



## Kallelse till möte för samhällsbyggnadsnämnden 2021 2021-12-14

**Tid:** 2021-12-14, **Kl:** 18:30

**Plats:** Digitalt via Teams

**Ordförande:** Gabriel Melki Socialdemokraterna (S)

**Sekreterare:** Annette Westerberg

### Ärenden:

		Dnr:
	<b>Informationsärenden</b>	
1.	Centrala Tullinge	
2.	Bostadsanpassningen	
	<b>Ärende för beslut</b>	
3.	Reservationsavtal, Rikstens Företagspark 1	SBN/2020:00138
4.	Akvarellen, samråd och granskning	SBN/2021:00754
5.	Grindstugan, föreläggande enligt PBL 5:26	SBF/2018:00213
6.	Slutredovisning av Solskensvägen <b>Sent utskick</b>	SBN/2020:00141
7.	Slutredovisning av Vårsta Centrum <b>Sent utskick</b>	SBN/2020:00139
8.	Ramavtal för Edessaskolan <b>Sent utskick</b>	SBN/2021:01292
9.	Förslag till detaljplan för Edessaskolan, del av Hallunda 4:34	SBN/2021:01302
10.	Anmälningensärenden (2021-12-14)	SBN/2020:00074
11.	Biologen 3, planbesked	SBN/2021:00958
12.	Begäran om planbesked gällande Tumba 7:126	SBF/2020:00240
13.	Delegationsbeslut	
14.	Förvaltningsdirektören informerar	
15.	Bygglov Kryddgården 10	2021-627
16.	Startbesked Kryddgården 60	2021-172



17.	Bygglov Malmsjö 4:15	2021-199
18.	Tillsyn Malmsjö 4:15	2019-422
19.	Bygglov Rullbanan 2	2021-1008
20.	Bygglov Botvidsgymnasiet 9	2021-960
21.	Startbesked Tegskiftet 28	2021-817
22.	Tillsyn Ametisten 20	2018-571
23.	Förhandsbesked Vårsta 2:46	2021-711
24.	Tillsyn Diligensen 17	2021-1011
25.	Yttrande Tegskiftet 57	2017-759



**BOTKYRKA KOMMUN**

KALLELSE

3[3]

Samhällsbyggnadsnämnden 2021

2021-12-03

Kod: 1.1.3.1



2021-12-03

**1**

## **Centrala Tullinge**

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens har tagit del av informationen.



2021-12-03

**2**

## **Bostadsanpassningen**

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens har tagit del av informationen.

**3****Rikstens Företagspark 1 - Försäljning/Reservation av industrimark (SBN/2020:00138)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:  
Kommunfullmäktige godkänner reservationsavtal där Kommunen reserverar områden inom detaljplanen 36–10 och fastigheten Tullinge 21:223 för de utvalda företagen.

Kommunfullmäktige godkänner försäljning av de reserverade områden inom detaljplanen 36–10 och fastigheten Tullinge 21:223, förutsatt att åtaganden i reservationsavtalet uppfylls.

**Sammanfattning**

Botkyrka kommun reserverar olika delar av detaljplanen 36-10 inom fastigheten Tullinge 21:223 för de utvalda företagens räkning under 2022-10-01 till 2024-01-01.

När bottenplattan är på plats och resterande åtagande är uppfyllda enligt reservationsavtalet kommer det upprättas ett köpekontrakt för slutlig överlåtelse. Föreslagit pris är 1100 kr/kvm TA. Köpeskillingen kommer totalt sett att uppgå till ca 44 330 000 kronor.

**Referens***Karlos Touma**karlos.touma@botkyrka.se***Mottagare**

Kommunfullmäktige

## Rikstens Företagspark 1 - Försäljning/Reservation av industrimark

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:  
Kommunfullmäktige godkänner reservationsavtal där Kommunen reserverar områden inom detaljplanen 36-10 och fastigheten Tullinge 21:223 för de utvalda företagen.

Kommunfullmäktige godkänner försäljning av de reserverade områden inom detaljplanen 36-10 och fastigheten Tullinge 21:223, förutsatt att åtaganden i reservationsavtalet uppfylls

### Sammanfattning

Botkyrka kommun reserverar olika delar av detaljplanen 36-10 inom fastigheten Tullinge 21:223 för de utvalda företagens räkning under 2022-10-01 till 2024-01-01.

När bottenplattan är på plats och resterande åtagande är uppfyllda enligt reservationsavtalet kommer det upprättas ett köpekontrakt för slutlig överlåtelse. Föreslagit pris är 1100 kr/kvm TA. Köpeskillingen kommer totalt sett att uppgå till ca 44 330 000 kronor.



## Ärendet

Detaljplanen 36–10 för Rikstens Företagspark 1 vann lagakraft 2018-06-28. Området är beläget i Riksten ca 2km från Tullinge Centrum. Syftet med detaljplanen var att utvidga verksamhetsområdet i Riksten med 75 000 kvm verksamhetsytor för industri och inriktning inom byggverksamheter. Utbyggnad av gator och VA utförs och bekostas av kommunen där markförsäljningens intäkter skall stå för kostnaderna. Eftersom gator och VA inte är färdigställda ännu föreslås det att kommunen reserverar mark åt de företagen som visat intresse och uppfyllt de kriterier kommunen ställt för en etablering. Urvalsprocessen har följt bestämmelserna i KomL där kommunen i sin utvärdering följt likställighetsprincipen. Det betyder att företagen valts ut på objektiva och likvärdiga grunder.

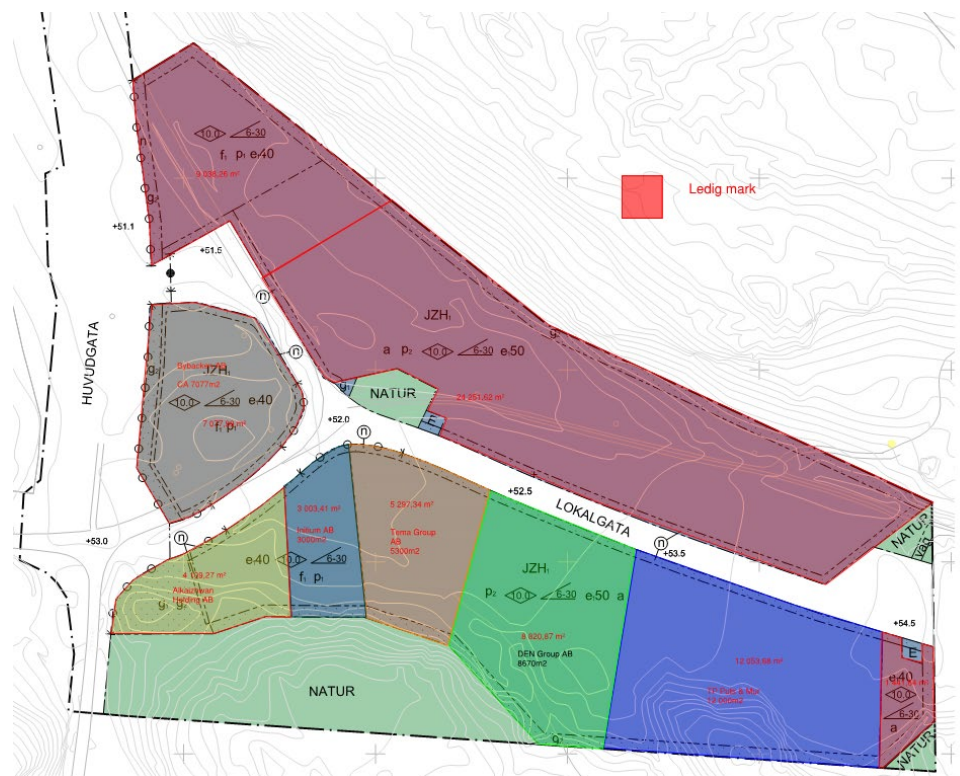
### *Likställighetsprincipen*

*§ Kommuner och regioner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Lag (2019:835)*

De områden som reserverats föreslås att säljas till:

- 1. EOS Fastigheter AB**  
(TP Puts och Mur AB)
- 2. Aktiebolaget Bybacken AB**
- 3. Hedge Invest 8397 AB**  
(Evolve Fastigheter AB med Tema Group AB)
- 4. Raven Enterprise AB**  
(Initium AB)
- 5. Alkaizhwan Holding AB**  
(Hotchili AB)
- 6. Talliosake 6 AB**  
(DEN group AB)





Företagen kommer etablera olika verksamheter, allt ifrån byggverksamheter, kontor, lager och utbildningscenter. Flera av företagen kommer investera och etablera verksamheterna genom dotterbolag till huvudbolagen eller nystartade bolag där huvudbolaget står som borgenär. Bolagen skall erlægga en handpenning på 10% av den totala köpeskillingen för att reservationen skall gälla. När bottenplattan är anlagd och på plats samt de resterande åtaganden är uppfyllda kommer det upprättas ett köpekontrakt för den slutgiltiga överlåtelsen. Reservationstiden är på 2 år och det är inom den tidsramen företagen behöver uppfylla åtaganden, om inte så avslutas reservationsavtalet vid slutdatum och handpenningen återbetalas inte.



## Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Priset för kvm TA är 1100kr, priset baseras på en extern värdering som utfördes 2019 och i de 1100kr så ingår de gatukostnaderna för exploateringen. För hela fastigheten blir den totala köpeskillingen ca **82 500 000kr** och för de reserverade områden i gällande beslut blir den totala köpeskillingen **44 326 700kr**. Här nedan är det totala köpeskillingarna specificerade efter varje lott:

- Raven Enterprise AB: **3 300 000 kr**
- Alkaizhwan Holding AB: **4 510 000 kr**
- Bybacken AB: **7 784 700 kr**
- Talliosake 6 AB: **9 702 000 kr**
- Hedge Invest 8396 AB: **5 830 000 kr**
- EOS Fastigheter AB: **13 200 000 kr**

Markintäkten tillfaller exploateringsprojektet Rikstens Företagspark 1, 9187 som en omsättningstillgång.

## Bilagor

Reservationsavtal  
Bilaga 1, kartbilaga  
Företagsbeskrivning & utvärderingsprocess

### Expedieras till:

Samhällsbyggnadsnämnden  
Carina Molin, Samhällsbyggnadsdirektör  
Sara Hagelin, Mark- och exploateringschef  
Annica Sahlen Nilsson, Markstrateg  
Karlos Touma, Projektledare Mark- och exploatering

**4****Förslag till detaljplan för Akvarellen 11 och 12  
(SBN/2021:00754)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att gå ut på samråd och granskning med förslag till detaljplan för Akvarellen 11 & 12 i Tullinge.

**Sammanfattning**

Syftet med planarbetet är att genom ändring av gällande detaljplan kv. AKVARELLEN m m (40-15), som fastställdes 1985-10-29, pröva möjligheten att tillåta inglasning av terrasser under förutsättning att nya inglasningar är utan bågar. Inglasningar ska utföras enligt en typritning. Den befintliga bebyggelsen utgörs av två flerbostadshus i form av terrasshus. Terrasseringsen skapas genom att husdjupet våningsvis minskar uppåt. På detta sätt kan terrasserna göras stora i djupled samtidigt som de inte avskuggar varandra. Höjder varierar mellan 4 och 8 våningar. Gällande detaljplanen medger flerbostadshus med varierande byggnadshöjd från +64,2 till +72,3 meter. Bruttoarea begränsas till 25 500kvm och byggnadsarea till 6 600 kvm. Detta fortsätter att gälla.

**Referens**

Marina Pavlova  
marina.pavlova@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Tjänsteskrivelse

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att gå ut på samråd och granskning med förslag till detaljplan för Akvarellen 11 & 12 i Tullinge.

### Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade (2016-08-23 §264) positivt planbesked för rubricerad plan. Samtidigt gav samhällsbyggnadsnämnden samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ovan angivet område under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och samhällsbyggnadsförvaltningen.

### Sammanfattning

Syftet med planarbetet är att genom ändring av gällande detaljplan kv. AKVARELLEN m m (40-15), som fastställdes 1985-10-29, pröva möjligheten att tillåta inglasning av terrasser under förutsättning att nya inglasningar är utan bågar. Inglasningar ska utföras enligt en typritning. Den befintliga bebyggelsen utgörs av två flerbostadshus i form av terrasshus. Terrasseringen skapas genom att husdjupet våningsvis minskar uppåt. På detta sätt kan terrasserna göras stora i djupled samtidigt som de inte avskuggar varandra. Höjder varierar mellan 4 och 8 våningar. Gällande detaljplanen medger flerbostadshus med varierande byggnadshöjd från +64,2 till +72,3 meter. Bruttoarea begränsas till 25 500kvm och byggnadsarea till 6 600 kvm. Detta fortsätter att gälla.



Orienteringskarta över området

## Ärendet

Planområdet ligger ca 300 meter norr om pendeltågsstation mellan de befintliga bostadsområdena Tullingeberg och Nyängen i Tullinge och angörs från Elgentorpsvägen. Detaljplan ”Förslag till utvidgning av stadsplan för kv.Akvarellen mm. Inom Centrala Tullinge” (plannummer 40-15) från 1985-10-29 gäller för området. Detaljplanen medger flerbostadshus med varierande byggnadshöjd från +64,2 till +72,3 meter. Bruttoarea begränsas till 25 500kvm och byggnadsarea till 6 600 kvm. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

## Konsekvenser

### Sociala konsekvenser

Fler bostäder av bra kvalitet i Tullinge innebär ökad hemkänsla. Planprocessen bedöms innebära ett ökat förtroende.

### Barnkonsekvenser

Planförslaget kommer inte leda till några negativa konsekvenser för barnen i området.

**Miljökonsekvenser**

Förvaltningen har bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Det innebär att en MKB inte har tagits fram för förslaget.

**Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna att ta fram detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal.

**Preliminär tidplan**

Samråd	kvartal 1 2022
Granskning	kvartal 2 2022
Godkännande SBN	kvartal 3 2022

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Carina Molin  
Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson  
Planchef

**Bilagor**

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Undersökning av betydande miljöpåverkan  
Illustration

\_\_\_\_\_  
Expedieras till  
Planadministratör



## Planbeskrivning

### Detaljplan för Akvarellen 11 & 12, plannr 40-43

### Samrådshandling



## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Planhandlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Planförfarande.....	3
Plandata .....	3
<b>Tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>4</b>
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner .....	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	4
Kommunala beslut.....	5
<b>Förutsättningar och förändringar.....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Miljöförhållanden .....	6
Bebyggelseområden.....	7
Friytor .....	8
Trafik .....	9
Teknisk försörjning .....	10
<b>Genomförande.....</b>	<b>11</b>
Organisatoriska frågor .....	11
Ekonomiska frågor.....	12



## Inledning

### Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustration

### Övriga handlingar

- Undersökning av betydande miljöpåverkan

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planarbetet är att genom ändring av gällande detaljplan kv. AKVARELLEN m m (40-15), som fastställdes 1985-10-29, pröva möjligheten att tillåta inglasning av terrasser under förutsättning att nya inglasningar är utan bågar.

### Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900. 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 ca 300 meter norr om pendeltågsstation mellan de befintliga bostadsområdena Tullingeberg och Nyängen i Tullinge och angörs från Elgentorpsvägen. Områdets areal är 29 223 kvm. Marken ägs av Hsb Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge. Planområde angränsar till privata fastigheter med villabebyggelse (Akvarellen 8, 9 och 10) och Tullinge 19:390 mot väster. Därutöver gränsar planområdet till de kommunala fastigheterna Tullinge 19:276 och 19:287.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanen anger att den del av Tullinge där fastigheterna Akvarellen 11 & 12 är belägna ska kännetecknas av medeltät stadsbygd. Kommunen ska arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse, framförallt i kollektivtrafiknära lägen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen.

### Detaljplaner

Detaljplan "Förslag till utvidgning av stadsplan för kv. Akvarellen mm. Inom Centrala Tullinge" (plannummer 40-15) från 1985-10-29 gäller för området. Detaljplanen medger flerbostadshus med varierande byggnadshöjd från +64,2 till +72,3 meter. Bruttoarea begränsas till 25 500kvm och byggnadsarea till 6600 kvm. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Området gränsar till detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Nibblevägen mm. Inom Centrala Tullinge (plannummer 41-17), som fastställdes den 1982-04-01. Den i förslaget redovisade förbindelsen avses möjliggöra infart från Nibblevägen via Tallstigen för tiotal fastigheter.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen göra en undersökning om ett förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska detaljplanen miljöbedömas.

### Särskilt beslut

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Förändringen från den äldre detaljplanen är endast att den nya detaljplanen tillåter inglasning av terrasser.

Planområdet är inte utpekad som ett område med känslig kulturmiljö där man behöver vara extra försiktig med fasadutformningar, inglasningar etc. I Tullinge finns ett område av lokalt intresse för kulturmiljön, Tullinge villaområde, men byggnaderna i planområdet är inte synliga från detta område.

Inom planområdet finns ett akksamhetsområde som tangerar huset på fastigheten Akvarellen 12. De geotekniska förhållandena undersöktes sannolikt när flerbostadshuset byggdes på 1980-talet.

Inom planområdet finns två områden där det enligt kommunens skyfallskartering finns risk för allvarlig översvämning vid ett 100-års regn. Det är längs den norra sidan av flerbostadshuset på Akvarellen 12 och en begränsad yta på den norra sidan av flerbostadshuset på Akvarellen 11.

### **Kommunala beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade (2016-08-23 §264) positivt planbesked för rubricerad plan. Samtidigt gav samhällsbyggnadsnämnden samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ovan angivet område under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och samhällsbyggnadsförvaltningen.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### Mark och vegetation

Flerbostadsgårdar i Tullinge utgörs till stora delar av sparad naturmark. Gårdsmarken inom fastigheterna består av gräsytor med buskar och lövträd gränsade till kuperad bergsterräng i huvudsak bevuxen med barrskog med vissa inslag av större lövträd såsom ek i sydost. Kvarterens obebyggda del består delvis av hårdgjord mark, som är asfalterad.

#### Fornlämningar

Fornlämningar saknas och området har inte pekats ut som bevarandevärt ur någon kulturmiljösynpunkt.

#### Geotekniska förhållanden

Enligt den geologiska jordartskartan utgörs jordarterna inom planområdet huvudsakligen av moränen och urberg. Morän- och urbergsområdena är lämpliga för all slags bebyggelse.

### Miljöförhållanden

#### Mark

Enligt radonkarta är planområdet normalrisk för markradon. Enligt Boverkets krav ska bostäder byggas radonskyddade på normalriskmark.

#### Markföroreningar

Inga kända föroreningar förekommer inom planområdet.

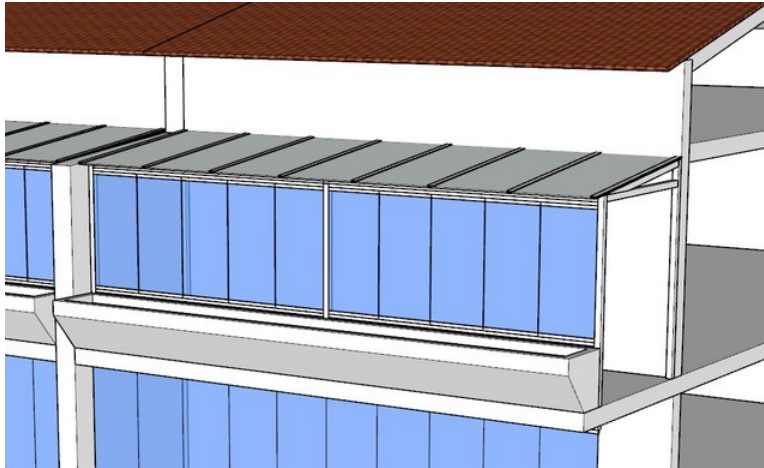
### Störningar / Buller

Planområdet ligger inom bostadsområde vid återvändsgatan och utsatts i första hand för bullret från lokaltrafik och tåg. Planområdet är inte utsatt för högt buller. Närmaste bullerkälla är Nibblevägen i 50 m i västlig riktning. Enligt kommunens bullerkartor från 2006 är vägbullernivåerna vid fasad mot Nibblevägen beräknade till följande: 43 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, 63 dB(A) maximal ljudnivå utomhus på uteplats. Bullernivåerna från tåg vid fasad är 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå utomhus. Dessa nivåer bedöms inte ha förändrats. 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

#### Bostäder

Den befintliga bebyggelsen utgörs av två flerbostadshus i form av terrasshus. Terrasseringen skapas genom att husdjupet våningsvis minskar uppåt. På detta sätt kan terrasserna göras stora i djupled samtidigt som de inte avskuggar varandra. Höjder varierar mellan 4 och 8 våningar. Husen är nertrappade i längsled och gavlarna ansluter härigenom i sin storlek till Nyängshusens gavlar. Åttavåningsdelarna är förlagda till huslängornas mittpartier medan husen fem våningar höga vid infarten från Elgentorpsvägen. Gaveln mot Nibblevägen är fyra våningar hög. Byggnadsarea begränsas till 6600 kvm och bruttoarea till 25 500 kvm i gällande detaljplan. Detta fortsätter att gälla. I planförslaget föreslås att utöver detta får inglasning av terrasser ske under förutsättning att nya inglasningar är utan bågar. Inglasningarna ska utföras enligt en typritning.



*Illustration*

### Arbetsplatser

I bottenvåningarna inryms förutom bostäder lokaler för daghem och fritidshem samt en basstation för pensionärer. Det skapar flera arbetsplatser.

### Service

Det finns flera skolor och förskolor i närområdet. Montessoriförskola Timotej ligger inom planområde i bottenvåningen av befintligt flerbostadshus. Förskolan Nyängsgården ligger på ca 150 meter avstånd öster om planområdet. Låg- och mellanstadium finns i Eklidsskolan, som är belägen omedelbar sydväst om planområdet. Ca 200 meter längre bort finns högstadium i Falkbergsskolan.

I Tullinge centrum, cirka 300 meter från planområdet finns både kommunal och kommersiell service. Vid torget ligger bland annat bibliotek, medborgarkontor, hälsovård, matbutiker samt restauranger.

### Friytor

#### Lek och rekreation

Mellan flerbostadshus och den befintliga bebyggelsen i Nyängen har utlagt ett sammanhängande parkområde. I detta en mindre bollplan belägen intill den befintliga barnstugan Nyängsgården.

En allmän lekplats ligger i parkområdets centrala del. Närlekplatser för bostäderna och för de i bostadshusen inrymda lokalerna för daghem och fritidshem är anlagda intill bostadshusens sydsidor.

#### Naturmiljö

Till Tullingebergs skogsområde med motionsspår är ca 350 meter.

#### Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdets bostadsbebyggelse ansluts till Nibblevägen via Elgentorpsvägen.

En befintlig gång- och cykelväg mellan centrum och Tullingeberg ansluter till bostadsbebyggelse i söder och öster. Till gång- och cykelväg längs Nibblevägen är ca 200 meter avstånd.

#### Kollektivtrafik

Planområdet är välbeläget i förhållande till pendeltågsstationen. Dessutom de busslinjer, som trafikerar Nibblevägen, har hållplats invid gångtunneln till Eklidsskolan.

#### Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Huvuddelen av flerbostadshusens parkering är förlagd till källarplanen med infarter från Elgentorpsvägens vändplan och med möjligt hissförbindelse till bostadslägenheterna. Bostadsentréerna nås av utryckningsfordon, taxi etc via gångvägssystemet längs husens sydsidor.

Väster om vändplanen reserveras mark för besöksparkering samt i anslutning till denna ett garage för traktorer, som används vid underhåll av parkvägar etc.

För bostäder har beräknats behovet 10,5 bpl/ 1000 kvm BTA för "normallägenheter" och 4 bpl/ 1000 kvm BTA för "pensionärlägenheter". För daghem beräknas 2 bpl/avd och för pensionärslokaler 0,5 bpl/anställd. Det totala bilplatsbehovet har beräknats till 240. De beräkningarna fortsätter att gälla.

Källargaragen beräknas rymma 220 bilar och markparkeringen ca 30 bilar, vilket innebär ett mindre överskott av parkeringsplatser.

Cykelförråd finns i varje trapphus.

### **Teknisk försörjning**

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ansluts till de kommunala vatten-spillvattenledningarna via Elgentorpsvägen.

Dagvatten leds till dagvattenledningarna sydost och norr om området.

Värme

Fastigheterna är anslutna till Södertörns fjärrvärmenät.

El

Befintliga bostäder är anslutna till el, datakommunikation och telefoni. En transformatorstation finns vid Elgentorpsvägens vändplan.

Avfall

Miljörum finns utbyggda i anslutning till garaget. Detta ska ske på samma sätt i framtiden. Kommunens avfallsplan och renhållningsordning ska följas. Närmaste återvinningsstation ligger vid Tullingebergsvägen ca 150 meter norr om planområdet. Återvinningscentral ligger vid Skyttbriksvägen på ca 2,0 km avstånd.



## Genomförande

### Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 1 2022
Granskning	kvartal 2 2022
Antagande	kvartal 3 2022
Laga kraft	kvartal 3 2022

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

*Vatten och avlopp*

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

*El, tele, fjärrvärme*

I närheten av planområdet finns befintliga el- och teleledningar. Telia Sonera Skanova är huvudman för telenätet och för elnätet är Vattenfall. För anslutning till el-, telenätet, och villkor för anslutning, kontaktas respektive ledningshavare.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren utgör grunden för pågående detaljplanearbete och reglerar parternas åtaganden.

### **Ekonomiska frågor**

#### Planekonomi

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

#### Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar för gata eller väg.

#### VA-kostnader

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

#### Bygglovavgift

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

### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Marina Pavlova  
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner  
Katarina Balog, bygglovarkitekt

Bygglovenheten

**Checklista för miljöpåverkan i planprojekt**

Projekt: Detaljplan för Akvarellen 11 och 12

Projektledare: Marina Pavlova

Fastighet: Akvarellen 11 och 12

	<b>Påverkan avseende</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
<b>1</b>	<b>Lagenligt skyddad natur</b>			
	Kommer projektet att beröra:			
	a. område med skyddad natur (naturreservat, landskapsbild, strandskydd, naturområden med andra bestämmelser/avtal, etc.)		X	
	b. Natura 2000-område		X	
	c. biotopskydd (inkl. det generella)		X	
<b>2</b>	<b>Riksintresse</b>			
	a. naturvård		X	
	b. kulturminnesvård		X	
	c. rörliga friluftslivet		X	
	d. kusten och skärgårdsområdet		X	
	e. yrkesfisket		X	
<b>3</b>	<b>Högt naturvärde</b>			
	Gröna kilar (enl. RUFSS)		X	
	Gröna samband (RUFSS, ÖP och GSP)		X	
	Områden som utpekats i Skogsstyrelsens <i>Skogens pärlor</i> , t. ex. nyckelbiotoper		X	
	Naturvärdesobjekt enl. kommunens naturvårdsprogram, (B.G.V)		X	
<b>4</b>	<b>Hotade arter</b>			
	Kommer fyndplatser av hotade arter påverkas? (Artportalen)		X	
<b>5</b>	<b>Skyddsområde för vattentäkt</b>			
	a. Inre/primär skyddsområde/skyddszon		X	
	b. Yttre/sekundär skyddsområde/skyddszon		X	
<b>6</b>	<b>Skyddsavstånd</b>			
	Kommer projektets planerade verksamhet att lokaliseras på för kort skyddsavstånd till:			
	a. befintlig bebyggelse enl. rekommendationer i "Bättre plats för arbete"		X	
	b. transport av farligt gods på väg/järnväg, enligt Istn:s rapport "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods" (Fakta 2016:6).		X	

2021-09-22

<b>7</b>	<b>Mark</b>	<b>Ja</b>	<b>Kanske</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
	Kommer projektet att orsaka:				
	a. instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc ( <i>Aktsamhetsområden</i> enl. ÖP, SGU:s kartering)			X	Det finns ett befintligt aktsamhetsområde som tangerar det stora huset på Akvarellen 12. Påverkas sannolikt ej av detaljplanen.
	b. skada eller förändring av värdefull geologisk formation			X	
	c. risk för erosion			X	
	d. förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag, sjö eller havsområde			X	
	e. Har det aktuella området tidigare använts som tipp-/ utfyllnadsplats eller dyl, varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken ( <i>BKL-klass</i> se Kartkiosken, lista på G/SBF/MILJÖ/Verksamhet/ Förorenade områden /Mifodatabas_EBH-stödet 2012-)			X	
	f. läckage av försurat, metallhaltigt vatten på grund av sprängning av sulfidförande bergarter. (Se berggrundskarta på SGU.se och Trafikverkets handbok för hantering av sulfidförande bergarter)			X	
<b>8</b>	<b>Luft och klimat</b>				
	Kommer projektet att orsaka:				
	a. väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvalitén			X	
	b. risk för överskridande av MKN			X	
	c. risk för överskridande av miljövalmål			X	
	d. förändringar i luftfuktighet, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)			X	
	e. obehaglig lukt			X	

2021-09-22

	Lokala förhållanden:				
	a. överskridande av MKN i befintligt omr.				
	b. kallluftssjö			X	
	d. dåliga ventilationsförhållanden			X	
	d. risk för besvärande vind			X	
<b>9</b>	<b>Vatten</b>				
	Kommer projektet att orsaka:				
	a. förändring av grundvattenkvaliteten			X	
	b. förändring av flödesriktningen för grundvattnet			X	
	c. minskning av vattentillgången i yt- eller grundvattentäkt/brunn			X	
		<b>Ja</b>	<b>Kanske</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
	d. förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning			X	
	e. risk för översvämning (skyfallskartering, nivåhöjning Mälaren, Östersjön)			X	Det finns två områden inom planområdet som enligt skyfallskartering kan få allvarliga översvämningar. Påverkas ej av den nya detaljplanen.
	f. förändring av ytvattenkvaliteten (bakt., kemiskt, temperatur eller omblandning)			X	
	g. förändring av flöde eller riktning eller strömförhållanden i vattendrag, sjö eller hav			X	
	h. att vattendom erfordras			X	
	i. att vattendomar/dikningsföretag påverkas			X	
	Finns det förutsättningar för LOD?	X			
	Vilken/vilka recipienter tar emot vatten från planområdet?				Tullingesjön
	Vilken/vilka vattenförekomst/er enligt Vattenmyndigheten berörs av planen? (se <a href="http://www.viss.lst.se">www.viss.lst.se</a> )				
	a. ytvatten	X			
	b. grundvatten		X		
	c. kust eller övergångsvatten			X	

2021-09-22

	Vilken är den ekologiska statusen på vattenförekomsten/erna enligt VISS?				måttlig
	Vilken är den kemiska statusen på vattenförekomsten/erna enligt VISS?				Uppnår ej god
	Vilka MKN är angivna för vattenförekomsten/erna? (se www.viss.lst.se)				God ekologisk status/God kemisk status
	Finns det risk att MKN inte klaras?				
	- Ekologisk status	X			
	- Kemisk status	X			
	- Kvantitativ status				
	Vilka miljöproblem är relaterade till vatten i området/vattenförekomsten?				PFOS
	Hur bedöms planen påverka vattenkvaliteten?				Inte alls
<b>10</b>	<b>Vegetation</b>				
	Kommer projektet att orsaka:				
	a. betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen			X	
		Ja	Kanske	Nej	Kommentar
	b. minskning i antal av unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle			X	
	c. införande av nya växtarter			X	
	d. avbrott i ”gröna samband” (se 11d, 16c)			X	
<b>11</b>	<b>Djurliv</b>				
	Kommer projektet att orsaka:				
	a. betydande förändringar av antalet eller sammansättningen av djurarter i området			X	
	b. minskning i antalet av unik, sällsynt eller hotad djurart			X	
	c. införande av nya djurarter			X	
	d. barriäreffekt (se även 10 d och 16 c)			X	
	e. försämring av jaktmarker			X	
	f. försämring av fiskevatten			X	
	g. försämring av fågelskådning			X	
<b>12</b>	<b>Buller och vibrationer</b>				
	Kommer projektet att orsaka:				
	a. ökning av nuvarande bullernivå			X	
	b. störningar i form av vibrationer			X	
	c. att människor exponeras för nivåer över			X	

2021-09-22

	rekommenderade riktvärden för buller eller vibrationer				
<b>13</b>	<b>Ljus och skarpt sken</b>				
	Kommer projektet att orsaka				
	a. nya ljussken som kan vara störande (bländande)			X	
	b. dåliga ljusförhållanden			X	
	Finns befintligt potentiellt störande ljus			X	
<b>14</b>	<b>Mark- och vattenanvändning</b>				
	Kommer projektet att orsaka avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området				
	a. nuvarande			X	
	b. planerad (jmf m t.ex. ÖP)			X	
<b>15</b>	<b>Hälsa och säkerhet</b>				
	Kommer projektet att orsaka:				
	a. explosionsrisk			X	
	b. risk för att människor utsätts för joniserande strålning t ex radon			X	
		<b>Ja</b>	<b>Kanske</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
	c. risk för att människor utsätts för elektromagnetiska fält			X	
	d. risk för hälsofara inklusive mental hälsa			X	
	e. risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka			X	
<b>16</b>	<b>Landskapsbild</b>				
	Kommer projektet att:				
	a. försämra någon vacker utsikt eller landskapsbild,			X	
	b. skapa för allmänheten obehaglig landskapsbild			X	
	c. påverka ”gröna samband”(se 10d och 11d)			X	
	d. stor påverkan på topografin gnm tex omfattande sprängning/schaktning			X	
<b>17</b>	<b>Rekreation, rörligt friluftsliv</b>				
	Kommer projektet att försämra eller förbättra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativmöjlighet (strövområde, vandringssled, friluftsanläggning etc)			X	

2021-09-22

<b>18</b>	<b>Kulturmiljö</b>				
	Kommer projektet att påverka:				
	a. värdefulla kulturlandskap inom eller i anslutning till verksamhetsområdet			X	
	b. fornlämningar (se t.ex. <i>Skogens Pärlor</i> )			X	
	c. områden som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram (Temakartan)			X	
	d. natur viktig för kulturmiljön (se kommunens naturvårdsprogram, <i>BGV</i> )			X	
	e. kulturmiljön positivt i något avseende			X	
	f. sammanhängande kulturmiljöer genom att skilja dem åt			X	
<b>19</b>	<b>Transporter/Kommunikationer</b>				
	Kommer projektet att ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik			X	
	Finns kollektivtrafik i området, hur frekvent är den	X			
<b>20</b>	<b>Naturresurser</b>	<b>Ja</b>	<b>Kanske</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
	Kommer projektet att innebära:				
	a. avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs			X	
	b. uppnås massbalans i området			X	
<b>21</b>	<b>Miljöpåverkan från omgivningen</b>				
	Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet			X	
	Kan projektet ha negativ påverka på området			X	
<b>22</b>	<b>Långsiktiga miljömål</b>				
	Finns det risk att projektet strider mot:				
	a. centrala miljömål			X	
	b. regionala miljömål			X	
	c. lokala miljömål			X	
<b>23</b>	<b>Kretslopp</b>				
	1. Ökar användandet av ändliga lagerresurser (metaller, olja, kol etc)			X	
	2. Ökar användandet av stabila naturfrämmande ämnen			X	
	3. Är resursomsättningen ineffektiv/ökar resursslöseriet			X	
<b>24</b>	<b>Additiva effekter</b>				



2021-09-22

	Har projektet effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande			X	
<b>25</b>	<b>Kommunalt VA och värme</b>				
	Kommer projektet att anslutas till kommunalt:				
	a. vatten	X			
	b. avlopp	X			
	c. fjärrvärme	X			

Se miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) och miljöbalken 6 kap. 6§. Bakgrundslitteratur och tolkningsstöd:

- *Handbok med allmänna råd om miljöbedömning av planer och program* (Naturvårdsverket, feb. 2009, Handbok 2009:1)
- *Miljöbedömningar för planer enligt plan- och bygglagen – en vägledning* (Boverket, mars 2006)

#### Sammanfattande kommentar

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Förändringen från den äldre detaljplanen är endast att den nya detaljplanen tillåter inglasning av terrasser.

Planområdet är inte utpekad som ett område med känslig kulturmiljö där man behöver vara extra försiktig med fasadutformningar, inglasningar etc. I Tullinge finns ett område av lokalt intresse för kulturmiljön, Tullinge villaområde, men byggnaderna i planområdet är inte synliga från detta område.

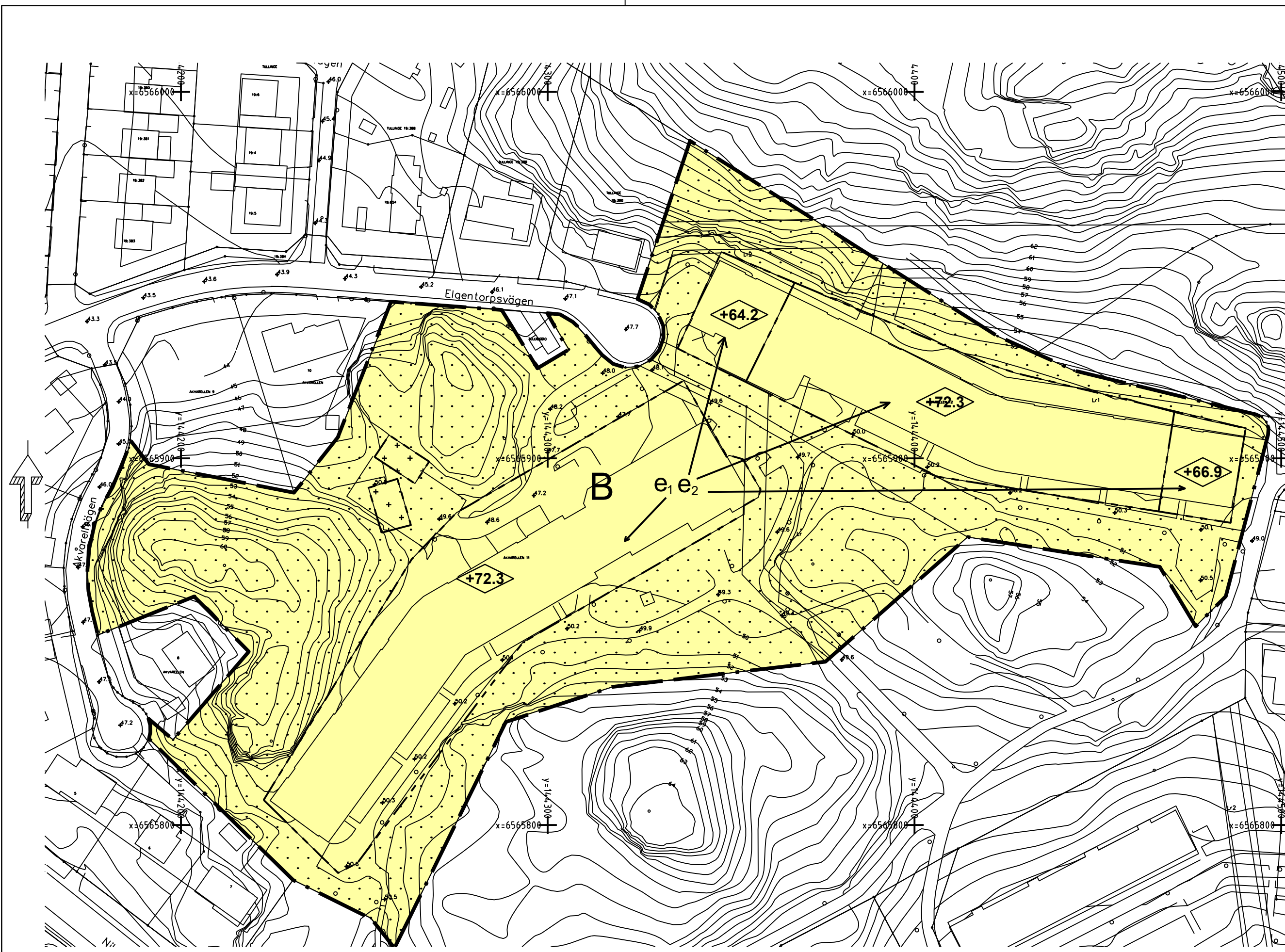
Inom planområdet finns ett aktsamhetsområde som tangerar huset på fastigheten Akvarellen 12. De geotekniska förhållandena undersöktes sannolikt när flerbostadshuset byggdes på 1980-talet.

Inom planområdet finns två områden där det enligt kommunens skyfallskartering finns risk för allvarlig översvämning vid ett 100-års regn. Det är längs

2021-09-22

den norra sidan av flerbostadshuset på Akvarellen 12 och en begränsad yta på den norra sidan av flerbostadshuset på Akvarellen 11.

Anders Forsberg  
Miljöenheten  
Samhällsbyggnadsförvaltningen



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

*Kvartersmark*, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Bebyggandets omfattning*

*e<sub>1</sub>* Största exploatering per fastighet är 25500 kvadratmeter bruttoarea. Utöver detta får inglasning av terrasser ske utan bågar enligt typritningen., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

*e<sub>2</sub>* Största exploatering per fastighet är 6600 kvadratmeter byggnadsarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

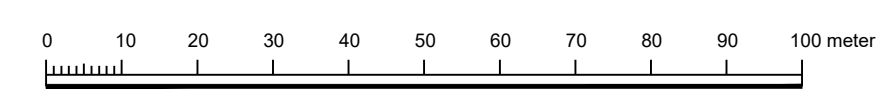
### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
- 1** Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 1:1** Registernummer för fastighet med traktnamn
- s:1** Registernummer för samfällighet
- fs:1** Registernummer för fiskesamfällighet
- ga:1** Registernummer för gemensamhetsanläggning
- serv.** Servitut
- R** Fornlämning
- lr** Ledningsrätt
- Byggnad

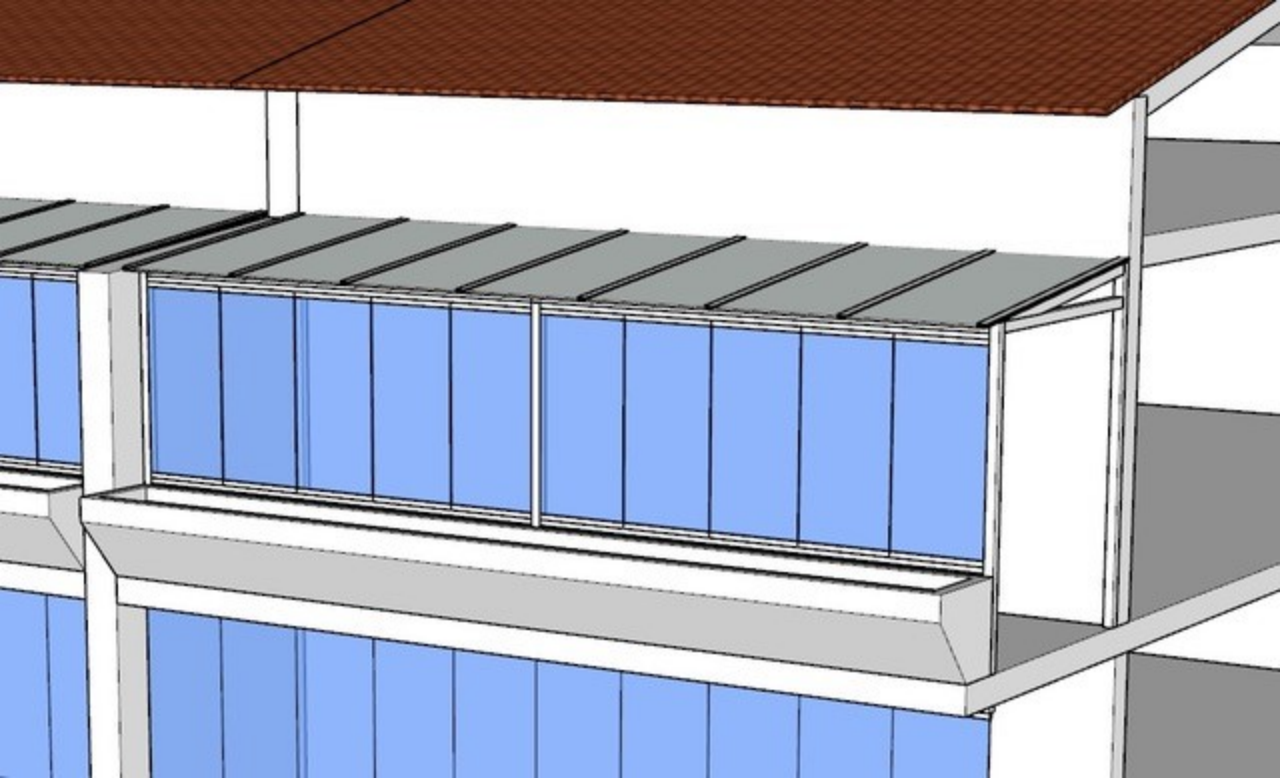
### GRUNDKARTA

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00  
 Höjdsystem RH2000  
 Grundkartan upprättad i oktober månad 2021  
 av Botkyrka kommun  
 Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad

Skala 1:1000 i A2 format



Detaljplan för kv. Akvarellen 11 & 12		<b>BOTKYRKA KOMMUN</b>	
<b>BOSTÄDER</b>			
Botkyrka Kommun		Stockholms Län	Långt ifrån lagom
<b>SAMRÅDSHANDLING</b>		Beslutsdatum	Instans
		Antagande	SBN
Upprättad enligt PBL2010:900 av Samhällsbyggnadsförvaltning		Laga kraft	
CHARLOTTE RICKARDSSON Planchef	MARINA PAVLOVA Planarkitekt	<b>40:43</b>	



**5****Föreläggande om att inkomma med anspråk på ersättning enligt 5 kap 26 § plan- och bygglagen (2010:900) med anledning av införande av rivningsförbud och skyddsbestämmelser på fastigheten Snäckstavik 3:110 (SBF/2018:00213)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 5 kap. 26 § plan- och bygglagen (2010:900) att:

1. Ägare och den som har en särskild rätt till fastigheten Snäckstavik 3:110 föreläggs, att senast två månader efter det att detta beslut har delgivits, anmäla anspråk på ersättning eller inlösen av fastigheten till följd av införandet av planbestämmelser för skydd av kulturvärden och rivningsförbud (egenskapsbestämmelserna q1 och r1) i förslag till detaljplan för Grindstugan.
2. Sakägare ska delges genom vanlig delgivning enligt 16–18 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar i övrigt att justera ärendet omedelbart.

