



Planbeskrivning

Detaljplan för Hallunda torp 77, plannr 54-68

Samrådshandling (förnyat samråd)



Bild 1: Flygfoto med aktuell fastighet markerad med gul linje

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplanen	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB.....	5
Gällande detaljplan	5
Förutsättningar och förändringar	8
Mark	8
Störningar / Buller	9
Luft	9
Lokalklimat	9
Bebyggelseområden	9
Friytor	13
Trafik	14
Teknisk försörjning	16
Genomförande	23
Organisatoriska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska frågor	26

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att förtäta det befintliga radhusområdet med ett friliggande enbostadshus. Det tillkommande enbostadshuset ska gestaltningsmässigt smälta in i befintliga radhusområdet med lika material och kulörsättning.

Det befintliga radhusområdet är planerat trafikseparerat, vilket innebär att angöringsvägar fram till bostäder och gemensamma lekplatser är fredade från biltrafiken. Därmed ska parkeringsplatser för den tillkommande bostaden också rymmas inom den befintliga gemensamhetsanläggningen för det ändamålet.

Utgångsläget är att ingen personbilsparkering ska anläggas på fastigheten Hallunda torp 77, dock kan fastigheten nås med fordon vid undantagsfall som till exempel framkomlighet för räddningstjänst eller flyttbilar, personbilsparkering för rörelsehindrade boende. Detta på grund av att angöringsvägar fram till bostadsfastigheter inom radhusområdet är avsedda endast för gång- och cykeltrafikanter och inte vardaglig personbilstrafik.

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 stadsdelen Hallunda-Norsborg, strax nordväst om Hallunda centrum och nya Eleonoraskolan (tidigare Borgskolan). Det är ca 700 meter avstånd till Hallunda centrum och ca 850 meter till Norsborg och Hallunda tunnelbanestationer.

Fastigheten ligger inom ett befintlig radhuskvarter. Fastigheten Hallunda torp 77 areal är cirka 484 m². Fastigheten är planlagd med en bygggrätt. Bygggrätten är dock outnyttjad och fastigheten utgörs därmed av en obebyggd gräsyta, läs mer under rubriken "Gällande detaljplan".

Fastigheten Hallunda torp 77 ägs av Stockholms stad och gränsar i öst till en radhusfastighet som är friköpt och ägs därmed privat. Direkt söder och väster om fastighetsgränsen ligger allmänna parkytor med gång- och cykelbanor som ägs av Botkyrka kommun.

Marken norr om planområdet består av en gemensamhetsanläggning som innehåller angöringar, parkeringsytor, lekplatser och gräsytor som används av radhuskvarterets boende. Den marken ägs av Botkyrka kommun, men upplåts med tomträtt till samfällighetsföreningen inom radhusområdet.

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter
- Dagvattenutredning, (Sweco 2023-11-22)
- Solstudie (White 2023-11-20)

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

I översiktsplanen för Botkyrka kommun, är avsikten att stadsdelen Hallunda-Norsborg ska förtätas och kompletteras med ny bebyggelse och detta ska ske i första hand i kollektivtrafikhöga lägen. Fastigheten Hallunda torp 77 ligger ca 800 meter fågelväg till närmaste tunnelbana station, vilket är kollektivtrafikhögt. Därmed bedöms förslaget med detaljplanen vara enig med översiktsplanens intensifieringar för platsen.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter, vilket betyder att föreskrifter för sekundär skyddszon är aktuella för detaljplanen under genomförandet.

Gällande detaljplan

Stadsplan för del av Norsborg NORSBORG V (53-06-1) från 1971-06-10 gäller för området. Genomförandetiden har gått ut.

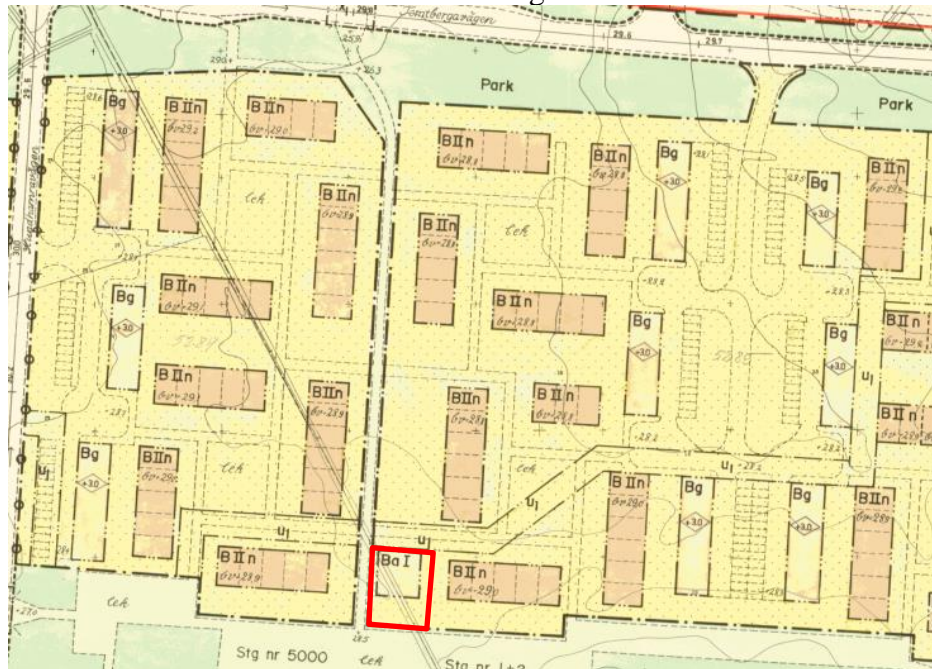


Bild 2: Urklipp från gällande detaljplan från 1971, fastigheten Hallunda torp markerad med rött



Bild 3: Tolkad planmosaik på kommunens ortofoto. Fastigheten Hallunda torp markerad med rött. Den prickade marken representerar marken som inte får bebyggas och rektanglar ritade med punktprickade linjer visar byggrätter enligt gällande detaljplan

Fastigheten Hallunda torp 77 är enligt gällande detaljplan planlagd för en gemensamhetsanläggning som ska ha anknötning till bostäder. Byggnadsarean för huset med gemensamhetsanläggningen är ca 189 m² med maximala byggnadshöjden på 3,6 m. Byggrätten för gemensamhetsanläggningen är outnyttjad och därmed är fastigheten obebyggd idag.

Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter

När en kommun upprättar en plan ska ställning tas till behovet av att genomföra en strategisk miljöbedömning av planen i enlighet med reglerna i miljöbalken 6 kap. 3-6 §§. En *undersökning* (innan 2018 kallad *behovsbedömning*) ska tas fram som ett underlag för ställningstagandet. I undersökningen utreds om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Nytt för 2018 är också att kommunen ska, efter undersökningen, i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, Miljöbalk (1998:808) 6 kap. 7 §. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten, Lag (2017:955).

Sammanfattningsvis bedöms inte planen ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver därför inte att en strategisk miljöbedömning utförs. Planen är mycket liten och platsen är ur miljösynpunkt väl vald för kompletterande radhusbebyggelse och inga speciella hänsyn behöver tas. Om möjligt bör dagvattnen fördröjas innan eventuell avledning till dagvattennätet.

Förutsättningar och förändringar

Mark

Natur, vegetation och djurliv

Planområdet består av en obebyggd fastighet med en outnyttjad byggrätt. Marken inom planområdet innehåller en gräsyta med en björk som sluttar svagt mot sydöst. Det finns inga större naturvärden på platsen och därmed saknar planområdet betydande vikt för djurlivet.

Större grönområden i form av parker och friluftsområden finns utanför planområdet, läs om lek och rekreativsmöjligheter under rubriken ”Friytor”.



Bild 4: Vy från nordväst. Det ungefärliga planområdet är markerad med en gulstreckad linje.

Geotekniska förhållanden

Fastigheten består av postglacial lera, vilket inte är de bästa förutsättningarna för att bygga. Källare avrådes. Marken har låg blockighet. Inför bygglovsprövning ska en geoteknisk undersökning utföras som klarlägger förutsättningarna för ledningsdragningar och grundläggningsmetoder för byggnaden.

Radon

Planområdet omfattas dels av lågriskområde, dels av normalriskområdet för radon. Enligt Boverkets krav ska bostäder byggas radonskyddade på normalriskmark, därmed kan kompletterande utredningar om radon vara aktuella under bygglovsprövningen.

Störningar / Buller

Planområdet är inte utsatt för högt buller. Närmaste bullerkälla är Hundhamravägen i 115 m i västlig riktning. Enligt kommunens bullerkartor från 2006 uppgår vägbullret på fastigheten till 42–50 dB(A). Vid mätningar vid omgivande husfasader från 2006 nåddes ekvivalenta ljudnivåer mellan 42–51 dB(A). Dessa nivåer bedöms inte ha förändrats. Buller från andra källor ligger lägre, eller påverkar inte området alls. 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.

Luft

Den förhärskande vindriktningen är från sydväst och området är välventilerat. Miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningarna kvävedioxid och partiklar (PM10) klaras med bred marginal enligt gjorda beräkningar som Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund utfört för år 2015 (LVF, 2018). Området ligger kollektivtrafikhärla genom busstrafik. Tunnelbanestationer Hallunda och Norsborg ligger ca 850 meter söderut. Den privata biltrafiken förväntas öka marginellt om ett nytt enbostadshus byggs. Påverkan på luftkvaliteten förväntas därför bli mycket liten.

Lokalklimat

Lokalklimatet gör att det är olämpligt att använda braskaminer i området. Fastigheten har goda förutsättningar för användandet av solenergi.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Fastigheten ligger i ett radhusområde som är byggt i början av 1970-talet av i princip lika radhusgrupper bestående av ca 20 hus i två plan samlade omkring gemensamma kvadratiska eller rektangulära gårdar. Gårdar innehåller småbarnslekplatser och är planerade vara helt bilfria. Vidare ansluter området sig till parkytor innehållandes bland annat skogbevuxna höjdparter.

Befintliga husens originalfasader är utförda i betong och stående träpanel. Husen har pulpettak. Generellt består fasader vitmålad betong och brun- eller rödmålade träpaneler. De flesta tak är svarta. Utbyggnader av entréer och inglasade altaner förekommer.



Bild 5 och 6: Vy från gång-och cykelväg mot nordväst. Vy mot innergården.

Längre söderut förbi allmänna parkytor ligger ett bostadskvarter med lägre flerbostadshus där husen är två våningar höga med sadeltak.

Enligt gällande detaljplan får fastigheten Hallunda torp 77 byggas med ett hus avsedd för gemensamhetsanläggning med anknötning till bostäder. Fastigheten kan byggas med ett hus med maximala byggnadsarean på ca 189 m² och maximala byggnadshöjden på 3,6 meter. Enligt den gällande detaljplanen ska huset med gemensamhetsanläggningen hålla minst 3,4 meter avstånd till fastighetsgränsen i öst mot radhuset och minst 2 meters avstånd mot fastighetsgräns i väst mot allmänplatsmark. Fastigheten är dock obebyggd idag, varför den utgör en grön lucka i ett i övrigt bebyggt område.

Planerad bebyggelse

Enligt planförslaget ska fastigheten byggas med ett friliggande enbostadshus. Huset ska placeras på tomten, så att den håller minst 5 meter byggnadsfritt mot närmaste grannen i öst och minst 4,5 meter byggnadsfritt mot allmänplatsmarken i väst. Förgårdsmarken ska hållas minst 4 meter byggnadsfritt likt det som gäller grannen i öst.

