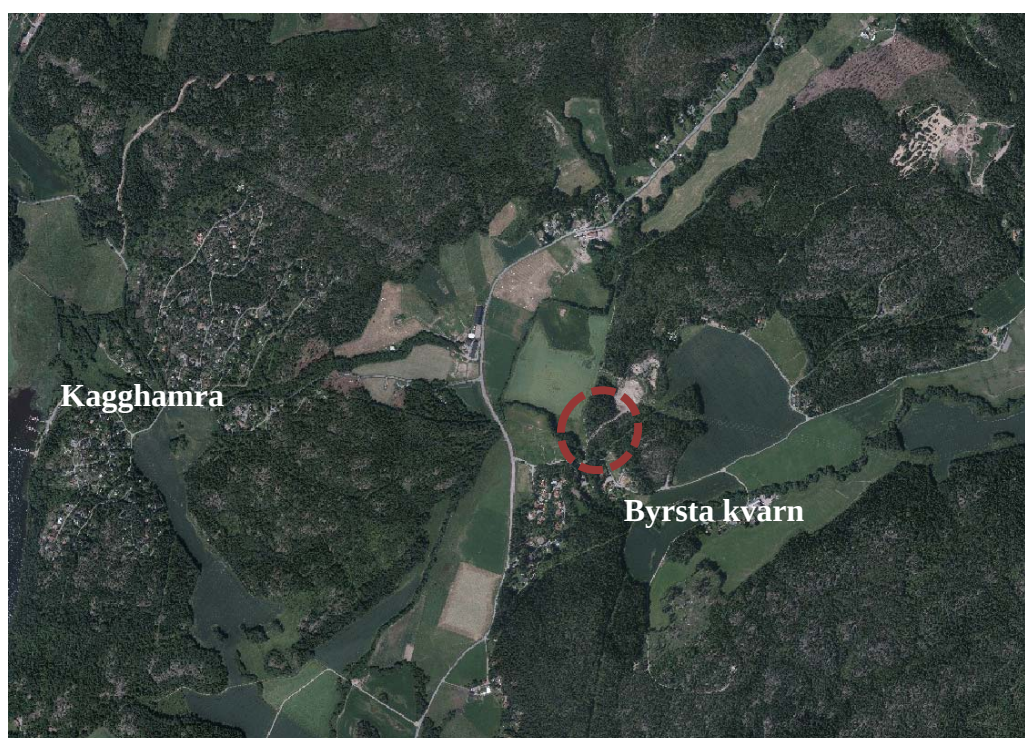




Planbeskrivning

Antagandehandling

Detaljplan för Byrsta Kvarn i Botkyrka kommun (del av fastigheterna Byrsta 8:1 och 1:7), plannr: 73-12.



Innehåll

Inledning	4
Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Planens läge, areal och markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Riksintressen	5
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Bedömning av miljöpåverkan	6
Förutsättningar	7
Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning	7
Kulturmiljö	7
Natur	8
Rekreation och friluftsliv	9
Trafik	9
Service	10
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	10
Miljö och hälsa	11
Förändringar	12
Trafik	15
Kulturmiljö	16
Naturmiljö	16
Strandskydd	16
Geotekniska förhållanden	17
Teknisk försörjning	17
Genomförande	19

Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	22

Inledning

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning, *reviderad 2017-10-16*
- Samrådsredogörelse
- Genomföranderedogörelse
- Naturinventering vid Byrsta kvarn, *Ekologigruppen, 2014-10-20*
- Bedömning av intrång i strandskydd, *Ekologigruppen, 2017-04-11*
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, *ArkeoLogistik, 2016:24*
- Länsstyrelsen yttrande gällande fornlämningar, *2017-03-27*
- Geotekniska förhållanden och Hydrologiska förhållanden med dagvattenutredning, *GeoMarkservice, 2017-09-03*
- Bedömning av förutsättningar för vattenförsörjning, *UVAT 2017-08-25*
- VA-bedömning, *DeltaGeo, 2016-06-30*
- VA-bedömning, Avluftning till reningsverk, *DeltaGeo, 2017-09-28*
- Detaljplaneutredning, dagvattenhantering, *SWECO, 2018-03-06*

