



Planbeskrivning

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



Flygfoto över planområde

Innehåll

Inledning	5
Planhandlingar	5
Utredningar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Planförfarande	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktliga planer	8
Riksintressen	8
Detaljplaner	8
Undersökning av betydande miljöpåverkan	9
Förutsättningar	10
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	14
Lokalklimat	15
Störningar	15
Trafikbuller	15
Radon	15
Elektromagnetisk störning	15
Förändringar, planförslag	16

Bebyggelseförslag.....	16
Grindstugan.....	17
Gatunät, trafik.....	17
Parkering.....	18
Kollektivtrafik.....	19
Tillgänglighet.....	19
Grindstugan.....	19
Kulturmiljö	19
Natur och landskapsbild	19
Rekreation och friluftsliv	19
Ekosystemtjänster och skötselprogram	20
Service och social konsekvenser.....	21
Geotekniska förhållanden.....	21
Risk för ras/skred	21
Störningar.....	22
Elektromagnetisk störning	22
Teknisk försörjning	22
Vatten och avlopp	22
Avfall	22
Dagvatten	22
Solenergi	23
Genomförande.....	24
Organisatoriska frågor	24
Genomförandetid	24
Huvudmannaskap.....	24
Ansvarsfördelning.....	24
Avtal.....	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Fastighetsbildning	25
Rättigheter.....	25
Ekonomiska frågor.....	25
Planekonomi	25
Upprättande av detaljplan	25

Gatukostnader	25
VA-kostnader.....	26
Bygglovskostnader.....	26
Konsekvenser av planens genomförande	27
Sammanfattande bedömning.....	27
Solstudie	28

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

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 skogbeväxtade slänter.

Planen innebär att ny bebyggelse och tillhörande anläggningar kommer att tillskapas i dalgången utan att befintliga natur- och kulturmiljövården 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 gränser 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 intensioner 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 vägskaäl - 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 noteras 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 planområdet 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 km från planområdet. Väster om planområdet, vid väg 569 trafikerar busslinje 727 (Tumba station - Skansundet). Turtätheten är

cirka en buss varannan timme. Närmaste station för buss 569 är Bergavägen och ligger ca 1 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

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.

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 utvädringsförhållanden 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.

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/skogskulturlandskapet, 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.

Grindstugan

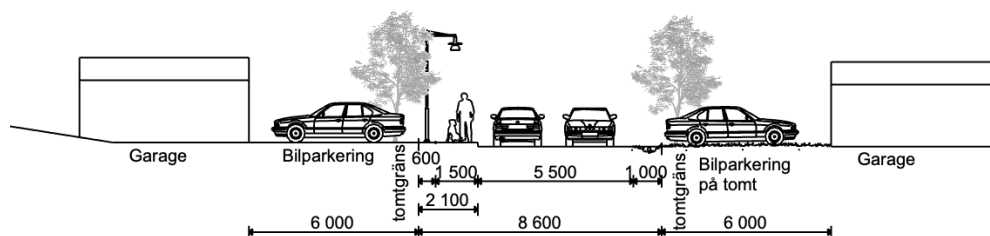
Den befintliga byggnaden Grindstugan får särskilda skyddsbestämmelser i detaljplanen och kan fortsätta att användas som bostad och kompletteras med en fristående byggnad för toalett, dusch och bastu på maximalt 25 kvm som ska anpassas till kulturmiljön. Grindstugan får även planbestämmelser som medger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

Gatunät, trafik

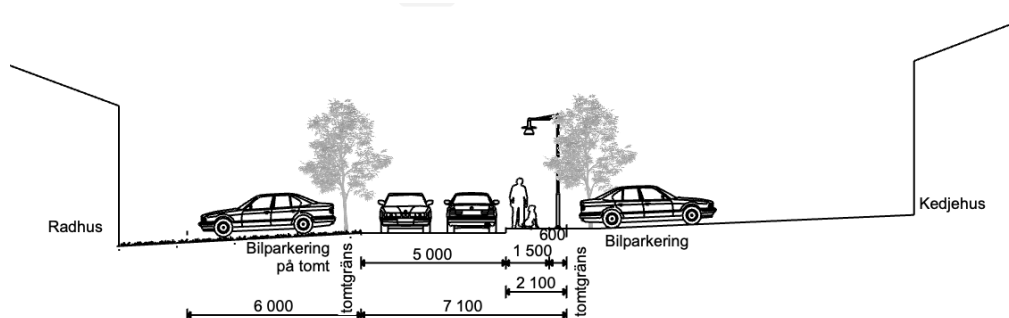
Inom planområdet kommer det finnas ett mindre vägnät som ansluter till fastigheterna. Det kommer vara viktigt att säkerställa god trafiksäkerhet för samtliga trafikslag då skogsmaskiner trafikerar vägen. Huvudgatan utförs med en

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 återvinningsstationen intill väg 569.