Huset ska smälta in i det befintliga radhusområdet gällande skalan och volymen. Den maximala nockhöjden är till 6,5 meter vilket regleras på plankartan. Den maximala tillåtna byggnadsarean (BYA) är cirka 115 m², vilket regleras med prickmark på plankartan. Detta kan jämföras med befintliga radhusens

byggnadshöjd på 6,5 meter och den enskilda radhusenhetens storlek på ca 100–120 m².

Även utformningsmässigt ska den nya bostaden hålla sig till lika material som befintligt – betong eller puts med översta våningen klädda i träpanel som ska målas i kulörer lika befintliga radhusen. Tak ska utformas som pulpettak. Huset ska placeras med fasadsidan med entrén mot norra egenskapsgränsen för att inordna sig i och komplettera den befintliga bebyggelsens relation till omgivningen.

Därmed är kommunens bedömning är att den tillkommande enbostadshuset kommer passa in väl i den befintliga stads-och landskapsbilden gällande byggnadens volym, höjd och gestaltning.

Solstudie

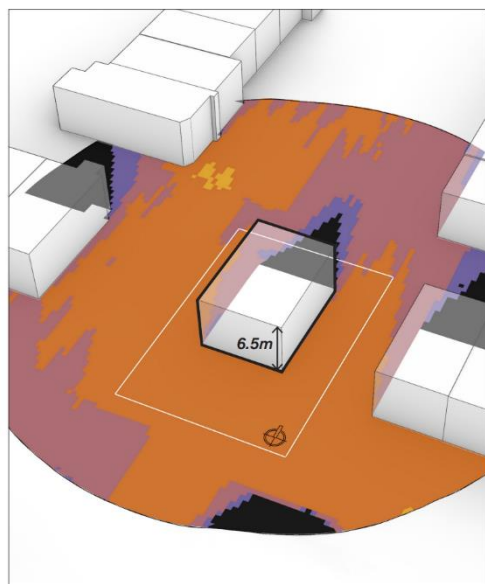

En utredning med solstudie (White 2023-11-20) har genomförts för att visa hur tillkommande friliggande enbostadshuset påverkar solförhållanden utomhus både för närmaste grannfastigheter och för den tillkommande huset på fastigheten Hallunda torp 77. Solstudien analyserar framförallt de maximala tillåtna byggrätter och vilken påverkan de har på solljustillgång på marken på gårdar.

Det finns inga krav i plan-och bygglagen (PBL) på solljustillgång på gårdar. Enligt Boverkets publikation ”Solklart” från 1991 rekommenderas det minst 5 timmars sol mellan 9:00-17:00 vid vår-och höstdagjämning. Det är något som utredningen konstaterar är ganska högt krav och i praktiken svårt att uppnå i en tät stadsmiljö.

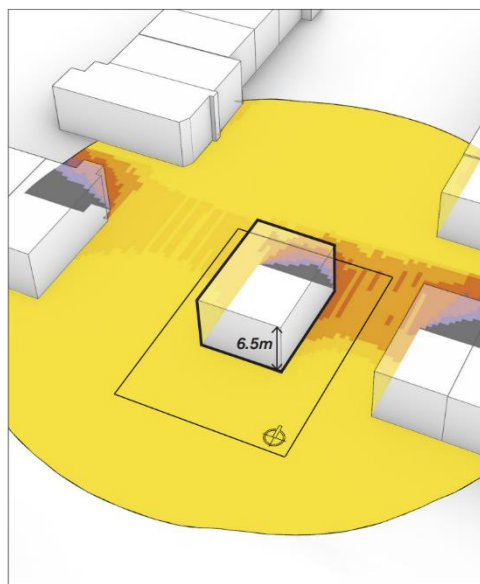
Sammanfattningsvis är solljustillgången fortsatt bra både för fastigheten Hallunda torp 77 och för närmaste grannar under stora delen av året (se bild 7). Stora delar av närområdet till fastigheten Hallunda torp 77 kommer även fortsättningsvis kunna få 5 timmar eller mer solljus under större delen av året.

Den bästa solljustillgången kommer även fortsättningsvis finnas under de varmare årstiderna (vår, sommar, tidig höst) när solen ligger högst och man tenderar att spendera mer tid utomhus.

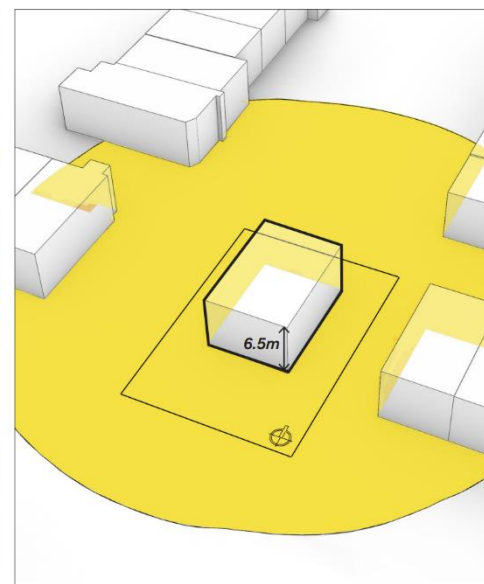
SOLLJUSTILLGÅNG PÅ GÅRD
ANTALET TIMMAR MED DIREKT SOLLJUS



Figur 1 - Solljustillgång - Vintersolståndet.



Figur 2 - Solljustillgång - Vårdagjämning.



Figur 3 - Solljustillgång - Sommarsolståndet.

Bild 7: Resultat solljustillgång i timmar under olika delar av året.

