



LAGAKRAFT

Den 2019-05-16

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Passet 17 m.fl. plannr 14–21



Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	4
Plandata	4
Planhandlingar	3
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	5
Detaljplaner	5
Fastighetsplaner	5
Behovsbedömning	5
Kommunala beslut	6
Förutsättningar och förändringar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Radon	7
Markföroreningar	7
Risk för skred och eller höga vattenstånd	7
Fornlämningar	8
Vatten	8
Buller	8
Bebyggelseområden	9
Friytor	10
Trafik	10
Genomförande	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	17

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra tre enbostadshus inom planområdet, omvandla allmän plats till kvartersmark inom planområdet och skapa en estetisk integrerad bebyggelse.

Gällande fastighetsplan ger rätt till tre enbostadshus i planområdet men om detta genomförs krävs att det befintliga enbostadshuset på Tumba 8:233 rivs eftersom detta ligger på föreslagen fastighetsgräns. Med detaljplanen vill kommunen möjliggöra att planområde delas i tre fastigheter utan att behöva riva det befintliga huset på Tumba 8:233. För detta krävs att gällande fastighetsplan upphävs.

Marken i den gällande detaljplanen som utgörs av allmän plats och ägs av enskild förvandlas till kvartersmark.

Gällande plan

Gällande detaljplan kv. Passet m. fl. (14-12) fastställdes 1977-08-10. Genomförandetiden har gått ut. I planens bestämmelser anges bl. a. att det får byggas fristående hus för bostäder i en våning med markvåning. Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek saknas.

För kv. Passet gäller också en fastighetsplan som låser fastigheternas utformning. Fastighetsplanen är från 1978-05-03.

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. Planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en liten och tydlig samrådsrets som berörs.

Plandata

Planområdet ligger i Broängen i södra Tumba. Områdets areal är 3337,9 kvm. Marken ägs av enskild person och gränsar till Kärrtuvevägen, Passet 12, Passet 10, Passet 9, Tumba 8:231, Passet 4, Passet 19 och Passet 18.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2014 och anger att denna del av Broängen är avsedd för gles stadsbygd. Förslaget till detaljplan innebär visserligen en förtätning av den befintliga bebyggelsen. Eftersom det rör sig om en avstyckning av väl tilltagen tomt kommer området fortfarande vara karaktäriserat av stora villatomter med tydliga inslag av naturmiljöer. Sammantaget bedöms förslaget till detaljplan därför vara förenligt med den gällande översiktsplanen.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Området ingår i Segersjövattenskyddsområdet.

Detaljplaner

Detaljplan Kv. Passet m.fl. (14-12) som fastställdes 1977-08-10 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. I planens bestämmelser anges bland annat att det får byggas fristående hus för bostäder i en våning med markvåning. Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek saknas.

Fastighetsplaner

Fastighetsplanen från 1978-5-03 (Passet 1-19, Dnr 1977.2) gäller för kvarter Passet m fl och upphävs inom planområdet.

Behovsbedömning

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 4:34. 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

Detta förslag till detaljplan bedöms inte ge upphov till en sådan betydande miljöpåverkan som medför att en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver göras. Detta beror på att miljökonsekvenserna till följd av projektet, som kan innebära ett nytt enbostadshus i ett befintligt villaområde, inte kan betraktas som betydande.

Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för Segersjö vattentäkt och föreskrifterna för detta ska följas.

Det kommunala dagvattennätet i området avvattnas till Tumbaån som är klassad av Vattenmyndigheten till måttlig ekologisk status och god kemisk status. Den föreslagna detaljplanen bedöms inte nämnvärt påverka vattenkvaliteten i Tumbaån.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 26 januari 2016 positivt planbesked för Passet 17 och Tumba 8:233 i Broängen, samt uppdrog åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upphäva fastighetsplanen för Passet 17 och Tumba 8:233 i Broängen och gå ut på samråd efter det att plankostnadsavtal tecknats mellan fastighetsägaren och förvaltningen.