Planens syfte och huvuddrag

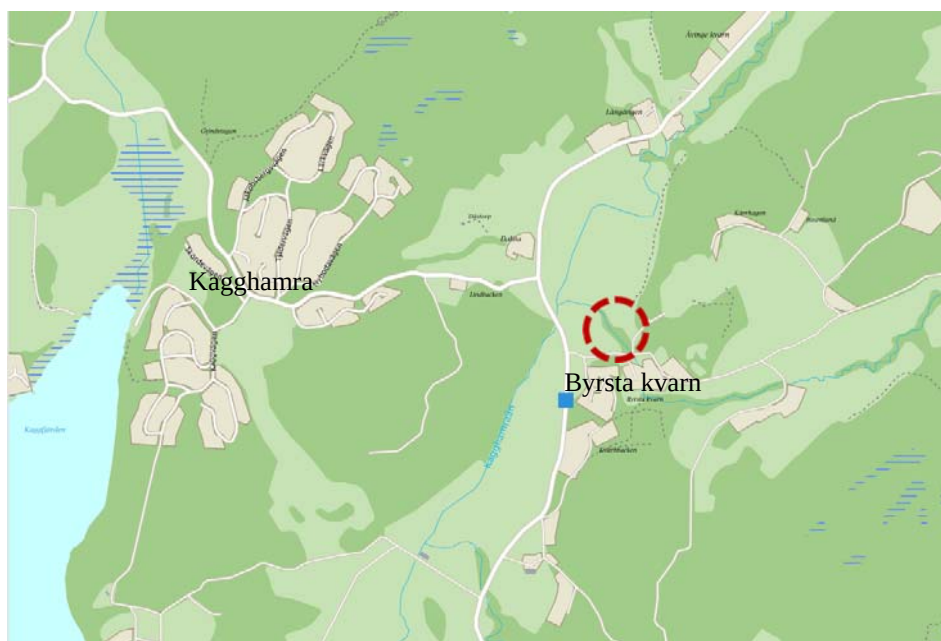
Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av friliggande enbostadshus/villor. Den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapet och dess kulturmiljövärden. Områdets landskapskaraktär, den kuperade naturmarken ska tas tillvara och byggnadernas placering och utformning anpassas till markens naturliga beskaffenhet. Schaktning, sprängning och utfyllnad ska undvikas i största möjliga mån. För att minska påverkan på landskapet ska gestaltningen och färgskalan hållas nedtonad. Byggnadernas fasader utförs i trä i jordkulörer och takmaterialet i papp, sedum, rött eller svart tegel eller trä. Solpaneler är tillåtet. Träfasad och trätak får ha sin naturliga kulör.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt utökat förfarande då förslaget är av betydande intresse för allmänheten.

Planens läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget norr om Byrsta kvarn, cirka 300 meter öster om Nynäs-vägen (väg 225) i Grödinge. Området omfattar fastigheterna Byrsta 8:1 och 1:7 och är cirka 2,0 hektar. Marken är i privat ägo.



Planområdets läge i Grödinge.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresse för naturvård enligt miljöbalkens 3 kap. 6 §. Riksintresset syftar till att skydda bäckravinsystemet med biflöden samt värna Kagghamraåns aktiva meanderbildning och dess förekomst av en havsvandrande öringsstam. Norr om planområdet finns en kraftledning som är av riksintresse för energiförsörjningen enligt miljöbalkens 3 kap.

Strandskydd

Uringeån omfattas av 100 meter strandskydd. Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område.

Översiktliga planer

I översiktsplanen är området utpekade som ett förändringsområde för mindre grupper med nya bostäder och enstaka fritidshus. Den nya bebyggelsens läge och placering ska harmoniera med kulturmiljön och landskapet.

Landskapskaraktären ska tas tillvara och nya bostäder ska placeras i bryn, intill vägar eller i kanten till det öppna landskapet. Befintliga bybildningar och grupper med bebyggelse kan fyllas på med nya bostäder. Utbyggnad av enstaka fastigheter kräver godkända enskilda vatten- och avloppslösningar. Projekt med flera nya fastigheter behöver gå hand i hand med detaljplaneläggning och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Genom att samla ny bebyggelse till stråken skapas underlag för kommunalt vatten och avlopp.

Bedömningen är att föreslagen utbyggnad följer översiktsplanens inriktning för markanvändning. Den nya bebyggelsen placeras inom utpekade stråk för nya bostäder på landet och med närhet till befintlig bebyggelse. Förslaget följer inte översiktsplanens intention att projekt med flera nya fastigheter ska ansluta till kommunalt vatten- och avlopp. Däremot så bidrar den nya bebyggelsen till att vid behov skapa underlag för en kommande utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsnätet.

Detaljplaner

Aktuellt område är inte planlagt.

Bedömning av miljöpåverkan

Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedöms inte planen ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver därför inte att en miljöbedömning utförs. Viktiga miljöaspekter är natur- och vattenförhållanden, kulturmiljö och landskapsbild samt markrandon.

Planen ligger inom riksintresse för naturvård och delvis inom strandskyddat område. Två mindre partier med vissa naturvärden tangerar planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka de landskapsekologiska sambanden för de två naturvärdesområdena. Inte heller bedöms planförslaget försvaga de ekologiska samband som finns knutna till åsystemet (Uringebäcken) och dess strandmiljöer. Allmänhetens tillgänglighet till stranden bedöms inte påverkas och naturingreppet är litet. En exploatering enligt förslaget bedöms medföra endast en

marginell påverkan på riksintresset Kagghamraån som helhet, även lokalt bedöms påverkan på riksintresset bli liten.

En yt- och en grundvattenförekomst berörs av planförslaget; Kagghamraån resp. Rosenhill-Lilla Ström. Kagghamraån klarar inte god ekologisk status, bl.a. med avseende på för höga koncentrationer av näringsämnen och att risk finns att miljökvalitetsnormen inte kan följas år 2021. Avloppet föreslås att rensas genom en gemensam lokal lösning (grovrens, reningsverk följt av infiltration). De naturliga förhållandena bedöms som goda för infiltration och rening i mark. Utsläppen från avloppsanläggningen bedöms vara så låga att det inte kommer att påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna i Kagghamraån eller i grundvattenförekomsten Rosenhill - Lilla Ström

Delar av området ligger på högriskmark för markradon, vilket ska beaktas när man väljer byggnadsteknik.