En viss försämring av antal möjliga solljustimmar under de mörkare årstiderna då solen ligger lägre i horisonten och längre skuggor skapas på marken. Det är framförallt mot förgårdsmarken i norr och marken direkt öster om planerade bostadshuset som påverkas. Dock sammanfaller den tiden med de kyligare årstiderna (senhöst, vinter, vårvinter) när man tenderar att spendera mindre tid i trädgårdarna och uteplatsen.

Möjligheten att använda solenergi kommer inte påverkas avsevärt av den tillkommande bostadshuset på Hallunda torp 77. Detta på grund av att det planerade bostadshuset ska hålla sig till samma höjdskala som befintliga radhusen inom området och placeras friliggande på fastigheten Hallunda torp 77.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i närheten av planområdet. Den närmsta kommunala förskolan är Vallmon, som ligger ca 500 meter sydväst om planområdet. Närmsta grundskolan är den nya Eleonoraskolan som kommer bli färdigställd 2025 och som ligger på ca 250 meter avstånd. S:t Botvids Gymnasium ligger på ett ca 1,0 km

avstånd. Full kommersiell och offentlig service finns i Hallunda centrum samt kulturklustret Folkets Hus och Riksteatern.

Tillgänglighet

Marken är plan och möjligheten att klara gällande tillgänglighetskrav bedöms som goda. Dessutom finns en busshållplats och gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet utgörs av en fastighet med onyttjad byggrätt varför den utgörs av en gräsyta. Planområdet saknar därmed någon större betydelse för lek och rekreation för närområdet.

Bättre lek- och rekreativsmöjligheter finns utanför planområdet. På ca 50 meters avstånd, finns det ett par lekplatser som bjuder på bostadsnära lekmöjligheter och som ingår i radhusområdets samfällighet.

Planområdet gränsar till en större kommunal parkyta i södra riktningen som innehåller ett mer varierat utbud med allmänna lek- och spontanidrottsplatser. Den närmaste allmänna lekplatsen är Hallunden ligger ca 200 meter sydöst från planområdet. Den närmaste spontanidrottsplatsen heter Torpet som ligger ca 250 meter väst om planområdet och Bragevallen som ligger ca 280 meter söder om planområdet.



Bild 8: Den närmsta intilliggande parkområdet i sydost.

Naturmiljö

Planområdet saknar naturvärden och kan inte sägas ha ett värde som spridningsväg.

Utanför planområdet i nordlig riktning ligger större naturområden, däribland Mälarskogens naturreservat på ca 450 meters avstånd. I närheten till den går den kommunala promenadstigar Hälsans stig och ett Kulturspår. Längs stranden inom Mälarskogens naturreservat går Mälarpromenaden. På cirka 1,8 kilometers avstånd (fågelväg) finns Slagstabadet.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen bedöms inte medföra något behov att bygga om det befintliga gatunätet. Angöring till bostäderna sker från Tomtbergavägen och Hundhamravägen. Angöringsplatserna ligger i direkt anslutning till husgrupperna. Enligt gällande detaljplan kan utryckningsfordon vid behov köra fram till entréerna. Sophämtningsfordon stannar idag vid angöringsplatserna.

Stadsdelen Hallunda-Norsborg karaktäriseras av trafikseparerad gång- och cykelvägsystem som på senare tid har kompletterats med trottoarer längs bilvägar på vissa ställen. En allmän gång- och cykelväg går genom bostadsområdet i nordsydlig riktning och ansluter i söder till en gång- och cykelväg, som i öst övergår till huvudcykelstråk.

Angöringsvägar inom radhuskvarteret från de gemensamma parkeringsytorna fram till enskilda bostadsfastigheter är menade att vara helt fredade från biltrafik. De vägarna är dock tillräckligt breda för att räddningsfordon kan komma fram till bostäder och till exempel en eventuell flyttbil kan nå bostäder. Det innebär att framkomligheten till fastigheten är god i de undantagsfall som man behöver nå fastigheten Hallunda torp 77 med ett fordon, trots trafiksepareringen i radhusområdet.

Kollektivtrafik

Inom 200–250 meter finns busshållplatsen Borgskolan (vid den nya Eleonoraskolan) som trafikeras av tre linjer 738, 172, 708 i minst halvtimmestrafik. Nattbuss går med halvtimmes- till timmesintervall. Cirka 850 meter bort finns både Hallundas och Norsborgs tunnelbanestationer.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Det ska anordnas minst två parkeringsplatser för den planerade bostaden, likt det som gäller för det befintliga radhusområdet enligt den gällande detaljplanen Norsborg V (plannummer 52-06-1).

Enligt gällande detaljplanen sker all bilparkering inom området med garagelängor och markparkeringar inom gemensamhetsanläggningen.

Ingen bilparkering sker på de enskilda bostadsfastigheter och vägar fram till de enskilda bostäderna är menade att vara fredade från personbilstrafik. Den principen ska följas även när fastigheten Hallunda torp 77 bebyggs med ett nytt friliggande enbostadshus.

Två parkeringsplatser behöver anläggas i anslutning till befintliga parkeringsytan inom gemensamhetsanläggningen Hallunda torp ga:1 för att kunna ta hand om parkeringsbehovet för den planerade bostaden på Hallunda torp 77. Läs mer om hur omprövningen av gemensamhetsanläggningen Hallunda torp 1 ska genomföras i genomförandedelen av denna planbeskrivning.