**Sammanfattning**

Botkyrka kommun tar fram en ny detaljplan för Grindstugan (del av Snäckstavik 3:110.). Ett planförslag har upprättats och ställts ut för granskning, se bilaga 1. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser har tillförts på plankartan för att säkra kulturmiljövärden. Om en detaljplan innehåller ett rivningsförbud, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Kommunen vill veta i förväg, innan detaljplanen antas, vilka eventuella anspråk om ersättning enligt plan- och bygglagen 14 kap. 7, 10 §§ som kan inkomma från fastighetens ägare och den som har en särskild rätt till fastigheten. Fastighetsägare och den som har en särskild rätt till fastigheten föreläggs därför att inkomma med anmälan om ersättningsanspråk enligt plan- och bygglagen 5 kap. 26 §.

**Referens***Lotta Kvist**lotta.kvist@botkyrka.se***Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Föreläggande om att inkomma med anspråk på ersättning enligt 5 kap 26 § plan- och bygglagen (2010:900) med anledning av införande av rivningsförbud och skyddsbestämmelser på fastigheten Snäckstavik 3:110.**

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 5 kap. 26 § plan- och bygglagen (2010:900) att:

1. Ägare och den som har en särskild rätt till fastigheten Snäckstavik 3:110 föreläggs, att senast två månader efter det att detta beslut har delgivits, anmäla anspråk på ersättning eller inlösen av fastigheten till följd av införandet av planbestämmelser för skydd av kulturvärden och rivningsförbud (egenskapsbestämmelserna q1 och r1) i förslag till detaljplan för Grindstugan.
2. Sakägare ska delges genom vanlig delgivning enligt 16–18 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar i övrigt att justera ärendet omedelbart.

### **Sammanfattning**

Botkyrka kommun tar fram en ny detaljplan för Grindstugan (del av Snäckstavik 3:110.). Ett planförslag har upprättats och ställts ut för granskning, se bilaga 1. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser har tillförts på plankartan för att säkra kulturmiljövärden. Om en detaljplan innehåller ett rivningsförbud, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är



betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Kommunen vill veta i förväg, innan detaljplanen antas, vilka eventuella anspråk om ersättning enligt plan- och bygglagen 14 kap. 7, 10 §§ som kan inkomma från fastighetens ägare och den som har en särskild rätt till fastigheten. Fastighetsägare och den som har en särskild rätt till fastigheten föreläggs därför att inkomma med anmälan om ersättningsanspråk enligt plan- och bygglagen 5 kap. 26 §.

## Ärendet

Inom fastigheten Snäckstavik 3:110 ligger torpet Grindstugan. Torpet är ett fysiskt uttryck för en social skiktning inom herrgårdslandskapet, där även enklare bebyggelse som torp, backstugor och bebyggelse kopplad till andra funktioner ingick. Tillsammans med herrgårdarnas ståndsmässiga byggnader bidrar dessa typer av byggnader till en helhet i berättelsen om människornas olika villkor. Byggnaden berättar om äldre tiders bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor för de obesuttna på landsbygden.

Grindstugans namn och placering berättar om äldre strukturer och indelning av landskapet vid den tidigare gränsen av Mariebergs ägor, där sannolikt en grind var placerad. Genom att den äldre vägsträckningen delvis är försvunnen och omgivande åkermark är igenväxt är det dock svårare att förstå det landskapliga sammanhanget. Grindstugans byggnadsår är inte känt. Sannolikt härrör torpet från 1800-talets andra hälft, då den första gången förekommer i kyrkböcker och torpet finns med nuvarande placering med på Generalstabens karta från 1873. En byggnadsinventering av Grindstugan visar att byggnaden genomgått genomgripande ombyggnader, där en omsorg ägnats åt att bibehålla ett äldre uttryck. Fönster och dörrar är bytta, förstukvisten är inte ursprunglig och en trappa till övervåningen har lagts till vid norra gaveln. Interiört har mellanväggar rivits ut, men bjälkar, murad spis (delvis ombyggd) med vedspis, spishäll är äldre. En äldre trappa och lucka finns till vinden som senare inretts till bostadsrum.

Om en byggnad är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får den, enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 § inte förvanskas. För att skydda särskilt värdefulla byggnader får kommunen enligt plan- och bygglagen 8 kap. 16 § införa bestämmelser om skydd för att tillvarata bebyggelsens kulturvärden. Byggnaden på fastigheten Eriksberg 2:27, den s.k. arrendatorsbostaden bedöms omfattas av skydd och förses därför med rivningsförbud och skyddsbestämmelser i förslag till detaljplan för Grindstugan (del av Snäckstavik 3:110).



För att säkerställa att de arkitektoniska och kulturhistoriska värden som den befintliga torpet Grindstugan besitter inte ska gå förlorade har byggnaden i detaljplanen skyddats med planbestämmelserna;

r 1 – Huvudbyggnad får inte rivras

q 1 – Särskilt värdefull byggnad. Fasad och stomme ska bevaras.

Tillbyggnader och upptagning av nya fönster och dörrar får inte utföras.

Den befintliga byggnaden Grindstugan får särskilda skyddsbestämmelser i detaljplanen och kan fortsätta att användas som bostad och kompletteras med en fristående byggnad för toalett, dusch och bastu på maximalt 25 kvm som ska anpassas till kulturmiljön. Grindstugan får även planbestämmelser som medger användning som är till för det rörliga friluftslivet t.ex. naturum som kan fungera som informationshus om naturen, kulturhistorien och platsen.

## **Föreläggande om att inkomma med ersättningsanspråk eller krav på inlösen**

Planbestämmelse r1 i förslag till detaljplan för Grindstugan (del av Snäckstavik 3:110) ger enligt plan- och bygglagen 14 kap. 7 § fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet eller vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Planbestämmelse q1 i förslag till detaljplan för Grindstugan ger enligt plan- och bygglagen 14 kap. 10 § fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som skyddsbestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 12 § gäller det som anges i 14 kap. 5–11 §§ plan- och bygglagen i fråga om fastighetens ägare även den som har en särskild rätt till fastigheten.

När kommunen inför planbestämmelser om rivningsförbud eller skydd av kulturvärden har kommunen möjlighet att klarlägga (genom ett föreläggande) om någon fastighetsägare eller innehavare av särskild rätt till fastighet kommer att lämna anspråk på ersättning eller kräva inlösen av fastighet på grund av dessa planbestämmelser i detaljplanen. Föreläggandet





kan ske med stöd av plan- och bygglagen 5 kap. 26 §. Anledningen till att kommunen beslutar om ett föreläggande är för att kommunen ska kunna bedöma konsekvenserna av att dessa planbestämmelser införs.

Anmälan om ersättningsanspråk eller begäran om inlösen av fastighet ska göras inom angiven svarstid i beslutet annars kan rätten till ersättning gå förlorad, enligt plan- och bygglagen 14 kap. 27 §. Det gäller dock inte om skadan inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden. Om sådan oförutsebar skada inträffar i framtiden kan frågan om ersättning väckas igen.

### **Delgivning och svarstid**

Berörda fastighetsägare delges beslutet med delgivningskvitto. Svarstiden är två månader efter att beslut har delgivits.

Anmälan om ersättningsanspråk samt yrkanden lämnas skriftligt till [sbf@botkyrka.se](mailto:sbf@botkyrka.se) eller per post till:

Botkyrka kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
147 85 TUMBA

Senast två månader efter att beslut delgivits. Ange diarienummer SBN/2020:00005, ditt namn, dina kontaktuppgifter och fastighetsbeteckning. Dokumentet ska vara egenhändigt undertecknat.

Förslaget till detaljplan för Grindstugan (del av Snäckstavik 3:110) finns tillgänglig på kommunens hemsida:  
Grindstugan - Botkyrka kommun

### **Beslut om att anta detaljplanen**

Beslut om att anta detaljplanen för Grindstugan (del av Snäckstavik 3:110) kan inte fattas under de två månader som fastighetsägare och innehavare av särskild rätt har på sig att anmäla anspråk till kommunen enligt 5 kap. 28 § plan- och bygglagen. Beslut om att anta detaljplanen kan komma att fattas även om ingen anmälan om ersättningsanspråk eller begäran om inlösen av fastighet har inkommit inom beslutad svarstid.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Föreläggandet görs för att klargöra de ekonomiska konsekvenserna av att införa rivningsförbud och bestämmelse om skydd av kulturvärden i detaljplanen. Som planmyndighet är samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarig för eventuella ersättningsanspråk som kan följa av rivningsförbudet och skyddsbestämmelsen.



Berörd fastighetsägare till Snäckstavik samt ägare av särskild rätt i samma fastighet måste anmäla ersättningsanspråk eller begäran om inlösen inom två månader från att de delgivits beslutet. Annars kan rätten till ersättning gå förlorad enligt 14 kap. 27 § plan- och bygglagen. Det gäller dock inte om skadan inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden. Om sådan oförutsebar skada inträffar i framtiden kan frågan om ersättning väckas igen.

## Överklagande

Om du inte är nöjd med Samhällsbyggnadsnämndens beslut kan du överklaga det skriftligen till Länsstyrelsen i Stockholm. Överklagandet ska skickas in till samhällsbyggnadsförvaltningen som sedan skickar det vidare till Länsstyrelsen. Tala om vilket beslut du vill överklaga, diarienummer och beslutsdatum. Redogör för varför du anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring av beslutet du vill ha. Skriv ditt namn, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer och underteckna. Överklagan kan göras av ombud som även undertecknar. I så fall ska en fullmakt skickas med. Överklagandet ska skickas till:

Botkyrka kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
147 85 TUMBA

För att Länsstyrelsen ska kunna ta upp överklagandet ska det ha kommit in till samhällsbyggnadsförvaltningen senast tre veckor (3 veckor) från den dag beslutet delgivits.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin  
Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson  
Planchef

---

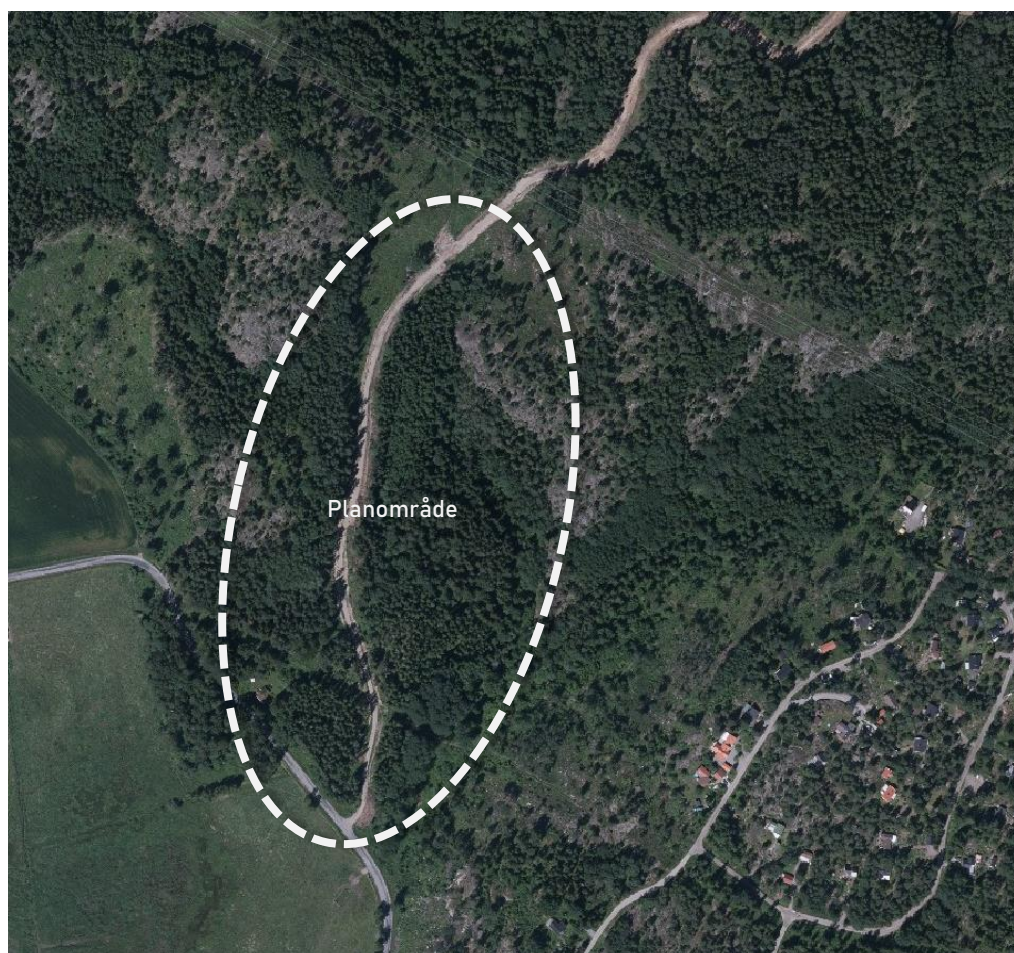
Beslutshandlingar  
Detaljplan för Grindstugan (del av Snäckstavik 3:110),  
granskningshandlingar, daterat 2021-05-26

Expedieras till  
Planadministratör  
Sakägare, som delges direkt med delgivningskvitto



## Planbeskrivning

**Detaljplan för Grindstugan (del av fastigheten Snäckstavik 3:110),  
plan.nr. 75–8**



Flygfoto över planområde

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Planhandlingar .....	5
Utredningar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Planförfarande .....	6
Plandata .....	6
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>8</b>
Översiktliga planer .....	8
Riksintressen .....	8
Detaljplaner .....	8
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	9
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>10</b>
Områdesbeskrivning och landskapsbild .....	10
Nuvarande bebyggelse .....	10
Kulturmiljö .....	11
Naturvärden .....	12
Rekreation och friluftsliv .....	13
Gatunät och trafik .....	13
Gator, gång och cykeltrafik .....	13
Kollektivtrafik .....	13
Parkering .....	14
Service .....	14
Geotekniska förhållanden och vatten .....	14
Avvattning .....	15
Lokalklimat .....	15
Störningar .....	15
Trafikbuller .....	15
Radon .....	16
Elektromagnetisk störning .....	16

<b>Förändringar, planförslag</b> .....	<b>17</b>
Bebyggelseförslag.....	17
Brand.....	18
Brandposter.....	19
Grindstugan.....	19
Gatunät, trafik.....	19
Väg 570.....	20
Parkering.....	21
Kollektivtrafik.....	21
Tillgänglighet.....	21
Grindstugan.....	21
Kulturmiljö.....	21
Natur och landskapsbild.....	22
Rekreation och friluftsliv.....	22
Ekosystemtjänster och skötselprogram.....	22
Service och sociala konsekvenser.....	23
Geotekniska förhållanden.....	23
Risk för ras/skred.....	23
Störningar.....	24
Elektromagnetisk störning.....	24
Teknisk försörjning.....	24
Vatten och avlopp.....	24
Avfall.....	24
Dagvatten.....	25
El.....	25
Solenergi.....	25
Uppvärmning.....	25
<b>Genomförande</b> .....	<b>26</b>
Organisatoriska frågor.....	26
Genomförandetid.....	26
Huvudmannaskap.....	26
Ansvarsfördelning.....	26
Avtal.....	26

Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Fastighetsbildning .....	27
Rättigheter .....	27
Ekonomiska frågor .....	27
Planekonomi .....	27
Upprättande av detaljplan .....	27
Gatukostnader .....	28
VA-kostnader .....	28
Bygglovskostnader .....	28
<b>Konsekvenser av planens genomförande .....</b>	<b>29</b>
Sammanfattande bedömning .....	29
Solstudie .....	30

## **Inledning**

### **Planhandlingar**

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

### **Övriga handlingar**

- Situationsplan
- Gestaltungsprogram

### **Utredningar**

- Undersökning, (Behovsbedömning) 2018-08-16
- Arkeologisk utredning, 2019-07-01
- Dagvattenutredning, 2020-03-31
- Geoteknisk PM, 2018-12-06
- Naturvärdesinventering, 2018-08-15
- Skredrisk PM, 2018-12-13
- Solstudie, 2020-02-05
- Trafikutredning, 2019-09-16
- Kulturlandskapsanalys, 2020-02-27
- Ekosystemtjänster och skötsel 2020-09-18
- Dagvattenutredning, komplettering 2021-05-17

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ca 40 bostadsenheter i form av enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus inom del av fastigheten Snäckstavik 3:110.

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården och kända fornlämningar finns inom planområdet och i dess närhet. Till största delen utgörs området av produktionsskog och avgränsas av branta skogbeklädda slänter.

Planen innebär att ny bebyggelse och tillhörande anläggningar kommer att tillskapas i dalgången utan att befintliga natur- och kulturmiljövärden skadas. Samtidigt ska allmänhetens tillgänglighet till dessa värdefulla miljöer kvarstå.

Aktuell detaljplan ska tillåta variation och husen ska anpassas till terrängen och kulturlandskapet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets karaktär och val av hustyp ska utgå från fastighetens naturliga beskaffenhet.

Fasader ska utföras i trä och huvudsakligt takmaterial ska vara tegel eller trä. Kulörer ska vara dova jordkulörer i matt glans som inte sticker ut i kulturlandskapet/skogslandskapet, även omålade fasader i trä samt järnvitriol tillåts. Tak skall bestå av svart tegeltak eller grånat trätak.

### **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 betydande miljöpåverkan.

### **Plandata**

Planområdet ligger i Skinnarviksdalen i Grödinge, Tumba. Områdets areal är cirka 5 hektar. Den aktuella fastigheten ägs av en privat fastighetsägare och gränsar till villabebyggelsen, Kagghamra tomtområde, i öst. Området avgränsas i söder av väg 570 och i norr av 400 kV kraftledning. I väst och i öst avgränsas området av branta berg. Planområdet och dess omgivning består främst av skog. Genom området i nord-sydlig riktning löper en grusväg som används av skogsbruket. På andra sidan av väg 570, i söder, finns Snäckstaviks våtmark.

Ytan korsas i söder av en mindre 24 kV kraftledning med ett säkerhetsavstånd på 5 meter, och genom i princip hela ytan i nord-sydlig riktning går en grusad bilväg. Längst i söder ansluter ytan till landsvägen. Längs östra delen avgränsas ytan till stora delar av en västvänd brant, i sydöst följer Sörmlandsleden planområdets ytterkant.





Planområdets läge i Grödinge

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktliga planer**

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Detaljplaneförslaget följer översiktsplanens intentioner av förnyelse och förtätning som gäller Grödinge och landsbygden i övrigt. I översiktsplanen är området utpekade för att ge utrymme till nya bostäder på landsbygden. 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. Den nya bebyggelsen ska samlas i små grupper och i närmaste anslutning till vägar, kommunikation och i de stråk där kommunalt vatten och avlopp planeras.

### **Riksintressen**

Planområdet är beläget inom Riksintresse för Kulturmiljövården (Grödinge K14) enligt miljöbalkens 3 kap 6§ samt naturresurslagen 2 kap 6§. Planområdet ingår i ett riksintresse för kulturmiljövården och innehåller en fornlämning i form av en fossil åker med röjningsrösen, samt gränsar till två fornlämningar i form av fornborgar i väster. Inom området finns också huslämningar från senare tid. Området har således brukats av människor under lång tid. I motiveringen till riksintresset framhålls bland annat de smala uppodlade sprickdalarna, präglade av mindre herrgårdar och med stor fornlämningsrikedom. Planområdet ligger just i en sådan dalgång.

Norr om planområdet löper en 400 kV kraftledning. Ledningar med en spänning på 220 kV eller högre är klassade som Riksintresse för Energiförsörjningen enligt miljöbalkens 3 kap 8 §. Riksintresset syftar till att skydda tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningar för energiproduktion.

### **Detaljplaner**

Det aktuella området omfattas inte av detaljplan.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Underlag för bedömningen är Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter av Detaljplan Grindstugan, 2018-08-16. En sammanfattning av Undersökningen finns i kapitlet Konsekvenser av planens genomförande.

## Förutsättningar

### Områdesbeskrivning och landskapsbild

Planområdet utgörs av en smal, långsträckt dalgång med sträckning i nord-sydlig riktning mellan två skogsklädda bergkullar med delvis branta sluttningar. Gränsen för området utgörs, mot söder och det öppna landskapet kring Snäckviken, av väg 570 intill Kagghamra som ansluter till väg 569 i väster och väg 225 i öster. Vägen följer skogskanten och topografin i mjuka svängar. Skinnarviksdalen ligger nästan helt skyddad från insyn. Den till större delen igenvuxna dalgången kring en grusad timmerväg fortsätter norrut i en låglänt kil för att sedan övergå i fuktmarksvegetation och det öppna landskapet kring gården Karshamra. Väster om och sidoordnad entrén till Skinnarviksdalen ligger Grindstugan med trädgård strax innanför skogskanten. Planområdet korsas i den södra delen av en mindre kraftledning och avgränsas i norr av en parallell kraftledningsgata.

Platsen har varierade natur- och vegetationsförhållanden tack vare skillnader i topografi, fuktförhållanden, geologi och tidigare markanvändning. Berg i dagen och tall dominerar på höjderna i öster och i väster om planområdet vid fornborgarna. Även den östra sluttningen är barrskogsbevuxen medan den västra sluttningen har avverkats på senare tid, med slyuppslag som följd. Vandringsleden Sörmlandsleden med sträckning nr 61 (Berga vägsål - Kvarnsjön, 5,5 km), passerar i östra kanten av utbyggnadsområdet.

### Nuvarande bebyggelse

Den enda bebyggelsen som finns idag inom planområdet är torpet Grindstugan. Byggnaden är ett fysiskt uttryck för en social skiktning inom herrgårdslandskapet, där även enklare bebyggelse som torp, backstugor och bebyggelse kopplad till andra funktioner ingick. Tillsammans med herrgårdarnas ståndsmässiga byggnader bidrar dessa typer av byggnader till en helhet i berättelsen om människornas olika villkor. Byggnaden berättar om äldre tiders bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor för de obesuttna på landsbygden.

Grindstugans namn och placering berättar om äldre strukturer och indelning av landskapet vid den tidigare gränsen av Mariebergs ägor, där sannolikt en grind var placerad. Genom att den äldre vägsträckningen delvis är försvunnen och omgivande åkermark är igenväxt är det dock svårare att förstå det landskapliga sammanhanget. Grindstugans byggnadsår är inte känt. Sannolikt härrör

torpet från 1800-talets andra hälft, då den första gången förekommer i kyrkböcker och torpet finns med nuvarande placering med på Generalstabens karta från 1873. En byggnadsinventering av Grindstugan visar att byggnaden genomgått genomgripande ombyggnader, där en omsorg ägnats åt att bibehålla ett äldre uttryck. Fönster och dörrar är bytta, förstukvisten är inte ursprunglig och en trappa till övervåningen har lagts till vid norra gaveln. Interiört har mellanväggar rivits ut, men bjälkar, murad spis (delvis ombyggd) med vedspis, spishäll är äldre. En äldre trappa och lucka finns till vinden som senare inretts till bostadsrum.

### Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Grödinge [AB14]. Genom att planområdet utgörs av planterad skog är läsbarheten av landskapet lägre och en komplettering med ny bebyggelse bedöms vara möjlig utan att skada på riksintresset uppstår, såvida anpassning till kulturmiljöns och landskapets värden görs.

För att uppnå miljöbalkens krav avseende riksintresset bör följande beaktas vid kommande byggnation:

- I det större landskapliga sammanhanget ska förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet med fornlämningar på de högre skogspartierna väster om planområdet, fornlämningar kopplade till uppodling av landskapet, herrgårdsmiljöns bebyggelse och landskap gå att avläsa, vilket innebär en anpassning av ny bebyggelse till skala, utformning och placering.
- De kulturhistoriska värden som uttrycks inom planområdet bevaras och befintlig natur bör bevaras så nära och tillåtas komma in i området. En urban eller storskalig karaktär undviks. Återställande av landskapet till mer av hagmarkskaraktär kan vara positivt.
- Grindstugans torpmiljö utgör en del av herrgårdsmiljön, vilket innebär att torpet bör ses som ett uttryck för riksintresset. Vid exploatering ska därför ges förutsättningar för bevarande av torpet med omgivande trädgård.

Grindstugan, Kulturlandskapsanalys och konsekvensbedömning av förslag till detaljplan finns att läsa i separat dokument.

### Fornlämningar

Sedan tidigare fanns det registrerat två fornlämningar i form av ett torp, Grödinge 747, och ett område med fossil åker, Grödinge 746. Vid den arkeologiska utredningen påträffades ytterligare två fornlämningar, en boplats från

Yngre stenålder, objekt 1, och ett område med fossil åker, objekt 3. Det noterades också ett område med fossil åker, objekt 4, som odlats in i sen tid och därför klassas som övrig kulturhistorisk lämning. Vid utredningen avfärdades ett boplatsläge, objekt 2, då det inte påträffades något av antikvariskt intresse. Lämningsarna är skyddade enligt kulturmiljölagen 2 kap.

Den arkeologiska inventeringen ”Torpet Snäckvik och en gropkeramisk boplats” finns att läsa i ett separat dokument.

### **Naturvärden**

Till största delen består planområdet av produktionsskog i form av en gallrad granskog. I de centrala delarna går ett fuktigare stråk med vissa naturvärden. De naturvärdesobjekt som identifierades vid naturvärdesinventeringen var främst i anslutning till den västvända sluttningen och branten längs östra kanten av planområdet. Viktiga egenskaper som bidrar till den biologiska mångfalden är den höga bördigheten i marken samt surdrag och bäckar som bidrar till en fuktig miljö vilket är gynnsamt för många arter. Träden i naturvärdesobjekten har uppkommit genom naturlig föryngring, de är inte planterade som i den omgivande produktionsskogen. Främst är det lövträd som asp och hassel som håller de högsta biologiska värdena. Högre upp i sluttningen i nordost är det istället den torra miljön som bidrar till höga naturvärden, där finns senvuxna gamla träd av tall och gran samt senvuxna aspar.

De identifierade naturvärdesobjekten har naturvärdesklasserna tre eller fyra på en skala 1-4 där 1 innebär höga naturvärden. Det som saknades för att komma ytterligare upp i skalan var riktigt gamla träd. Det hittades heller inte några rödlistade arter annat än en tall med talticka. Det är dock inte uteslutet att ovanliga arter kan trivas i de miljöer som identifierades. Den västvända branten håller relativt höga naturvärden delvis tack vare att den skuggas av träd, som bidrar till att hålla en hög luftfuktighet. Det är nödvändigt för de mossor som växer på klippväggen, som annars torkar ut. Skuggigheten är även viktig för värdena i surdrag och små bäckar, och bidrar till att hålla en jämn temperatur i vattnet som är viktig för vattenlevande organismer.

Området är en del av den regionala gröna kil som sträcker sig norrut över Grödinge, ”Hanvedenkilen”. Exploatering av det aktuella området kommer medföra ytterligare fragmentering av de grönområden som finns inom Botkyrka kommun. Fragmentering leder till att det blir svårare för växter och djur att förflytta och sprida sig, framför allt de som är beroende av sammanhängande områden av samma naturtyp för sin fortlevnad. Trots att det inventerade området

är en del i ett fragmenterat landskap, med skog, öppen åkermark och tät bebyggelse om vartannat, finns det ekologiska värden i marker som inte är exploaterade. De gamla hasselbuskarna och asparna som finns i den inventerade ytan kan vara en del i ett större sammanhang, och därmed vara viktiga för djur och växter som är beroende av de trädslagen. Även den skuggade västvända branten kan bidra till spridningsvägar för arter som frodas i den miljön.

### **Rekreation och friluftsliv**

Grödingeleden som har anslutning till Sörmlandsleden, går söder om planområdet, på väg 570, och viker sedan av norrut i planområdets sydöstra del. Den skogsbilväg som går genom området används av de som ska besöka fornborgarna strax väster om området. Infarten till skogsbilvägen används också som parkering av personer som besöker Snäckstaviks våtmark, söder om området, som är en s.k. *gäddfabrik* med stora fågelvärden. En informationstavla om Snäckstaviks våtmark är uppsatt strax väster om infarten. Användning av själva planområdet är sannolikt liten, men planer finns på att anlägga en stig mellan de båda våtmarkerna Snäckstavik och före detta Kyrksjön i norr, för att bland annat underlätta för fågelskådare som rör sig genom området längs skogsbilvägen.

### **Gatunät och trafik**

Gator, gång och cykeltrafik

Planområdet nås med bil via väg 570 med anslutning till väg 225 i öster och väg 569 i väster. Väg 225 ansluter till Nynäshamn – Vårsta – Södertälje och väg 570 till Vårsta – Skansund. Trafikmängden på väg 570 är idag cirka 600 fordon/dygn. Trafikverket är väghållare för vägarna.

Planområdet saknar gång- och cykelvägar och gående och cyklister använder det befintliga vägnätet i området och längs med väg 570 fram till busshållplatsen vid väg 225.

### **Kollektivtrafik**

Två busslinjer trafikerar vägarna i närområdet. Öster om planområdet längs med väg 225 trafikerar busslinje 783 (Södertälje centrum– Nynäshamns station). Turtätheten är cirka en buss i timmen. Närmaste station på busslinje 783 är Dalsta och ligger ca 2,2 km från planområdet. Väster om planområdet, vid väg 569 trafikerar busslinje 727 (Tumba station - Skansundet). Turtätheten är

cirka en buss varje timme vid rusningstrafik och annars varannan timme. Närmaste station för buss 569 är Bergavägen och ligger ca 1,3 km från planområdet

Pendeltågsstation finns i Tumba och Tullinge. Vid båda stationerna finns infartsparkering för resenärer som ska resa med SL.

#### Parkering

Infarten till skogsbilvägen som idag går genom planområdet används som parkering av personer som besöker Snäckstaviks våtmark.

#### Service

Förskolor, skolor, fritidsgård, bibliotek och kommersiell service finns i Vårsta centrum. 10 minuter med bus 727 från busshållplats Bergvägen, hållplatsen avstånd är 1 km från planområdet. Gymnasium och vårdcentral i Tumba centrum. 10 km från Lida med Sörmlandsleden.

#### Geotekniska förhållanden och vatten

Jordlagerföljden inom området varierar och den naturligt lagrande jorden överlagras delvis av ett fyllningslager. I norr utgörs den naturligt lagrade jorden av växellagringar (grus, sand, silt och lera) på grövre friktionsjord ovan berg och i söder av lera på växellagringar ovan friktionsjord på berg. I direktangränsning till undersökningsområdet finns partier med höga bergbranter och partier med många ytblock.

Leran som påträffats vid den geotekniska undersökningen är en mycket lös siltig lera med sandskikt och framtida tillskottslaster från uppfyllnader och/eller byggnader inom lerområdet innebär risk för sättningrörelser. Den lösa leran medför även risk för stabilitetsproblem vid uppfyllnader och schakter.

#### Risk för ras och skred

Risken för ras och skred förekommer huvudsakligen inom lösjordområden. Inom den norra delen av området bedöms det vara liten risk för ras och skred, medan ras- och skredrisk bedöms finnas i mellersta och södra delen av området, där det finns lera och siltiga jordar.



Det finns risk för berg-/blocknedfall för fastigheterna som ligger i mellersta och norra delen av området, främst utmed östra gränsen. I södra delen av området utmed östra gränsen, bedöms dock risk för bergras/blocknedfall vara mindre, då berget där är flackare.

### Avvattning

Berörd vattenförekomst är Kaggfjärden som har måttlig ekologisk status baserad på miljökonsekvenstypen övergödning och där kvalitetsfaktorn näringsämnen har otillfredsställande status. En förbättring behöver alltså ske för att nå god status i vattenförekomsten.

### Lokalklimat

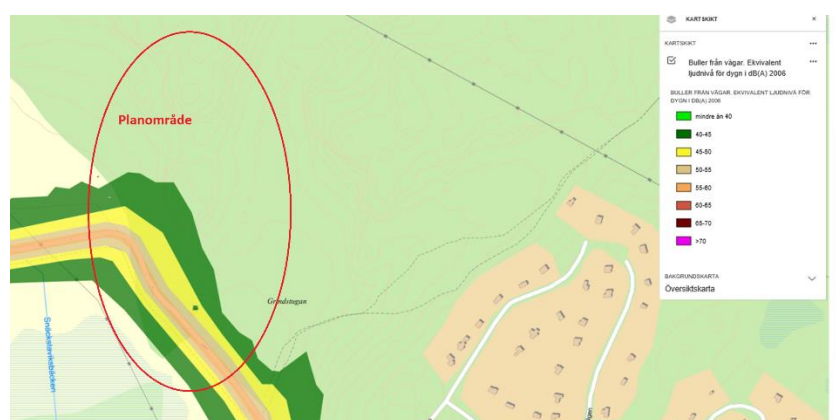
Den förhärskande vindriktningen är från sydväst och området är sannolikt i normalfall välventilerat. Då området ligger i en dalgång med en våtmark som utgör en sänka i söder, kan det finnas risk för sämre utvärdringsförhållanden under perioder med inversion.

### Störningar

#### Trafikbuller

Väg 570 hade år 2015 en årsdygnstrafik på cirka 580 bilar. Enligt kommunens bullerberäkningar är den ekvivalenta ljudnivån lägre än 50 dBA på den mest utsatta platsen. Riktvärdena för trafikbuller från vägar klaras inom området.

Beräkningarna är baserade på Ingemansson Technology AB, 2006. Bullerkartläggning av Botkyrka kommun. Fördjupad kartläggning. Rapport 2006:1.



Bullerkarta

#### Radon

Radonhalten varierar i området och de högsta värdena finns i den centrala delen av området och det är jordluften som är högklassad. Den kommer dock antagligen schaktas bort. För att få en säker bedömning rekommenderas ytterligare mätningar som är mera detaljerade innan byggstart.

#### Elektromagnetisk störning

Norr om planområdet passerar en 400 kV kraftledning i väst - östlig riktning. Planområdet korsas även av en 24 kV kraftledning i söder i väst – östlig riktning.

## Förändringar, planförslag

### Bebyggelseförslag

Detaljplanen medger uppförande av 21 friliggande enbostadshus, 10 parhus, 6 radhus och 4 kedjehus. För att minska påverkan på landskapsbilden ska områdets landskapskaraktär 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.

#### Utnyttjandegrad/fastighetsindelning enbostadshus

- Minsta fastighetsstorlek 700 kvm. Största bruttoarea är 200 kvm. Största byggnadsarea 150 kvm. Bruttoarea för Garage/komplementbyggnad högst 40 kvm. Maximal byggnadshöjd 9 meter för att kunna möjliggöra en suterrängvåning.

#### Utnyttjandegrad/fastighetsindelning parhus

- Minsta fastighetsstorlek 400 kvm. Största bruttoarea 150 kvm. Största byggnadsarea 75 kvm. Bruttoarea för Garage/komplementbyggnad högst 40 kvm. Maximal byggnadshöjd 7 meter.

#### Utnyttjandegrad/fastighetsindelning radhus

- Minsta fastighetsstorlek 240 kvm. Största bruttoarea 150 kvm. Största byggnadsarea 75 kvm. Maximal byggnadshöjd 7 meter.

#### Utnyttjandegrad/fastighetsindelning kedjehus

- Minsta fastighetsstorlek 300 kvm. Största bruttoarea 150 kvm. Största byggnadsarea 75 kvm. Bruttoarea för Carport högst 30 kvm. Maximal byggnadshöjd 7 meter.

I plankartan anges byggrätt per fastighet för enbostadshus och parhus, när det gäller kedjehus och radhus anges per bostadsenhet ifall någon vill köpa hela fastigheten och bilda en bostadsrättsförening.

Tanken med planbestämmelserna är att tillåta variation och att husen ska anpassas till terrängen och kulturlandskapet. Byggnadernas placering ska anpassas till markens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är endast tillåten i nära anslutning till byggnad

samt för att möjliggöra infart till bostaden. Val av hustyp ska utgå från fastighetens naturliga beskaffenhet. På sluttande tomter bör suterränghus byggas och på plana tomter bör plana hustyper uppföras. Suterrängvåning och inredningsbar vind är tillåtet.

De friliggande villorna bör placeras parallellt med höjdkurvorna för att minimera ingrepp i naturen och för att skapa en naturlig variation i området som relaterar till topografin. Huskropparna kan med fördel vara mer uppbrutna för att smälta in i det kuperade landskapet. Parhusen, radhusen, kedjehusen och byggnaderna i vägkurvan bör däremot placeras parallellt med gatan för att skapa en kontrast mot villornas orientering.

Huskropparna ska placeras alldeles intill huvudgatan, detta regleras i planen med prickmark, fastigheterna kommer få ca 20 meter byggbar mark från huvudgatan. Anledningen till detta är att förbättra tillgängligheten utan ramper och för att skapa en närvaro i gaturummet. Kedjehusen är undantagna och ska placeras så långt från gatan som möjligt för att skapa ett bra solläge framför husen.

Fasader ska utföras i trä och huvudsakligt takmaterial ska vara tegel eller trä. Kulörer ska vara dova jordkulörer i matt glans som inte sticker ut i kulturlandskapet/skogslandskapet, även omålade fasader i trä samt järnvitriol tillåts. Svärtan ska vara minst 20 enligt NCS-systemet. Tak skall bestå av svart tegeltak eller grånat trätak. Solpaneler tillåts. Även komplementbyggnader skall följa dessa riktlinjer.

#### Brand

Det planerade bostadsområdet är beläget utanför tätort och den uppskattade insatstiden (från det att larmet kommer in till SOS centralen och första enhet (brandbil) är på plats och en räddningsinsats kan påbörjas) uppskattas till runt 20 minuter. Brandförsvarets erfarenhet av bränder i radhus som är utförda i trämaterial är att en brand som uppstår i en bostad snabbt kan sprida sig till omgivande bostäder i samma radhuslänga med stora skador som följd. Därför måste radhusen och kedjehusen få en brandskyddad träfasad för att möjliggöra bättre förutsättningar för räddningstjänsten att begränsa skadorna vid en eventuell brand.

### Brandposter

Brandposter skall placeras i anslutning till väg 570 eftersom ledningsnätet uppe i området inte har tillräcklig kapacitet för en brandpost. Centralt i området ska en spolpost placeras för underhåll av ledningsnätet men de har inte samma flödeskapacitet.

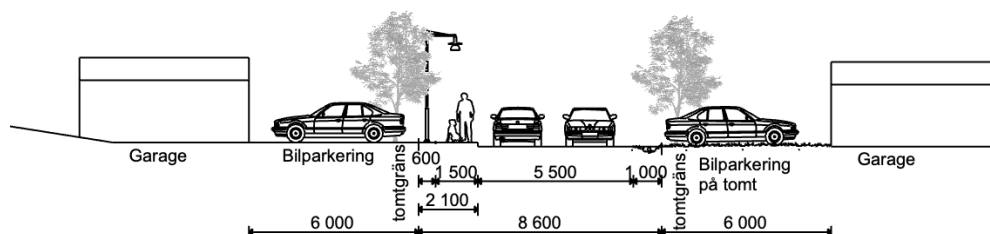
### Grindstugan

Den befintliga byggnaden Grindstugan får särskilda skyddsbestämmelser i detaljplanen och kan fortsätta att användas som bostad och kompletteras med en fristående byggnad för toalett, dusch och bastu på maximalt 25 kvm som ska anpassas till kulturmiljön. Grindstugan får även planbestämmelser som medger användning som är till för det rörliga friluftslivet t.ex. naturum som kan fungera som informationshus om naturen, kulturhistorien och platsen.

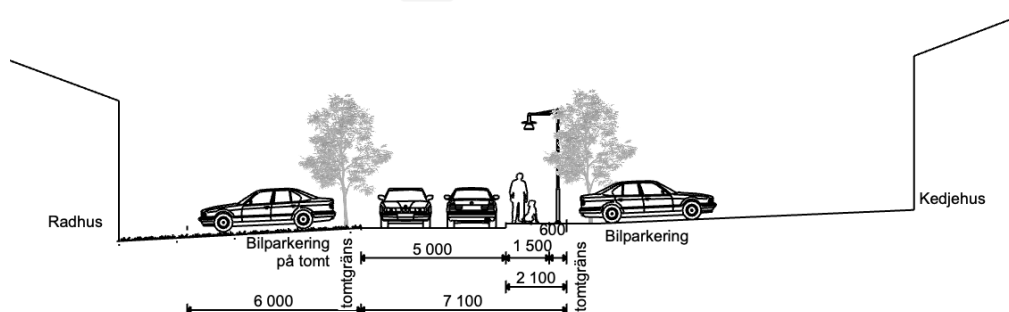
### Gatunät, trafik

Inom planområdet kommer det finnas ett mindre vägnät som ansluter till fastigheterna. Det kommer vara viktigt att säkerställa god trafiksäkerhet för samtliga trafikslag då skogsmaskiner trafikerar vägen. Huvudgatan utförs med en körbana på 5,5 meter och en gångzoon på 1,5 meter. Gatan har en förhöjd trottoar längs ena sidan, vägen dimensioneras för max hastighet 30 km/tim. Stickgatorna har en vägbanebredd på 5 m.

En gång- och cykelväg ska byggas från området fram till planerad gång- och cykelväg längs med väg 570.



Huvudgata

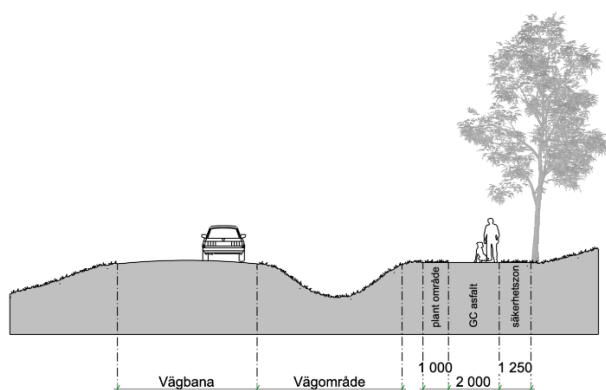


Stickgata

### Väg 570

Väg 570 är idag en landsväg med låg standard och det finns idag ett behov av att säkerställa en god trafiksäkerhet för samtliga trafikflöden längs med vägen. Samhällsbyggnadsförvaltningen verkar för att göra en åtgärdsvalstudie tillsammans med Trafikverket för väg 570. Detta för att identifiera lämpliga åtgärdsförslag och säkerställa fortsatt hantering med involverade aktörer genom överenskommelser och eventuella avtal. Samhällsbyggnadsförvaltningen ämnar i samband med detta också planera för en belyst GC-väg mellan Kagghamra och väg 569, buss 727, station Bergavägen. Vid busshållplatsen Bergavägen planeras det för en väderskyddad cykelparkering. Se sektionsbild för gång- och cykelväg nedan.

Principsektion, vägbana, vägområde, GC-zon



### Parkering

Parkering kommer i huvudsak lösas på de enskilda fastigheterna för de boende i området. Parkering för utomstående besökare som till exempel ska till fornborgarna, våtmarken eller gäddfabriken kommer att lösas inom planområdet alldeles i början av lokalgatan på den östra sidan. Där kommer det även att finnas informationsskyltar för besökare till naturområdet. Det kommer även att finnas en parkering norr om bostadsområdet.

### Kollektivtrafik

Då fler kommer att bosätta sig inom området permanent, ser kommunen det som önskvärt att turtätheten ökar. Dock är det SL som beslutar om en eventuell utökning av kollektivtrafiken.

### Tillgänglighet

Området sluttar kraftigt från norr ner mot söder och det sluttar också från vägen upp åt både öst och väst. Husen kommer därför att läggas nära vägen för att förbättra tillgängligheten utan att man behöver bygga ramper.

### Grindstugan

Idag finns en infart till Grindstugan från väg 570, i aktuell detaljplan läggs ett infartsförbud och Grindstugan kommer i stället få sin angöring via det lokala vägnätet.

### Kulturmiljö

Genom att styra färgvalet med planbestämmelser så att husfasaderna går i mörka jordfärger ska husen inte störa det stora landskapsrummet i dalen. Planbestämmelserna är också utformade så att det främjar en anpassning av byggnaderna till topografin vilket också kommer bidra till att göra husen mer diskreta och underordnade naturen.

I skötselprogrammet framtaget i samråd med fastighetsägaren, planeras en lövskogsridå närmast landsvägen för att minska de nya husens synlighet i landskapsbilden från andra sidan sjön.

## **Natur och landskapsbild**

### Rekreation och friluftsliv

Förslaget hindrar inte det rörliga friluftslivet att röra sig inom och genom planområdet.

En stig ska etableras från parkeringen genom det södra naturområdet och ansluta till stigen upp mot den västra fornborgen. Lokalgatorna i väst-ostlig riktning ska också ansluta till stigarna upp mot fornborgarna. Det finns även två natursläpp genom området där både djur och människor kan passera. Skogspartiet mellan Sörmlandsleden och bostadsområdet ska finnas kvar och förfinnas i enlighet med skötselplanen så att leden känns mer skild från bostadsområdet. Det kommer att finnas en parkering i sydöstra planområdet där besökare till fornborgarna och våtmarken kan parkera. Där kommer det även finnas informationsskyltar till området.

Område H och G i det centrala naturområdet (se naturvärdesinventeringen) har bevarats i sin helhet så att värdena som är kopplade till objekten har större möjlighet att bevaras.