Förutsättningar

Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning

Planområdet är obebyggt och utgörs till största delen av naturmark. Den omkringliggande bebyggelsen har uppförts över en lång tidsperiod. Ett större område med sammanhållen villabebyggelse har byggts ut sydväst om planområdet under 1990-talet och sydost om området ligger Byrsta by med en väl bevarad småbrukar- och kvarnmiljö från 1800-talet.

Kulturmiljö

Byrsta by och kvarngård, som ligger sydost om planområdet är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Platsen är en kulturhistoriskt intressant miljö med en väl bevarad småbrukar- och kvarnmiljö. Kulturlandskapet vid byn följer den naturliga terrängen kring ån och omgivande bergskullar och beskrivs som "ett öppet och småskaligt och småflikigt jordbrukslandskap med böljande former".

Fornlämningar

Inom planområdet finns lämningar av tre färdvägar. Två av färdvägarna utgörs av vägbankar varav den ena finns med på en karta från 1804 (objekt 4) och den andra (objekt 1) sannolikt har ett samband med täktverksamheten som inleddes

under andra hälften av 1970-talet. Den tredje färdvägen utgörs av en hålväg (objekt 2) som är ca 80 meter lång. Lämningarna bedöms som övriga kulturhistoriska lämningar.

Natur

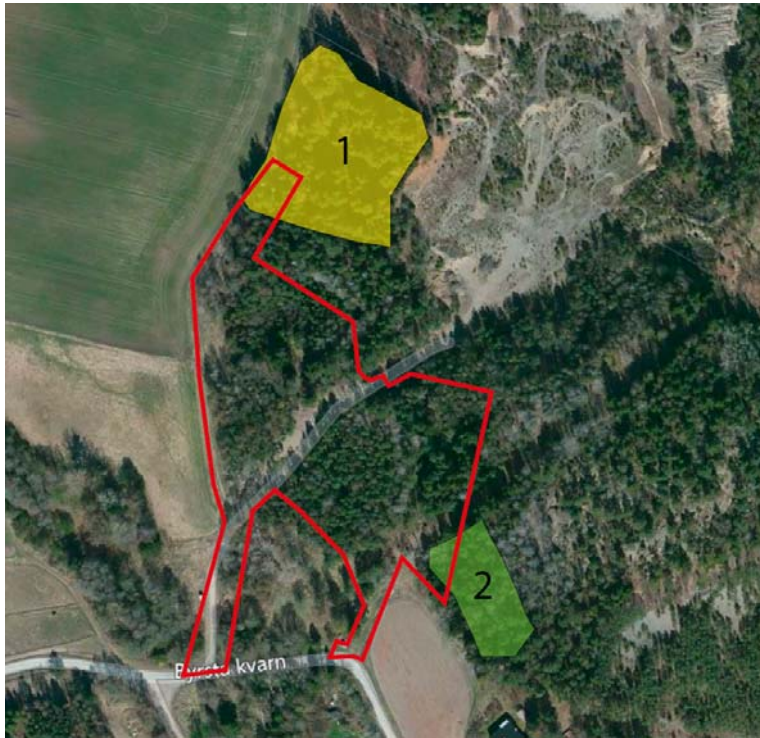
Mark och vegetation

Planområdet är högt beläget och ligger på sluttningen till Kagghamraåns dalgång. Marken utgörs av berg i dagen och blandskog. I det högre partiet i norr består skogen av barrträd och i den nedre delen i söder är lövinslaget påtagligt. I norr, i direkt anslutning till området finns en f.d. grustäkt som håller på att återställas, detta planeras ha upphört senast 2019. Vägen från tåkten går genom planområdet och ansluter till den i söder belägna vägen som går mellan vägarna 225 och 549. På andra sidan vägen rinner Uringebäcken som är ett biflöde till Kagghamraån.

Naturvärden

Området som helhet har enligt naturvärdesinventeringen inte några höga naturvärden, två mindre partier med vissa naturvärden identifierades.

Objekt 1, har påtagligt naturvärde och utgörs av äldre barrblandskog på sandmark. Skogen ligger i en brant åssluttning som vetter mot väster. I området finns rikligt med död ved av framför allt gran, området saknar kontinuitet på död ved och alla stammar har fallit åt samma håll. En stor del av granarna, både stående och fallna är rötskadade och förmodligen angripna av rotticka. Den sydvästligaste delen som är beläget inom planområdet bedöms ha lägst naturvärde. Området bedöms ha begränsade förutsättningar som livsmiljö för hotade och skyddsvärda arter. Inga värdearter återfanns vid inventeringen.



Bilden visar planområde och naturvärdesklassade områden. Gult område har påtagligt naturvärde och grönt område visst naturvärde.