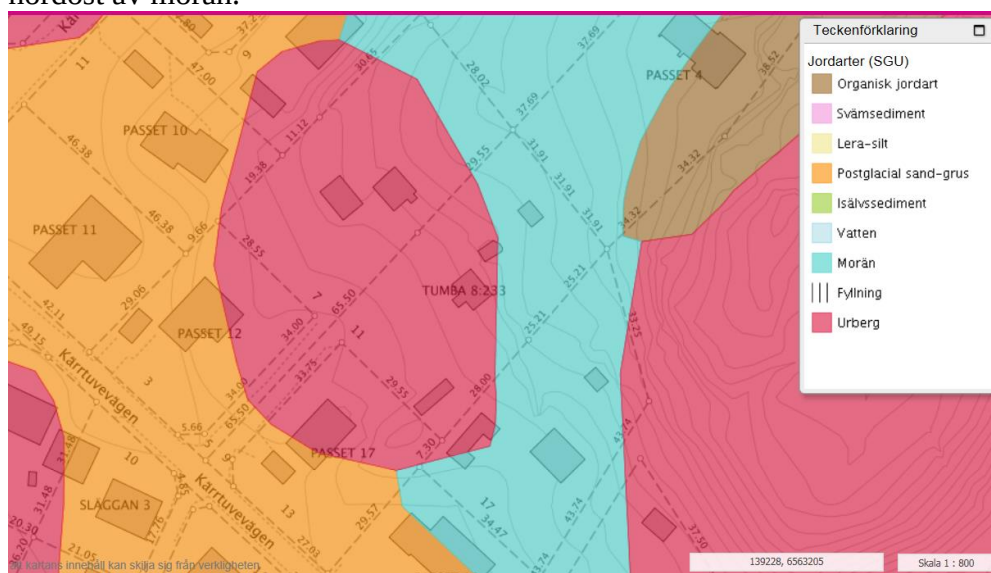
Förutsättningar och förändringar

Natur

Den obebyggda marken på fastigheterna Passet 17, Tumba 8:233 och Tumba 8:232 utgörs av gräsyta och blandskog.

Geotekniska förhållanden

Terrängen sluttar upp mot nordöst. Enligt kommunens jordarterkartläggning består området i sydväst av postglacial sand-grus, i mitten av urberg och i nordöst av morän.



Radon

Planområdet tillhör ett normalriskområde för radon. Radonmätning görs under bygglovprocessen och åtgärder för att få ned radonhalten i inomhusluften i de nya bostäderna kan bli aktuella.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Inga särskilda risker för skred eller översvämningar finns i området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Vatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för Segersjö vattentäkt och föreskrifterna för det ska följas.

Det kommunala dagvattennätet i området avvattnas till Tumbaån. Tumbaån är av Vattenmyndigheten klassad till måttlig ekologisk status och god kemisk status. Den föreslagna detaljplanen bedöms inte nämnvärt påverka vattenkvaliteten i Tumbaån.

Takdagvatten som leds från det befintliga huset på Passet 17 föreslås kopplas om så att det kastas ut på gräsmattan där det kan infiltrera.

Enligt förslaget till detaljplanen ska inget dagvatten direktavledas till ledning, utan ledas ut på mark för lokal infiltration. Höjdsättning av området bör göras så att dagvatten på ett säkert sätt kan avledas ytligt utan att orsaka skador på fastigheter eller andra anläggningar både inom och utanför fastigheten vid extremare regn än 20 års regn (skyfall).

Med de planerade åtgärderna, infiltration/fördröjning inom fastigheten, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att både flödes- och föroreningsbelastningen minskar jämfört med nuläget. Detaljplanen bedöms därför inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för ytvattenrecipienten.

Buller

Enligt kommunens kartläggning från 2006 har området en ekvivalent ljudnivå för dygn i dB(A) mindre än 40 dB(A). Detta innebär att Boverkets och Länsstyrelsens riktlinjer klaras i enlighet med Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216).



Figur 1 Buller från vägar. I rött markeras planområdet. Källa: Botkyrka kommun

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger inom ett villaområde i södra Broängen. Området karaktäriseras av stora villatomter. Vissa tomter har tydliga inslag av natur medan andra tomter är mer tillrättalagda. De flesta byggnaderna är utförda i en våning vissa med inredd vind. Några enstaka hus är byggda i två plan. En stor del av husen i området har fasader i träpanel men det förekommer även tegelfasader eller fasader i både tegel och träpanel. I de lägen där terrängen är kraftigt kuperad är souterränglösningar vanligt förekommande. De flesta byggnaderna är utförda med sadeltak.

Idag finns två enbostadshus inom planområdet. Det enbostadshus som är byggt på Passet 17 är utfört i en våning med inredd vind och sadeltak i mörkt tegel. Fasadens grund är uppförd i puts, våningen är uppförd i ljus brun tegel och vinden är uppförd i stående träpanel i grön färg. Ett fristående garage har en fasad i grön träpanel och platt tak.