## **Ekosystemtjänster och skötselprogram**

I ett skötselprogram beskrivs hur det kvarvarande naturområdet inom aktuell detaljplan ska skötas med hänsyn tagen till vilka ekosystemtjänster som kan främjas inom respektive yta. Genom att ta bort planterad granskog som ändå inte kommer kunna stå kvar på sikt och som skuggar och hindrar andra önskvärda arter, ska en ljus brynskog kunna växa fram med höga sociala värden för rekreation för både boende och besökare.

För att minimera bebyggelsens visuella påverkan på kulturlandskapet och därigenom skydda riksintresset för kulturmiljövård bör det anläggas en hagmark med ekar där det i dag står granskog i det södra naturområdet närmast väg 570. Glasbjörk planteras som amträd då ekarna trivs under dess skugga. Björkarkarna och ekarna kommer efter några få år efter plantering återigen skapa en skogsridå som skymmer husen från insyn.

Det centrala naturområdet (beskrivet i ekosystemtjänster och skötselprogram) i bostadsområdet ska fungera som en naturlekplats för barn i olika åldrar. Vid



avverkning av befintlig skog ska stubbarna behållas mellan 1 meter och 5 meter höga och större gran- och aspstammar ska läggas ut för att skapa möjligheter till lek.

Skötselprogrammet finns att läsa i det separata dokumentet ”Ekosystemtjänster och skötsel”.

### **Service och sociala konsekvenser**

Inom planområdet föreslås ingen ny kommunal eller kommersiell service. Det servicebehov planförslaget förväntas få tillgodoses utanför planområdet. Skolbussen trafikerar väg 570. Fler boende i området kan dock bidra till underlag för bättre bussförbindelser och till exempel en förskola i närområdet i framtiden.

### **Geotekniska förhållanden**

När höjdsättning av områdets planerade markytor samt grundläggningsnivåer för byggnader och ledningsgravar tagits fram, behöver stabilitetsförutsättningarna analyseras närmare. I norra och centrala delarna av planområdet bedöms grundläggning av husen i huvudsak kunna göras med plattor (på lager av krossmaterial) ovan befintlig jord. I vissa fall blir det troligen även aktuellt med bergschakt och grundläggning på packad sprängbotten respektive utskiftning av lös jord (lera, silt) och grundläggning på packad fyllning. I södra delen av planområdet bedöms grundläggning huvudsakligen att behöva göra med spetsbärande pålar. Även i detta område kan dock bergschakt (grundläggning på packad sprängbotten) och/ eller utskiftning av lös jord (lera, silt) och grundläggning på packad fyllning bli aktuellt. Jordlagerförhållanden och djup till fast botten/berg samt planerade golv- och marknivåer, styr val av grundläggningssätt för nya byggnader och anläggningar så detaljstudier behöver göras för respektive byggnad. Geotekniskt PM finns att läsa i separat dokument.

### **Risk för ras/skred**

Vid utbyggnad av området kommer det troligen att krävas en del terrasseringsarbeten, vilket innebär förändring av dagens nivåer. Ras- och skredrisker kan då uppstå till följd av schakt- och fyllningsarbeten, som ger en annan höjdsättning/belastning av området. Vid utarbetande av höjdsättningen måste stabilitetsförhållandena beaktas. Det är främst risker för permanentskedet som måste analyseras. Arbeten i byggskedet (ledningsschakter m.m.), som kan innebära

stabilitetsproblem, hanteras i projekterings- och byggskedet med stabilitetssäkrande åtgärder, såsom sponter etc. Skred och ras i finkorniga jordar kan förebyggas t.ex. genom att:

- Slänten avlastas genom avschaktning eller utflackning.
- Vattendrag kulverteras eller ges en ny sträckning.
- Portrycket i jorden sänks eller begränsas.
- En kombination av några av dessa åtgärder.

Inom eller i direkt anslutning till aktuellt område finns partier med branta höga bergslänter (delvis uppsprucket berg) främst utmed östra gränsen av området. Dessa partier bör kartläggas med avseende på risk för ras och blocknedfall inför exploateringen. Bergets kvalitet har inte undersökts inom ramen för ras- och skredriskkarteringen. Komplet skred- och rasriskkartering finns att läsa i ett separat dokument.

### **Störningar**

#### Elektromagnetisk störning

Kraftledningar och basstationer ger upphov till elektromagnetisk strålning. Enligt försiktighetsprincipen bör inte nya byggnader där människor mer än tillfälligt vistas överskrida ett genomsnittligt värde på 0,4 mikrottesla ( $\mu\text{T}$ ).

Norr om planområdet passerar en 400 kV kraftledning i väst - östlig riktning. För att inte överskrida det genomsnittliga värdet för elektromagnetisk strålning bör ett skyddsavstånd om cirka 130 meter hållas från centrumlinan. Planerade bostäder är belägna utanför detta avstånd. Därför har norra delen av de båda nordligaste tomterna försatts med korsprickmark där endast komplementbyggnader tillåts.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp

VA kommer att göra en avsättning /servis vid väg 570 för anslutning av området till kommunalt vatten och spillvatten (verksamhetsområde för dagvatten kommer inte att inrättas).

#### Avfall

En sopstation för hushållsavfall kommer att placeras intill besöksparkeringen i södra delen av området.

### Dagvatten

Exploatering av planområdet leder till ökade dagvattenflöden och föroreningar. För att inte försämra områdets miljöpåverkan föreslås makadamdike anläggas intill vägen genom området, ett underjordiskt makadammagasin för att omhänderta dagvatten från hårdgjorda ytor i den södra delen av området (planbestämelse fördröjning) samt att dagvatten från husen och tillhörande parkeringsplatser tillåts omhändertas inom trädgårdarna genom infiltration i grönyta. För att undvika att marken hårdgörs finns det planbestämmelser som reglerar hur mycket marken får hårdgöras, 30% respektive 40% beroende på planerad bebyggelse. Med föreslagen dagvattenhantering ökar inte flöden av dagvatten vid ett 10-årsregn från området såvida de anläggs på ett genomtänkt sätt och vatten tillåts infiltrera i respektive dagvattenanläggning. Dagvattenutredning finns att läsa som separat dokument.

### EI

Vattenfall Eldistribution är elnätägare. Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

### Solenergi

Solpaneler tillåts på taken.

### Uppvärmning

Samtliga bostäder kan värmas upp med enskilda frånluftsvärmepumpar eller bergvärmeanläggningar. Radhus och kedjehus har även möjlighet till en gemensam bergvärmeanläggning, vars servicehus kan lokaliseras till en separat byggrätt i plankartan.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Antagande	oktober	2021
Laga kraft	november	2021

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

### Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, väg och VA. Inom Grödinge landsbygd är områdena planlagda med enskilt huvudmannaskap och förvaltas traditionellt av föreningar. Med enskilt huvudmannaskap blir avståndet mellan användare och beställare mindre och därmed blir förvaltningen bättre till samma kostnad.

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark, va-anläggningar, vägar och allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

Gemensamhetsanläggning bör skapas för drift och skötsel av vägar, va-anläggningar och allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

### Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmåteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Fastighetsägaren ansvarar för att ansökningar om avstyckning, ledningsrätt, bildande av gemensamhetsanläggning för drift, skötsel och underhåll och att bilda en samfällighetsförening för att förvalta gemensamhetsanläggning inkommer till Lantmäteriet.

### 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.

#### *Servitut/ledningsrätt inom planområdet*

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Ledningsrätt	Starkström	0126K-12137.1	Snäckstavik 3:110	Affärsverket Svenska Kraftnät
Ledningsrätt	Starkström	0127-07/52	Snäckstavik 3:2	Vattenfall Eldistribution AB

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Inom planområdet tillskapas ny byggrätt om totalt ca 4 650 m<sup>2</sup> byggnadsarea för bostadsändamål.

### Inlösen och ersättning

På plankartan finns planbestämmelsen q som behandlar skyddsåtgärder för befintlig byggnad inom Snäckstavik 3:110. Planbestämmelsen kan innebära ersättningsskyldighet. Kommunen kommer att skriva ett föreläggande till fastighetsägaren, att inget ersättningsanspråk ska utkrävas för denna byggnad efter antagen detaljplan.

### Upprättande av detaljplan

Fastighetsägaren bekostar planarbetet.

#### Gatukostnader

Fastighetsägaren bekostar alla gatukostnader.

#### VA-kostnader

Kostnader för anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

#### Bygglovskostnader

Kostnader för bygglov regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande bygglovstaxa.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Sammanfattande bedömning

Under förutsättning att den nya bebyggelsen inte negativt påverkar landskapsbilden och att den fossila åkern samt naturvärdena i öster inte exploateras, bedöms planen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver därför inte att en miljöbedömning utförs.

Kritisk miljöaspekt är kulturmiljö, men även natur och vatten är viktiga miljöaspekter.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården samt omfattar en fornlämning och gränsar till två fornlämningar. Ett torp, Grindstugan, i områdets sydvästra hörn samt två husgrunder finns i området. Landskapsbilden och den långa kontinuiteten av att bruka jorden i området är viktiga faktorer.

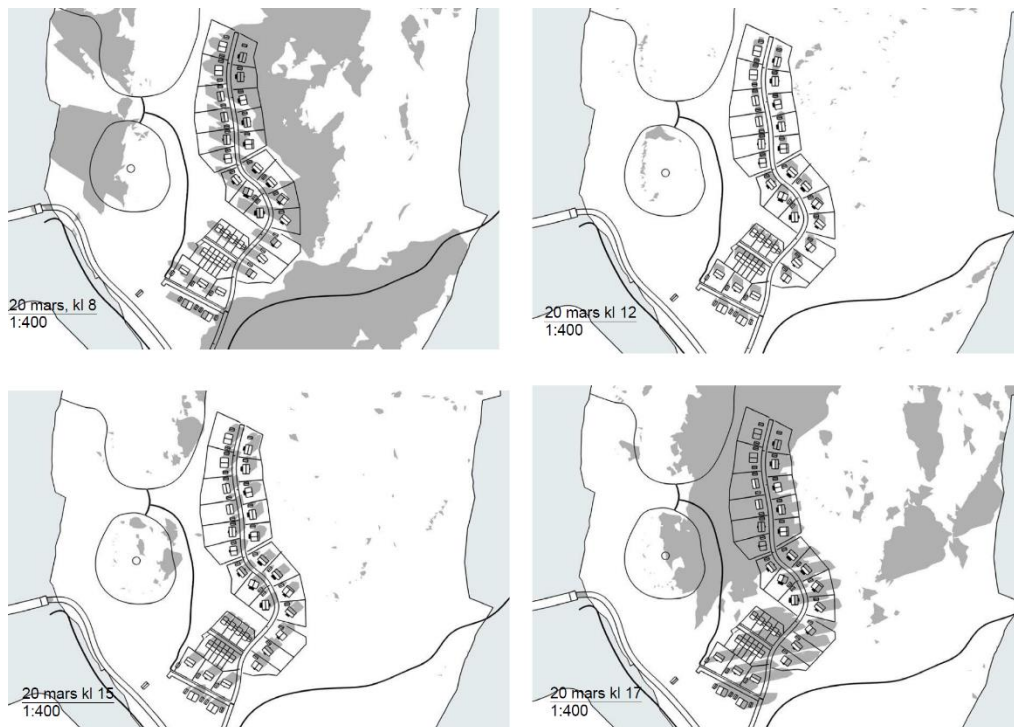
Påtagliga naturvärden har konstaterats, framför allt i planområdets östra kant. Bland annat pekas den fossila åkern (fornlämning) ut, med dess odlingsrösen som är skyddade av ett generellt biotopskydd. Det finns även naturvärden på lodbranter i öst samt i anslutning till det mer centralt belägna fuktstråket.

Området ligger strax uppströms vattenförekomsten Kaggfjärden som inte klarar god status på grund av övergödning. En bäck rinner genom området från öster mot söder och i de centrala delarna finns ett fuktstråk. I södra delen finns ett utströmningsområde för grundvatten. Vattnet i området tillsammans med ler- och sandjordar gör att området kan vara känsligt för sättningar om grundvattenförhållandena ändras.

Undersökningen har lett till att följande utredningar tagits fram:

- Kulturlandskapsanalys
- Naturvärdesinventering
- Arkeologisk utredning
- Dagvattenutredning
- Geotekniskt PM
- Skredrisk PM

### Solstudie



*Solstudie 20 mars*

Eftersom bostadsområdet kommer att ligga i en dal kommer de intilliggande höjderna ge en viss skugga den mörka delen av året.

### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Lotta Kvist  
Planarkitekt

#### Medverkande tjänstepersoner

Jan Pettersson  
Dan Arvidsson  
Lotta Magnuson  
Åsa Anderljung  
Frida Herbertstorp

Mark och exploatering  
Miljö  
Stadsmiljö  
Kulturmiljö  
VA (konsult AFRY)



# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- Gång- och cykelväg

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

- Gata
- Naturområde
- Underjordsbehållare för avfallshantering

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- Bostäder
- Tekniska anläggningar
- Anläggning för bergvärme
- Anläggning för det rörliga friluftslivet, t.ex. naturum
- Besöksparkering

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- dike Dagvattendike med en bredd av 1 meter och ett djup av 1 meter. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- fördröjning Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 26,6 kubikmeter. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största exploatering är 60 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> Största exploatering är 25 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>3</sub> Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm per fastighet och högsta bruttoarea för huvudbyggnad är 200 kvm per fastighet. Högsta bruttoarea för komplementbyggnad är 40 kvm per fastighet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>4</sub> Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 75 kvm per fastighet och högsta bruttoarea för huvudbyggnad är 150 kvm per fastighet. Högsta bruttoarea för komplementbyggnad är 30 kvm per fastighet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>5</sub> Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 75 kvm per bostadsenhet och högsta bruttoarea är 150 kvm per bostadsenhet. Högsta bruttoarea för sammanbyggd carport är 30 kvm per bostadsenhet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>6</sub> Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 75 kvm per bostadsenhet och högsta bruttoarea är 150 kvm per bostadsenhet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>7</sub> För friliggande villa är högsta byggnadsarea för huvudbyggnad 150 kvm per fastighet och högsta bruttoarea för huvudbyggnad 200 kvm per fastighet. För parhus är högsta byggnadsarea för huvudbyggnad 75 kvm per fastighet och högsta bruttoarea för komplementbyggnad för både friliggande villor och parhus är 40 kvm per fastighet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering får anordnas. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

- d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek är 400 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d<sub>2</sub> Minsta fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d<sub>3</sub> Minsta fastighetsstorlek är 300 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d<sub>4</sub> Minsta fastighetsstorlek är 240 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d<sub>5</sub> Minsta fastighetsstorlek för friliggande villa är 700 kvm och för parhus 400 kvm. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Placering

- p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p<sub>2</sub> Byggnad ska placeras så att huskroppen anpassas efter fastighetens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är endast tillåten i nära anslutning till byggnad samt för att möjliggöra infart till byggnaden. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f<sub>1</sub> Endast friliggande villor. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Endast parhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> Endast kedjehus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub> Endast radhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>5</sub> Endast friliggande villor och parhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>6</sub> Fasader ska utföras i trä och tak ska utföras i trä eller tegel. Solpanel får uppföras. Färgsättning av fasader ska vara i dov jordkulör i matt glans. Svärtan ska vara minst 20 enligt NCS-system. Trätak och träfasader med sin naturliga kulör samt järnvitriol tillåts. Även komplementbyggnader skall följa dessa riktlinjer. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> Marken och vegetationen ska värnas. 4 kap. 10 §
- n<sub>2</sub> Markens höjd får inte ändras. 4 kap. 10 §
- n<sub>3</sub> Högst 30% av fastighetsarean får hårdgöras. 4 kap. 10 §
- n<sub>4</sub> Högst 40% av fastighetsarean får hårdgöras. 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

- Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap. 9 §

Skydd av kulturvärden

- q<sub>1</sub> Särskilt värdefull byggnad. Fasad och stomme ska bevaras. Tillbyggnader och upplagning av nya fönster och dörrar får inte utföras. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Rivningsförbud

- r<sub>1</sub> Byggnad får inte rivas. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

- k<sub>1</sub> Byggnaden ska underhållas med material och metoder som är anpassade till byggnadens egenart. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

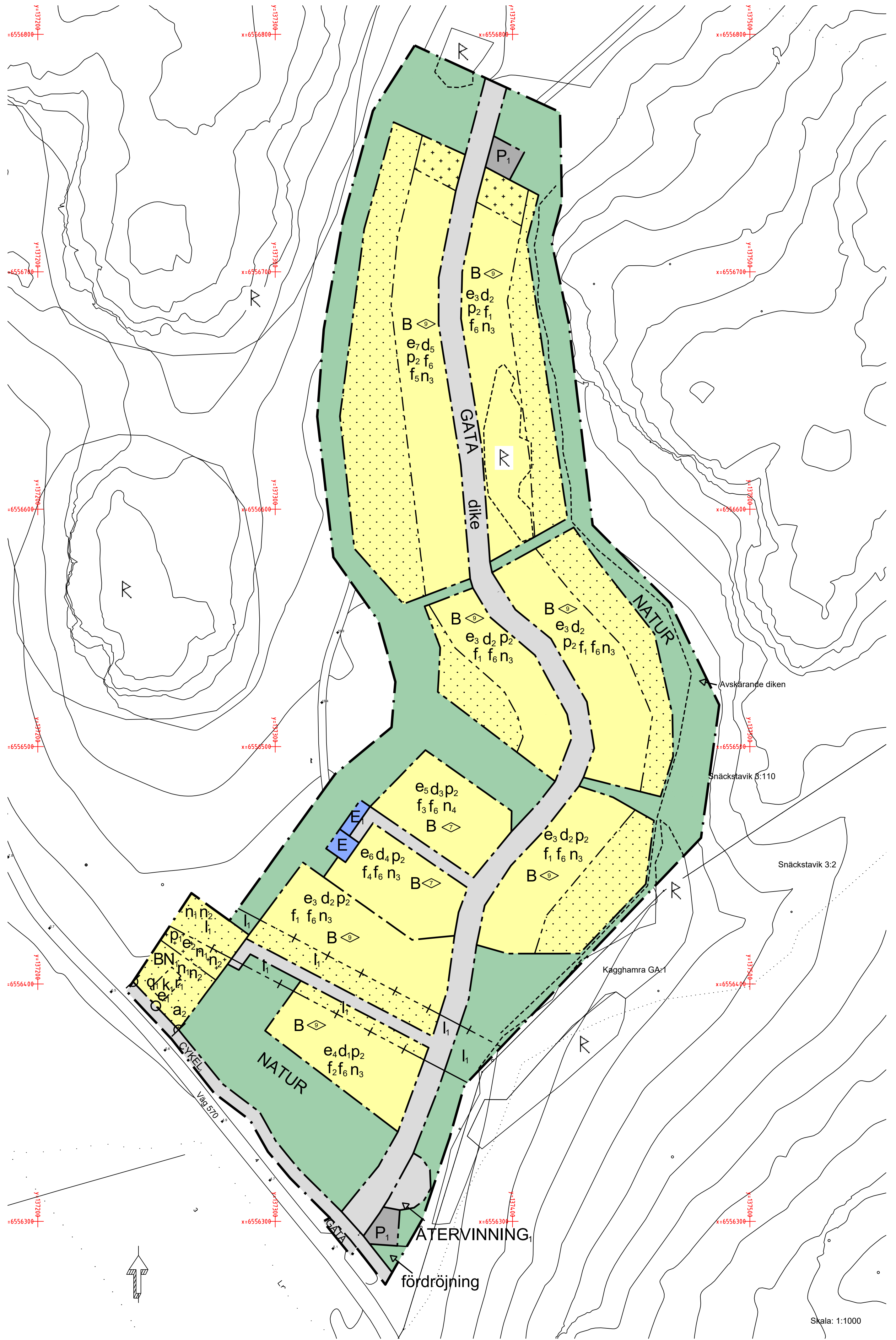
- a<sub>2</sub> Genomförandetiden är 15 år. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Bygglövsbefriade och volymökande åtgärder som nämns i PBL 9 kap. 4 § första stycket 3, 4 a-c f § 5 eller 5 § första stycket får ej utföras, alltså att uppföra komplementbostadsbyggnader, komplementbyggnader, altaner samt att göra tillbyggnader och fasadändringar i enlighet med PBL 9 kap. 8 § första stycket 2a. Motivet för detta är att planområdet utgör en kulturhistorisk värdefull miljö. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

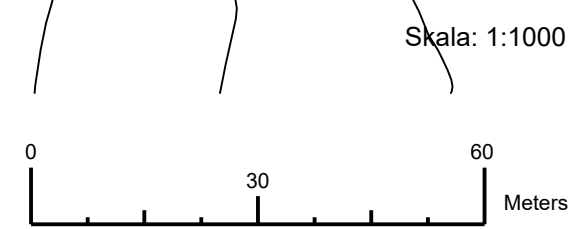
Markreservat

- l<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttig luftledning. 4 kap. 6 §



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR	
	Grön punkt, smitt eller beröend
	Fastighetsgräns
	Annan gräns för område för servitut, kaplingsgräns, tvistgräns, förordning
	Registernummer för fastighet med kvartersmark
	Registernummer för fastighet med tvistmark
	Registernummer för gemensamhetsanläggning
	Servitut
	Färdledning
	Leadsgräns
	Nyttjansgräns
	Byggnad
	Gata, väg
	Stupa
	Platypunkt
	Triangelpunkt
	Höjd
	Höjdskurvor

GRUNDKARTA	
Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00	Höjdsystem: NN000
Grundkartan upprättad juni månad 2021	av: Statens kartverk
Grundkartan utgör planområdets är ej tillämplig	



Till planen hör:	
<input type="checkbox"/>	Planbeskrivning
<input type="checkbox"/>	Gestaltungsprogram
<input type="checkbox"/>	Fastighetsförteckning
<input type="checkbox"/>	Samrådsredogörelse
<input type="checkbox"/>	Illustrationsplan

Detaljplan för Grindstugan			
Snäckstavik 3:110			
Botkyrka kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Granskning		Godkännande	
Upprättad	Reviderad	Laga kraft	
Lotta Kvist Planarkitekt	Charlotte Rickardsson Planchef	75-8	

**9****Förslag till detaljplan för Edessaskolan (SBN/2021:01302)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för en skola i Södra Kårsby i Norsborg.

**Sammanfattning**

Stundande planläggning samt förändringar av Borgskolan innebär att Edessa-skolan behöver hitta nya lokaler. I detta ärende prövas om skolan kan uppföra en egen skola vid Kårsby. Planområdet ligger invid Kårsby idrottsplats och består av en grusplan samt en gräsplan. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en skola inklusive skolgård, parkering samt andra behövliga funktioner.

Detaljplanen bedöms överlag medföra positiva sociala konsekvenser för både barn och för andra grupper som använder sig av platsen. Planen väntas inte medföra någon negativ miljöpåverkan. Kostnader som planarbetet medför samt ersättning av kommunal anläggning som påverkas bärs av exploatören. Plankostnadsavtal samt ramavtal har upprättats.

**Referens**

*Susanna Findahl  
Simon Aspenberg*

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Tjänsteskrivelse - planuppdrag Edessaskolan

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för en skola i Södra Kårsby i Norsborg.