Objekt 2, har visst naturvärde och utgörs av avverkningsmogen barrblandskog. Skogen är olikåldrig men saknar inslag av gamla träd och död ved. Området bedöms ha begränsade förutsättningar som livsmiljö för hotade och skyddsvärda arter.

Rekreation och friluftsliv

Grusvägarna genom området utgör de viktigaste rörelsestråken och från den grusvägen i väster finns möjlighet till utsikt över kulturlandskapet med Uringeåns lopp. I närområdet finns värdefulla skogsområden med nyckelbiotoper och naturreservat.

Trafik

Planområdet nås med bil via Byrstavägen med anslutning till väg 225 som leder till Vårsta. Inom planområdet finns två grusade infartsvägar, den ena leder till fram till grustäkten och åkrarna i väster och den andra är en äldre skogsväg.

Närmsta busshållplats är belägen vid väg 225, cirka 300 meter från planområdet. Vägen trafikeras av busslinje 783 mellan Södertälje centrum och Nynäshamns station via Vårsta centrum. Turtätheten är cirka en buss i timmen. Skolbussen trafikerar väg 225.

Mellan planområdet och längs med Byrstavägen fram till busshållplatsen vid väg 225 sker gång och cykling i blandtrafik.

Tillgänglighet

Terrängen och höjdskillnaderna gör att tillgängligheten är begränsad.

Service

Skola och förskola finns i Vårsta cirka 8 km norr om området. Där finns även service i form av livsmedelshandel, post och bibliotek. Ett mer komplett serviceutbud finns i Tumba centrum.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området karakteriseras av ett småkuperat landskap med sedimentfyllda dalar och berg i mellanliggande höjdområden. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan + 9 meter och + 43 meter över havet. Jordlagren domineras av den isälvsavlagring som utgör en förlängning av Uppsalaåsen. Inom planområdet består marken av naturligt avlagrat åssediment med hög mäktighet. Närmast väster om området utgörs jordlagren av lera med överlagrat finsediment och i öster går berg i dagen.

Enligt SGU är planområdet beläget inom aktsamhetsområde för ras och skred. Den geotekniska bedömningen är att all mark är lämplig för byggnation. Någon skredrisk bedöms inte finnas då marken inte består av någon skredbenägen jordart. Idag är marken stabil före ingrepp men risk för ras kan finnas om marklutningen vid byggnation överskrider rasvinkeln på 35-45 grader beroende på jordart.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Åsen innehåller ett grundvattenmagasin med västlig-sydvästlig riktning ner mot Kaggfjärden. Uttagsmöjligheter kan ske uppströms planerad bebyggelse.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Planområdet är beläget inom Kagghamraåns avrinningsområde, inklusive dess biflöde; Uringebäckens avrinningsområde. Kagghamraån är klassad som vattenförekomst (SE656155-161871) av vattenmyndigheten och bedöms ha måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Anledningen att vattendraget inte uppnår god ekologisk status är bl.a. för att näringshalten är för hög, d.v.s. ån lider av övergödningsproblem. Miljökvalitetsnormen för Kagghamraån är god ekologisk och kemisk status senast år 2021 samt att statusen inte får försämrans innan dess. Ytvatten från området rinner mot Kagghamraån eller dess biflöde, Uringebäcken, som ligger närmast planområdet i sydlig riktning. Marken inom större delen av planområdet har sannolikt mycket god infiltration, vilket innebär att det mesta av vattnet inom området kommer att infiltreras. Både Kagghamraån och biflödet Uringebäcken hyser viktiga leklokaler för havsöring. Ynglen som växer upp i bäcken är känsliga för bl.a. låga syrehalter och ammonium.

Området är delvis beläget ovan grundvattenförekomsten Rosenhill-Lilla Ström (SE655762-161519). Vattenmyndigheten har bedömt att Rosenhill-Lilla Ström har en god kvantitativ och kemisk status. Miljökvalitetsnormen för Rosenhill-Lilla Ström är att god kvantitativ och kemisk status även ska ha klaras år 2021. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns risk att god kemisk status inte klaras 2021, p.g.a. saltanvändning och olycksrisk på väg 225. Grundvattnets strömningsriktning i området är västlig.

Miljö och hälsa

Buller

Föreslagen bebyggelse är belägen ca 330 meter från väg 225, som trafikeras av ca 3300 bilar per dygn (ÅTD). Trafiken längs med Byrstavägen mellan väg 225 och 547 är måttlig och leder främst till de hus och verksamheter som finns i närområdet. Vägen är avstängd för genomfartstrafik. Enligt kommunens bullerberäkningar är den ekvivalenta ljudnivån lägre än 50 dB(A) på den mest utsatta platsen och riktvärdet för buller klaras.

Transporter till och från grustäkten norr om planområdet, planeras att ha upphört senast 2019. Grustäkten är avslutad och håller på att återställas.

Radon

Marken är klassificerad som normal- till högriskområde för markradon. Mätningar utförs i samband med projektering och vid radonhalter som

överskrider 200 Bq/m³ ska byggnaden utföras med radonsäker konstruktion.

