



Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för Tumba 8:455, plannr 12-26

Samrådshandling



Flygfoto med aktuell fastighet markerad med röd.

Innehåll

Inledning	3
Planhandlingar	3
Utredningar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Riksintressen och områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	5
Detaljplaner	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan	6
Kommunala beslut	6
Förutsättningar och förändringar	7
Natur	7
Markföroreningar	8
Hydrologiska förhållande	9
Störningar/buller	10
Risk och säkerhet	10
Bebyggelseområden	11
Friytor	14
Trafik	14
Teknisk försörjning	15
Genomförande	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	21

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Illustrationsplan
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar

- PM Dagvattenutredning, Stadsbyggnadsteknik, 2021-04-30
- Trafikbullenutredning, ACAD Acoustic Consulting and Design, 2021-04-06
- PM Trafikutredning, Stadsbyggnadsteknik, 2021-03-01
- Rapport över mindre markundersökning inom fastighet Tumba 8:455, Tema Miljö, 2021-01-04
- Solstudie, Franka Bostad, 2021-07-05

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att bygga 13 radhus på fastigheten Tumba 8:455. Bebyggelsen planeras omfatta tretton radhusenheter längs med Rådjursvägen med gemensam parkeringsplats. En förtätning med radhus bedöms passa väl in i områdets stads- och landskapsbild, som idag mestadels utgörs av parhus och radhus i två våningar.

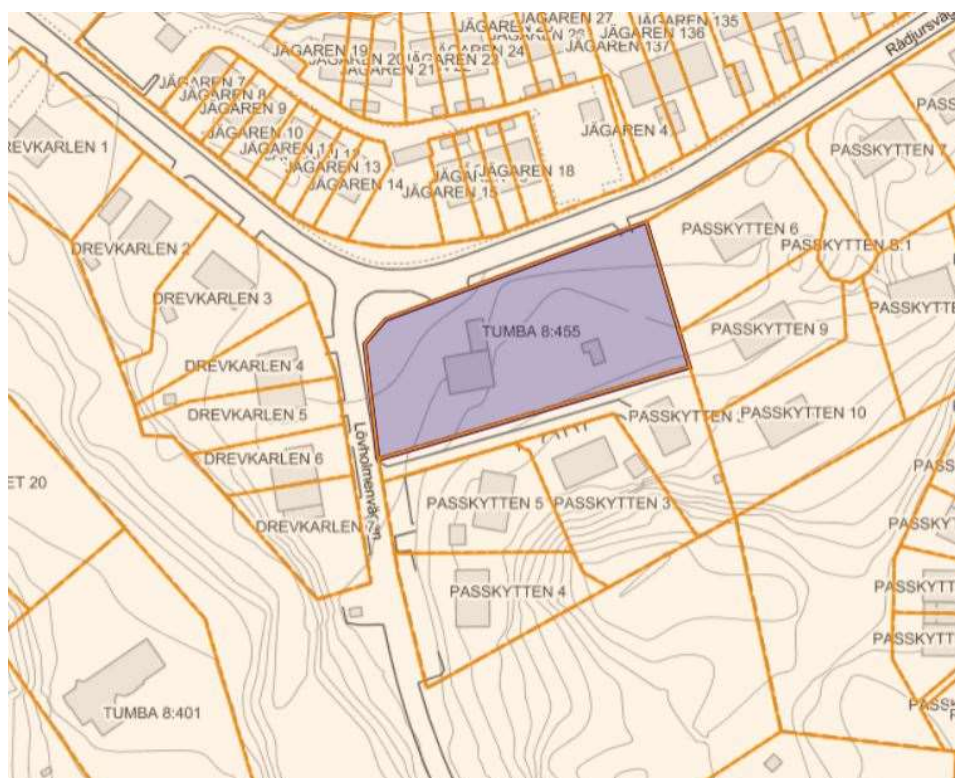
Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger i Skäcklinge i hörnet Lövhölmenvägen /Rådjursvägen. Fastigheten är idag bebyggd med ett enfamiljshus. Kvarteren kring planområdet består av en blandad parhus- och radhusbebyggelse. Planområdets areal är 2900 m². Marken ägs av TeamNova Maskin & Teknikkonsult AB och gränsar

i söder till Passkytten 2, som ägs av Brf Kopparsmeden, och i öster till Passkytten 6 och 9, som är i privat ägo. Det är ca 2,0 km gång- och cykelavstånd till Tumba centrum.



