



Referens

Arthur Utrata-Scholl

**DETALJPLAN FÖR
Skårdal
Lindhov/Vretarna, Botkyrka kommun
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**



INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för förtätning av bostäder i Skårdal.

Planen ska ge möjlighet till en förtätning av området med nya tomter för bostadsändamål på befintliga bostadsfastigheter och även en utbyggnad av bostäder på åkermarken i väster. Planförslaget syftar också till att bygga ut gator och vatten- och avloppsnät som kommunen ansvarar för.

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Parallellt med detaljplanen upprättas en fastighetsplan (delar av planområdet) och en gatukostnadsutredning (hela planområdet). Dessa tre dokument samordnas innehållsmässigt och tidplanmässigt med varandra.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Placering

Detaljplaneområdet är beläget norr om Vretarna, mellan Vretarna och sjön Aspen.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med fungerande teknisk försörjning och infrastruktur.

Parter

Befintliga och tillkommande fastighetsägare i området kallas i denna genomförandebeskrivning för fastighetsägarna. Botkyrka kommun kallas nedan för kommunen.

Tidplan

- Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om utställning av detaljplan och fastighetsplan: Februari 2011. Parallellt: Kommunstyrelsen beslutar om utställning av gatukostnadsutredning.
- Utställningstid: Februari-mars 2011
- Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan och fastighetsplan: maj/juni 2011
- Kommunstyrelsen godkänner detaljplan, fastighetsplan och gatukostnadsutredning: augusti/september 2011
- Kommunfullmäktige beslutar om antagande: september/oktober 2011
- Laga kraft: Tidigast 4 veckor efter beslut i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 15 år efter den dag då planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande.

Respektive fastighetsägare svarar sedan själv för eventuella utbyggnader och övriga åtgärder som detaljplanen medger.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom gator, VA anläggningar, naturmark och parkmark.

Avtal

Kommunen tar initiativ till att upprätta överenskommelser med berörda fastighetsägare om fastighetsregleringar för vägområde samt eventuella avtal om släntservitut. Detta sker när detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Större delen av tomtmarken är i privat ägo men vägmarken samt fastigheterna Lindhov 15:24, Tumba 7:34, 7:38, 7:30 och 7:40 ägs av Botkyrka kommun.

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Kvartersmark

Detaljplanen innebär marköverföringar från och till ett flertal fastigheter.

Planen medger möjlighet att bilda ett antal nya bostadsfastigheter. För att till skapa dessa krävs justeringar av fastighetsgränser inom kvartersmark där privatägda fastigheter berörs.

Även en fastighetsplan för delar av planområdet har upprättats med syfte att reglera tomternas framtida utformning.

Allmän plats

Ett antal privatägda fastigheter ska enligt detaljplanen släppa mark som ska användas som allmän plats. Fastighetsregleringarna görs i första hand för att överensstämmelse med detaljplanen ska uppnås mot gatu- och naturmark.

Hur varje fastighet berörs redovisas separat på bifogad illustrationskarta och även för delar av området i en särskilt upprättad fastighetsplan.

Fastighetsbildning, avtal

Där kommunens fastigheter berörs är avsikten att träffa överenskommelser om fastighetsreglering med berörda fastighetsägare. Syftet med fastighetsregleringarna är att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen och med fastighetsplanen. Sådan överensstämmelse är en förutsättning för att bygglov ska kunna meddelas. Kommunen ansöker hos fastighetsbildningsmyndigheten om fastighetsreglering samt övrig fastighetsbildning som berör allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar och ansöker om fastighetsbildning som aktualiseras av att nya bostadsfastigheter ska bildas och där detaljplanen redovisar marköverföring inom kvartersmark. Det är också upp till berörda fastighetsägare att ansöka om förrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar.

Nedan redovisas detaljplaneförslagets påverkan på enskilda fastigheter samt de åtgärder som kan vidtas för att detaljplanen skall genomföras i sin helhet. Nedan förklaras även begreppen kortfattat.

Avstyckning:

Antalet nya fastigheter som kan bildas för bostadsändamål. Vinner detaljplanen laga kraft är det den enskilda fastighetsägaren som med stöd av detaljplanen och fastighetsplanen tar initiativ till och genomför eventuell avstyckning. Ansökan sker hos Lantmäteriet.

Fastighetsreglering väg:

För flertalet fastigheter kan det bli aktuellt med fastighetsreglering till förmån för det nya vägområdet. Det kan röra sig om allt från mindre justeringar på några enstaka kvadratmeter till större regleringar om några hundra kvadratmeter.