Kraftledning

Nordost om planområdet finns en 400 kV kraftledning i nordvästlig-sydöstlig riktning. Ett avstånd om 60 meter söder om ledningens centrumlina ska hållas för att inte överskrida gränsvärdet på 0,4 mikrottesla (µT). Avståndet mellan centrumlina och planområde är ca 130 meter. Bedömningen är att gränsvärdet klaras inom planområdet.

Förändringar

Bebyggelseförslag

Området ligger högt på en sluttning till Kagghamraåns dalgång och är väl synligt från långt håll. För att minska påverkan på landskapsbilden ska områdets landskapskaraktär, den kuperade naturmarken tas tillvara och ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet och schaktning, utfyllnad och sprängning minimeras. De skärningar och slänter som uppstått i planområdets sydvästradel ska om möjligt utjämnas.



Illustration visar förslag på bebyggelse sett från väster.

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

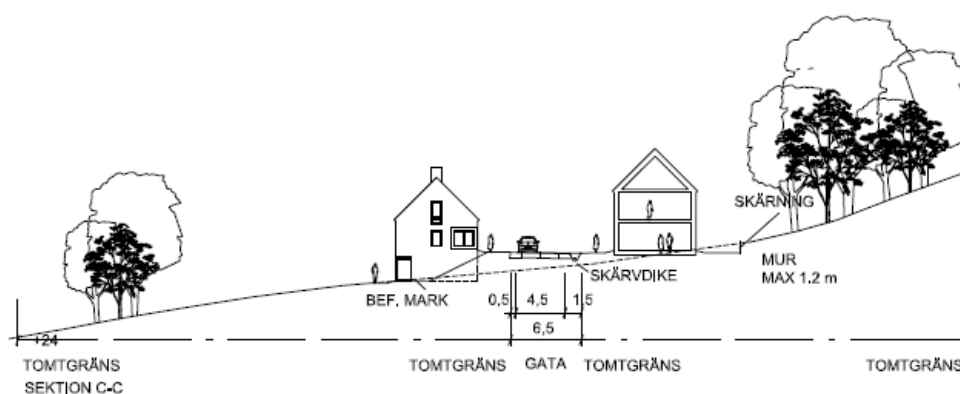
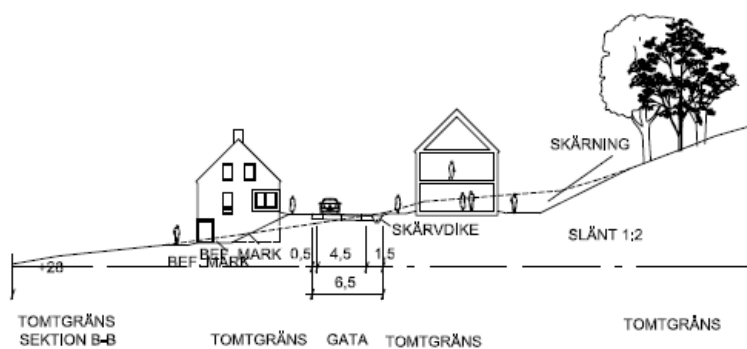
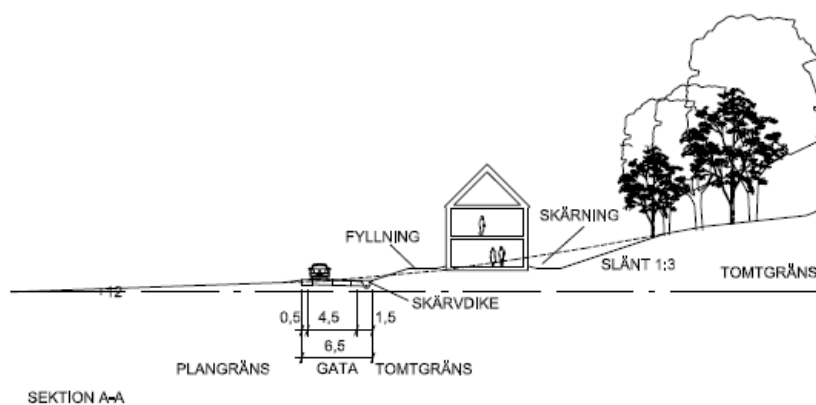
Detaljplanen medger uppförande av tolv friliggande enbostadshus. Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm med en byggnadsarea (BYA) på 130 kvm. Till det får en komplementbyggnad uppföras med en byggnadsarea (BYA) på 30 kvm.

Placering och utformning

Planförslaget medger att husen kan uppföras i två våningar med suterrängvåning eller inredningsbar vind. Höjden på byggnaden regleras genom en högsta medgiven nockhöjd som utgår från medelmarknivå där byggnaden ska placeras. Med medelmarknivå menas marknivån på byggnadens alla hörn delat på antalet hörn på byggnaden. Huvudbyggnad får inte placeras närmare än tre meter från gata och komplementbyggnad får inte placeras närmare än sex meter från gata. Huvudbyggnaden föreslås få synligt tak med en takvinkel mellan 12 och 45 grader.