### Sammanfattning

Stundande planläggning samt förändringar av Borgskolan innebär att Edessa-skolan behöver hitta nya lokaler. I detta ärende prövas om skolan kan uppföra en egen skola vid Kårsby. Planområdet ligger invid Kårsby idrottsplats och består av en grusplan samt en gräsplan. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en skola inklusive skolgård, parkering samt andra behövliga funktioner.

Detaljplanen bedöms överlag medföra positiva sociala konsekvenser för både barn och för andra grupper som använder sig av platsen. Planen väntas inte medföra någon negativ miljöpåverkan. Kostnader som planarbetet medför samt ersättning av kommunal anläggning som påverkas bärs av exploitören. Plankostnadsavtal samt ramavtal har upprättats.

### Ärendet

#### Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en skolbyggnad i anslutning till Kårsby idrottsplats i sydvästra Norsborg.

#### Platsen

Planområdet ligger invid Kårsby idrottsplats och består av gamla grus- och gräsplaner. I direkt anslutning till området finns en skogsslänt, ett nyanlagt utegym, konstgräsplan och parkering samt Kårsbyfältet med cricketplan. Området försörjs genom en angöringsväg med utvecklingsbehov samt nås



trafikfritt via gångvägar som kopplar till stadsdelscentrum och bostäder i öst och landsbygden i väst.



Ortofoto över Hallunda-Norsborg med platsen för planuppdraget markerat.

### Planförutsättningar

Detaljplan Norsborg VIII (53-09-1) från 1971-11-16 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 med standardförfarande.

### Natur

Sydväst om området finns en skog med viss andel ädellöv. Området ingår i riksintresset för kulturmiljön som breder ut sig åt norr. En träridå skiljer idrottsplatsen från fältet i norr. Området ligger inom sekundär skyddszon för vattenskyddsområde.

### Kommunala beslut

Edessaskolan är inhyrda i Borgskolan i Hallunda-Norsborg, men stundande rivning och nybyggnation av skolan förutsätter att Edessa hittar nya lokaler. Kommunen har därför beslutat att anvisa skolan mark och att pröva om en skolbyggnad kan uppföras.

### Avtal

Plankostnadsavtal samt ramavtal har upprättats. Inför antagande ska tomträttsavtal samt genomförandeavtal upprättas.



### Utredningar

Planarbetet bedöms preliminärt förutsätta att följande utredningar tas fram:

- Arkeologisk utredning
- Dagvattenutredning
- Förprojektering av gata
- Geoteknisk utredning
- Gestaltungsförslag inkl. 3D-modell
- Markstabilitet
- Naturinventering
- Trafik- och parkeringsutredning
- Eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljön

### Konsekvenser

#### Sociala konsekvenser inkl barn

En till skola i Kårsby innebär att Kårsbyområdet blir mer aktivt och använt av fler under större delar av dygnet. Detta kan göra Kårsby som helhet mer attraktivt att besöka för hela familjer, då platsen får något att erbjuda breda ålders-grupper. Skolans tillkomst får inte tränga ut aktiviteter, besöksmål eller grupper som kommunen arbetat aktivt för att locka till Kårsby. Ett exempel är det tillgänglighetsanpassade utegym som nyligen uppförts i nära anslutning till den tänkta skolan. Förutsatt att en god lösning som möjliggör samexistens kan hittas finns alla förutsättningar att skolan kommer att bidra positivt till Kårsby som plats och till en ökad trivsel och trygghet för dess besökare.

#### Barnkonsekvenser

Det finns stora fördelar med att skolan finner nya lokaler i samma stadsdel sett till skolans befintliga elever. Med tanke på att skolan i dagsläget ligger centralt mitt i stadsdelen är det troligt att fler barn kommer att behöva cykla, alternativt skjutas eller åka kollektivt till skolan. Skolan ligger dock fortsatt på en plats dit det går att röra sig helt utan konflikt med biltrafik. Läget invid ett sportfält är fördelaktigt sett till möjligheter för undervisning i idrott och hälsa, och även de naturnära och vidsträckta omgivningarna ger goda pedagogiska förutsättningar. Ytterligare en fördel är att skolan skapar en stabil mötesplats och målpunkt för barn i Kårsby, vilket bidrar positivt till Kårsbyområdet som helhet.

#### Miljökonsekvenser

Skolan skulle kunna ha viss påverkan på det närliggande riksintresset för kulturmiljön, vilket är en fråga som behöver bevakas under planprocessen. Likaså finns en närliggande fornlämning, där skolans inverkan behöver bedömas. Vidare måste dagvattenfrågan bevakas noga, då området ligger inom sekundär skyddszon för vattenskyddsområde samt riskerar att drabbas



av översvämningar. I delar av området behöver markstabiliteten utredas för att undvika ras och skred.

**Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

Marken ägs av kommunen och kommer att upplåtas med tomträtt. Skolan står för kostnaderna för planarbetet. Eventuella kostnader för förbättringar av allmän väg bekostas initialt av kommunen men ersätts senare genom årlig tomträttsavgäld. Eventuellt intrång på kommunala anläggningar kräver ersättning samt flytt till annan plats.

**Preliminär tidplan**

Samråd	kvartal 2-3 2022
Antagande	kvartal 1 2023

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Carina Molin  
Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson  
Planchef

**Expedieras till:**

Planadministratör  
Edessaskolan / Stiftelsen Bar Hebreus



## **10**

### **Anmälningsärenden (2021-12-14) (SBN/2021:00074)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av anmälningsärendena.

#### **Sammanfattning**

Följande ärenden anmäls till samhällsbyggnadsnämnden:

Följande ärenden anmäls till samhällsbyggnadsnämnden:

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Beslut att två uppdrag i Mål och budget 2021 utgår tills vidare.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Bestämmelser om omställningsstöd och pension för förtroendevalda.pdf

Bestämmelser om omställningsstöd och pension för förtroendevalda (OPF-KL18).pdf

Bilaga 1 OPF-KL 18 med tillämpningsanvisningar Botkyrka.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Delårsrapport 2 2021 - kommunen.pdf

Delårsrapport 2 2021.pdf

Yttrande (M) i KS och KF Delår 2 kommunen.docx

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Godkännande av slutredovisning av exploateringsprojekt 9171 - Synemannen.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Godkännande av slutredovisning för exploateringsprojekt 9117 - Rotemannen.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Godkännande av slutredovisning för exploateringsprojekt 9118 – Hallunda centrum.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Godkännande av slutredovisning för exploateringsprojekt 9183 – detaljplan 3 Riksten.pdf

2021-12-03

Dnr SBN/2021:00723

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Redovisning av obesvarade motioner per oktober 2021.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Reglemente för avgifter för kopior av allmänna handlingar.pdf

Reglemente för avgifter för kopior av allmänna handlingar.pdf

Bilaga 1\_ Anvisning för betalning av kopior av allmänna handlingar.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Översyn av nämndorganisationen inför mandatperioden 2022-2026.pdf

Minnesanteckningar BB 2021-12-01



**Referens**

Annette Westerberg  
annette.westerberg@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Anmälningssärenden (2021-12-14)

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av anmälningssärendena.

### Sammanfattning

Följande ärenden anmäls till samhällsbyggnadsnämnden:

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Beslut att två uppdrag i Mål och budget 2021 utgår tills vidare.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Bestämmelser om omställningsstöd och pension för förtroendevalda.pdf  
Bestämmelser om omställningsstöd och pension för förtroendevalda (OPF-KL18).pdf

Bilaga 1 OPF-KL 18 med tillämpningsanvisningar Botkyrka.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Delårsrapport 2 2021 - kommunen.pdf

Delårsrapport 2 2021.pdf

Yttrande (M) i KS och KF Delår 2 kommunen.docx

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Godkännande av slutredovisning av exploateringsprojekt 9171 - Synemannen.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Godkännande av slutredovisning för exploateringsprojekt 9117 - Rotemannen.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Godkännande av slutredovisning för exploateringsprojekt 9118 – Hallunda centrum.pdf



Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Godkännande av slutredovisning för exploateringsprojekt 9183 – detaljplan 3 Riksten.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Redovisning av obesvarade motioner per oktober 2021.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Reglemente för avgifter för kopior av allmänna handlingar.pdf  
Reglemente för avgifter för kopior av allmänna handlingar.pdf  
Bilaga 1\_ Anvisning för betalning av kopior av allmänna handlingar.pdf

Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige 2021 sammanträde den 2021-10-28 - Översyn av nämndorganisationen inför mandatperioden 2022-2026.pdf

Minnesanteckningar BB 2021-12-01



## 11

### **Planbesked Biologen 3 (SBN/2021:00958)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för ett studentbostadshus på fastigheten Biologen 3 i Tullinge.

#### **Sammanfattning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått en begäran om planbesked som gäller fastigheten Biologen 3 i Tullinge. Begäran innebär upprättande av ny detaljplan för att möjliggöra 8 till 10 studentbostäder med en sammanlagd bruttoarea (BTA) om cirka 600 kvm samt tillhörande parkering. Ny bebyggelse föreslås på befintlig villatomt.

Fastigheten ligger inom gångavstånd till Tullinge centrum och station samt Flemingsberg station och universitetsområdet.

Området för den föreslagna bebyggelsen ingår i RUFSS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, Stockholms Läns Landsting) som del av den regionala stadskärnan Flemingsberg. Utvecklingen av Flemingsberg omfattar tätare stadsmiljöer med blandade funktioner, attraktiva offentliga rum, hög tillgänglighet till kollektivtrafik samt trygga miljöer för fotgängare och cyklister. Planområdet har även en viktig roll om koppling mellan de regionala kilarna Hanveden och Bornsjön.

Fastigheten faller inom område för stadsutveckling som pekas ut i Botkyrkas översiktsplan, Utvecklingsplan för den regionala stadskärnan Flemingsberg och i den Fördjupad översiktsplanen för Flemingsberg.

I Botkyrkas översiktsplan är området utpekat som medeltät stadsbygd och ingår i det område som kan utvecklas och nyttja närheten till den regionala stadskärnan Flemingsberg.

Enligt Fördjupad översiktsplanen och Utvecklingsplanen ska Tullinge centrum och Flemingsbergcentrum bindas ihop genom en utveckling som överbryggar stadsdelarna barriärer. Den närliggande Alfred Nobels allé blir en övergångszon mellan tätbebyggd kärna och småskalig villabebyggelse. Skapandet av en funktionsblandning samtidigt att en stor andel grönska bevaras i den yttre miljön eftersträvas inom utvecklingsområdet.

2021-12-03

Dnr SBN/2021:958

Den föreslagna studentbostadsbebyggelsen i kollektivtrafiknära läge och nära det regionala cykelstråket är förenligt med utveckling av Tullinge och Flemingsberg i övrigt och bidrar till en ökad blandning av upplåtelseformer, dvs en ny boendetyper föras in i ett område som består främst av radhus och småhus idag. Fastigheten ligger även inom grönstråket som pekas som sambandet mellan gröna kilar.

Utveckling av fastigheten, tillsammans med befintliga små lägenheter som finns på grannfastigheten, bidrar till att skapa en ny entré till Botkyrka från den regionala stadskärnan; tillkommande ändringar ska därför fortsättningsvis vara i linje med den angränsande utvecklingen.

**Referens***Laura Mannino**laura.mannino@botkyrka.se***Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Planbesked Biologen 3

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för ett studentbostadshus på fastigheten Biologen 3 i Tullinge.

### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått en begäran om planbesked som gäller fastigheten Biologen 3 i Tullinge. Begäran innebär upprättande av ny detaljplan för att möjliggöra 8 till 10 studentbostäder med en sammanlagd bruttoarea (BTA) om cirka 600 kvm samt tillhörande parkering. Ny bebyggelse föreslås på befintlig villatomt.

Fastigheten ligger inom gångavstånd till Tullinge centrum och station samt Flemingsberg station och universitetsområdet.

Området för den föreslagna bebyggelsen ingår i RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, Stockholms Läns Landsting) som del av den regionala stadskärnan Flemingsberg. Utvecklingen av Flemingsberg omfattar tätare stadsmiljöer med blandade funktioner, attraktiva offentliga rum, hög tillgänglighet till kollektivtrafik samt trygga miljöer för fotgängare och cyklister. Planområdet har även en viktig roll om koppling mellan de regionala kilarna Hanveden och Bornsjön.

Fastigheten faller inom område för stadsutveckling som pekas ut i Botkyrkas översiktsplan, Utvecklingsplan för den regionala stadskärnan Flemingsberg och i den Fördjupad översiktsplanen för Flemingsberg.

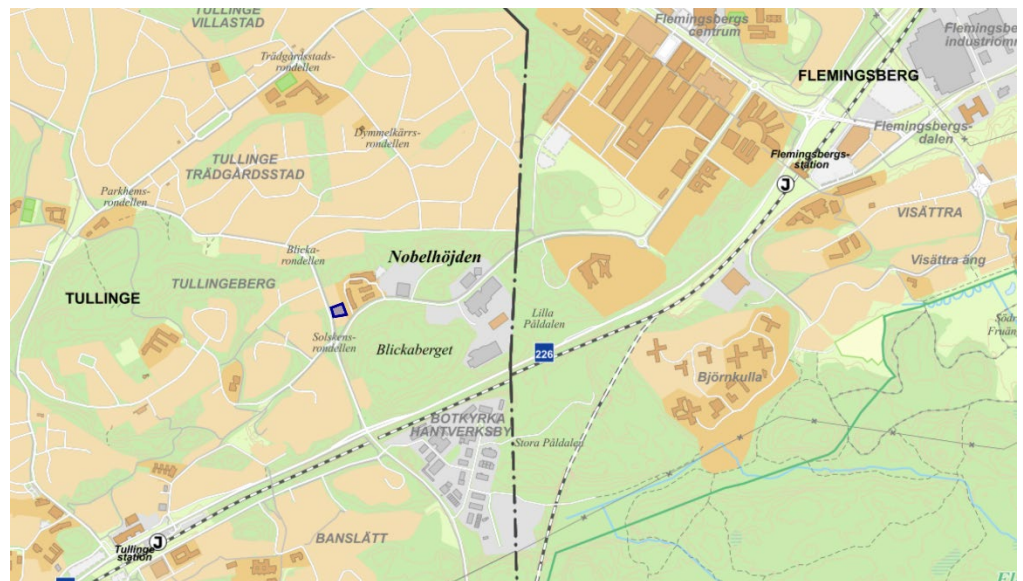
I Botkyrkas översiktsplan är området utpekat som medeltät stadsbygd och ingår i det område som kan utvecklas och nyttja närheten till den regionala stadskärnan Flemingsberg.



Enligt Fördjupad översiktsplanen och Utvecklingsplanen ska Tullinge centrum och Flemingsbergcentrum bindas ihop genom en utveckling som överbryggar stadsdelarna barriärer. Den närliggande Alfred Nobels allé blir en övergångszon mellan tätbebyggd kärna och småskalig villabebyggelse. Skapandet av en funktionsblandning samtidigt att en stor andel grönska bevaras i den yttre miljön eftersträvas inom utvecklingsområdet.

Den föreslagna studentbostadsbebyggelsen i kollektivtrafiknära läge och nära det regionala cykelstråket är förenligt med utveckling av Tullinge och Flemingsberg i övrigt och bidrar till en ökad blandning av upplåtelseformer, dvs en ny boendetyp föras in i ett område som består främst av radhus och småhus idag. Fastigheten ligger även inom grönstråket som pekats som sambandet mellan gröna kilar.

Utveckling av fastigheten, tillsammans med befintliga små lägenheter som finns på grannfastigheten, bidrar till att skapa en ny entré till Botkyrka från den regionala stadskärnan; tillkommande ändringar ska därför fortsättningsvis vara i linje med den angränsande utvecklingen.



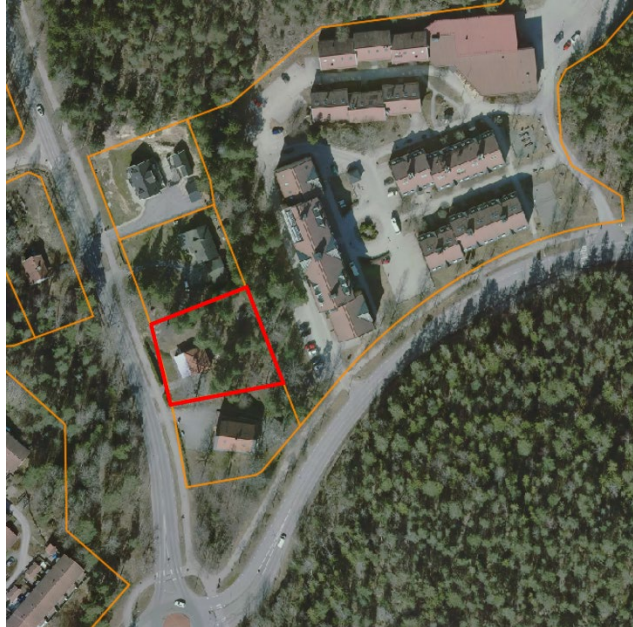
Orienteringskarta fastigheten Biologen 3.

## Ärendet

Fastigheten Biologen 3 ligger intill Tullinge gymnasiet och Södra Parkhemsvägen, åt sidor begränsas området av små bostadsbebyggelser. Fastigheten har en tomtstorlek på 1 699 kvm och är bebyggd idag med ett fristående hus om ca. 75 kvm. Marken är planare mot vägen och lutar



kraftigare mot Tullinge gymnasie; obebyggd mark består främst av natur belagd på en brant berglutning. Infart sker idag från Södra Parkhemsvägen.

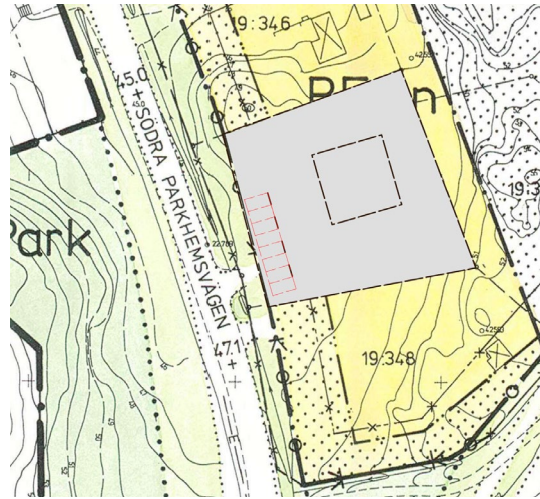


*Ortofoto över fastigheten Biologen 3.*

I ansökan föreslås uppförandet av 8 till 10 studentbostäder med en sammanlagd bruttoarea (BTA) om cirka 600 kvm samt tillhörande parkering. Bruttoarea (BTA) som föreslås tilldelas till 260 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnaden och 40 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad/uthus, vilket innebär en sammanlagd byggnadsarea (BYA) om 300 kvm. Parkeringsyta föreslås närmaste vägen, på marken som är planlagd i gällande detaljplan som prickad mark. Bebyggelsen ligger i en skogssluttning men del av mark består av lera.

Eftersom marken består av berg och är kuperad kommer troligen sprängning behövas för den nya bebyggelsen; det kan leda till buller och vibration under byggskedet. Huvudbyggnaden kan med fördel utföras i souterräng.

Olika förutsättningar vad gäller exploateringsgrad, placering och utförande av den nya bebyggelsen behöver avvägas under detaljplanarbetet med hänsyn till relevanta utredningar samt befintliga och tillkommande omständigheter.



Illustrationsplan över förslaget.

### Gällande detaljplan

Stadsplan Blickaberget mm (45-12) från 1987 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. I gällande detaljplanen är fastigheten avsedd för fristående bostadshus i två våningar med förbud mot vindinredning.

Största delen av fastigheten är planlagd för bostadsändamål och tillåter endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad; närmast Södra Parkhemsvägen är fastigheten planlagd som mark som inte får bebyggas. Den brantare delen av berglutningen med markhöjder som ligger mellan 49 och 51 meter ansluter till ett område, utanför fastigheten, som är planlagd som skyddsbälte, dvs ett område som inte får bebyggas eller användas för parkering eller upplag.

Detaljplanen medger en minsta tomtstorlek på 1500 kvm och en största bruks-area för huvudbyggnaden på 200 kvm. Huvudbyggnaden får inte inrymma mer än två bostadslägenheter. I uthus eller annan gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas. Huvudbyggnaden får inte uppföras till större höjd än 6,5 meter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppföras till större höjd än 3 meter.

### Planförutsättningar

Under detaljplanearbetet ska hänsyn tas till olika aspekter. Markförhållandet, den kuperad terräng och natur är viktiga planförutsättningar.





### Utredningar

Inom ramen för detaljplanearbetet bör följande utredningar göras:

- Geoteknisk PM, inklusive bedömning om markstabilitet samt risk till markradon och aktsamhetsområde för ras och skred.
- Eventuell masshantering och handlingsplan för sulfidförande bergarter.
- Övergripande naturvärdesinventering med hänsyn till det regionala gröna stråket.
- Dagvattenutredning- och rening enligt miljö kvalitetsnormer (MKN).
- Skyfallsutredning.
- Eventuell studie om markhöjdsättning samt grönytefaktor.
- Trafik PM.
- Tillgänglighetsanalys för oskyddade trafikanter med fokus på hållbar resande.
- Trafikbullerutredning.
- Avfall PM.
- Gestaltningsprogram med hänsyn till den regionala utvecklingen samt bevarandet av särskilda aspekter/objekten inom området.
- Eventuell handlingsplan för byggskede gällande buller, vibrationer, tungtrafik samt skydd av vegetation som bevaras.

### Konsekvenser

#### Sociala konsekvenser

Området för den föreslagna bebyggelsen ligger inom 1,5 km gångavstånd från Tullinge centrum och 2 km gångavstånd från Flemingsberg universitetsområde. Befintlig kollektivtrafik och cykelstråk planeras förstärkas i samband med utveckling av den regionala stadskärnan. Fastigheten ligger i närheten till befintliga funktioner, aktiviteter och rekreationsområden.

Föreslagen boendeform bidrar till en förnyelse av området och öppnar upp för nya grupper att bosätta sig här. En ökad blandning av upplåtelseformer underlättar även omflyttningar inom närområdet vid generationsskiftet.

#### Miljökonsekvenser

Förvaltningen har bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Det innebär att en MKB inte ska tas fram för förslaget. Identifierade miljöaspekter kommer att utredas vidare och en ny ställningstaganden ska tas under detaljplanearbete.

**Ekonomiska konsekvenser**

Fastigheten Biologen 3 ägs av sökande. Planläggning ska bekostas av sökande och regleras i ett plankostnadsavtal.

Eftersom marken för föreslagen bebyggelsen består av lera och är kuperad kan grundläggningkostnader öka för exploatören.

Området är ansluten till det kommunala VA-ledningssystemet.

**Preliminär tidplan**

Planuppdrag

kvartal 1/2024

Antagande

kvartal 1/2026

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Carina Molin  
Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson  
Planchef

**Expedieras till:**

Planadministratör  
Sökande

**12****Planbesked för del av fastigheten Tumba 7:126  
(SBF/2020:00240)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för nya bostäder och tillhörande service på del av fastigheten Tumba 7:126.