Enbostadshuset på Tumba 8:233 är utfört i en våning med inredd vind. Fasaden är uppförd i gul stående träpanel och taket är byggt med ljust tegel. Ett fristående uthus har fasader i ljus stående träpanel och sadeltak i ljust tegel.

Service

Detta förslag till detaljplan bedöms inte medföra behov av ytterligare förskolor eller skolor. Planområdet har ett gångavstånd om ca 200 meter till förskolan

Kärspiran. Grundskolan Broängskola ligger ca 200 m från planområdet och en ytterligare grundskola, Kassmyraskolan, ligger ca 1 km från planområdet.

Livsmedelsaffär, restaurang, vårdcentral och pendeltågsförbindelse till centrala Stockholm finns vid Tumba centrum som ligger ungefär 2,5 km från planområdet.

Tillgänglighet och trygghet

Nya bostäder utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) samt i Boverkets byggregler (BBR). Eftersom tomterna är mycket kuperade är markplaneringen viktig för att undvika alltför branta lutningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Nya byggnader ska utföras med hänsyn till närområdets karaktär. Den kuperade terrängen med vildväxande natur är ett positivt inslag i miljön vilket innebär att souterränglösningar bör utföras om nya byggnader placeras i lägen med stora höjdskillnader.

Friytor

Lek och rekreation

De stora villatomterna i området, samt de nya tomterna som möjliggörs genom detta förslag till detaljplan, erbjuder goda möjligheter för lek och rekreation. Dubben lekplats ligger 350 meter norrväst om planområdet.

Naturmiljö

Ett skogsområde finns ca 20 m öst om planområdet. Vinterskogens naturreservat ligger på 200 metersavstånd.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet omges av en lokalgata som heter Kärrtuvevägen. Utfart i planområdet angörs till Kärrtuvevägen. Fastigheten Tumba 8:232 har egen utfart, Tumba 8:233 har egen utfart och Passet 17 som har samma ägare som Tumba 8:233 använder utfarten på Tumba 8:233. Utfarten för den nya fastigheten, som bildas till följd av att de norra delarna av Tumba 8:233 styckas av, kommer också att ske till Kärrtuvevägen. Vägens standard är idag relativt låg, då den är både smal och delvis mycket brant. Den tillkommande trafiken till följd

av de planerade enbostadshusen bedöms dock vara begränsad och endast påverka trafiksituationen i området marginellt.

Det finns ingen gångbana utmed Kärrtuvevägen. Hastigheterna i området är låga till följd av hastighetsgränsen i området (30 km/h) och smala vägbredder.

Cykelbana finns längs Kärrvägen.

Kollektivtrafik

En busshållsplats som heter "Kassmyra" finns vid Dalvägen ungefär 350 m från planområdet. Två busslinjer trafikerar hållplatsen, buss 727 och buss 716. Restiden till Tumba station är ca 13 minuter och bussar går med kvartstrafik under större delen av dagen.

Bil- och cykelparkering

Parkering inom planområdet sker på egen fastighet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Antagande	april 2019
Laga kraft	maj 2019

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

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

Ägaren av kvartersmark inom planområdet ansvarar för och bekostar alla åtgärder gällande utförande, drift och underhåll inom kvartersmarken.

Avtal

För kostnader vid framtagning av detaljplanen har ett plankostnadsavtal upprättats mellan Botkyrka kommun och delägaren av Passet 17 och Tumba 8:233, Johan Larsson.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmåteriförrättning genomför fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen.

Genom upphävande av befintlig fastighetsplan och inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser i ny utformning medför detaljplanen att en ny fastighet (Lotten A) kan bildas inom fastigheterna Passet 17 och Tumba 8:233 utan att det befintliga huset på Tumba 8:233 behöver rivas. Med tillhörande fastighetsindelningsbestämmelser uppfyller Passet 17, Tumba 8:233 och Lotten A lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen rörande belägenhet, omfång och lämplighet för avsett ändamål (bostad).

För Passet 17, Tumba 8:233 och Lotten A tryggas rätt till väg genom inrättande av gemensamhetsanläggning i direkt anslutning till fastighetsgräns vilken också är av väsentlig betydelse för dessa fastigheter. Fördelarna av inrättande av gemensamhetsanläggning överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Tumba 8:232 har fortsatt tillgång till egen utfart inom den egna fastigheten.

Vatten- och avloppsfrågan för Passet 17, Tumba 8:233 och Lotten A löses genom anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Anslutningspunkt finns längs Kärrtuvevägen i anslutning till planområdet. Rätt för enskilda ledningar till anslutningspunkt ges genom bildande av officialservitut. Enskilda ledningar från Tumba 8:232 till kommunal anslutningspunkt för vatten och avlopp skall fortsatt ske inom den egna fastigheten.

