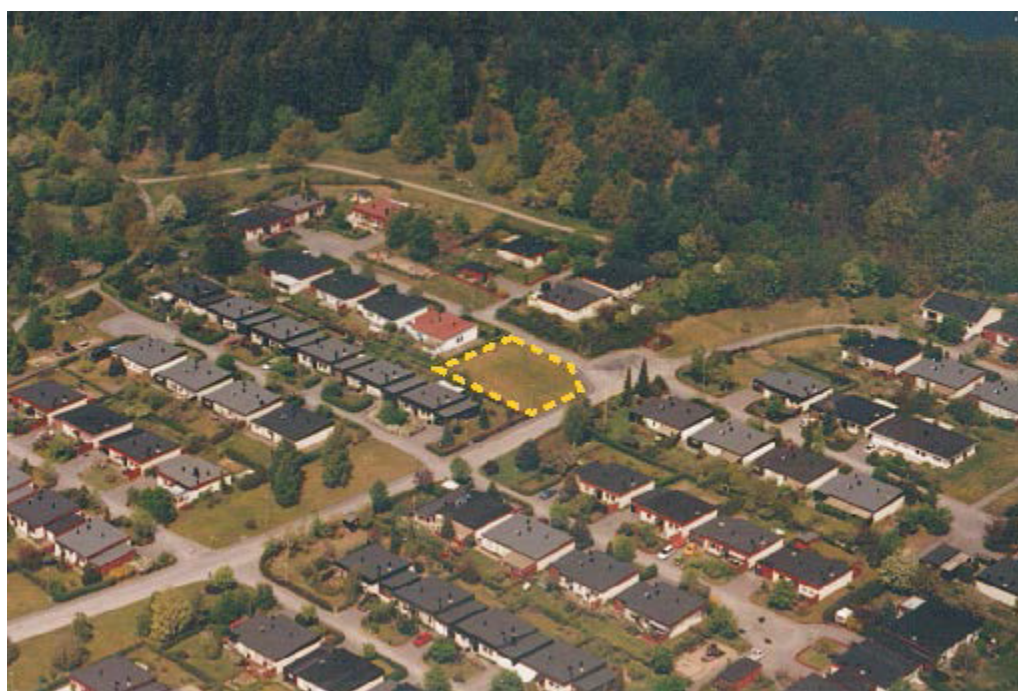
Planbeskrivning

Detaljplan för Bronsugnen 12, plannr 54-58

LAGAKRAFT

Den **2017-08-18**

Botkyrka kommun
Planenheten



Flygfoto med aktuell fastighet markerad med gul streckad linje

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer	4
Riksintressen och områdesskydd	4
Detaljplaner	4
Behovsbedömning	4
Förutsättningar och förändringar	5
Natur	5
Bebyggelseområden	6
Friytor	7
Trafik	7
Teknisk försörjning	8
Genomförande	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	12

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att området vid Bronsgjutarvägen blir fullt utbyggt genom att en lucktomt bebyggs. Detaljplanen prövar planläggning av ett friliggande bostadshus.

Efterfrågan på villatomter i norra Hallunda – Norsborg är stor. På Bronsugnen 12 finns möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus i ett befintligt område med all behövlig infrastruktur. Fastigheten utgör en grön allmänt tillgänglig lucka i ett i övrigt bebyggt område. Genom att fastigheten bebyggs fylls luckan i väven igen, vilket bedöms vara positivt för stadsbilden. Att en grönyta bebyggs bedöms ha begränsad betydelse, då det i omgivningarna finns stora grönområden för rekreation. Fastigheten utgörs av kvartersmark som saknar byggrätt och är försedd med prickmark genom detaljplan från 2008. Därför krävs en ny detaljplan för att fastigheten ska kunna bebyggas.

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 norra Hallunda – Norsborg, och omfattar fastigheten Bronsugnen 12 om cirka 740 m². Marken ägs av Stockholms stad och gränsar till Bronsugnen 13 och 14 som ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt; privatägda Bronsugnen 11; Bronsugnen 1 som ägs av Stockholms stad och är upplåten för gemensamhetsanläggningen Bronsugnen ga:1; samt till kommunägda Hallunda 4:34.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Behovsbedömning

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är gles stadsbygd invid ett grönt samband som passerar norr om området. Planförslaget går i linje med översiktsplanen.

Riksintressen och områdesskydd

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter (MB 7 kap) och omfattas av riksintresset utredningsområde för vattenförsörjning. Planområdet ligger också inom riksintresse för turism och friluftsliv (MB 4 kap 2 §), vilket omfattar Mälaren med öar och strandområden. Eftersom planområdet endast omfattar en mindre fastighet i ett redan utbyggt bostadsområde bedöms detaljplanens påverkan på riksintresset bli mycket liten.