Bilden visar planområdets avgränsning

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

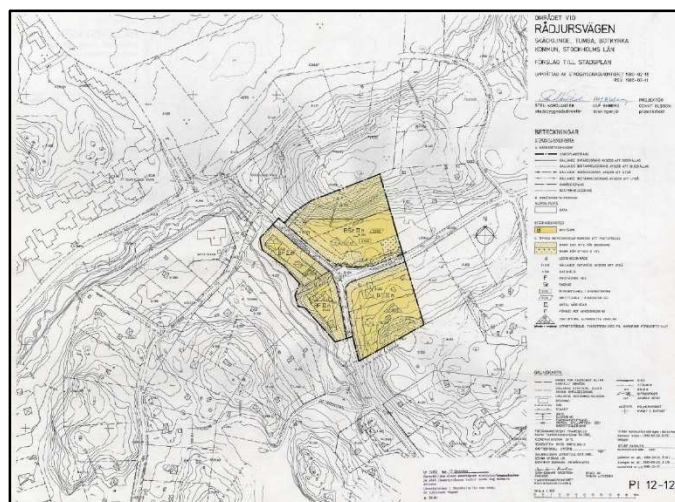
Planförslaget är förenligt med Botkyrkas Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2014 och aktualiserades 26 april 2018. Planområdet ligger i område markerat som gles stadsbygd. Enligt översiktsplanen ska kommunen arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela stadsbygden, framförallt i kollektivtrafiknära läge.

Riksintressen och områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Inga riksintressen förekommer i eller i anslutning till området. Planområdet omfattas inte av områdesskydd.

Detaljplaner

Detaljplan "Förslag till stadsplan för området vid RÅDJURSVÄGEN, Skäcklinge, Tumba, Botkyrka kommun" (12-12) från 1986-12-17 gäller för området. Enligt stadsplanen får fastigheten bebyggas med fristående bostadshus om två våningar. Fastigheten får bebyggas med högst en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad om 200 kvm respektive 40 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Högsta byggnadshöjd är 6 m för huvudbyggnad och 3 m för gårdsbyggnad. Vind får inte inredas. Huvudbyggnads tak ska utformas som sadeltak med taklutning på 22 grader. Taklutning för gårdsbyggnader får ges lägst 14 grader. Genomförande tiden för detaljplanen har gått ut.



Gällande detaljplan från 1986.

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.

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Det finns ett antal miljöfrågor att utreda under planprocessen men ingen av dessa bedöms, enskilt eller sammantaget, medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Planområdet är relativt litet, cirka 2900 m² och bedöms inte innehålla några betydande naturvärden. Enligt kommunens skyfallskartering finns idag ingen översvämningsrisk vid skyfall i planområdet. Det behöver dock utredas om den planerade bebyggelsen kan medföra risker för översvämningar vid skyfall. Under planprocessen behöver man också utreda hur dagvattnet kan tas omhand så att inte belastningen på Tumbaån och Tullingesjön ökar. God förutsättning verkar finnas för lokalt omhändertagande av dagvattnet. Bullernivåerna är relativt låga inom planområdet. Det är Trafikbullerförordningen krav på ljudnivåer vid uteplatser som sannolikt kräver en medveten placering av uteplatser och eventuellt särskilda åtgärder. Det har tidigare legat en liten mekanisk verkstad på fastigheten. Objektet har klassats till en 2:a i Länsstyrelsens branschriskklassning av misstänkt förorenade områden. Branschriskklassningen är översiktlig och utgår enbart från vilken bransch som verksamheten har tillhört. Branschriskklass 2 innebär hög risk för människors hälsa och miljön. Under planprocessen behöver en miljöteknisk markundersökning göras för att utreda om det finns förhöjda halter av föroreningar från den tidigare verksamheten inom planområdet.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade (2015-12-08 § 406) positivt planbesked för Tumba 8:455 samt gav uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan och gå ut på samråd, under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet ligger i Skäcklinge, med en grönstruktur som i huvudsak består i uppvuxna trädgårdar. Marken på fastigheten Tumba 8:455 är idag delvis hårdgjord. Villatomten består annars till stor del av gräsmattor med inslag av enskilda träd och buskar.

