



LAGAKRAFT

Den 2022-06-23

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Sibble, Olberga 1:14 med flera och Sibble 1:7 med flera, Grödinge i Botkyrka kommun. Plannummer 77-06.



Flygfoto med detaljplaneområdet inom den vita linjen.

Innehåll

Innehåll	2
Inledning	4
Planhandlingar	4
Bilagor	4
Läsanvisning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Riksintressen	6
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	6
Regional utvecklingsplan	6
Botkyrkas översiktsplan	6
Planprogram	6
Detaljplaner	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan	8
Förutsättningar	8
Bebyggelse	8
Fornlämningar	9
Miljö och Hälsa	9
Markstabilitet	10
Trafik	10
Teknisk försörjning	10
Administrativa frågor	11
Övrigt	12
Planändring	12
Ändrade detaljplan	12
Upphävda detaljplaner	12
Konsekvenser	14
Bebyggelse	14
Fornlämningar	16

Miljö och Hälsa	17
Markstabilitet	17
Trafik	17
Teknisk försörjning	18
Administrativa frågor.....	18
Övrigt.....	19
Genomförande.....	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor.....	20
Tekniska frågor.....	21
Miljökonsekvenser	21

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Bilagor

- Bilaga 1: Planbeskrivning tillhörande PL 77–06
- Bilaga 2: Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter av detaljplan Sibble (2019-10-30)

Läsanvisning

Planbeskrivningen till gällande detaljplan, detaljplan för Sibble, Olberga 1:14 med flera och Sibble 1:7 med flera, Grödinge i Botkyrka kommun ska läsas tillsammans med denna ändring av detaljplan. Plankartan till denna ändring av detaljplan redovisar alla bestämmelser som gäller inom detaljplaneområdet efter ändringen, inklusive bestämmelser som fortsätter att gälla från befintliga, laga kraftvunna detaljplaner. Plankartan till ändring av detaljplan ersätter underliggande plankartor. Syftet är att endast en detaljplankarta ska gälla inom ett geografiskt område.

Planens syfte och huvuddrag

Utbyggnaden av kommunalt vatten kan ge förutsättningar för en förbättrad miljö och hälsa i området, samt möjliggöra för fler friliggande enbostadshus. Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser. Detta innebär att planbestämmelsen som reglerar högsta antal tomtplatser avsedda för bebyggelse tas bort för att möjliggöra avstyckningar av tomter som är större än 4000 m². Det vill säga, minsta tomtstorlek som idag är 2000 kvm kommer att fortsätta gälla.