Huvudgata



Stickgata

Parkering

Parkering kommer i huvudsak lösas på de enskilda fastigheterna för de boende i området. Parkering för utomstående besökare som ska till till exempel 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 någon av busslinjerna 727 eller 783 trafikerar väg 570 samt 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 istället få sin angöring via det lokala vägnätet. Utfartsförbudet ligger i plangräns eftersom väg 570 kan räknas som allmän platsmark och kommer att bli det i eventuellt kommande vägplan.

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-östlig 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 förfinas 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 amtråd 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 utfläckning.
- 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 skredriskarteringen. Komplet skred- och rasriskartering 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 (μT).

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 väg 570 väster om infartsvägen till 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.

Solenergi

Solpaneler tillåts på taken.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	december 2020
Granskning	april 2021
Antagande	maj 2021
Laga kraft	juli 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 för hela det planerade bostadsområdet, men närmast vägen är genomförandetiden 5 år. Detta för att om man ska bygga en cykelväg längs väg 570 kommer man behöva släcka en del av detaljplanen längst i söder längs med väg 570.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, väg och VA.

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). Ledningsnätet för vatten och spillvatten i området blir samfällt (GA) liksom gatan.

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
0126K—12137.1	Ledningsrätt	0126K-12137.1	Snäckstavik 3:110	Affärsverket Svenska Kraftnät
0127-07/52.1	Ledningsrätt	0127-07/52	Snäckstavik 3:2	Vattenfall Eldistribution AB

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom planområdet tillskapas ny byggrätt om totalt ca 4 650 m² byggnadsarea för bostadsändamål.

Upprättande av detaljplan

Fastighetsägaren bekostar planarbetet.

Gatukostnader

Fastighetsägaren bekostar alla gatukostnader.

VA-kostnader

Kostnader för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet 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.

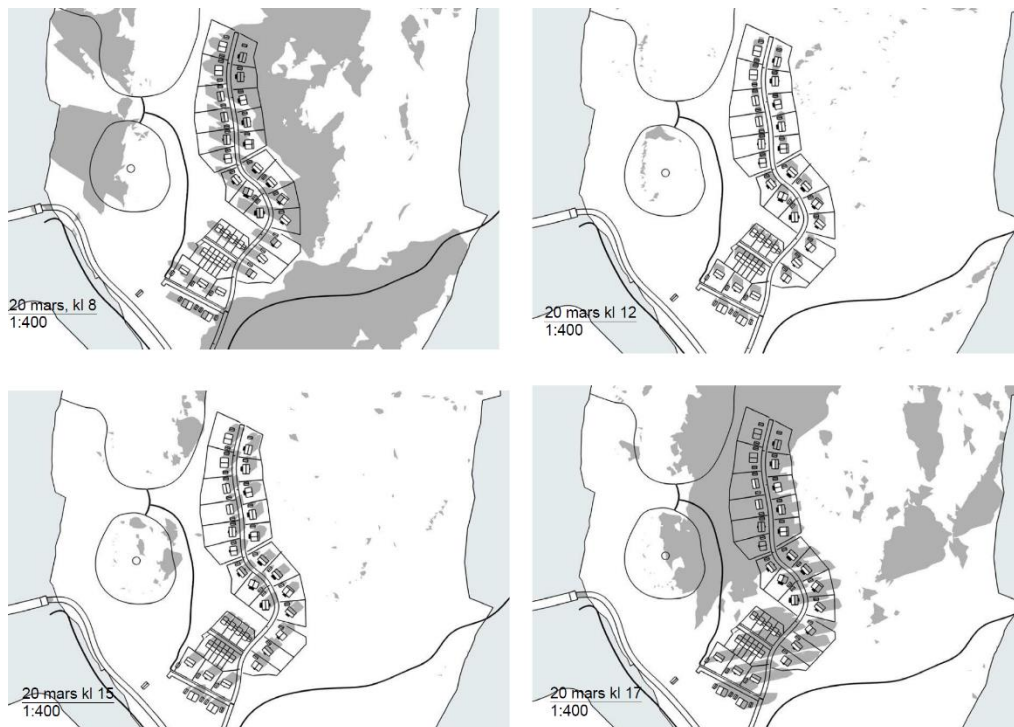
Påtagliga naturvärden har konstaterats, framför allt i planområdets östra kant. Bland annat pekats den fossila åkern (fornlämning) ut, med dess odlingsrösen som är skyddade av ett generellt biotopskydd. Det finns även naturvärden på lodbranter i öst samt i anslutning till det mer centralt belägna fuktstråket.

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
Anette Rosdahl

Mark och exploatering
Miljö
Stadsmiljö
Kulturmiljö
VA