Geotekniska förhållanden

Fastigheten består av postglacial sand-grus enligt kommunens kartdatabas. Marken har låg blockighet. Inför bygglovsprövning ska en geoteknisk undersökning utföras som klarlägger förutsättningarna för ledningsdragningar och grundläggningsmetoder för byggnaden.

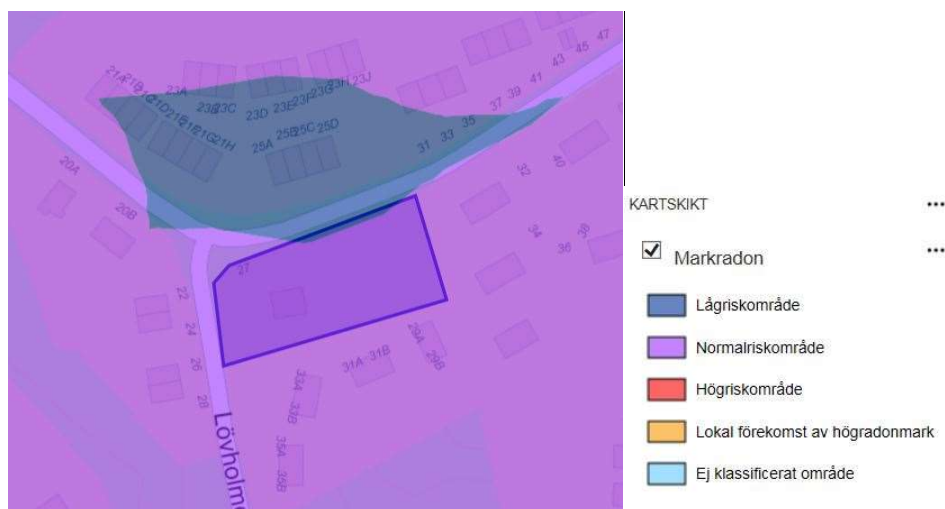


Utdrag ur SGU:s jordartskarta.

Utredningsområdet är markerad med svart linje

Radon

Området anses som normalriskområde för radon. Enligt Boverkets krav ska bostäder byggas radonskyddade på normalriskmark.



Markradon inom planområdet.

Markföroreningar

Inom planområdet har det tidigare funnits en mekanisk verkstad. Objektet finns med i Länsstyrelsens förteckning över misstänkt förorenade områden. Då Länsstyrelsen 2012 inventerade denna typ av misstänkt förorenade områden prioriterades detta objekt bort. Anledningar till detta var att den mekaniska verkstaden var liten och att det inte fanns några uppgifter om att halogenerade lösningsmedel skulle ha använts i verksamheten.

Objektet finns dock kvar i förteckningen och har fått branschriskklass 2 vilket innebär hög risk för miljö och människors hälsa. Anledningen till den höga branschriskklassen är att halogenerade lösningsmedel var vanliga under den tid som verksamheten pågick och att denna användning inte har kunnat uteslutas.

Eftersom det på fastigheten Tumba 8:455 tidigare funnits en verksamhet har en utredning av eventuella markföroreningar tagits fram (2021-01-04).

Provpunkterna placerades jämnt fördelat över fastigheten. Skruvarna visade inga tecken på att fastigheten skulle vara utfyllt eller i övrigt påverkad av någon verksamhet förutom jordbruksverksamhet. Analysresultatet visade inte på några förhöjda metallhalter eller organiska kolväten.

Lokalklimat

Den södra del av planområdet ligger inom område där det på grund utav ventilationsförhållandena är olämpligt att elda med braskaminer.

Takytorna på planerad ny bostadsbebyggelse har goda möjligheter att utveckla solenergi och skuggas inte av någon växtlighet.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Av det dagvatten som uppstår inom planområdet idag bedöms det allra mesta infiltreras i marken eftersom den består av genomsläppligt material (sand/grus). Förutom huskropparna finns det inga hårdgjorda ytor på fastigheten. Vid skyfall rinner sannolikt en del vatten från planområdet ut på Rådjursvägen och förs sedan vidare till Skäcklingebacken. Dagvatten från vägar och parkeringar kring planområdet leds troligen också till Skäcklingebacken. Skäcklingebacken rinner så småningom ut i en dagvattentunnel (innan den når Kassmyrasjön) som mynnar ut i Tumbaån som i sin tur rinner ut i Tullingesjön.