Planförfarande

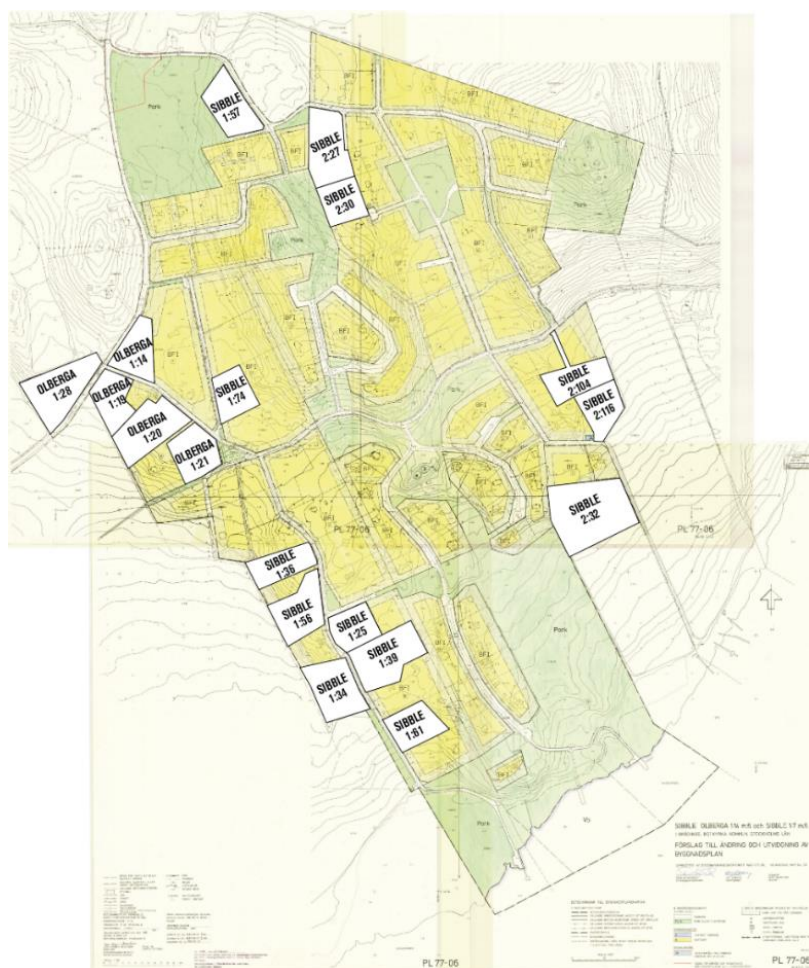
Planförslaget upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planförslaget föreslås genomföras enligt förenklat förfarande (PBL 5 kap. 38 c §) eftersom gällande detaljplaners genomförandetid har gått ut, förslaget är förenligt med översiktsplanen, är inte av betydande intresse för allmänheten, i övrigt av stor betydelse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Förenklat förfarande kan användas för att förlänga genomförandetiden, för att ta bort planbestämmelser som anges i 4 kap. 18 § andra stycket punkt 1 eller 2 PBL, eller för att upphäva en detaljplan.

Plandata

Planområdet ligger intill den nordvästliga delen av Kaggfjärden i Grödinge och omfattar bostadsområdet Sibble samt en del av Kaggfjärden. Planområdets areal är ca 78,5 hektar stort och vattenområdet omfattar ca 3.8 ha. Kvartersmark för enbostadshus i privat ägo, med undantag avseende Olberga 1:28 (Olberga skola) som ägs av Botkyrka kommun. Allmän platsmark är samfällad. Vägnätet och strandområdet är gemensamt ägt i flera samfälligheter (Olberga S:1, Sibble S:1, Sibble S2 och Sibble S:3).

Fastigheter för vilka en tidigare detaljplaneändring föreslås upphävas är Sibble 1:57, 1:69, 1:71 och Olberga 1:25, 1:42.

Fastigheter över 4000 kvm inom planområdet som berörs direkt av ändringen av detaljplanen är Sibble 1:25, 1:34, 1:36, 1:39, 1:56, 1:57, 1:61, 1:74, 2:27, 2:30, 2:32, 2:104, 2:116 och Olberga 1:14, 1:19, 1:20, 1:21 samt 1:28.



Fastigheter över 4000kvm som berörs direkt av ändring av detaljplan

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Nästan hela planområdet, förutom området i den yttersta nordvästra delen, omfattas av riksintresse för kust, turism och friluftsliv enligt miljöbalkens 4 kap. I norr gränsar planområdet till Grödinge centralbygd som omfattas av riksintresse för kulturmiljövärden enligt miljöbalkens 3 kap. Förvaltningens bedömning är att planförslaget följer syftet med riksintresse för kust, turism och friluftsliv och inte påverkar Grödinge centralbygds kulturmiljövärden.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Inom detaljplanen gäller strandskydd på allmän platsmark 300 meter på land och vatten. På kvartersmark för bostäder är strandskyddet upphävt. Kommunens bedömning är att planförslaget inte strider mot strandskyddet.