Detaljplaner

Området längs Bronsgjutarvägen planlades 1971 genom Stadsplan för del av Norsborg, Norsborg VII (53-08-1A). Bronsugnen 12 är där ämnad för en gemensamhetsanläggning. Den idag gällande detaljplanen för området, Norsborg VII, vann lagakraft 2008-03-13 och tog bort gemensamhetslokalen då den aldrig byggdes, samt försåg Bronsugnen 12 med prickmark. Det var en moderniseringsplan, där planbestämmelserna uppdaterades efter rådande förhållanden och behov. Att Bronsugnen 12 då fick prickmark bedöms ha att göra med att detaljplanen bekräftade befintlig användning av kvartersmarken. Genomförandetiden för planen har gått ut.

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

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Tomten består idag av en gräsmatta utan nämnvärda naturvärden. På två sidor inramas tomten av låga häckar och på de andra sidorna gränsar den till lokala vägar och en vändplan. Hela tomten sluttar mot öster.

Fornlämningar

I aktuella kartor över fornlämningar finns det en fornlämning just norr om området. I planområdet finns inga fornlämningar. I samband med att området bebyggdes i början av 1970-talet gjordes arkeologiska utgrävningar, och de fornlämningar som fanns flyttades.

Geotekniska förhållanden

Fastigheten består till hälften av postglacial lera och till hälften av morän och sand. Marken är blockfattig till normalblockig. Längs fastighetens södra gräns är blockigheten okänd. I samband med bebyggelse behöver utredning av grundläggning göras.

Fastigheten ligger inom normalriskområde för markradon.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter, och dagvattenledningar i närområdet mynnar i Mälaren cirka 300 meter norr om planområdet.

Vattenmyndigheten har klassat den närliggande Rödstensfjärden (Mälaren) till god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (utan överallt överskridande ämnen). Miljökvalitetsnormerna för Rödstensfjärden är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Vattenmyndigheten bedömer att det finns risk för att miljökvalitetsnormerna inte uppnås 2021.

Lokalklimat

Lokalklimatet gör att det är olämpligt att använda braskaminer i området.

Fastigheten har goda förutsättningar för solenergi.

Störningar / Buller

Enligt kommunens bullerkartor från 2006 uppgår vägbullret på fastigheten till 40-50 dB(A). Vid mätningar vid omgivande husfasader från 2006 nåddes ekvivalenta ljudnivåer mellan 42-46 dB(A). Dessa nivåer bedöms inte ha förändrats. Buller från andra källor ligger lägre, eller påverkar inte området alls. I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader dras gränsen vid 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad. Eftersom gränsen underskrids i planområdet är bedömningen att inga mätningar av buller behöver göras, och att planbestämmelser som reglerar buller inte krävs.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Fastigheten ligger i ett område som bebyggdes med kedjehus i början av 1970-talet. Bostadsområdet i stort ligger i ett före detta åkerlandskap, omgivet av vidsträckta ängar med en skogsbeklädd rygg i norr som fond. I söder finns radhusbebyggelse i två våningar.

Bostadshusen i området är uppförda i en våning, med garaget indraget från fasadliv. Husens originalfasader är utförda i ett skivmaterial, och garagen i liggande träpanel. Pulpettaken har trädetaljer. Under årens lopp har vissa av husen fått olika former av sadeltak, ofta med tegelpannor, och vissa fasader har bytts ut till andra material. Generellt har bostadshusen ljusa fasader, medan de flesta tak är röda eller svarta. Garagen varierar mellan samma kulör som bostadshuset och takets kulör. Utbyggnader av burspråk och entréer, och varianter där garage och bostadshus är ihopbyggda, förekommer.

Kulturmiljö

I omgivningarna finns stora områden som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram samt riksintresse för kulturmiljövården. Här finns även en mängd fornlämningar.

Bostäder

Fastigheten planläggs för ett bostadshus (B) med en maximal byggnadsarea om 180 m² varav garage högst 25 m². Det nya huset får samma planmässiga yttre ramar som befintlig bebyggelse, med tillägget att suterrängvåning som anpassas efter fastighetens befintliga marknivåer får finnas. Suterrängvåningen gör att förhållandet till omkringliggande bebyggelse vad gäller hushöjd kommer att skifta mellan en våning, och en våning plus suterräng. Byggnaden ska placeras med fasadsida mot norra och östra egenskapsgränsen för att

inordna sig i och komplettera den befintliga bebyggelsens relation till gata. Ny byggnad kan komma att skugga Bronsugnen 11 något.