Tumbaån har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Att den ekologiska statusen i Tumbaån inte är god beror på övergödning och fysisk påverkan (t ex kulveringar). Förutom för ”överallt överskridande prioriterade ämnen” klarar Tumbaån inte heller god kemisk status för PFOS. Tullingesjön har också måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Att den ekologiska statusen inte klassas som god beror på förekomsten av växtplankton i Tullingesjön som indikerar näringspåverkan. Förutom för ”överallt överskridande prioriterade ämnen” klarar Tullingesjön inte heller god status vad gäller PFOS. Belastningen av föroreningar till Tumbaån och Tullingesjön får inte öka.

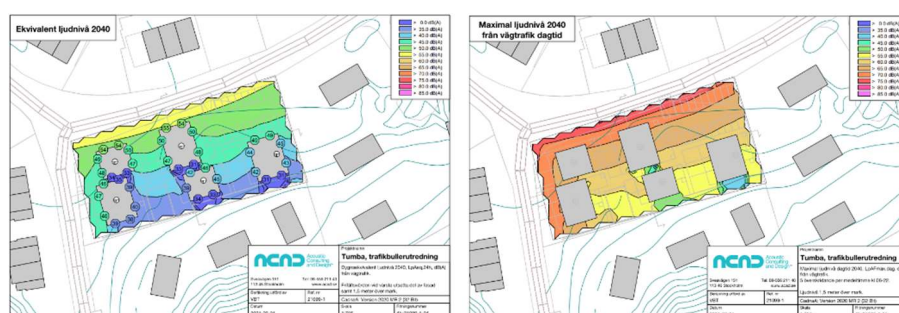
Enligt kommunens skyfallskartering finns det idag ingen risk för allvarliga översvämningar inom planområdet. Den planerade bebyggelsen kommer att innebära fler hårdgjorda ytor än idag vilket ökar risken för översvämningar i framtiden.

En uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram för området (Stadsbyggnadsteknik, 2021-04-30). Resultaten redovisas under kapitlet Teknisk försörjning.

Störningar / Buller

Planområdet är inte utsatt för högt buller. Närmaste bullerkälla är Storstretsvägen 200 m norr om planområdet. Enligt kommunens bullerkartor från 2006 uppgår vägbullret på fastigheten till 45-55 dB(A). Vid mätningar vid omgivande husfasader från 2006 nåddes ekvivalenta ljudnivåer mellan 42-53 dB(A). Dessa nivåer bedöms inte ha förändrats. Buller från andra källor ligger lägre, eller påverkar inte området alls.

ACAD har utfört en trafikbullerutredning för Tumba 8:455 i Botkyrka kommun (2021-04-06). Utförda beräkningar visar att ljudnivåer inom det föreslagna området uppfyller riktvärden enligt förordning 2015:216 (med ändringar enligt 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och uteplatser. Trafikbullret i området domineras av vägtrafikbuller från Rådjursvägen och Lövholmenvägen. Ekvivalenta ljudnivåer för det nya området beräknas som högst bli 54 dBA vid fasad år 2040. Samtliga tomter, förutom de som hör till de två radhus som är närmast Rådjursvägen, beräknas ha tillgång till ytor med ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA. Samtliga tomter har tillgång till ytor med maximala ljudnivåer under 70 dBA. Maximala ljudnivåer vid fasad beräknas som högst bli 72 dBA. Med hänsyn till ovan nämnda värden, förordning 2015:216 (med ändringar enligt 2017:359) och att prognosen för 2040 anses vara konservativt beräknad kan bostädernas utformning och placering planeras godtyckligt. Uteplatser kan placeras godtyckligt i anslutning till respektive radhus.



Risk och säkerhet

Det råder ingen risk för ras och skred inom planområdet. Framtida klimatförändringar bedöms inte kunna påverka stabiliteten negativt och det finns inte heller några påtagliga risker för översvämning inom området.