Regional utvecklingsplan

I *Regional utvecklingsplan för Stockholm 2050* (RUFS) visas Sibble som befintlig bebyggelse och landsbygd som befinner sig intill en grön kil och ett område med stora samlade rekreations-, natur och kulturvärden. Lokalisering av ny bebyggelse ska ske med anknytning till redan bebyggda områden och utspridd bebyggelse ska undvikas. Bebyggelse ska planeras så att hållbara tekniska försörjningssystem kan uppnås. Större utbyggnader och störande verksamheter ska undvikas i områden med stora samlade rekreations-, natur och kulturvärden samt stora opåverkade och tysta områden. Den sammanhängande strukturen i de gröna kilarna ska bevaras och bebyggelse som försämrar de gröna kilarnas funktioner och värden undvikas och i värdefulla natur- och kulturmiljöer ska bebyggelsen anpassas efter platsens karaktär. Förvaltningens bedömning är att planförslaget följer inriktningen i RUFS.

Botkyrkas översiktsplan

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. I översiktsplanen bejakar kommunen en utveckling och omvandling av Sibble som tar vara på landsbygdskaraktären och värdefulla natur- och kulturmiljövärden. Kommunen vill genom nya detaljplaner pröva möjligheten till större byggrätter och avstyckningar, i samband med utbyggnad av kommunalt VA. Förvaltningens bedömning är att planförslaget går i linje med översiktsplanen.

Planprogram

Kommunstyrelsen beslutade 2014-01-07 § 19 att godkänna detaljplaneprogrammet för Kagghamra, Sibble och Eldtomta och uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att inleda detaljpaneläggning av området. Syftet med detaljplaneprogrammet är att ge förutsättningar för en förbättrad miljö och hälsa i området. I Sibble finns det en hälsorisk med radon i hushållsvattnet. Radonet avgår

från vattnet till inomhusluften och radonhalten kan bli förhöjd i inomhusmiljön. Utbyggnaden av kommunalt vatten kan ge förutsättningar för en förbättrad miljö och hälsa i området, samt möjliggöra för fler friliggande enbostadshus.

I Sibble föreslås att en bestämmelse som styr antalet fastigheter per kvarter tas bort för att möjliggöra styckning av de fastigheter som är större än 4000m². Enligt detaljplanprogrammet finns även möjlighet att bilda 2-3 nya fastigheter norr om gällande detaljplaneområdet vilket kräver en egen detaljplan. Denna ändring av detaljplan prövar endast möjligheten att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelse.

Detaljplaner



Flygbild med gällande planer markerad

Inom området gäller Byggnadsplan PL 77-06, fastställd 23-02-1988 med ändring 1995-07-11 (laga kraft). Inom byggnadskvarter som får användas för bostadsändamål medger planen en huvudbyggnad med uthus. Den minsta tomtstorleken är 2000 kvm och huvudbyggnaden samt uthus, garage eller annan gårdsbyggnad ska icke uppta större sammanlagd byggnadsarea (BYA) än 250 kvm. Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 60 kvm. Enskild uthusbyggnad får dock ej uppta större byggnadsarea än 40 kvm. Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter och högsta nockhöjd är 8 meter. För uthus, garage eller annan gårdsbyggnad är högsta byggnadshöjd 3 meter. Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får uppföras närmare tomtgräns

än 4,5 meter men icke närmare än 2,0 meter. Byggnaderna får uppföras i en våning och där terrängens lutning så medger, får sluttningsvåning anordnas.

Som bilaga till detaljplan 77-06 finns en illustrationsplan som föreslår vilka fastigheter som kan styckas. I dagsläget kan 10 fastigheter styckas enligt den gällande planen och tillhörande illustrationsplan. Fastigheter som kan styckas i två är Sibble 1:20, 1:28, 1:34, 1:39, 2:18, 2:19, 2:25 och 2:27. Fastigheter som kan styckas i tre är Sibble 2:37 och 2:109. Totalt kan 12 nya fastigheter möjligtvis skapas med gällande detaljplan.

Tre tilläggsplaner har tillkommit; E77-09u (laga kraft 93-06-15), E77-10 (laga kraft 1994-02-22), E77-12 (laga kraft: 1997-07-08), med syfte att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelsen för att möjliggöra avstyckning.