På fastighetens västra sida samt längs gränserna i söder, öst och norr finns markförlagda ledningar. Här finns ett u-område och prickmark som begränsar möjligheten att bygga. Parkering får anordnas på vissa delar av prickmarken.

Service

Inom 500 meter finns barnomsorg och grundskola. På en dryg kilometers avstånd finns S:t Botvids gymnasium, offentlig och kommersiell service i Hallunda centrum, samt kulturklustret Folkets Hus och Riksteatern.

Friytor

Lek och rekreation

Bronsugnen 12 används idag som skid- och pulkabacke när det är snö. Lekplatser saknas i området eller i områdets direkta närhet. Någon minut från fastigheten finns en spontanidrottsplats: grusplan med mål.

Naturmiljö

I norr och i öst finns ett stort område som är utmärkt som kulturmiljö med naturvärden. Här går Hälsans stig och ett kulturspår. Den gröna ryggen och kustremsan vid Mälaren omfattas av riksintresse för turism och friluftsliv. Längs stranden går Mälarpromenaden, och här finns möjlighet till fritidsfiske. På cirka 1,5 kilometers avstånd finns Slagstabadet. Ytterligare en kilometer bort finns gästhamnen Slagsta Marina.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintliga vägnät i området är tillräckliga. Bronsgjutarvägen är en kommunal gata som slutar i en vändplats just öster om Bronsugnen 12. Angöring till bostäderna sker via lokalgator in från Bronsgjutarvägen. Parkering av 1-2 bilar sker på egen fastighet. Detta ska gälla även för Bronsugnen 12, som då behöver anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för angöring. Längs fastighetens östra och delar av den norra gränsen finns ett utfartsförbud i plankartan för att trygga trafiksäkerheten vid vändplatsen.

På lokalgatorna råder gångfartshastigheter, eftersom trafikanterna är integrerade. Längs Bronsgjutarvägens västra sida finns gångbana. I söder

ansluter Bronsgjutarvägen till den trafikseparerade Tomtbergavägen. Härifrån leder separerade gång- och cykelbanor ner genom Hallunda-Norsborg.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen är god. En dryg kilometer bort finns Hallundas tunnelbanestation. Inom 250 meter finns en busshållplats som trafikeras av fyra linjer i minst halvtimmetrafik. Nattbuss går med halvtimmes- till timmesintervall.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Det finns en anslutning till VA-nätet i gränsen till Bronsugnen 13 söder om fastigheten. Denna kommer att tas i anspråk.

Eftersom fastigheten ligger inom sekundär skyddszon för östra Mälarens vattentäkter ska dagvattnet i möjligaste mån hanteras lokalt (LOD, Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) enligt kommunens dagvattenstrategi och Länsstyrelsens föreskrifter för vattenskyddsområde. Dagvatten från nya hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, såsom parkeringsplatser, ska tas omhand (t.ex. infiltreras) inom den egna fastigheten och/eller renas innan det leds ut till ytvatten.

Värme och el

Fastigheten avses anslutas till nät för fjärrvärme och el via ledningar invid fastighetens gränser.

Avfall

Fastigheten får enskilda sopkärl samt hämtning med hjälp av sidlastare, liksom området i övrigt. En återvinningsstation finns inom 400 meter.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Granskning	kvartal 4 2016
Antagande	kvartal 1 2017
Laga kraft	kvartal 1 2017

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kvartersmark

Den som äger kvartersmark inom planområdet ansvarar för och bekostar alla åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmarken.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Kommunens VA-avdelning ansvarar därigenom för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Inom fastigheten Bronsugnen 12 finns även en dagvattenledning och en spillvattenledning som ingår i gemensamhetsanläggningen Bronsugnen ga:1.

El, tele, fjärrvärme

Inom, och i närheten av, planområdet finns befintliga fjärrvärme-, el- och teleledningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

För anslutning till el-, tele- eller fjärrvärmenätet, och villkor för anslutning, kontaktas respektive ledningshavare.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats med Stockholms stad som är markägare inom planområdet. Plankostnadsavtalet utgör grunden i pågående planarbete och reglerar parternas åtaganden. Plankostnadsavtalet innebär bland annat att Stockholms stad tar samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Innan detaljplanen genomförs behöver följande avtal tecknas:

Kommunen och markägaren behöver teckna en överenskommelse om bildande av ledningsrätt för de kommunala ledningar som ligger på kvartersmark inom planområdet.