Solförhållanden

Solstudier har genomförts för att visa hur tillkommande bebyggelse påverkar solförhållanden i planområdet och intilliggande fastigheter. Resultaten redovisas i figur 1 och 2.

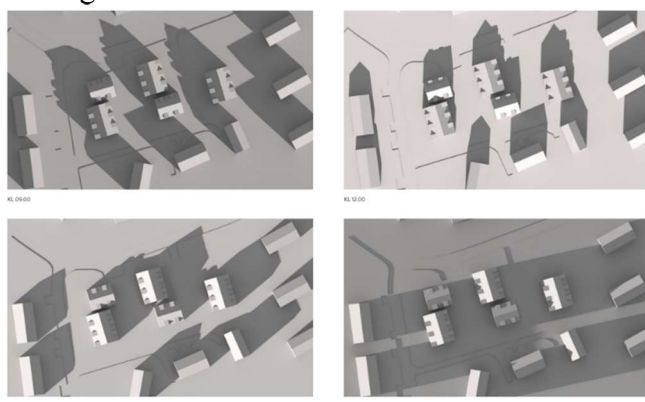


Fig. 1 Vår-/höstdagjämning, kl. 9, 12,15 respektive 17.

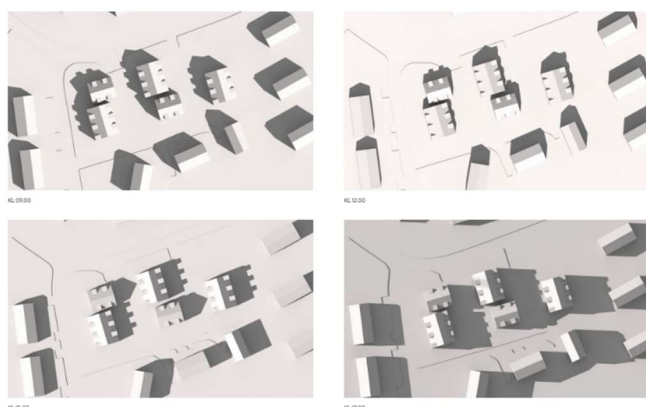


Fig. 2 Sommarsolstånd, kl. 9, 12,15 respektive 17.

Den nya bebyggelsen får goda ljusförhållanden och husen skuggar varandra i liten grad. Den befintliga omkringliggande bebyggelsen påverkas inte av de nya husen då de ligger långt ifrån och i gynnsamt vädersträck.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i Skäcklinge som är en del av Tumba, Botkyrka. Kvarteren kring planområdet består av en blandad parhus-och radhusbebyggelse i två våningar.

Bostäder

Planområdet är idag en redan hårdgjord yta med vegetation. Området har tidigare använts för verksamhetsändamål. Idag utgörs planområdet av en villatomt med en villa centralt och en mindre förrådsbyggnad på den östra delen. Villan har ett garage och en sidobyggnad där det en gång fanns en mekanisk verkstad. Byggnaden har en vitmålad putsfasad och sadeltak med svart plåt och är uppförd i två våningar. Ingen verksamhet pågår på fastigheten idag.



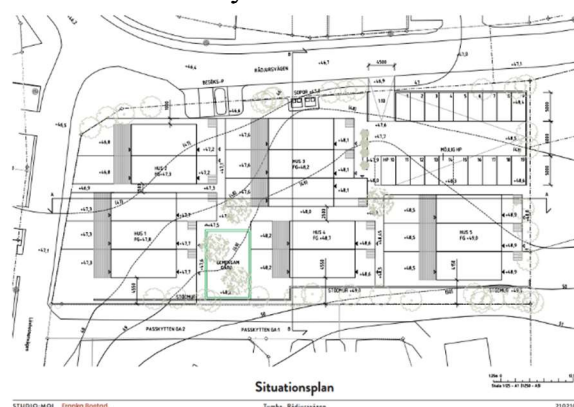
Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Förslaget till detaljplan innebär att befintliga byggnader, ett enfamiljshus och ett garage, rivs för att ge plats åt radhus. Den nya bebyggelsen kommer att placeras parallellt Rådjursvägen i öst-västlig riktning. Förslaget möjliggör uppförande av tretton radhusenheter i två våningar. Fasaden är indragen från gatan för att ge plats för plantering, gemensamma parkering och infiltration av dagvatten. Huvudentréer till bostäderna kommer att ligga på östra sidan av husen.