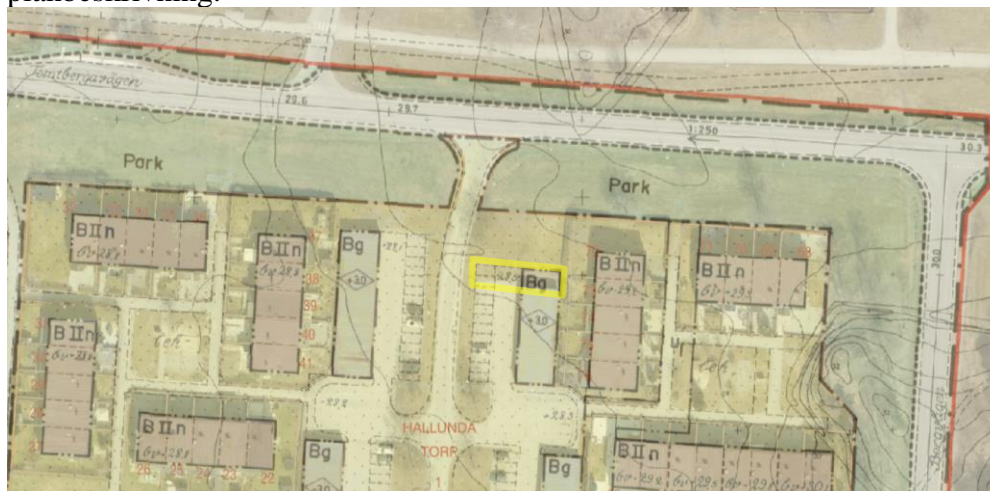
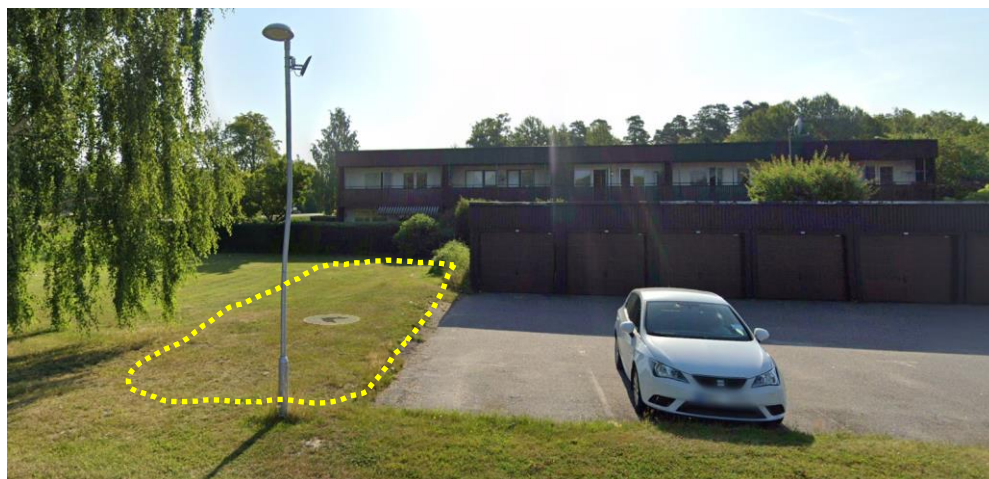


Bild 9: Gällande detaljplan ovanpå kommunens ortofoto. Den gulstreckade linjen markerar det ungefärliga läget där de två nya parkeringsplatserna kan anläggas. Den ytan är avsedd för parkering enligt gällande detaljplan, men består av gräsytor idag.



Bilden 10: foto på samma plats och markering med ungefärliga ytan där två nya parkeringsplatser kan anläggas.

Den gulmarkerade ytan utnyttjas inte idag för parkering och består av gräsytor. Där finns det plats för de två (2) parkeringsplatser som behövs för det tillkommande friliggande enbostadshuset. Parkeringsplatser kan anordnas som en förlängning av den befintliga parkeringsplatsen med två(2) markparkeringsplatser. Läs mer om kostnadsansvaret för anläggningen och vem som har ansvaret för framtida driftkostnader för parkeringsplatser under genomförandedelen av denna planbeskrivning.

Cykelparkeringen ska ske på den egna fastigheten, det vill säga på fastigheten Hallunda torp 77. Minst två cykelparkeringsplatser ska anordnas på den egna tomten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Radhusområdet är anslutet till de kommunala vatten- och avloppsledningsnätet, vilket innebär att det finns goda möjligheter att ansluta fastigheten Hallunda torp 77 till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten och MKN normer

Planområdet ligger terrängmässigt inom avrinningsområdet för Mälaren. Samtidigt ligger planområdet inom det tekniska avrinningsområdet för recipienten Albysjön, för att dagvattnet leds via dagvattenledningar och -tunnel till Albysjön. Recipienten Albysjön (SE657170-161793) är klassad som en vattenförekommst av vattenmyndigheten och har i dagsläget god ekologisk status och

uppnår ej god kemisk status (VISS, 2023). Tillförlitligheten av klassningen bedöms som medelgod.

Det finns flera av de särskilt förorenade ämnena som inte klassats i sjön. För att Albysjön fortsatt ska ha god ekologisk status är det viktigt att inte öka belastningen av näringsämnen som kan leda till övergödning. Det är även viktigt att belastningen av övriga särskilt förorenande ämnen, som exempelvis koppar, zink, ammoniak med flera inte ökas i recipienten.

Anledningen till att god kemisk status ej är uppnådd är att gränsvärdena för kvicksilver (HG) perfluoroktansulfon (PFOS), polybromerade difenyleterar (PDBE) överskrider i vattenförekomsten.

Miljö kvalitetsnormen för Albysjön är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till 2027.

En dagvattenutredning har tagits fram för området (Sweco, 2023-11-22). Enligt planförslaget ska fastigheten bebyggas med ett enbostadshus med ca 115 kvadratmeter byggnadsarean.

Idag är platsen inte bebyggd och består av en gräsyta, trots att enligt gällande detaljplan finns det en byggrätt på ca 189 m² byggnadsarea på fastigheten.