Eventuellt kan vissa justeringar av vägområdesgränserna ske efter samrådet. I de fall fastighetsreglering blir nödvändig för det nya vägområdet tar kommunen, som är huvudman för allmänna gator, initiativ till nödvändig lantmäteriförrättning samt kontakt med berörda fastighetsägare. Detta sker när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggningar:

I detaljplanen anges att gemensam infart ska anordnas för flera fastigheter över annans mark. Området är markerat med g vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Delaktigheten i gemensamhetsanläggningen kommer att läggas fast i en samtidigt upprättad fastighetsplan. I en anläggningsförrättning hos lantmäteriet, där gemensamhetsanläggningen slutligt bildas, avgörs bl.a. ekonomiska ersättningar mellan berörda fastighetsägare.

Nedan redovisas de avstyckningsmöjligheter som fastigheterna får med förslag till ny detaljplan.

Lindhov 15:24

Den del av fastigheten som ligger inom detaljplaneområdet påverkas enligt nedan:

- *Avstyckning:* Kan avstyckas i 10 nya fastigheter för bostadsändamål.

Tumba 7:11

- *Avstyckning:* Medges ej.

Tumba 7:12

- *Avstyckning:* Medges ej.

Tumba 7:13

- *Avstyckning:* Medges ej.

Tumba 7:14

- *Avstyckning:* 1 ny fastighet kan avstyckas för bostadsändamål.

Tumba 7:15

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:156

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:16

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:17

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:177

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:178

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:18

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:22 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:23 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:233 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:24 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:25 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:26 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:27 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:28 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:29 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:30 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: 3 nya fastigheter kan avstyckas för bostadsändamål.
(4 nya fastigheter om mark löses in från Tumba 7:233)

Tumba 7:31 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: 1 ny fastighet kan avstyckas för bostadsändamål.

Tumba 7:32 (se även fastighetsplan för detaljer)

- *Avstyckning*: 4 nya fastigheter kan avstyckas för bostadsändamål.
(5 nya fastigheter om mark löses in från Tumba 7:30)

Tumba 7:34

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:36

- *Avstyckning*: 1 ny fastighet kan avstyckas för bostadsändamål.

Tumba 7:37

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:38

- *Avstyckning*: Medges ej.

Tumba 7:40

- *Avstyckning*: Medges ej.

Nedanstående fastigheter ligger helt inom blivande vägområde (ägare: Botkyrka kommun):

- Tumba 7:19
- Tumba 7:20
- Tumba 7:21
- Tumba 7:33
- Tumba 7:35

Fastighetsplan

Parallellt med detaljplanen kommer en fastighetsplan att upprättas för del av planområdet som bland annat reglerar fastighetsgränsernas sträckning. Den kommer också att reglera deltagandet i gemensamhetsanläggningar och bildandet av samfälligheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnad, kostnader för allmänna anläggningar,

Kostnader för allmänna anläggningar fördelas i enlighet med förslag till gatukostnadsutredning som utgör ett särskilt dokument.

Gatukostnadsutredningen utarbetas parallellt med planprocessen för denna detaljplan och fastighetsplanen, men beslut om samråd för utredningen fattas av kommunstyrelsen. Samråd för gatukostnadsutredningen, detaljplanen och fastighetsbildningsplanen kommer att genomföras samtidigt.

Huvudprincipen är att befintliga byggrätter debiteras med en halv andel och nytillkommande byggrätter med en hel andel. Beloppen är 133 045 kr för halv andel respektive 266 090 kr för hel andel. Debitering för nya byggrätter sker i samband med bygglovansökan. Se vidare gatukostnadsutredning för detaljer.

VA- kostnad

I samband med detaljplanen sker en utbyggnad av VA-nätet, samtliga fastigheter kommer att anslutas. Se även nedan under ”Teknik”.

Botkyrka kommuns VA-enhet kommer att ta ut en anslutningsavgift enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Med gällande taxa 2010 innebär detta en preliminär Va-avgift på 110 000 – 130 000 kr inom planområdet beroende på bl.a tomtyta, som i exemplet ovan har varierat mellan 800 och 1600 kvadratmeter.

På samma sätt som för gatukostnader debiteras VA-avgiften för befintliga fastigheter med byggnader vid färdigställandet, och för nya byggnader i samband med bygglov.

Administration

Bygglovavgift kommer att tas ut i samband med bygglov enligt vid debiteringstillfället gällande taxa. För en normalstor villa på 150 kvadratmeter beräknas den uppgå till 25 000 kronor.

TEKNIK

Tekniska utredningar samt anläggningar

Miljö

Enligt miljöenhetens behovsbedömning daterad 2008-02-21 med komplettering den 2010-01-20, anses planen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Motivet är att marken inom planområdet till stor del redan är ianspråktagen för bebyggelse. Botkyrka kommuns miljöenhet kvarstår vid den bedömningen även med nuvarande planförslag.