Tilläggsplanen PL E77-13 (laga kraft: 2001-11-13) med syfte att utöka sammanlagd byggnadsarea (BYA) från 250 kvm till 430 kvm för fastigheten Sibble 1:57 har också tillkommit.

Ingen av detaljplanerna har genomförandetid kvar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver därför inte att en miljöbedömning utförs. Underlag för bedömningen är *Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter av detaljplan Sibble* (2019-10-30). En sammanfattning av undersökningen finns att läsa i kapitlet "Miljökonsekvenser" på sida 19.

Förutsättningar

Bebyggelse

Inom planområdet finns ca 170 bostadshus. Bebyggelsen består primärt av fristående bostadshus indragna från gatan med förgård och parkering på fastigheten. Garage och andra gårdsbyggnader är vanligt i området. På trädgårdarna finns en blandning av barr- och lövträd.

Totalt sett är 24 fastigheter över 4000kvm och kan möjligtvis delas. Av dessa är 17 över 4000 kvm men under 6000kvm; Olberga 1:14, 1:19 och 1:21 samt Sibble 1:20, 1:25, 1:28, 1:36, 1:56, 1:57, 1:61, 1:74, 2:18, 2:19, 2:25, 2:30, 2:104, och 2:116. Det finns 6 fastigheter som är över 6 000m² men under 8000 kvm; Olberga 1:20, Sibble 1:34, 1:39, 2:27, 2:37 och 2:109. En fastighet, Sibble 2:32, är över 9000 kvm.

Fornlämningar

Inom planområdet finns 25 lämningar i RAÄ fornsöksdatabas. Av dessa ligger 17st utanför de fastigheter som berörs direkt av planen. De 8 lämningar som ligger inom fastigheter som påverkas av planändringen är:

- Grödinge 132:1 (L2017:8179), på fastighet Olberga 1:19, är en stensättningsliknande lämning med antikvarisksbedömning ”övrig kulturhistorisk lämning”.
- Grödinge 140:1(L2017:8019),140:2 (L2017:7519) och 140:3(L2017:8018) är en grupp runda stensättningar, 5m-10m diameter daterat till bronsåldern/järnåldern som ligger inom fastigheten Olberga 1:20.
- Grödinge 140:5 (L2017:7385) är en del av en grupp runda stensättningar, 5m-10m diameter daterat till bronsåldern/järnåldern. Fornlämningen ligger inom Olberga 1:21.
- Grödinge 137:1 (L2017:8469) är en rund stensättning från bronsåldern/järnåldern inom fastigheten Sibble 1:25.
- Grödinge 139:1 (L2017:7850) är ett gravfält som består av 4 högar och 2 runda stensättningar. Högarna är 10-18m diameter och 0,8-2,3m höga. De runda stensättningar är ca 4m diameter. Fornlämningarna ligger inom fastigheten Sibble 2:32.
- Grödinge 143:2 (L2017:8331) är en stensättningsliknande lämning ca 4m diameter med antikvarisksbedömning ”övrig kulturhistorisk lämning”. Lämningen ligger inom den norra delen av fastigheten Sibble 2:27.

Miljö och Hälsa

Vatten

Planområdet lutar neråt mot Kaggfjärden och dagvatten infiltreras och diffust avvattnas sannolikt mot Kaggfjärden. Kaggfjärden har *måttlig ekologisk status* på grund av höga näringshalter. I övrigt är den *kemiska statusen god* med undantag för överskridande ämnen kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Miljökvalitetsnormen *god ekologisk status* ska följas år 2027. Planområdet berör ingen grundvattenförekomst.

Radon

Radonhalten i Sibble är mestadels klassat som låg till normalrisk. Ett område på de högre partierna i mitten av planområdet har lokal förekomst av högradonmark. Av de fastigheterna som ändringen påverkar ligger Olberga 1:14, Sibble 1:57, 2:27 och 2:30 helt, eller delvis, inom ett område med lokal förekomst av högradonmark. De andra fastigheterna som planen påverkar, Olberga 1:19, 1:20 och 1:21 samt Sibble 1:25, 1:34, 1:36, 1:39, 1:56, 1:61, 1:74, 2:32, 2:104 och 2:116 ligger i normalriskområde.