Marken på platsen består av postglacial lera med låg genomsläpplighet, vilket gör att förutsättningar för infiltrationen av dagvatten är låga. Terrängen inom planområdet är relativt platt och dagvattnet från planområdet rinner mer mot omkringliggande gångvägar. Det är under gångvägar som kommunens dagvattenledningsnät med de närmaste möjliga anslutningspunkterna ligger.

Enligt utredningen ska dagvatten från framtida bostadshuset avledas från taket med stuprörsutkastare och rännalar. Därefter ska dagvatten fördröjas och renas i infiltrationsstråk på fastigheten Hallunda torp 77, innan den ansluts till kommunens dagvattenledning söder om planområdet.

Infiltrationsstråk ska lämpligen utformas som ett svagt nedsänkt gräsbeklätt dike som kompletteras med ett underliggande lager av makadam. Om marken på fastigheten visar sig ha låg genomsläpplighet, kan man lägga ett dräneringsrör i infiltrationsstråket.



Bild 11: Lämplig läge för infiltrationsstråk och föreslagen förbindelsepunkt till kommunens dagvattenledningar.

Stråket bör utgöras av en fyllning av makadam i botten, sen ett lager grus som följs av sandblandad matjord för växtlighet. Som materialavskiljande lager läggs geotextil mellan omkringliggande jord och infiltrationsstråket. Diket bör ha en lutning i längdled om högst 1% och svagt sluttande slänter om högst 10%.

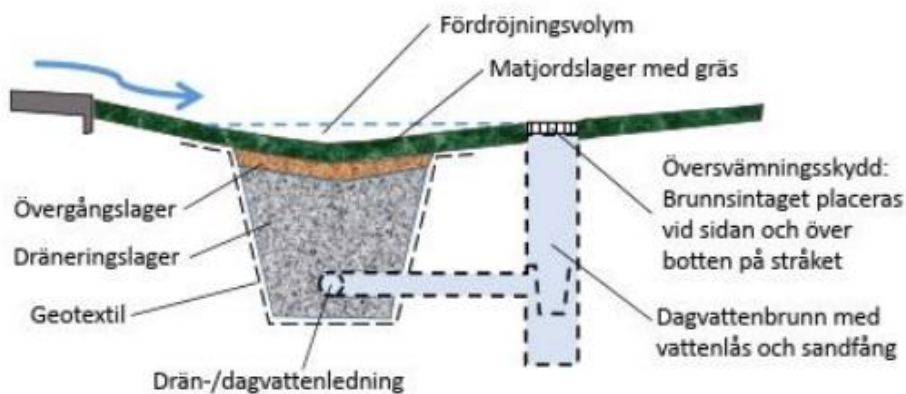


Bild 12: Principskiss över infiltrationsstråk (bild från dagvattenutredningen)

För att möjliggöra fördröjningen och reningen på fastigheten, så har infiltrationsstråket säkrats på plankartan genom planbestämmelser:

- n_1 - endast 25% av fastighetsarean kan hårdgöras

- b₁ - dagvatten ska avledas till infiltrationsstråket för fördröjning och rening innan den leds vidare till kommunens dagvattenledningar.

I dagvattenutredningen har föroreningsbelastningar beräknats med verktyget StormTac och jämförts för:

- befintlig situation (gräsyta, inga byggnader)
- planerat bostadshus utan reningsåtgärder
- planerat bostadshus med föreslagna åtgärder

	Befintlig	Planerat utan rening	Planerat med rening	Förändring (%)
Fosfor (P)	0,0079	0,026	0,0019	-76
Kväve (N)	0,064	0,25	0,037	-42
Bly (Pb)	0,0002	0,00095	0,000042	-79
Koppar (Cu)	0,00051	0,0023	0,000098	-81
Zink (Zn)	0,0013	0,011	0,00027	-79
Cadmium (Cd)	0,0000099	0,000032	0,0000021	-79
Krom (Cr)	0,00011	0,00037	0,000076	-31
Nickel (Ni)	0,00007	0,00072	0,000063	-10
Kvicksilver (Hg)	0,00000057	0,0000013	0,00000017	-70
Suspenderad halt (SS)	1,3	5,1	0,46	-65
Oljeindex (Oil)	0,0086	0,043	0,0031	-64
Polycykliska aromatiska kolväten (PAH16)	0,0000032	0,000091	0,0000023	-28
Benso(a)pyren (BaP)	0,00000032	0,0000023	0,000000058	-82

Tabell 7: Beräknade föroreningshalter i µg/l för befintligt läge samt före och efter rening. Röda siffror markerar en ökning jämfört med befintligt läge och gröna siffror markerar en minskning.

Bild 13: Föroreningsberäkningsresultat (bild från utredningen)

Resultatet visar att med föreslagna åtgärder kommer samtliga föroreningsmängder minska jämfört om inga åtgärder skulle vidtas. Föroreningsberäkningar visar att det sker en minskning både på mängd (kg/år) och belastning (µg/l) efter föreslagen rening i infiltrationsstråk för samtliga ämnen.

Beräkningar med befintlig situation där planområdet utgörs endast av gräsytan är missvisande, då platsen kan redan idag byggas med ett hus som har större byggrätt (byggnadsarea) än det föreslagna bostadshuset enligt planförslaget. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget med ett friliggande bostadshus, förväntas varken försvåra möjligheten för recipienten Albysjön att följa eller uppnå miljö kvalitetsnormer.

Skyfall och översvämningsrisker

Enligt dagvattenutredningen bedöms översvämningsrisker inom planområdet vara begränsade och det förekommer inga större problemområden med avseende på stillastående vatten (instängda områden) i samband med ett skyfall inom eller i närheten av planområdet.

Planområdet ligger inom området med dagvattenledningsnätet som är dimensionerad för att klara av 10-års regn.