Varje bostad planeras ha en byggnadsarea på ca 60 m². Husen har två våningar med inredda vindar. Den högsta nockhöjd på radhusen planeras vara ca +49,0 meter. Taken på radhusbebyggelsen föreslås utformas som sadeltak och ges en lutning på 45 grader. Nockhöjd och takvinkel regleras i detaljplanen.

Husen har förgårdsmark i öster och trädgårdar med altandäck i kvällssolläge i väster. Då marken lutar något ligger de nya huskropparna på olika nivåer för

att följa terrängen. Omkringliggande bebyggelse i området har sadeltak samt fasader i träpanel, ett uttryck som även de nya husen får. Den nya bebyggelsen planeras få ett sammanhållet uttryck med en enhetlig färgsättning för att stärka identiteten i det nya området.



Till bostäder anordnas gemensam parkering med 19 p/platser bredvid Rådjursvägen.

Service

Skolor som täcker väntat behov finns inom relativt korta avstånd från planområdet. Låg-, mellan- och högstadie finns i Storstretsskolan och Skogsbacksskolan, som ligger 600 meter norr om området. Vidare finns Kassmyraskolan, en låg- och mellanstadieskola ungefär 1 km nordväst om planområdet. Dessutom finns högstadium i Broängsskolan och Björkhagaskolan ca 2 km väster respektive nordväst om planområdet. Vid Broängsskolan finns även en sporthall.

I Lövholmen nordväst om planområdet finns fyra daghemsavdelningar integrerade i bostadsbebyggelse. Hjortens förskola ligger på ca 250 avstånd nordost om planområdet.

Ett kaffé och en butik finns inom radie 250 meter från planområdet. Offentlig och kommersiell service finns i Storstreten och Tumba centrum.

Friytor

Lek och rekreation, naturmiljö

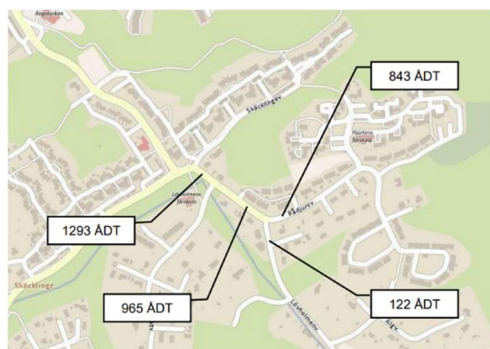
I kvarteret Skäcklinge Äng ca 400 meter nordväst om området finns en bollplan på parkmark. Ytterligare norrut vid Storstretsskolan finns ett idrottsområde med bl a stadsdelsbad. Lövholmenvägen söderut och Rådjursvägen österut ansluter mot promenad- och strövområden av mycket hög kvalitet. Här finns ett rikt förgrenat nät av stigar och spår som efter 1 km ansluter till Himmelsbodadalgången och ca 3 km sydost når till Lida friluftsgård.

Närmast Tumba 8:455 finns begränsade möjligheter till lek. Inom cirka en kilometer finns flera lekplatser. Närmsta lekplats ”Storstretensparken” ligger cirka 800 meter norr om planområdet i Storstretens fritidsområde.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området trafikmatas via Rådjursvägen och Lövholmenvägen. Befintliga vägar i anslutning till planområdet har normal standard med hastighetsbegränsningen 50 km/h. Rådjursvägen har trottoar på norra sidan. Den gällande detaljplanen medger en utbyggnad av Lövholmenvägen och Rådjursvägen till kommunens standard till lokalgator dvs 5,5 meter bredd plus gångbana.



Beräknade biltrafikmängder (ÅDT) före utbyggnad

Förväntad trafikmängd från den planerade bebyggelsen är 91 resor per dygn. Med samma beräkningsmetod som tidigare innebär det en ökning av biltrafiken med 56 st fordonrörelser per dygn öster om tomten. Det motsvarar en ökning av trafiken i korsningen med 6%.