Dagvatten

Botkyrka kommuns dagvattenstrategi skall tillämpas. Det innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas. Vidare anpassas gatorna så att vägvattnet avvattnas via vägdiken, vilket idag fungerar bristfälligt. Se nedan under "Gata".

Buller

En bullerkartläggning visar att bullervärdena ej överstiger gällande krav.

Gata

Botkyrka kommun har låtit FB Engineering AB utföra en detaljerad förprojektering inför plansamråd. I samband med förprojekteringen genomfördes även geotekniska undersökningar för vägsträckningen. Efter samrådet, inför utställning av detaljplanen, kan vissa justeringar ske.

Väg- och trafiksäkerhetsstandarden i området är låg. För att anläggningarna skall hålla en rimlig standard samt för att förbättra tillgänglighet, trygghet, trafiksäkerhet och vägstruktur i området föreslås följande åtgärder i samband med detaljplanens genomförande:

1. Genom att nyanlägga cirka 85 meter väg knyts lokalgatorna Aspenvägen och Sjövägen samman med möjlighet till rundkörning. Detta innebär att befintlig vändplan i slutet av Sjövägen inte längre behövs. Denna har i dagsläget för liten svängradie. Vändplanen i slutet av Aspenvägen behålls.
2. Förbättringsåtgärder längs befintlig kvarstående vägnät (cirka 870 meter) innebärandes ombyggnation, höjd- och breddjustering, nybeläggning mm. Skårdalsvägen får på några ställen delvis nya dragningar och kompletterande anslutning till Sjövägen. I samband med detta anläggs ny gång- och cykelväg längs Sjövägen och Skårdalsvägen som ansluter till befintlig gång- och cykelväg vid Aspenvägen.

3. Nyanläggning av cirka 155 meter gata med vändplan i områdets mitt. Denna syftar bland annat till att underlätta angöring till några av fastigheterna.
4. Ny belysning.
5. Anläggning och förbättring av dikesytor för att förbättra dagvattenhanteringen i området.

Utvecklingen av vägnätet samordnas med utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp i syfte att optimera byggkostnaderna, se nedan.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Botkyrka kommun har utfört en intern förprojektering inför plansamråd. Efter samrådet, inför utställning av detaljplanen, görs en mer detaljerad projektering.

Skårdals topografi (höjdförhållanden) innebär att kommunen föreslår ett tryckavloppssystem för området. Detta innebär att huset man bor i har egen pumpenhet som pumpar iväg avloppet ut till det kommunala avlopps nätet.

El, Tele, Fjärrvärme, Bredband

Befintliga ledningsstråk påverkas ej av exploateringen.

Efter samrådet planerar projektgruppen att ta kontakt med berörda aktörer för att planera in eventuella nya dragningar så att dessa samordnas med projektet i övrigt.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena i området är kända, se planbeskrivning. Nybyggnation bedöms kunna ske med rimliga geotekniska åtgärder. Kommunen har låtit utföra geoteknisk undersökning för de fastigheter som kommunen äger, och som enligt detaljplan medges byggrätter. Dessa påvisar att byggnation kan ske.

Trafik

Detaljplanen ger ett visst tillskott i biltrafiken. De åtgärder som beskrivs ovan under "Gata" bedöms tillräckliga för att tillgodose områdets trafikbehov.

Parkering

Parkering ska huvudsakligen ske inom respektive fastighet.

Risakanalys

Exploateringen är av sådan art att ingen riskanalys kommer att behövas.

Radon

Större delen av området ligger inom normalriskområde för radon.

Kraftledning

I södra delen av området finns en 400 kV kraftledning, dessa har varit styrande för detaljplanens utformning.

Arkeologisk utredning

Länsstyrelsen har låtit genomföra en arkeologisk utredning etapp 2 för del av Lindhov 15:24. Inga fornlämningar påträffades inom del av planområdet som föreslås för bebyggelse. Däremot finns påträffade förekomster i planområdets västra del, som planläggs som natur. Resultaten har sammanställts i Rapport från riksantikvarieämbetet, avdelningen för arkeologiska undersökningar, diarienummer 421-1443-2009.

Underlag för projektering

Digital grundkarta finns för planområdet, och används för förprojektering och planläggning.

Dokumentation och kontroll

Ett genomgripande kontrollprogram enligt PBL upprättas i god tid innan byggstart.

Uppföljning av utformning av byggnad och mark kommer att ske.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maja Nilheim
Stadsbyggnadschef

Arthur Utrata-Scholl
Projektledare