Dagvattenutredningen har jämfört kommunens skyfallskartering med modelleringen med SCALGO Live som utredarna har tagit fram.

Den jämförelsen bekräftar beräknade maximala vattendjup som kan uppstå vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 visar inga större problemområden med avseende på stillastående vatten i samband med ett skyfall. När lågpunkterna utanför fastigheten Hallunda torp 77 närmast planområdet blir vattenfyllda, rinner vatten längs gång- och cykelvägar förbi befintlig bebyggelse vidare i västlig riktning mot lågpunkt som utgörs av en gångtunnel under Hundhamravägen.

Detta bekräftar bilden att genomförandet av planförslaget inte kommer förvärra översvämningsrisken för befintlig bebyggelse eller att vatten skulle rinna mot befintliga byggnader.

För att minimera möjligheten att vatten skulle kunna leta sig in mot det planerade enbostadshuset vid skyfall, så ska marknivån inom fastigheten Hallunda gård 77 inte sänkas i jämförelse med dagens läge. Det är också viktigt att under genomförandet beakta att marken närmast husfasader lutar bort från huset så att inget vatten kan samlas mot husfasader.

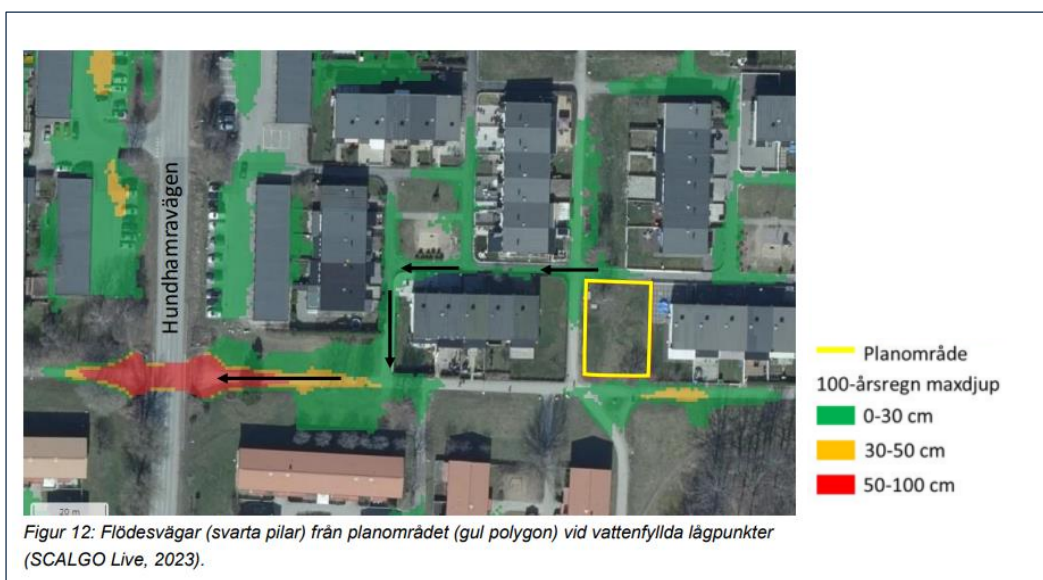


Bild 14: Maximala vattennivåer vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och rinnvägar mot lågpunkten väster om planområdet.

Värme

Möjligheten bedöms vara god att ansluta den tillkommande bebyggelsen till fjärrvärmenätet. På fastigheten Hallunda torp 77 finns två fjärrvärmekamrar. Kommunen har varit i kontakt med Södertörns Fjärrvärme (SFAB) och kommit överens att fjärrvärmekamrar och fjärrvärmeledningar som korsar fastigheten ska flyttas. Ett markreservat för allmännyttiga ledningar (bestämmelsen med u-området) har skapats på plankartan till för att möjliggöra att fjärrvärmeledningar kan flyttas till det nya läget. U-områdets utbredning har stämts av med SFAB.

Läs mer under genomförandelen av denna planbeskrivning hur detta kan genomföras och vem som ansvarar för vad.

EI

El-ledningar finns utanför planområdet i närheten till fastigheten Hallunda torp 77, vilket möjliggör att fastigheten kan anslutas till det befintliga elnätet. Läs mer under genomförandelen av denna planbeskrivning hur detta kan genomföras och vem som ansvarar för vad.

Avfall

Fastigheten får enskilda sopkärl samt hämtning med hjälp av sidlastare, liksom området i övrigt. En återvinningsstation finns inom 400 meter vid Hundhamravägen. Närmaste SRV Återvinningscentral ligger vid Hallundavägen i Fittja.

Tele och IT

Telekablar finns utanför planområdet i närheten till fastigheten Hallunda torp 77, vilket möjliggör att fastigheten kan anslutas till det befintliga tele-och IT-ledningsnätet. Läs mer under genomförandelen av denna planbeskrivning hur detta kan genomföras och vem som ansvarar för vad.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd (förnyat)	kvartal 1 2024
Granskning	kvartal 2 2024
Antagande	kvartal 3 2024
Laga kraft	kvartal 4 2024

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

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 samt för en utbyggnad av två parkeringsplatser utanför planområdet.

Vatten och avlopp

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

El, tele, fjärrvärme

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

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 mellan kommunen och Stockholms stad (exploatören) utgör grunden för detaljplanearbetet. Plankostnadsavtalet reglerar bland annat formerna för detaljplanearbetet och att exploatören bekostar planarbetet för framtagande av detaljplanen.

Följande avtal avses träffas innan detaljplanens genomförande:

Fastigheten Hallunda torp 77 behöver för planens genomförande ingå i Hallunda torp ga:1. Hallunda torp ga:1 behöver omprövas hos lantmäteriet vid genomförande av detaljplanen.