Fastighetsindelningsbestämmelser

För att reglera omfattning och utformningen av fastigheterna inom planområdet införs fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsindelningsbestämmelsen anger hur fastighetsindelningen ska vara och innebär att ägare av fastighet inom bestämmelsen på begäran får lösa in övriga fastigheters markområde. Om inlösen yrkas av flera, har den företrädare vars område har det högsta värdet. Med värde menas i detta sammanhang i princip den ersättning som ska betalas om tomtdelen löses in.

Fastighetskonsekvenser

Passet 17

Genom upphävande av tidigare gällande fastighetsplan och inrättande fastighetsindelningsbestämmelser minskas Passet 17 med ca 136 m² vid ett fullt genomförande av detaljplanen. Passet 17 skall även ingå i gemensamhetsanläggning för väg. Vidare minskas omfattningen av prickmark inom fastigheten något och bestämmelse om utfartsförbud tillkommer.

Tumba 8:233

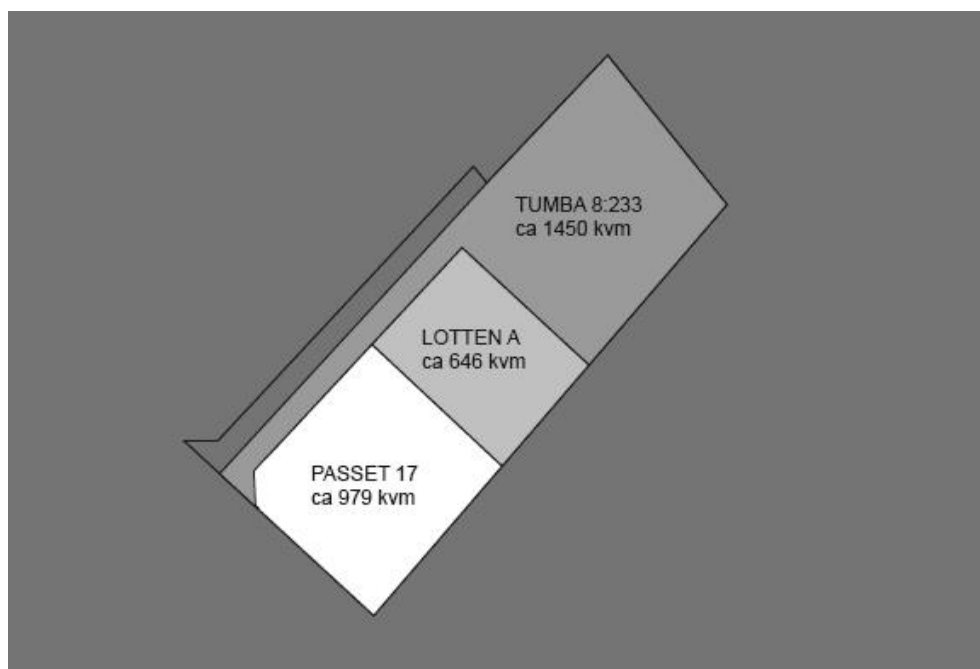
Genom upphävande av tidigare gällande fastighetsplan och inrättande fastighetsindelningsbestämmelser minskas Tumba 8:233 med ca 485 m² vid ett fullt genomförande av detaljplanen. Tumba 8:233 skall även ingå i gemensamhetsanläggning för väg. Omfattningen av prickmark inom fastigheten minskas något. Det område som tidigare var allmänplats planläggs som kvartersmark, huvudman för allmänplats var Botkyrka kommun. Något förvärv av allmänplats har aldrig skett utan området tillhör redan Tumba 8:233 varför ingen fastighetsbildning på grund av detta behöver ske. Del av område för Tumba 8:233 ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning och allmännyttiga underjordiska ledningar.

Tumba 8:232

Det område som tidigare var allmänplats planläggs som kvartersmark, huvudman för allmänplats var Botkyrka kommun. Något förvärv av allmänplats har aldrig skett utan området tillhör redan Tumba 8:232 varför ingen fastighetsbildning på grund av detta behöver ske. Del av område för Tumba 8:232 ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. Utfart för Tumba 8:232 ska fortsatt ske inom den egna gränsen.

Lotten A

Genom inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser erhåller Lotten A ca 136 m² från Passet 17 och ytterligare 485 m² från Tumba 8:233 vilket ger en areal för Lotten A om totalt ca 621 m². Utfart för löses genom att Lotten A ges andel vid inrättande av gemensamhetsanläggning för väg. Vatten- och avloppsfrågan löses genom officialservitut fram till kommunal anslutningspunkt för vatten och avlopp.