Situationsplan



Bilden visar förslag på terränganpassning. Om marken sluttar 1:4 eller mer på platsen för en ny byggnad ska ett suterränghus uppföras för att minimera behovet av schaktning, utfyllnad och sprängning.

För att bevara områdets karaktär och undvika större ingrepp i den kuperade naturmarken regleras schaktning, utfyllnad och sprängning med en bestämmelse. Bebyggelsetyp och placering ska väljas utifrån varje enskild fastighets terräng och vegetation för att minimera behovet av markförändringar. Eventuella höjdskillnader tas vid behov upp med mjuka slänter och terrassering. Stödmurar får inte överstiga 1,2 meter och ska utföras i natursten eller platsgjuten betong.

Byggnadernas fasader föreslås utföras i trä. Fasadfärger i jordkulörer medges som exempelvis slamfärg i rött, ockra och svart. Takmaterialet ska vara i papp, rött eller svart tegel eller av trä. Solpaneler är tillåtet. Svärtan ska vara minst 20 enligt NCS-system. Även sedumtak får byggas. Träfasad och trätak får ha sin naturliga kulör. Färger och material har valts utifrån att minska visuell påverkan på naturlandskapet och landskapskaraktären.



Bilden visar exempel på pigment i jordkulörer.

Trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Inom planområdet planeras de befintliga vägsträckningarna att omvandlas till lokalgator. Gatorna planeras att utformas med en körbanebredd på 4,5 meter och med ett minsta vägområde på 6,5 meter med plats för dike och snöupplag. Gatorna får en grusad beläggning och dimensionerad hastighet är 30 km/h. Gång, cykel och bil planeras att ske i blandtrafik.

Bil- och cykelparkering

Parkering för bilar och cyklar anordnas inom den egna fastigheten. Enligt kommunens parkeringsnorm ska två (1,6) parkeringsplatser per bostad uppfyllas.

Tillgänglighet

Terrängen är i vissa delar mycket kuperad och möjligheten att uppfylla god tillgänglighet kommer att variera inom planområdet. Vid bygglovsgivning

kommer en avvägning att behöva göras mellan byggnadens anpassning till terrängen och en god tillgänglighet.

Kulturmiljö

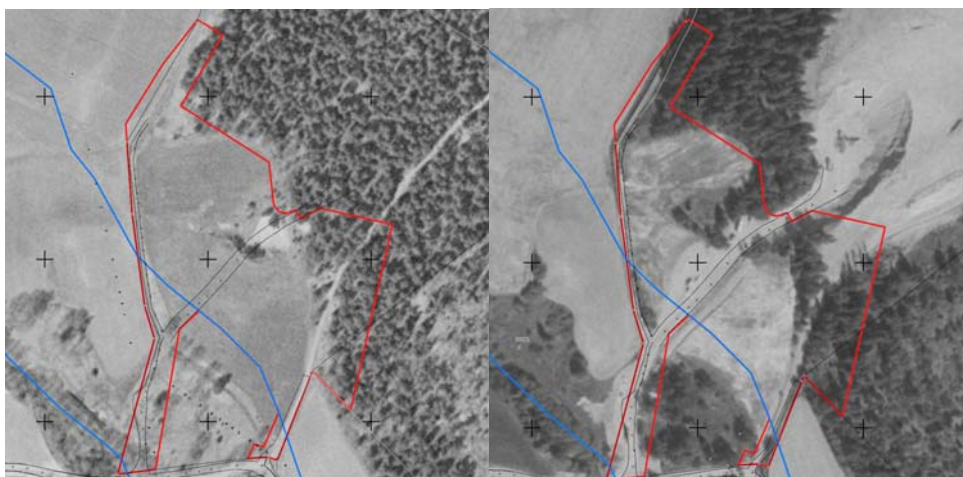
Planförslaget är en del av en framväxande bystruktur i trakten vid Byrstakvarn. Den nya bebyggelsen ska ta tillvara på landskapskaraktären och visa hänsyn till värdefulla natur- och kulturmiljövärden.

Naturmiljö

För att minska bebyggelsens påverkan på landskapsbilden ska områdets karaktär, den kuperade naturmarken tas tillvara och tillkommande bebyggelse anpassas efter befintliga förhållanden. Vegetationen ska i största möjliga mån sparas. De landskapsekologiska sambanden bedöms inte påverkas negativt av föreslagen bebyggelse.

Strandskydd

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom detaljplanen enligt 7 kap. 18c § p1 miljöbalken. Upphävandet avser befintligt vägnät och nätstation som "redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften". Förslaget innebär att befintliga vägar från före 1975 fastläggs i detaljplan. Bedömningen är att förslaget inte kommer att medföra någon försämring av allmänhetens tillträde till strandområdet. Inte heller bedöms växt- och djurlivet påverkas negativt. Intresset av att möjliggöra åtkomst till området väger i detta fall tyngre än strandskyddsintresset.



Ortofoton visar befintliga vägar inom planområdet. (Foto 1: 1958, foto 2: 1971, Lantmäteriets kartdatabas).