En överenskommelse behöver upprättas mellan Hallunda torp ga:1 och Hallunda torp 77. Överenskommelse ska innefatta att Hallunda torp ga:1 ska omprövas av lantmäterimyndigheten där fastighet Hallunda torp 77 får rätten att inträda i gemensamhetsanläggningen.

Överenskommelsen behöver innefatta rätten för in- och utfart för Hallunda torp 77 samt rätten till att anlägga två nya parkeringsplatser inom ga:n. Överenskommelse ska också innefatta ett förslag till intrångsersättning som Hallunda torp 77 ska erlægga till Hallunda torp ga:1 för inträde i gemenhetsanläggning. Överenskommelse bör innefatta andel till drift och underhåll som Hallunda torp 77 ska ha för de ingående anläggningarna samt vem som ansöker till lantmäteriet om omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Överenskommelsen avses undertecknas innan antagande av detaljplanen. I de fall exploatören och Hallunda torp ga:1 inte tecknar en överenskommelse kommer exploatören till lantmäterimyndigheten att kunna ansöka ombildning av gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet får då med stöd av gällande detaljplan i en förrättning bestämma om omprövning av gemensamhetsanläggning, besluta om intrångsersättning som Hallunda torp 77 ska erlægga till Hallunda torp ga:1 samt besluta om andelstal för drift och underhåll.

Södertörns fjärrvärme AB (SFAB) har ledningar på fastighet Hallunda Torp 77 under föreslagen placering av blivande bostadshus. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas och förläggas inom område markerat med u1 på plankartan. Exploatören och SFAB avser innan antagande av detaljplanen teckna en över-

enskommelse som reglerar som reglerar att SFAB flyttar ledningarna under detaljplanens genomförande. SFAB ansvarar för att flytta ledningarna samt ansöka om ledningsrätt, alternativt servitut, inom fastighet Hallunda Torp 77. SFAB svarar för förrättningskostnaderna för lantmäteriförrättningen.

Följande överenskommelse behöver eventuellt träffas innan eller under detaljplanens genomförande:

Fastigheten Hallunda torp 77 behöver eventuellt under vid genomförande av detaljplanen ingå i Hallunda ga:1, vilket är en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll för centralantennanläggning. Då Hallunda torp 77 troligen kommer ansluta sig annan till denna typ av media via andra mediakanaler (t ex fiber) behöver fastigheten kanske inte ingå i denna gemensamhetsanläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning prövar frågor om fastighetsbildning såsom omprövning av gemensamhetsanläggning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. För att genomföra detaljplanen kommer ansökan om lantmäteriförrättning för omprövning av Hallunda torp ga:1 samt bildande av ledningsrätt, alternativ servitut, att lämnas in till lantmäterimyndigheten. Detta för att säkerställa detaljplanens genomförande.

Fastighetskonsekvenser

Inom planområdet ligger idag bara en fastighet, Hallunda torp 77. Detaljplanen innebär att fastighet kan bebyggas med en bostad och kommer att få en ny byggrätt. Byggrätten som detaljplanen medger är ett friliggande enbostadshus i två plan med största byggnadsarea om cirka 115 kvadratmeter.

Två parkeringsplatser behöver anläggas i anslutning till befintliga parkeringsytan inom gemensamhetsanläggningen Hallunda torp ga:1. Detta för att kunna ta hand om parkeringsbehovet för den planerade bostaden på Hallunda torp 77. Detta innebär att en omprövning av Hallunda torp ga:1 måste ske innan de nya parkeringsplatserna får anläggas.

Efter inträdet kommer fastighetsägaren till Hallunda torp 77 bli skyldig att bidra till anläggningens drift och underhåll. För att trygga tillgången till in- och utfart kommer fastigheten att behöva anslutas till gemensamhetsanläggningen Hallunda torp ga:1.

Hallunda torp 77 behöver också eventuellt anslutas till gemensamhetsanläggningen Hallunda ga:1.

Rättigheter

Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna i fastighetsregistret och gäller inom planområdet.

Rättigheter	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Avtalsservitut	Va-anläggning	D201800067345:1.1	Hallunda Torp 77	Tullinge 20:1

Befintliga rättigheter bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av exploatören, Stockholms Stad, enligt gällande plankostnadsavtal.

Inlösen och ersättning

Vid inträde i en gemensamhetsanläggning kommer det bli aktuellt att fastighetsägaren till Hallunda torp 77 betalar en ersättning för inträdet i Hallunda torp ga:1. Ersättningen ska motsvara den andel av värdet på gemensamhetsanläggningen som fastigheten tillförs genom inträdet eller så kan parterna komma överens om att ingen ersättning ska betalas.

När ledningsrätt, alternativt servitut, upplåts har fastighetsägaren rätt till ersättning. Fastighetsägaren har rätt till ersättning för den marknadsvärdeminskning som upplåtelsen medför plus ett påslag på 25 procent.

Flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar ska utföras och bekostas av Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB).

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten. 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 teleanläggningar ska utföras av TeliaSonera/Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Förrättningskostnader

Fördelning av eventuella förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs tas av Lantmäteriet vid förrättingens avslutande. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Kostnader som uppstår vid en ansökan om ledningsrätt bekostas av sökande om inte annat framgår av en upprättad överenskommelse. I det fall fråga om fastighetsbestämning uppkommer i samband med annan sökt förrättning fördelas kostnader för den åtgärden mellan berörda sakägare i aktuell förrättning om inte annat beslutas genom överenskommelse.

Bygglovavgift

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

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.

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning ska utföras vid projektering som klarlägger förutsättningarna för ledningsdragningar och grundläggningsmetoder för byggnaden.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Kaisa-Leena Aksli
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Jan Pettersson
Magnus Hansson
Dan Arvidsson

Mark-och exploateringsenheten
Mark-och exploateringsenheten
Miljöenheten