Figur visande konsekvenser av fastighetsindelningsbestämmelser.

Rättigheter

Eventuellt kommande rättigheter för allmännyttiga ledningar för el, tele, vatten- och avlopp med mera ska placeras inom angivet u-område.

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.

Passet 17

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Avtalsservitut	Villa	01-IM7-30/105.1	Passet 17, Tumba 8:233	Förmånsfastighet ej redovisad i fastighetsregistret

Tumba 8:233

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Officialservitut	Väg	01-BOT-159.1	Tumba 8:138	Tumba 8:233

Avtalsservitut	Villa	01-IM7-30/105.1	Tumba 8:233, Passet 17	Förmånsfastighet ej redovisad i fastig- hetsregistret
Avtalsservitut	Villa	01-IM7-36/561.1	Passet 10-11	Tumba 8:232-233
Avtalsservitut	Villa	01-IM7-44/8832.1	Passet 2-4	Tumba 2:231, Tumba 2:233

Tumba 8:232

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Officialservitut	Väg	01-BOT-166.1	Tumba 8:138	Tumba 8:232
Avtalsservitut	Villa	01-IM7-31/260.1	Tumba 8:232, Passet 12	Förmånsfastighet ej redovisad i fastig- hetsregistret
Avtalsservitut	Villa	01-IM7- 36/4282.1	Passet 8-9	Passet 10, Tumba 8:231-232
Avtalsservitut	Villa	01-IM7- 36/4344.1	Tumba 8:231	Passet 9, Tumba 8:232
Avtalsservitut	Villa	01-IM7-36/561.1	Passet 10-11	Tumba 8:232-233

Konsekvenser befintliga rättigheter

De rättigheter som inte används eller är inaktuella bör upphävas, till exempel i samband med fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Detta sker då genom avtal mellan de berörda parterna.

Några betydande konsekvenser för befintliga rättigheter uppstår inte på grund av planläggningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Genom förändringar avseende utformning av fastighetsindelningsbestämmelser medför detaljplanen att en ny fastighet kan bildas inom fastigheterna Passet 17 och Tumba 8:233 utan att det befintliga huset inom Tumba 8:233 behöver rivas.

Upprättande av detaljplan

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras genom upprättat plankostnadsavtal mellan kommunen och delägaren av Passet 17 och Tumba 8:233, Johan Larsson.

Förrättningskostnader

Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället och fördelas i enlighet med Lantmäteriets beslut.

Inlösen och ersättning

I det fall en överenskommelse ligger tillgrund för lantmåteriförrättningen så fattas ersättningsbeslut i enlighet med dessa.

Vid en lantmåteriförrättning som inte grundas på överenskommelse så beslutar Lantmäteriet om ersättning för marköverlåtelse genom ett ersättningsbeslut som baseras på marknadsvärdet.

Bygglovavgift

Bygglovavgift debiteras enligt vid debiteringstillfället gällande bygglovtaxa.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet debiteras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten- och avloppsfrågan löses genom anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Anslutningspunkt finns längs Kärrtuvevägen i anslutning till planområdet. Dagvatten ska lösas genom lokalt omhändertagande.

Värme

Uppvärmning ska ske på ett energieffektivt sätt i enlighet med Boverkets byggregler. Uppvärmningen av den tillkommande bostaden kan ske genom ett bergvärmesystem.

Området kan även anslutas till fjärrvärmenätet längs med Kärrvägen och från kv. Släggan.

El

Möjlighet till elnätanslutning finns i direkt anslutning till planområdet och det finns markförlagda el-kablar inom gemensamhetsanläggningen.

Ledningarna kan behöva flyttas i fall att infarten till fastigheterna förbättras eller förlängas. En eventuell flytt eller förändring av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Tele och IT

Möjlighet till anslutning för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns i direkt anslutning till planområdet.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter. Sopkärl ges möjlighets att ställas inom gemensamhetsanläggning mot gata.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Giuseppe Olla
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Oskar Melin

Mark- och exploateringsingenjör
Mark- och exploateringsenheten
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Christer Silver Holmberg

Projektledare
VA-enheten

Anders Forsberg

Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Miljöutredare
Miljöenheten
Samhällsbyggnadsförvaltningen,

Ebrahim Khajeh Zadeh

Gata/parkenheten
Samhällsbyggnadsförvaltningen