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Under genomförandet av detaljplanen anpassas markarbetena efter jordarternas egenskaper och utbredning. Vid byggnation ska schakt/slänter som brantast vara 1:1. Vägslänter utförs med en rasvinkel på 1:2. Vid uppbyggnad av vägar följs föreskrifter vad gäller balansering, vägöverbyggnad och terrassering.

Teknisk försörjning

Vatten

En vattentäkt planeras inom den nordöstradelen av planområdet. Lokaliseringen har skett utifrån placering av avloppsbehandling, avstånd till enskilda brunnar samt avstånd till strandskyddet kring Uringeån. Provbörning kommer att behöva ske för att bestämma brunnstyp samt vattenkvalitet. För att säkra vattenkvaliten planeras ett vattenverk att uppföras. Ett område reserveras i detaljplanen som medger en byggrätt på 25 kvm samt tillhörande installationer/anläggningar utanför byggnaden.

Avlopp

Med hänsyn till de geologiska förutsättningarna samt att hög skyddsnivå gäller i området ska ett biologiskt-kemiskt reningsverk anläggas. En grovrenstank placeras före reningsverket, där en viss reduktion av BOD sker. Avloppsvattnet behandlas sedan i reningsverket för att efter det ledas till en infiltrationsbädd för infiltration i marken.

Enligt framtagna VA-bedömningar reduceras BOD och fosfor till 99% samt kväve med 87% i reningsverket. Kvarvarande fosfor fälls ut i efterföljande infiltrationsbädd. Mängden kvarvarande kväve som kan nå grundvattenförekomsten Rosenhill-Lilla Ström kommer att späs ut i marken och reduceras ytterligare och avståndet och jordvolymen är så stora att kvävehalten inte kommer att vara mätbar.

Avloppsanläggningen med grovrenstank, reningsverk och infiltrationsbädd ska anpassas till terrängen och ges av estetiska skäl ett undanskymt läge med skyddande vegetation omkring. Enligt framtagna VA-bedömningar sker ingen luktstörning från reningsverket. Avloppsförsörjningen ska anpassas till en eventuell framtida framdraging av kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt. Vilket innebär att dagvatten infiltreras och fördröjas inom respektive fastighet. Vägar inom området utformas som grusvägar med vägdiken och öppen bottenprofil. Där tomter ansluter mot väg utformas diken som skärvdike med dräneringsledning för perkolation. Dräneringsledningar i skärvdiken ansluts till lågpunkter till stenkista. Vägar med diken faller mot söder och väster. Allt nederbördsvatten utom vatten från tak leds till diken och infiltreras. Infiltrerat vatten från vägar och parkeringsytor renas vid transport i marken där föroreningar fastläggs i jorden. Takvatten tas om hand med LOD och leds till stenkistor och placeras i anslutning till var byggnad.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Enligt framtagna dagvattenutredning är föroreningsbelastningen från hårdgjorda ytor och vägar små och i stort sett kommer ingen ytavrinning att ske då marken har god infiltration. De grundvattenflöden som härrör från planområdet berör endast delvis Uringebäcken och Kagghamraån och merparten av förorenade ämnen fastläggs vid grundvattnets transport i marken. Bedömningen är att utifrån den begränsade ökningen av trafiken samt hur dagvattnet tas om hand, kommer förorenat vatten inte påverka omkringliggande recipienter.

Värme

Uppvärmningsform regleras inte i detaljplan, men i första hand bör förnyelsebara källor användas.

El och tele

Ledningar för el och tele finns längs med Byrstavägen. Befintlig transformatorstation finns i sydost, vid infarten till planområdet.

Avfall

Kärl för avfall placeras i anslutning till respektive bostad. Sophämtning sker vid fastighetsgräns mot väg. Kommunens avfallsplan och renhållningsordning ska följas. Närmsta återvinningsstation finns vid Rosenhill, ca 4 km norr om planområdet.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjningen sker med räddningstjänstens tankbilar, sk. alternativsystem. Närmsta vattenpost finns ca 6 km norr om planområdet vid korsningen

Nynäsvägen (väg 225) och väg 569. Längsta tillåtna avstånd mellan uppställningsplats och byggnad är 50 meter. Vid behov kan infartsväg utföras som räddningsväg.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 4 2017
Granskning	kvartal 2 2018
Antagande	kvartal 2 2018
Laga kraft	kvartal 3 2018

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

Genomförandetid

Ny detaljplan berör ej tidigare planlagt område. Genomförande av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap gäller inom detaljplanen för allmänna platser. Detta beroende på att enskilt huvudmannaskap i angränsande detaljplaner i området redan gäller.

Planområdet ligger ej inom verksamhetsområde för Botkyrka kommuns VA-avdelning. Huvudmannaskap för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar inom området är enskilt. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

Ansvarsfördelning

Ägaren till Byrsta 1:7 och 8:1 ansvarar för utförande, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark och kvartersmark som vatten- och avloppslösningar, dagvatten med mera.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommun och nuvarande ägaren till Byrsta 1:7 och 8:1, utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. Det är Lantmäteriet som genom lantmåteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Ägaren till Byrsta 1:7 och 8:1 ansvarar för behövliga ansökningar för ett genomförande av detaljplanen inkommer till Lantmäteriet.

Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att olika fastighetsrättsliga åtgärder bör vidtas vid ett fullt genomförande.

- Mark planlagd som kvartersmark för bostad bör avstyckas från Byrsta 1:7 och 8:1 i enlighet med detaljplanen.
- De nybildade bostadsfastigheterna bör inträda i Byrsta ga:1 för utfart till statlig väg 225.
- För kommande fastigheter bör rätt till väg, natur, vatten- och avloppsanläggningar med mera lösas genom inrättande av en eller flera gemensamhetsanläggningar inom planområdet. För vatten- och avloppsledningar reserveras del av kvartersmark genom den administrativa bestämmelsen u1. Ytterligare behov av utrymme för vatten- och avloppsledningar bör lösas inom område planlagt som gata och natur. Förvaltning av kommande gemensamhetsanläggningar bör lösas genom bildande av samfällighetsförening.
- Områden planlagda som kvartersmark för teknisk anläggning, allmänplats gata och natur ges möjlighet till avstyckning för kommande förvaltning.

Fastighetskonsekvenser

Byrsta 1:7

Ca 1029 m² av Byrsta 1:7 planläggs för bostadsändamål och ges möjlighet till avstyckning för nya bostadsfastigheter som kan bebyggas med friliggande enbostadshus.

Byrsta 8:1

Ca 12 628 m² av Byrsta 8:1 planläggs för bostadsändamål och ges möjlighet till avstyckning för nya bostadsfastigheter som kan bebyggas med friliggande enbostadshus. Ca 1884 m² av Byrsta 8:1 planläggs för naturändamål. Ca 3770 m² planläggs som allmänplats gata.

Ca 1692 m² av Byrsta 8:1 planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning. Del av Byrsta 8:1 ges administrativ bestämmelse om markreservat för underjordiska ledningar.

Byrsta Kvarn 1:2

Ca 66 m² av Byrsta Kvarn 1:2 planläggs som allmänplats natur och ca 2 m² planläggs som allmänplats gata.

Rättigheter

Byrsta GA:1

När detaljplanen genomförs ska kommande fastigheter inom planområdet inträda i gemensamhetsanläggningen Byrsta ga:1 vilket medför en ökad belastning på anläggningen men även fler deltagande fastigheter vid fördelning av kostnader enligt andelstal. Vid inträde i 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.

Del av officialservitut för väg, akt 01-GRÖ-1167, planläggs som allmänplats för gata vilket medför att härskande fastighet bör anslutas till kommande gemensamhetsanläggning och servitut ändras i samband med att gemensamhetsanläggningen bildas.

I övrigt medför inte detaljplanen någon påverkan på rättigheter inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas enligt upprättat plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och nuvarande ägaren till Byrsta 1:7 och 8:1.

Inom Byrsta 1:7 och 8:1 tillskapas ny byggrätt inom om totalt ca 13 657 m² kvartersmark för bostadsändamål.

Fördelning av kostnader för lantmäteriförrättningar beslutas av Lantmäteriet och betalas av berörda fastighetsägare. Detta gäller både avstyckningar, fastighetsregleringar och bildande av gemensamhetsanläggningar med mera. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Fördelning av kostnader för anläggning, underhåll och drift av gata, vatten- och avloppsanläggningar med mera beslutas av Lantmäteriet och betalas av berörda fastighetsägare.

Kostnader för bygglov regleras i enligt med Botkyrka kommuns gällande bygglovstaxa och betalas av sökanden.

Kostnader för eventuella tillstånd betalas av sökanden.

Gatukostnader

Fördelning av kostnader för anläggande, underhåll och drift av väg, samt för bildande av gemensamhetsanläggning beslutas av Lantmäteriet genom lantmäteriförrättning. Kostnaderna fördelas efter vilken nytta och användning berörda fastigheter har av anläggningen. Kostnader för anslutning till Byrsta ga:1 samt kostnader för drift och underhåll av Byrsta ga:1 beslutas av Lantmäteriet och betalas av berörda fastighetsägare.

VA-kostnader

Berörda fastighetsägare betalar för anläggande, underhåll och drift av vattenverk, avloppsreningsverk, grovrenstank, infiltrationsanläggning och tillhörande ledningar samt eventuella dagvattenledningar samt för bildande av gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning. Kostnaderna fördelas av Lantmäteriet efter vilken nytta och användning berörda fastigheter har av anläggningen.

Tekniska frågor

VA

Vatten och avlopp löses genom vad sägs under teknikförsörjning ovan.

Värme

Uppvärmningsform regleras inte i detaljplan, men i första hand bör förnyelsebara källor användas.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt

Medverkande

Dan Arvidsson
Ebrahim Khajeh Zadeh
Maria Höglund
Oskar Melin
Alexandra Höglom Moisiö
Lotta Magnusson
Nils Söderlund

Miljöenheten
Gata- och Parkenheten
VA-avdelningen
Mark- och exploateringsenheten
Mark- och exploatering, konsult
Gata- och Parkenheten
Arkitekt, Arkitektkontor Nils
Söderlind AB