Befintliga trafikflöden är normala för den här typen av bostadsområde. Trafikmängden innebär normalt inget problem så länge hastigheten är låg. Den föreslagna bebyggelsen påverkar trafikflödena marginellt öster om densamma. Utbyggnaden bedöms inte innebära någon förändring åt söder eller öster i området.

Lövholmenvägen i riktning västerut från tomten samt Rådjursvägen är försedda med trottoar. Cyklister färdas i blandtrafik. På Lövhölmenvägen i sydlig riktning finns enbart en gemensam körbana för samtliga trafikslag. Huvudcykelstråk, som leder till Tumba centrum, går längs Skäcklingevägen och Störvretsvägen på ca 200 meter avstånd från planområdet.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmaste busshållplats på Störvretsvägen är ca 300 meter, räknat från korsningen Lövhölmenvägen-Rådjursvägen. Denna busshållplats trafikeras av fyra busslinjer 716,719,743 och 796 med direkt förbindelse till Vårsta, Tumba samt Fridhemsplan (via Huddinge Sjukhus och Älvsjö).

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Boendeparkering anordnas på den egna fastigheten. Nitton parkeringsplatser för boende anordnas på en samlad plats i nordost. Ytterligare fyra platser, varav en möjlig plats för rörelsehindrad anordnas i anslutning till Rådjursvägen där den befintliga infarten till tomten finns idag. Parkeringarnas antal ger parkeringstalet 1,8 för de 13 bostäderna.

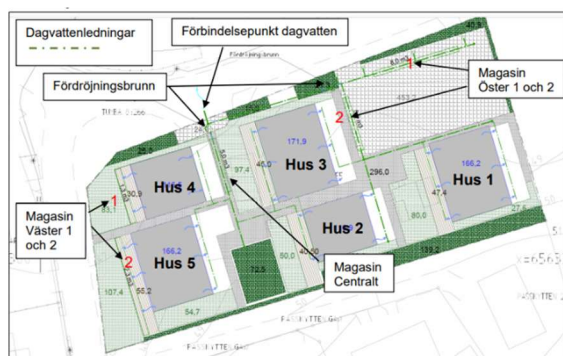
Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-nät och nya bostäder förutsätts anslutas till samma servis. Anslutningspunkten finns i fastighetsgränsen mot Rådjursvägen.

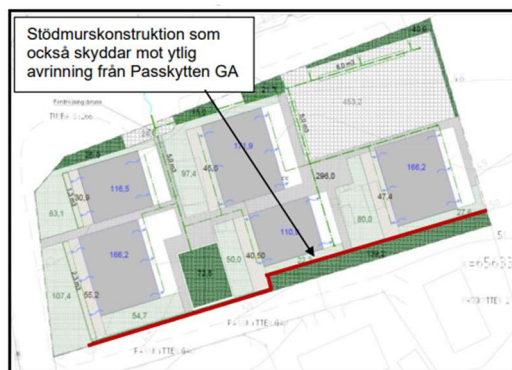
Utförande av detaljplan medför att andelen bebyggd yta samt parkering på fastigheten kommer att öka. Därmed ökar dagvattenflödet och föroreningsgraden i vattnet. Lokal infiltration, fördröjning och rening av dagvatten är viktigt för att hålla nere mängden föroreningar samtidigt som risken för översvämning av nedströms belägna fastigheter begränsas. Detta är en grundläggande princip i Botkyrka kommuns dagvattenstrategi.

En dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka hur vattnet kan tas om-hand på fastigheten (Stadsbyggnadsteknik, 2021-04-30). Före exploatering finns det stora möjligheter till naturlig och trög fördröjning av dagvatten inom fastigheten. Detta eftersom den till övervägande del består av gröna ytor och genomsläpplig mark med god infiltrationsförmåga. För att behålla grundvattenbildningen inom området så ersätts befintlig dagvattenhantering med ett system av dagvattenledningar och fördröjningsmagasin med möjlighet till infiltration. För fördröjningsmagasin har den erforderliga fördröjningsvolymen beräknats till 20,9 m³ vilket baseras på förhållandena före och efter exploatering. Den totala fördröjningsvolym som skapas efter exploatering ska således uppgå till minst 20,9 m³. Efter exploateringen så har en fördröjningsvolym på 23,9 m³ skapats. Belastningen till befintlig dagvattenanläggning är före exploatering 16,7 l/s. Utloppsledningen från magasinerna Väster 1, Väster 2 och det centrala magasinet utformas så att dagvattenflödet ut från fastigheten varierar mellan 10–15 l/s beroende på magasinens fyllnadsgrad.