Markägaren bör teckna en överenskommelse om att fastigheten Bronsugnen 12 ska inträda i gemensamhetsanläggningen Bronsugnen ga:1 för att säkra rätten för in- och utfart till fastigheten. En överenskommelse bör också tecknas om att Bronsugnen 12 ska inträda i gemensamhetsanläggningen Hallunda ga:2. Överenskommelserna bör tecknas med de samfällighetsföreningar som förvaltar Bronsugnen ga:1 respektive Hallunda ga:2. Överenskommelserna måste sedan lämnas in till lantmäterimyndigheten så att de kan besluta om att ansluta fastigheten Bronsugnen 12 till gemensamhetsanläggningarna. Om parterna inte kommer överens finns det möjlighet att tvångsmässigt ansluta en fastighet till en gemensamhetsanläggning genom en lantmäteriförrättning.

Södertörns Fjärrvärme AB, Vattenfall och Telia Sonera bör även teckna överenskommelser om bildande av ledningsrätt eller servitut med markägaren för de ledningar de äger och som ligger inom u-område på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning prövar frågor om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. För att genomföra detaljplanen kommer ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt eller servitut att lämnas in till lantmäterimyndigheten. Respektive ledningshavare ansvarar för att ansöka om rättighet för sina ledningar hos Lantmäteriet. Dessutom bör ägaren till Bronsugnen 12 ansöka om att

fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggningen Bronsugnen ga:1, för att säkra rätten för in- och utfart till fastigheten, samt till gemensamhetsanläggningen Hallunda ga:2.

Konsekvenser för befintliga fastigheter

Bronsugnen 12

Inom planområdet ligger idag bara en fastighet, Bronsugnen 12. Detaljplanen innebär att fastigheten kommer att få en ny byggrätt. Byggrätten som detaljplanen medger är ett bostadshus i ett plan med största byggnadsarea om 180 kvadratmeter varav högst 25 kvadratmeter får vara garage.

För att trygga tillgången till in- och utfart kommer fastigheten att behöva anslutas till gemensamhetsanläggningen Bronsugnen ga:1. Fastigheten bör också anslutas till gemensamhetsanläggningen Hallunda ga:2. Vid inträde i en gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt att fastighetsägaren betalar en ersättning för inträdet i gemensamhetsanläggningen. Ersättningen kan motsvara den andel av värdet på gemensamhetsanläggningen som fastigheten tillförs genom inträdet eller så kan parterna komma överens om att ingen ersättning ska betalas.

Inom u-område kommer ledningsrätt att kunna bildas. För befintliga kommunala ledningar kommer Botkyrka kommun att teckna en överenskommelse om bildande av ledningsrätt med fastighetsägaren.

Konsekvenser för befintliga rättigheter

I området finns en gemensamhetsanläggning, Bronsugnen ga:1, för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar, vägar och andra förbindelseleder, lekplatser och trädgårdsanläggningar, utrymme för el- och teleledningar samt slavräkneverk.

I området finns också en gemensamhetsanläggning för underhåll och drift av elektrisk ytterbelysning, centralantennanläggning, och utrymme för elmätare. Denna gemensamhetsanläggning kallas Hallunda ga:2.

När detaljplanen genomförs kan fastigheten Bronsugnen 12 inträda i gemensamhetsanläggningarna genom att teckna en överenskommelse med de samfällighetsföreningar som förvaltar dem. Överenskommelsen lämnas sedan in till Lantmäterimyndigheten som gör en prövning om överenskommelsen uppfyller villkoren i Anläggningslagen (SFS 1973:1149). I överenskommelsen

behöver andelstal och den ersättning som samfälligheten kan ha rätt till när en ny fastighet inträder i gemensamhetsanläggningen bestämmas. Om inte parterna kommer överens kan en ansökan lämnas in till Lantmäteriet om en omprövning av gemensamhetsanläggningen för att pröva om fastigheten Bronsugnen 12 kan anslutas med tvång till gemensamhetsanläggningen.

Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagande av detaljplan

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av Stockholms Stad enligt gällande plankostnadsavtal.

Inlösen, ersättning

När en fastighet ska anslutas till en gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt att fastighetsägaren betalar en ersättning för inträdet. Ersättningen kan motsvara den andel av värdet på gemensamhetsanläggningen som fastigheten tillförs genom inträdet eller så kan parterna komma överens om att ingen ersättning ska betalas.

När ledningsrätt upplåts har fastighetsägaren rätt till ersättning. Fastighetsägaren har rätt till ersättning för den marknadsvärdeminskning som upplåtelsen medför plus ett påslag på 25 procent.

Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs kommer att regleras i överenskommelse om bildande av ledningsrätt samt i överenskommelse om inträdande i gemensamhetsanläggningen.

Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras markägaren. Avgiften kommer utgå från den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Susanna Findahl
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Anders Forsberg
Emma Rolfsson
Rosa Abdo

miljö
mark- och exploatering
VA