Störningar / Buller

I den nordvästra delen av planområdet ligger länsväg 569 som bullerkälla. Av de fastigheter som detaljplaneändringen berör, är Olberga 1:14, 1:19 och 1:20 påverkade av buller från vägen.

Markstabilitet

SGU:s karta över akksamhetsområden och jordarter visar att det finns mindre akksamhetsområden för skred i finkornig jordart utspridda inom planområdet. Berörda fastigheterna som ligger inom akksamhetsområde är Olberga 1:19, Sibble 1:25, 1:34, 1:36, 1:39, 1:74, 2:30, 2:104 och 2:116.

Trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

Planområdet nås med bil via väg 569 som ansluter till Vårsta – Skansundet. Trafikverket är väghållare för vägen.

Planområdet saknar gång- och cykelvägar och gående och cyklister använder det befintliga vägnätet i området och längs med väg 569.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av linje 727 mellan Tumba station och Skansundet med 13 turer på vardagar respektive 8 turer på helger i vardera riktningen. Planområdet ligger i sin helhet inom 900 meter från två hållplatser för linje 727.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Största delen av planområdet är verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Vissa fastigheter har enskilda ledningar och kommer fortsätta att ha enskilda ledningar. Aktuellt område är inte verksamhetsområde för dagvatten. Inga ytterligare VA-ledningar planeras.

Inom planområdet finns mycket naturmark, gröna trädgårdar och infiltrationsyta för dagvatten. Vägarna är huvudsakligen grusade och kantade av öppna diken. Dagvatten infiltreras och leds bort mot Kaggfjärden utan att samlas upp i ett gemensamt vattendrag.

Restavfall och matavfall lämnas i egna sopkärl och hämtas varannan vecka.

El, avfall, tele och IT

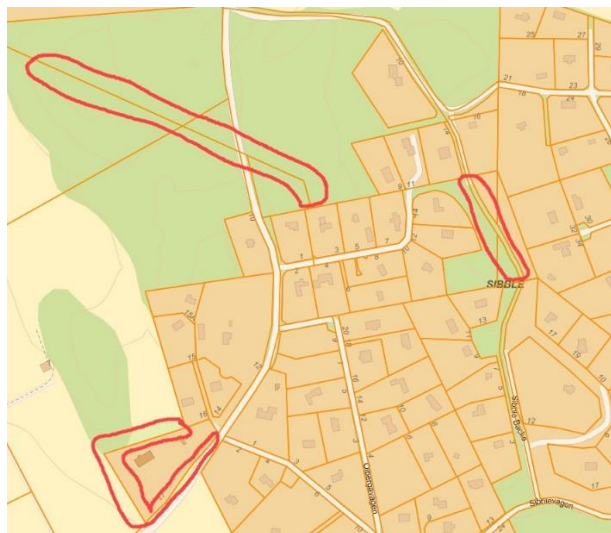
Elnätet är redan utbyggt genom hela planområdet. Tele- och fibernät är utbyggt inom området och kopplas till Botkyrkas stadsnät.

Administrativa frågor

Allmän platsmark har sedan tidigare enskilt huvudmannaskap.

Outredda fastighetsgränser

I området finns tre områden med outredda fastighetsgränser. Två av dessa har inte betydelse för fortsatt arbete eller markanvändning eftersom de ligger inom parkmark. Den tredje berör gränsen mot Olberga 1:28 som är kommunägd och används som förskola. Gränsen mot fastigheten Olberga 1:11 som används som åkermark är markerad i dagsläget med ett staket som tillkom efter överenskommelse mellan kommunen och den berörda markägaren. Denna gräns skiljer sig från den gräns som finns inritad i den digitala grundkartan och troligtvis från detaljplanens gräns. Gränsen söder om Olberga 1:28 är också outredd.