Föreslagen dagvattenhantering för Tumba 8:455.

För exploateringen av Tumba 8:455 är det viktigt att den planerade bebyggelsen skyddas mot ytlig avrinning från närliggande fastigheter. En risk med den planerade exploateringen är att ytlig avrinning kan skada bebyggelsen från befintlig gata Passkytten GA söder om Tumba 8:455. För att möta denna risk planeras en stödmur längs den södra fastighetsgränsen som vetter mot Passkytten GA, se nedanstående figur.



Värme

Fjärrvärmeledningar finns i närheten till planområdet och det finns möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmenät. Eventuell flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar ska utföras av Södertörns Fjärrvärme AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

El, tele och IT

Fastigheten är ansluten till befintliga nät för el, tele och IT.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 2005:1. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Avfall

Bostäderna planeras få en gemensam sophantering med container som placeras i anslutning till Rådjursvägen. Placering och utförande anpassas till fastigheten och gatan för ett bra helhetsintryck. Hämtning sker med sopbil via Rådjursvägen. Sophanteringen kommer att lösas i samråd med SRV Återvinning AB.

Närmsta återvinningsstation finns vid Ekvägen, cirka 1km från planområdet. Sophämtning sker vid fastighetsgräns mot Rådjursvägen. Kommunens avfallsplan och renhållningsordning ska följas.

Räddningstjänst

Räddningstjänst har möjlighet att angöra till bostäderna från Rådjursvägen.

Längsta avstånd mellan uppställningsplats vid Rådjursvägen och entrédörr är ca 33 meter. Högsta tillåtna avstånd är 50 meter.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

- Samråd 4 kvartal 2021
- Granskning 2 kvartal 2022
- Antagande 3 kvartal 2022

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Ägaren av kvartermark inom planområdet ansvarar för och bekostar alla åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartermarken, inklusive uppförande och bekostande av dagvattenlösning.

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

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

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

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

Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning och officialrättigheter. Byggherren ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Kostnader för lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter, bildande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening betalas av byggherren. I samband med avstyckning från Tumba 8:455 kan fastighetsbestämning behöva ske då fastigheten bildats genom avsöndring och gränserna inte är lagligen fastställda.

Detaljplanen möjliggör avstyckning från Tumba 8:455 för bildande av maximalt tretton stycken bostadsfastigheter. Alternativt möjliggör detaljplanen att bostadsrättsförening bildas och att ingen avstyckning sker.

Mark för gemensamma anläggningar kan bilda en egen fastighet som ägs och förvaltas av en samfällighetsförening. Alternativt kan de nybildade bostadsfastigheterna upplåta mark till gemensamma anläggningar. Eventuell ersättning för fastighet som upplåter mark utreds i anläggningsförrättningen.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen medför att en eller flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas för parkering, sophantering och vatten- och spillvattenledningar. Byggherren ansöker om bildande av gemensamhetsanläggningar.

Fastighetskonsekvenser

Tumba 8:455

Fastigheten Tumba 8:455 är privatägd. Fastigheten är bebyggd med ett enfamiljshus i två våningar. Förslagen ny detaljplan kommer att medge bebyggelse för radhus.

Rättigheter

Följande rättigheter berörs av planförslaget.

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Officialservitut	Väg	01-BOT-780.1	Tumba 8:266	Tumba 8:455

Rättigheterna bedöms inte påverkas av den nya detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av TeamNova Maskin & Teknikkonsult AB enligt gällande plankostnadsavtal.

Gatukostnader

Förslaget till detaljplan föranleder inga gatukostnader.

Bygglovavgift

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

VA-kostnader

Ingen utbyggnad krävs. Kompletterande anslutningsavgift för utökad byggrätt kan komma att tas ut. Avgiften kommer utgå från den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Marina Pavlova
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Anders Forsberg, Miljöutredare

Miljöenheten

Gabriella Hjerpe, Projektledare

VA-enheten

Ebrahim Kajeh Zadeh, Trafikplanerare

Stadsmiljöenheten