**Sammanfattning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har från De Laval International fått en begäran om planbesked för fastigheten Tumba 7:126. Begäran syftar till att utveckla området med bostadsbebyggelse samt service för de boende. Enligt ansökan vill fastighetsägaren att 300–400 bostäder samt service, handel samt offentliga funktioner byggs i en första etapp. Helt utbyggt ska området bebyggas med 950 till 1100 bostäder enligt De Lavals ansökan.

Ett positivt planbesked kommer att innebära att Riksten tillsammans med denna utbyggnad kommer att bli större än Fittja. Pålamalmsvägen som ligger mellan aktuellt område och Riksten och har omfattande tung lastbilstrafik behöver få en ändra utformning så att passagen mellan stadsdelarna kan ske på ett tryggt sätt. Området består idag av skogsmark och all infrastruktur måste byggas ut, dvs både vatten och avlopp samt vägar i området. Troligen kommer en ny förskola att behöva byggas när området byggs ut. I det kommande planarbetet får det utredas om behov finns och om platsen är lämplig. I de kommande avtalen behöver det finnas möjlighet att förvärva eller förhyra lägenheter för socialförvaltningens samt vård- och omsorgsförvaltningens behov. För att skapa säkra skolvägar och säkra passager kommer troligen en GC-bro eller tunnel att behöva byggas över Pålamalmsvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ansökan bör tillstyrkas. Påverkan på miljön bedöms som begränsad och ur ett miljöperspektiv finns inget direkt som motsäger att planbesked ges. I ÖP anges platsen delvis som naturmark och delvis som medeltät stadsbygd. Ansökan uppfyller delvis intensionerna i Botkyrka kommuns ÖP. Kommunen har för avsikt att ge plats för nya invånare utan att bygga i natur. Förutsättningarna för en utbyggnad av spårväg Syd från

2021-09-03

Dnr SBN/2021:00723

Flemingsberg till Riksten-Tumba kan stärkas genom detta projekt. Detta eftersom det blir fler bostäder inom föreslagen sträcka för spårväg syd. I ansökan vill fastighetsägaren att planarbetet påbörjas under första halvåret 2021 för den första etappen.

Då det pågår många exploateringsprojekt i kommunen är det viktigt att göra en realistisk bedömning av tidpunkt för start av planuppdraget och tidplan. Förvaltningens bedömning är att tidigast hösten 2022 torde det bli aktuell för planstart av den föreslagna första etappen.



2021-01-27, rev 2021-08-06

Referens  
Per-Anders Framgård

Mottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

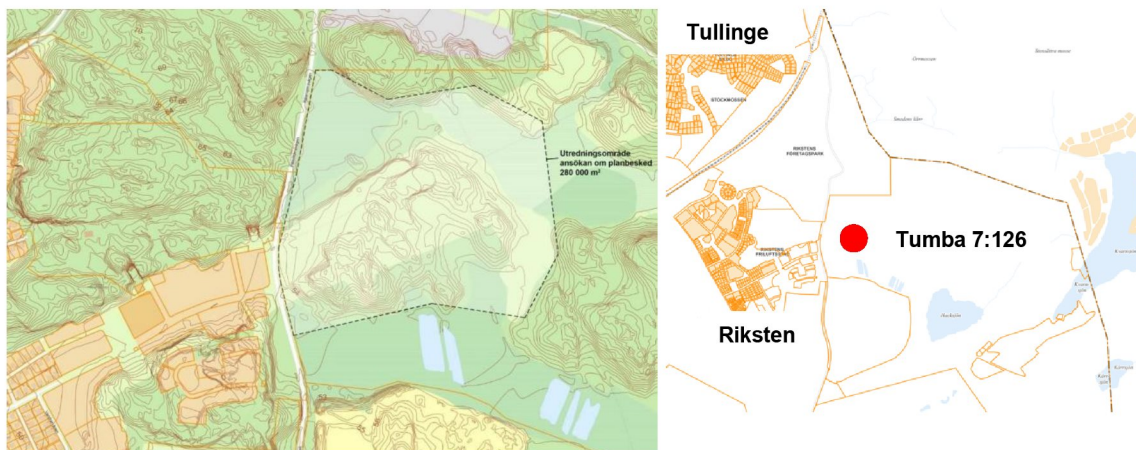
## Planbesked för del av fastigheten Tumba 7:126

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för nya bostäder och tillhörande service på del av fastigheten Tumba 7:126.

### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har från De Laval International fått en begäran om planbesked för fastigheten Tumba 7:126. Begäran syftar till att utveckla området med bostadsbebyggelse samt service för de boende. Enligt ansökan vill fastighetsägaren att 300–400 bostäder samt service, handel samt offentliga funktioner byggs i en första etapp. Helt utbyggt ska området bebyggas med 950 till 1100 bostäder enligt De Lavals ansökan.



Område som planbeskedet avser.

Ett positivt planbesked kommer att innebära att Riksten tillsammans med denna utbyggnad kommer att bli större än Fittja. Pålamalmsvägen som ligger mellan aktuellt område och Riksten och har omfattande tung lastbilstrafik behöver få en ändra utformning så att passagen mellan stadsdelarna kan ske på ett tryggt sätt. Området består idag av skogsmark och all infrastruktur måste byggas ut, dvs både vatten och avlopp samt vägar i området. Troligen kommer en ny förskola att behöva byggas när området byggs ut. I det kommande planarbetet får det utredas om behov finns och om platsen är lämplig. I de kommande avtalen behöver det finnas möjlighet att förvärva eller förhyra lägenheter för socialförvaltningens samt vård- och omsorgsförvaltningens behov. För att skapa säkra skolvägar och säkra passager kommer troligen en GC-bro eller tunnel att behöva byggas över Pålamalmsvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00

Direkt 08-530 615 40 · E-post per-anders.framgard@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 612 54 · Webb www.botkyrka.se

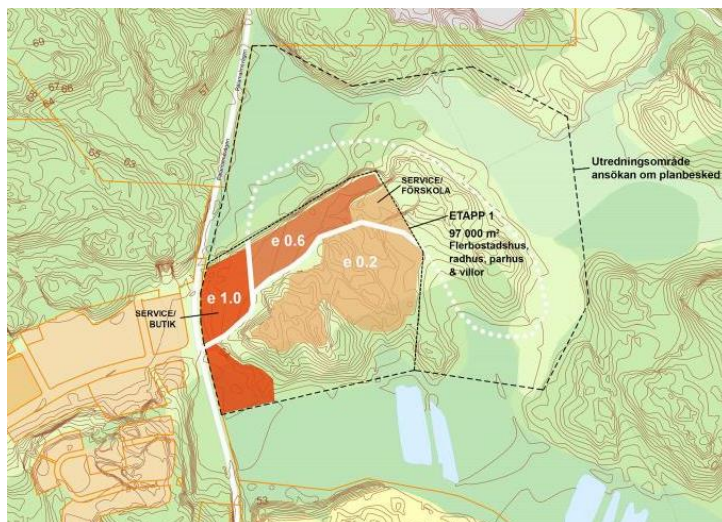
Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ansökan bör tillstyrkas. Påverkan på miljön bedöms som begränsad och ur ett miljöperspektiv finns inget direkt som motsäger att planbesked ges. I ÖP anges platsen delvis som naturmark och delvis som medeltät stadsbygd. Ansökan uppfyller delvis intensionerna i Botkyrka kommuns ÖP. Kommunen har för avsikt att ge plats för nya invånare utan att bygga i natur. Förutsättningarna för en utbyggnad av spårväg Syd från Flemingsberg till Riksten-Tumba kan stärkas genom detta projekt. Detta eftersom det blir fler bostäder inom föreslagen sträcka för spårväg syd. I ansökan vill fastighetsägaren att planarbetet påbörjas under första halvåret 2021 för den första etappen.

Då det pågår många exploateringsprojekt i kommunen är det viktigt att göra en realistisk bedömning av tidpunkt för start av planuppdraget och tidplan. Förvaltningens bedömning är att tidigast hösten 2022 torde det bli aktuell för planstart av den föreslagna första etappen

## Ärendet

De Laval ingår i Tetra Laval gruppen som har en särskild organisation som arbetar med Fastighetsutveckling, främst gäller detta omvandling av det egna markinnehavet.

I inlämnad ansökan för fastigheten Tumba 7:126 föreslår fastighetsägaren att området exploateras med en varierad byggnadsskala som innehåller fristående villor, radhus med 1–3 våningar samt flerbostadshus upp till 5–6 våningar. I bilaga 2 redovisas exempel på en framtida struktur. Fullt utbyggt kommer området enligt ansökan att ge plats för mellan 950 och 1100 bostäder samt erbjuda lösningar för behovet av service, till exempel handel och andra publika funktioner, till boende och besökare. Närheten till naturen ska prägla utformningen av området. I en första etapp beräknas 300–400 bostäder samt service, handel och offentliga funktioner uppföras, se bilaga 3.



Föreslaget område för detaljplan 1

De Lavalns önskemål är att få ett positivt besked på denna ansökan samt att samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att inleda detaljplanearbete för den föreslagna etappen under första halvåret 2021.

## Komplettering av ansökan

Den 7 juli 2021 lämnade fastighetsägaren in kompletterande handlingar i ärendet. De visar dels ett bakgrunds material till ansökan som bland annat innehåller en översikt av De Laval's markinnehav i kommunen och val av markområde att utveckla för bebyggelse.

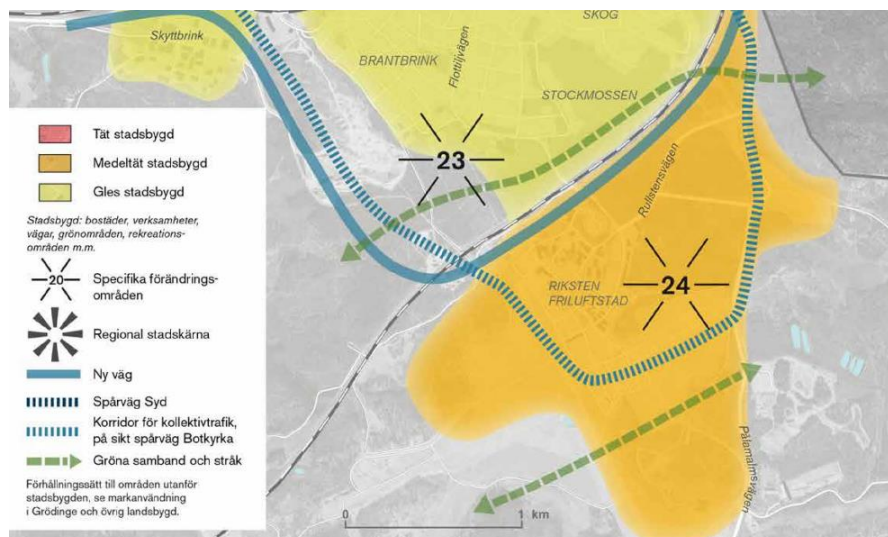
Kompletteringen innehåller en redovisning av föreslagen bebyggelse efter avstämning med kommunen samt förslag till fortsatt process med övriga markområden. Den inlämnade kompletteringen innebär inte något förändrat ställningstagande från förvaltningens sida.

## Frågor att hantera i kommande planarbete:

- Farlig skolväg som korsar Pålamalmsvägen om man inte kan hitta annan lösning, ex gångbro?
- Pålamalmsvägens status på berörd sträcka, stadsgata/huvudled och möjlighet till nya anslutande gator?
- Området öster om Pålamalmsvägen kan troligen inte ensamt bära behovet av en stor kommunal förskola? Alternativt kanske mindre privat?
- Risk för ökat bilberoende om det inte finns en förskola i området
- Behöver även justera befolkningsprognosen för att tillse att det totala antal skolplatser som planeras i Riksten klarar föreslagen exploatering.
- Rikstens motorbana, risk för bullerstörning från denna

## Översiktsplaneperspektiv

Gränsen för medeltät stadsbebyggelse, som finns inritad i det antagna ÖP-dokumentet, visar att planbeskedsområdet är beläget delvis innanför och delvis utanför den utpekade medeltäta stadsbygden. Gränsen mellan de olika områdena samt vilken täthet som passar bäst i området, bedöms i kommande planarbete.



## Förhållande till Rikstens friluftstad

Utbyggnaden bedöms komplettera Rikstens friluftstad och särskilt bebyggelsen i detaljplan 4 på ett bra sätt. Bebyggelsestrukturen inom förslaget ses över tillsammans med Riksten detaljplan 4, så att det blir en sammanhängande helhet. Det är viktigt att enkelt och tryggt

kunna ta sig över Pålamalmsvägen. I Riksten har det visat sig att långa, raka vägar genererar biltrafik i höga hastigheter inom tätbebyggt område. Om området ska ansluta till Hanvedens allé på andra sidan Pålamalmsvägen, riskerar denna korsning att bli en korsning med mycket trafik och höga hastigheter. Eftersom genomförandetiden för Riksten 4 löper till 2028 kan ändringar av denna göras först efter detta årtal. Ska förändringar göras genom planläggning av själva vägkorsningen behöver detta förankras hos Trafikverket som är huvudman och Riksten Friluftstad AB.

#### *Social service*

Inför kommande planarbete behöver en kartläggning göras över vilka behov av välfärdsverksamheter som förslaget genererar. En tidig samordning behöver ske med verksamhetsförvaltningarna. Inte minst utbildningsförvaltningen utifrån att det redan idag råder underskott på skolplatser för årskurs 6–9 och att Rikstens skola 2 nu blir ytterligare försenad i och med PFAS-utredningen.

#### **Landskapsbild**

Området ligger i den gröna kil och det samband som utgör kopplingen till Flemingsbergskogen från Rikstens Friluftstad över Pålamalmsvägen. Norra delen ligger inom en zon som i det kommande grönstrukturprogrammet har värdet ”mycket högt värde för biologisk mångfald”. Området ligger i direkt närhet till riksintresse för det rörliga friluftslivet. Marken är kuperad och inom området finns höjdskillnader på ca 10 meter. Det finns ingen känd förekomst av PFOS i det aktuella området. Avståndet från aktuellt område till Huddingegruvan och Nybogruvan som båda ligger i Huddinge kommun är 1,2 respektive 1,6 kilometer. Området består delvis organiskt material. Landskapsbilden riskerar att påverkas av ny bebyggelse, så området är relativt högt beläget.

#### **Kulturmiljö**

I området finns inga kända fornlämningar. Vid en exploatering kan spår från stenåldern hittas här, då man fann detta när man byggde i Riksten, inte långt ifrån denna plats. De återfinns då oftast i närheten av den forna havslinjen, det som idag ofta är ett skogsbryn mellan skogen och det öppna landskapet. Det finns inga kulturmiljöer i området. Området kommer att ansluta till Riksten som är och blir en stor stadsdel. Det är viktigt att kommunen även kan tillgodose kultur och idrottsplatser i stadsdelen. Behoven av kultur- och fritidsverksamheter skulle öka än mer och det är således viktigt att verksamheter som finns med i kultur- och fritidsplanen för Riksten, däribland fritidsgård, bibliotek, öppna mötesplatser, prioriteras parallellt med tillkomsten av fler bostäder.

#### **Gröna värden**

Naturen är till stora delar redan kraftigt påverkad av inflygnings banan och senare verksamheter. Det finns dock rödlistade groddjur i närheten, både norr och söder om området, som ev. utnyttjar aktuellt område.

#### **Rekreation**

En eventuell byggnation måste sörja för sina egna rekreativa värden såsom mötesplatser och lekplatser eftersom detta inte kan utnyttjas i redan befintlig bebyggelse. Pålamalmsvägen utgör en stark barriär mellan Riksten Friluftstad och föreslagna bebyggelse. Därför måste även barnperspektivet vägas in och bedömas vid ett ställningstagande för planbeskedet.



### ***Trafik, tillgänglighet och angöring***

Området är ganska högt beläget och utsätts sannolikt för buller från motor- och skjutbana i söder samt trafik på Pålmalmsvägen med mycket hög andel tung trafik. Trafikverket måste redan nu kontaktas för utlåtande om ut- och infart på Pålmalmsvägen. Trafikverket är restriktiva och kan ha specifika krav för utformning av in- och utfart, vilket kan påverka kostnaderna för projektet. Placering av busshållplats måste ev. ses över. Inom område med stora höjdskillnader måste tillgänglighetsaspekten utredas i planskedet.

### ***Vatten***

Området saknar kommunalt vatten och avlopp och området ingår inte i verksamhetsområde för VA. Det finns risk för översvämning vid kraftiga regn eftersom det finns flöden genom området.

### ***Dagvatten***

Förorenat dagvatten riskerar att påverka nedströms liggande recipienter negativt: Tullingesjön i Tumbaåns sjösystem och Hacksjön i Tyresåns sjösystem.

### ***Kommunal service, skola och barnomsorg***

Enligt utbildningsförvaltningens lokalbehovsplan finns behov av förskoleplatser i Riksten i takt med utbyggnaden av området. Hur stort tillägget skulle bli baserat på föreslagen exploatering behöver man titta närmare på. Redan idag finns olika frågetecken om behovsutvecklingen baserat bland annat på förseningen av planarbetet för detaljplan 6.

## Planförutsättningar

### **Kommunens översiktsplan**

I kommunens översiktsplan är halva ytan som ansökan avser redovisad som medeltät stadsbygd. Den exakta gränsen mellan medeltät och gles stadsbygd får bedömas i kommande detaljplanearbete.

### **Gällande detaljplan**

Området saknar detaljplan.

## Utredningar

Förvaltningen bedömer initialt att följande utredningar behöver göras inom ramen för detaljplanearbetet:

- Bullerutredning
- Markföroreningar
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning (med tillhörande markundersökning)
- Landskapsanalys/naturvärdesinventering
- Gestaltningsprogram
- Trafik- och parkeringsutredning
- Utredning om säkra skolvägar och lekmiljöer

## Konsekvenser

### Sociala konsekvenser

Området ligger perifert vilket troligen kommer innebära behov av bil för boende om detta område bebyggs. Naturliga platser för möten och lek saknas och vid en byggnation måste området sörja för sina egna rekreativa värden såsom mötesplatser och lekplatser eftersom detta inte kan utnyttjas i redan befintlig bebyggelse. Den starka barriär som Pålamalmsvägen utgör mellan Riksten Friluftsstad och föreslagen bebyggelse måste hanteras i ett kommande planarbete. I detta sammanhang måste också barnperspektivet vägas in och hur skolvägar med mera ska göras säkra.

### Barnkonsekvenser

I ansökan är inte barnperspektivet belyst. I ett kommande planarbetet behöver säkra skolvägar och barns lekmiljöer därför belysas.

### Miljökonsekvenser

Påverkan på miljön bedöms som begränsad ur ett miljöperspektiv. Naturen är till stora delar redan kraftigt påverkad som inflygningsbana och senare verksamheter. Det finns dock rödlistade groddjur i närheten, både norr och söder om området. Området är ganska högt beläget och utsätts sannolikt för buller från motor- och skjutbana i söder samt trafik på Pålamalmsvägen med mycket hög andel tung trafik. Det finns risk att marken är förorenad på delar av området, vilket måste utredas. Landskapsbilden riskerar att påverkas av ny bebyggelse eftersom området är relativt högt beläget. Förorenat dagvatten riskerar att på ett negativt sätt påverka nedströms liggande recipienter, såsom Tullingesjön i Tumbaåns sjösystem och Hacksjön i Tyresåns sjösystem.

### Ekonomiska konsekvenser

Kommunen äger ingen mark inom föreslaget exploateringsområde. Det innebär att kommunen inte kommer att få några markförsäljningsintäkter. Då det är allmänt huvudmannaskap i Riksten torde även gatorna inom detta område bli allmänna. För alla exploateringsprojekt i Botkyrka ska exploitören stå för samtliga kostnader för framtagande av detaljplan samt för gatukostnaderna, inklusive ekonomiska risker. Det finns alltid en risk att kommunen kommer att få svara för en del av gatukostnaderna, till exempel ifall gatukostnaderna blir betydligt högre än kalkylerat belopp.

Detta projekt kan innebära att till exempel en förskola behöver byggas. Om kommunen väljer att uppföra en kommunal förskola måste kommunen köpa in mark av markägaren. För att skapa säkra skolvägar och säkra passager kommer troligen en GC-bro eller tunnel att behöva byggas över Pålamalmsvägen. Om det blir Trafikverket eller kommunen som kommer ta hand om driften för denna anläggning återstår att se. Om anläggningen får kommunalt huvudmannaskap blir det också kommunen som står för drift och underhåll av anläggningen. Ett ramavtal och plankostnadsavtal behöver tecknas i samband med att planuppdraget ges.

### Preliminär tidplan

Planuppdrag, etapp 1  
Antagande, etapp 1

kvartal 3, 2022  
kvartal 3 2024

**Bilagor:**

De Laval's ansökan om planbesked med bilagor 1 - 3  
De Laval's komplettering av ansökan samt kompletteringsbrev

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin

Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson

Planchef

Expedieras till  
Planadministratör  
Sökande

Botkyrka Kommun  
Samhällbyggnadsförvaltningen  
Planchefen  
147 85 Tumba

## Komplettering till ansökan om Planbesked för delar av fastigheten Tumba 7:126, ref 2020:00240

DeLaval International AB (reg.nr.556012-3928) i Tumba har tidigare ansökt om Planbesked enligt Plan och Bygglagen för två områden i Himmelsboda och ett område i Riksten. Samtliga tre områden ingår i fastigheten Tumba 7:126 i Botkyrka kommun.

Efter dialog med företrädare och sakkunniga inom Botkyrka kommun vill DeLaval International härmed komplettera ovan nämnd tidigare ansökan om planbesked.

Områdena i Himmelsboda utgår ur ansökan och området i Riksten justeras något. Området som nu omfattas av begäran om Planbesked markeras ungefärligt i bilaga 1.

DeLaval ingår i Tetra Laval gruppen där det dessutom finns en särskild organisation som aktivt arbetar med fastighetsutveckling, främst via omvandling av egna markinnehav. Organisationen för fastighetsutveckling deltar som en del av sitt arbete i utvecklingen av attraktiva stadsdelar, med ett aktivt deltagande i lokal samhällsutveckling. Tetra Laval har ett långsiktigt perspektiv på såväl ägande av fastigheter som förvaltning och fortsatt uppbyggnad av ett eget bestånd av fastigheter som ska omfatta främst bostäder men även kommersiella lokaler. Kvalité i fastighetsbeståndet uppnås bland annat genom; bra gestaltning, utnyttjande av nya tekniker, kreativa lösningar och en blandning av olika typer av bebyggelse och upplåtelseformer. Vi ser en varierad byggnadsskala i detta område som innehåller fristående villor, radhus samt flerbostadshus. Exempel på framtida struktur visas i bilaga 2.