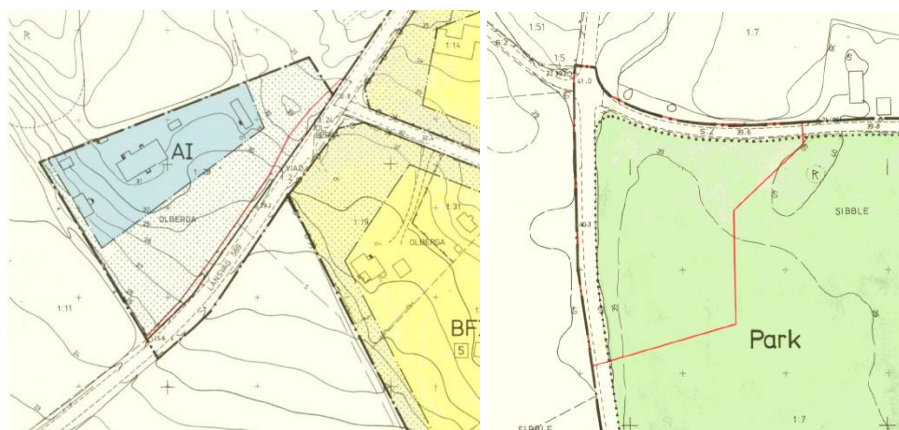


Outredda fastighetsgränser

Övrigt

Undantag från fastställelse

Två markområden undantogs från fastställelse 23-02-1988 och är markerade i den gällande detaljplanen. Det nordligaste området har undantagits för att inte förhindra en framtida förbättring av utfartssikt där Annelötsvägen möter väg 569. Det andra området, en markremsa i södra delen av skolfastigheten (Olberga 1:28) undantogs från fastställelse för att den användes som vägområde och behövdes för bussficka.



Områden som undantogs från fastställelse 1988 är markerat i rött

Planändring

Ändrade detaljplan

Följande detaljplanen ändras genom att fastighetsindelingsbestämmelser tas bort, förutom för fastigheten Sibble 1:57. Övriga bestämmelser kommer fortsätta att gälla, det vill säga att minsta tomtstorlek på 2000 kvm kommer att fortsätta gälla. Plangränsen justeras för att ta hänsyn till markområden som undantogs 1988. I det norra området minskas planområdet. I södra delen av skolfastigheten Olberga 1:28 föreslås planområdet utökas med det markområde som undantogs beslutet 1988. Området får användningen ”vägmark” (gata). Plankartan till denna ändring av detaljplan ersätter den gällande plankartan.

PL 77-06 Detaljplan för Sibble, Olberga 1:14 med flera och Sibble 1:7 med flera, Grödinge i Botkyrka kommun. Fastställd 1988-02-23 med tidigare planändring (laga kraft 1995-07-11)