Vi avser att i det fortsatta planarbetet lägga en stor vikt vid områdets kvalitéer genom att arbeta med utformning och innehåll. Vår vision för området är Skogsstaden som via den direkta närheten till naturen ska ta intryck av densamma i form av utformning och innehåll i planområdet. Området ska kunna erbjuda lösningar för behovet av service till boende och besökare. Exempel kan vara handel och andra publika funktioner. Vi är öppna för diskussion kring hur behovet av offentlig service, såsom till exempel barnomsorg, bibliotek, skolor och annat som kan behövas löses inom området. Det är också av vikt att få en bra samverkan och tydlig koppling för olika trafikslag som upplevs trygg och säker mellan detta område och området väster om Pålamalmsvägen.

I bilaga 3 markeras ett område som DeLaval International anser ska utgöra den första detaljplanen i området. Bilagan anger också DeLavals syn på framtida typ av bebyggelse och täthet. Inom området bör det kunna uppföras ca 300-400 bostäder samt plats för service, handel och offentliga funktioner. Den exakta gränsdragningen för första detaljplaneområdet önskar DeLaval, i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen, fastställa i samband med att planarbetet påbörjas.

Vid färdig utbyggnad ser vi att området som ansökan om planbesked avser kommer generera ca 950-1100 bostäder.

Mot bakgrund av ovan önskar DeLaval att Stadsbyggnadsförvaltningen i Botkyrka kommun verkar för etableringen av nya detaljplaner genom att godkänna såväl ansökan om Planbesked för hela området som att besluta om att inleda ett detaljplanearbete under 2021 för den föreslagna första etappen.

Tumba 2021-07-02

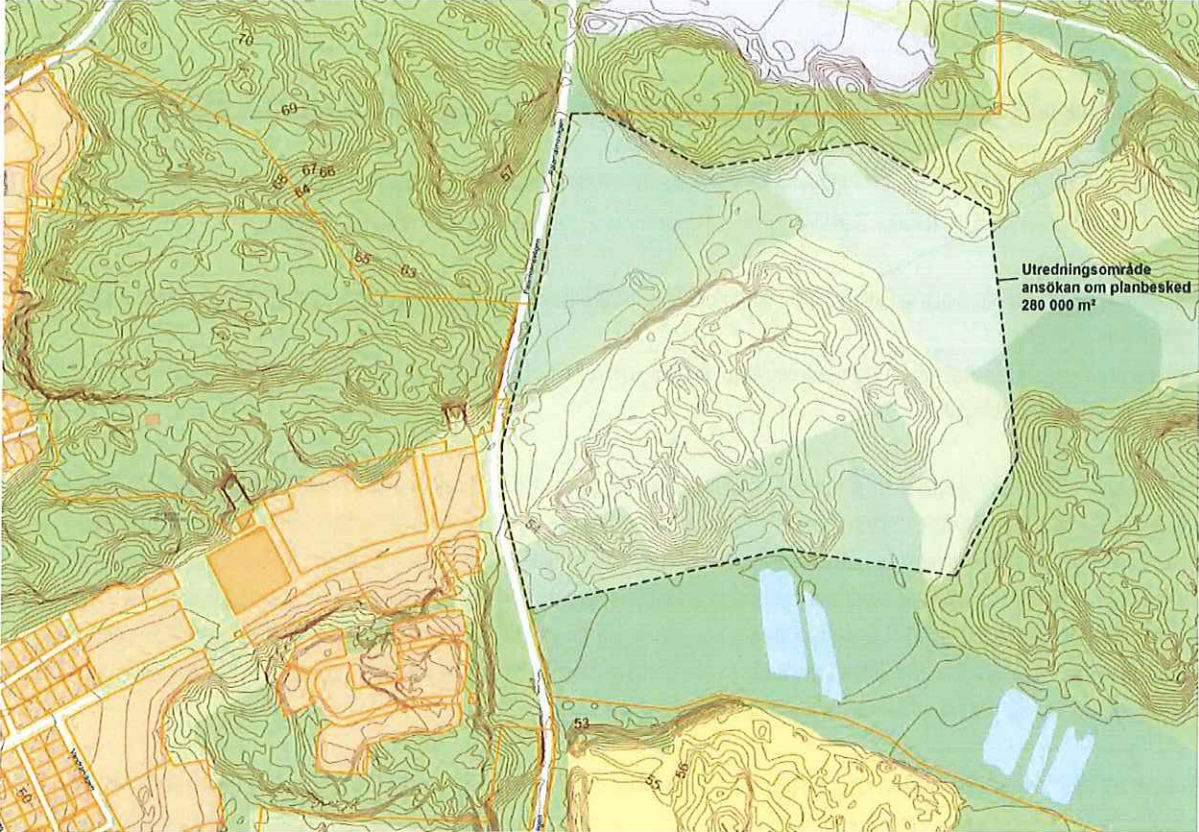


Anne-Li Markgren

DeLaval International AB

Real Estate manager

**Bilaga 1, Område som avser ansökan om Planbesked**



## Bilaga 2 Förslag på framtida strukturer

### Exempel på tätare stadsbebyggelse



Lågre flerbofastigheter  
(Vindkullen arkitektur)



Parhus  
(Sweco Architects)



Radhus/parhus  
(Sweco Architects)

### Exempel på glesare stadsbebyggelse



Villor  
(Sweco Architects)



Parhus  
(Sonnijö Arkitektkontor)



Villor  
(Sweco Architects)

Bilaga 3 Förslag på första Detaljplaneområde Skogsstaden



# **Komplettering till ansökan planbesked Tumba 7:126 SBF/2020:00240**

## **Bakgrundsmaterial till DeLavals ansökan om planbesked**

3

**Anne-Li Markgren**



# Marköversikt

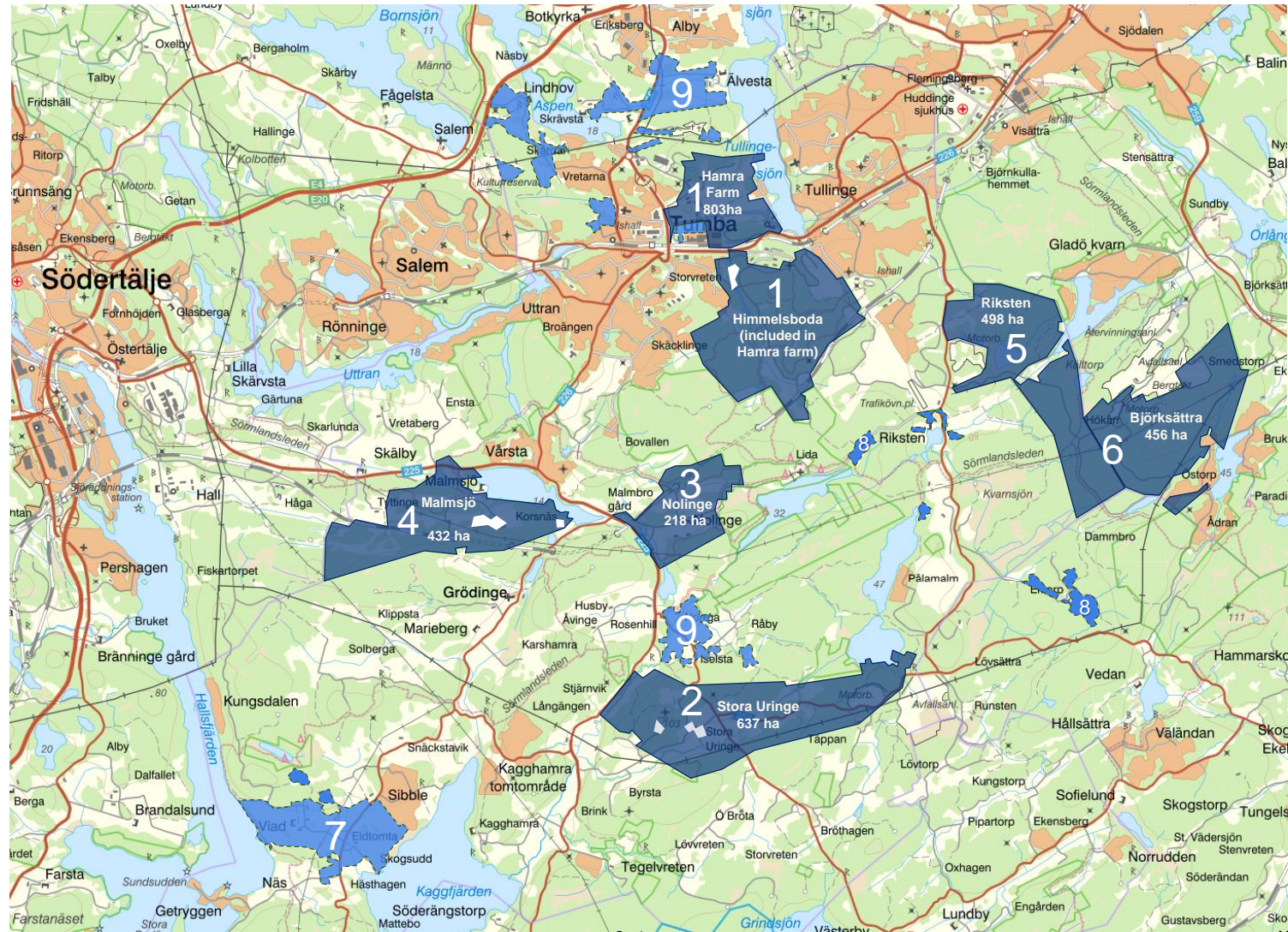
Ägt 3044 ha

- 1) Hamra Farm 803 ha
- 2) Uringe 637 ha
- 3) Nolinga 218 ha
- 4) Malmsjö 432 ha
- 5) Riksten 498 ha
- 6) Björksättra 456 ha

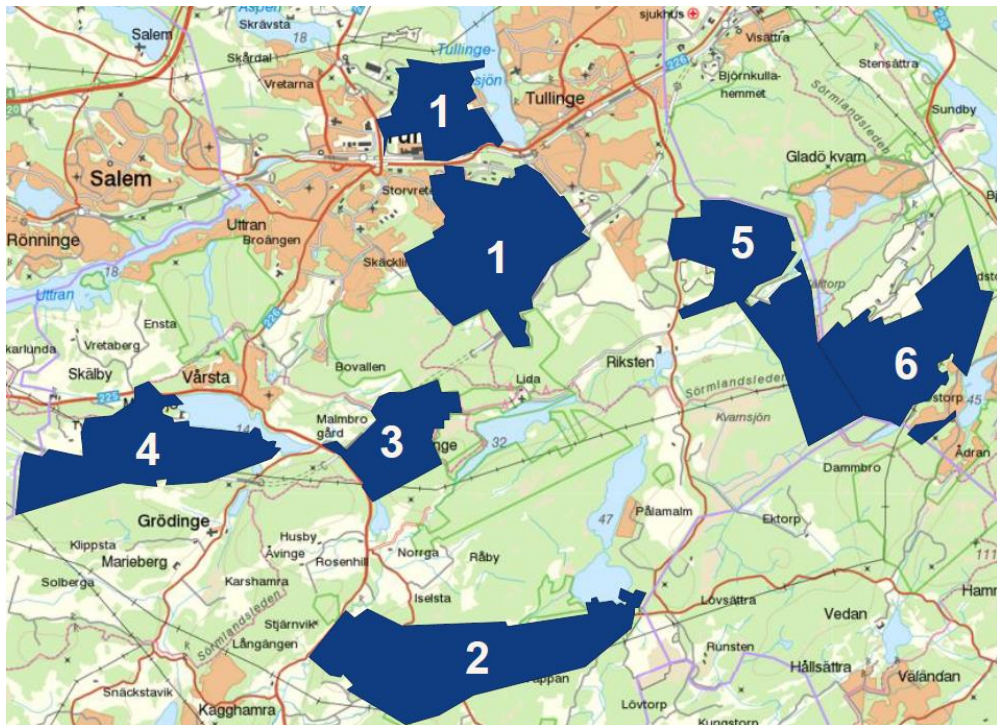


Arrende 575 ha

- 7) Viad&Näs 215 ha
- 8) Riksten 56 ha
- 9) Other 304 ha



# DeLavals markstrategi



## ► DeLavals markstrategi

- DeLaval vill vara del i samhällsutvecklingen på Södertörn
- Långsiktigt uthållit ägande
- Prio 1 bibehålla förutsättningar för Hamra 2.0
- Marker utanför väsentlig jordbruksmark omfattas.
- Möjliggöra en långsiktig planering för bostäder och industri inom kommunen.
- Analys av RUFES och ÖP .....



Översiktsplan Huddinge



Översiktsplan Botkyrka



Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

# Markstrategi steg 2



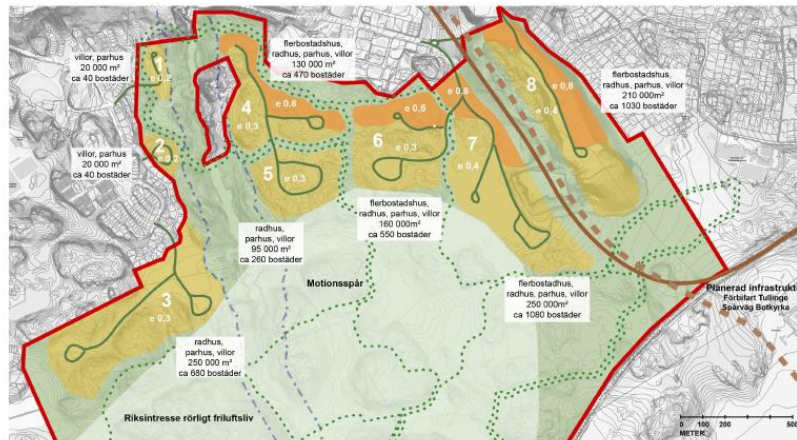
Parhus e-fal: 0,2  
(Sweco Architects)



Parhus e-fal: 0,2  
(Sonnsgo Arkitektkontor)



Villor e-fal: 0,3  
(Sweco Architects)



Föreslagna exploateringsområden  
Observera att exploateringstal är approximativa.



Flygbild Himmelsboda



Flygbild Hamra grustag och Himmelsboda

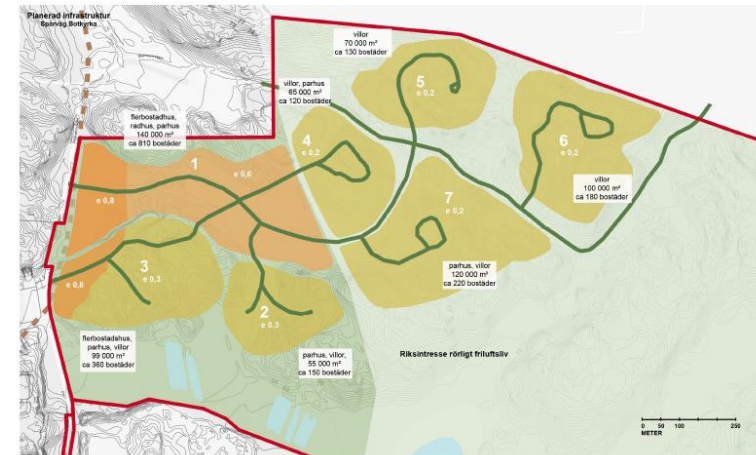


Parhus e-fal: 0,2  
(Sonnsgo Arkitektkontor)



Villor e-fal: 0,3 / 0,8  
(Sweco Architects)

- **Fördjupat förslag:**
  - Himmelsboda
  - Riksten



Föreslagna exploateringsområden  
Observera att exploateringstal är approximativa.



Flygbild Riksten

HIMMELSBODA, UTREDNING OCH ANALYS AV DELAVALS MARKOMRÅDEN 2020 04 15

# Ansökan planbesked: Valt område efter avstämning Riksten 28ha



Radhusplaner (Sweco Architects)

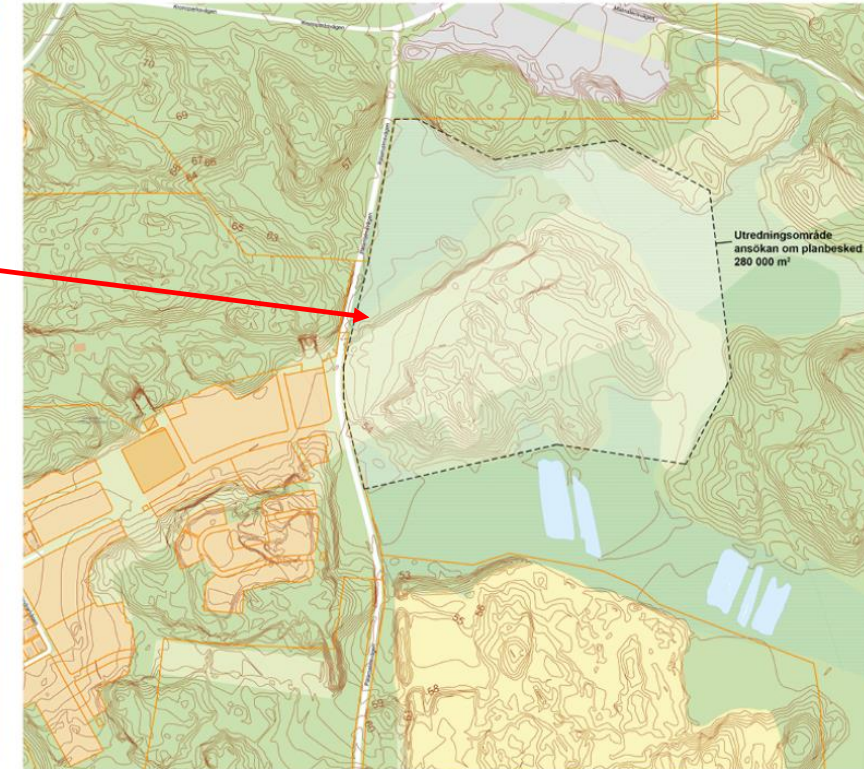


Parhus (Sweco Architects)



Villor (Sweco Architects)

SKOGSSTADEN RIKSTEN, ANSÖKAN PLANBESKED 2021 06 02



# Omarbetat förslag efter återkoppling på ansökan planbesked



Villor  
(Sweco Architects)



Parhus  
(Sonnsjö Arkitektkontor)



Lägre flerbostadshus  
(Vandkunsten arkitekter)



Utredningsområde

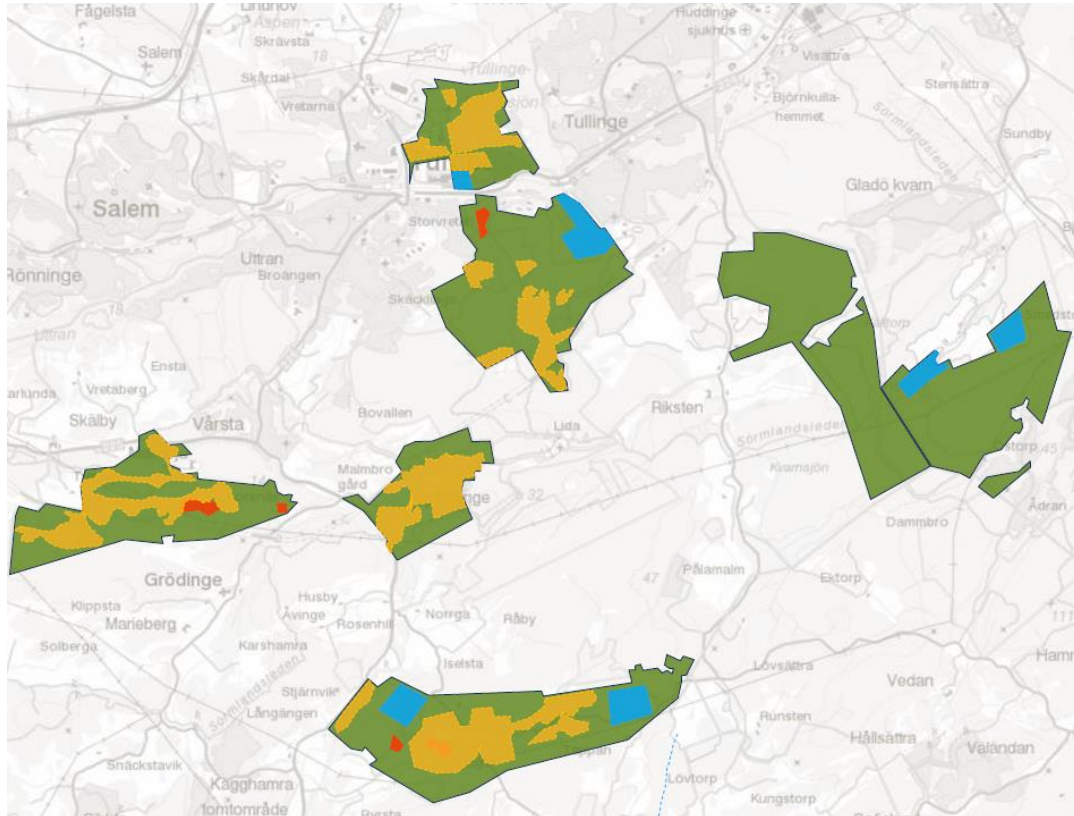
## ► Skogsstaden första etappen 9,7 ha:

- Blandad bebyggelse
- Grönare entre
- Viktigt med säker koppling mellan västra och östra delen av Pålmalmsvägen.
- Tidigare känd verksamhet på området är stubbflisning.

# DeLavals markstrategi

► **Det fortsatta arbetet:**

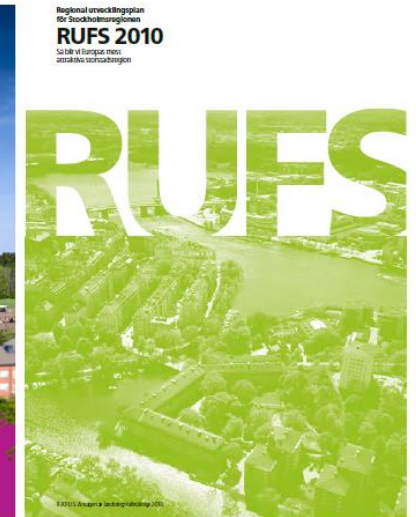
- Presentation hösten 2021
- Omfattar alla områden med en klar prioritering
- Viktigt med en samsyn på önskad utveckling och i överensstämmelse med Botkyrkas ÖP



Översiktsplan Huddinge



Översiktsplan Botkyrka



Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen



2021-12-03

## **13**

### **Delegationsbeslut**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner delegationsbesluten.

#### **Sammanfattning**

Följande delegationsbeslut anmäls till samhällsbyggnadsnämnden:

Delegationsbeslut trafikanordningsärenden 20211101 - 20211130

Delegationsbeslut schakttillstånd 20211101 - 20211130

Delegationsbeslut markupplåtelseärenden 20211101 - 20211130

Delegationsbeslut fordonsärenden 20211101 - 20211130

Delegationsbeslut bostadsanpassningen för november.

Delegationsbeslut bygglov för november och ett för 2021-09-15.

Delegationslista adresser för september-november.

Utse ombud för att företräda samhällsbyggnadsförvaltningen vid rättegång.



2021-12-01

**14**

**Förvaltningsdirektören informerar**

**Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens har tagit del av informationen.