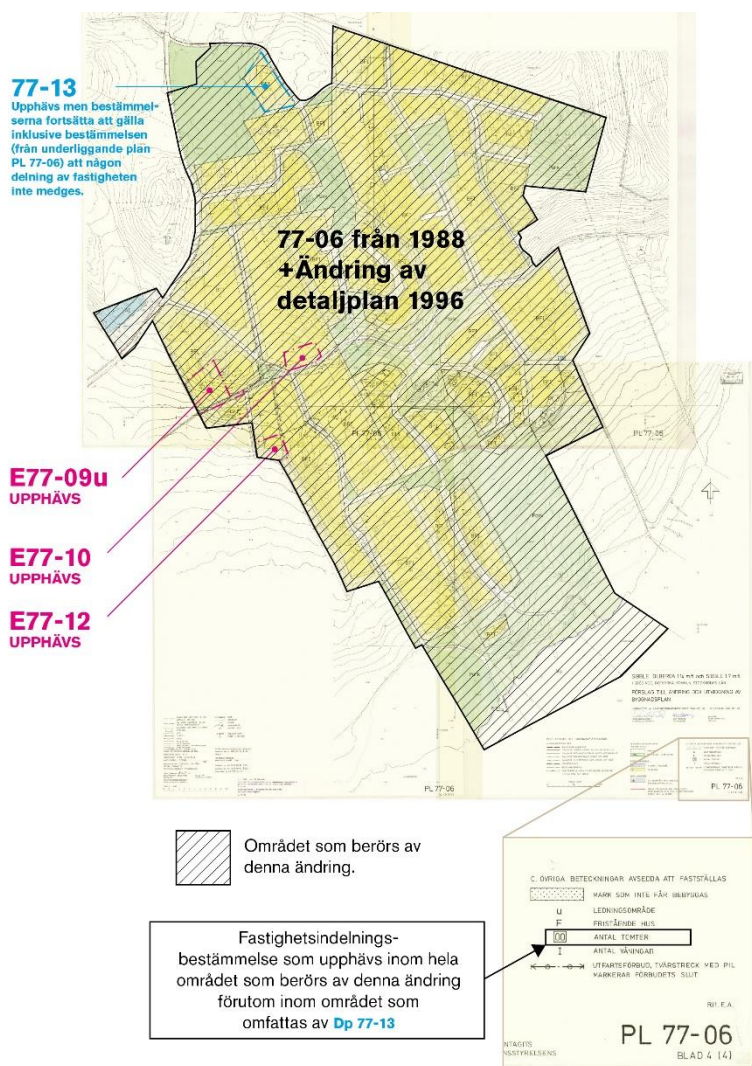
Upphävda detaljplaner

Till detaljplanen har det tillkommit 3 planändringar som ändrade fastighetsindelingsbestämmelserna i detaljplan PL 77-06. Om fastighetsindelingsbestämmelsen tas bort i detaljplan PL 77-06, fyller planerna ingen funktion och

de kan upphävas. Detaljplan PL E77-13 också upphävs och samtliga bestämmelserna överförs oförändrad till denna planändrings plankarta.

Följande planer upphävs:

- PL E77-09u Laga kraft 1993-06-15. Med syfte att möjliggöra en delning av fastigheten Olberga 1:25.
Genomförandetiden har gått ut 2008-01-01.
- PL E77-10 Laga kraft 1994-02-22. Med syfte att möjliggöra en delning av fastigheten Sibble 1:15.
Genomförandetiden har gått ut 2008-01-01.
- PL E77-12 Laga kraft: 1997-07-08. Med syfte att möjliggöra en delning av fastigheten Sibble 1:35. Genomförandetiden har gått ut 2009-12-31.
- PL E77-13 Laga kraft: 2001-11-13. Planen gäller för fastigheten Sibble 1:57. Med syfte att utöka sammanlagd byggnadsarea för huvudbyggnad jämte uthus, garage eller annan gårdsbyggnad från 250 kvm till 430 kvm. Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 80kvm. Genomförandetiden har gått ut 2009-12-31. För att behålla den större byggrätten i detta fall föreslår förvaltningen att gällande detaljplankartor PL E77-13 upphör att gälla, medan de tidigare beslutade planbestämmelser fortsätter att gälla, inklusive bestämmelsen i PL 77-06 att någon delning av fastigheten inte medges.



Områdernas läge framgår av sammanställningskarta.

Konsekvenser

Bebyggelse

Med fastställelse av detaljplan 77-06 (1988) bedömdes fastigheter Sibble: 1:20, 1:28, 1:34, 1:39, 2:18, 2:19, 2:25, 2:27, 2:37 och 2:109 lämpliga för avstyckning och ingen ny lämplighetsbedömning görs av kommunen i arbetet med denna detaljplan. Däremot är fastigheterna Sibble 1:34, 1:39 och 2:27 som tillåtit delas i två enligt gällande plan över 6000 kvm och kan möjligtvis delas i tre i och med genomförandet av denna planändring.

Fastigheter för vilka en tidigare detaljplaneändring föreslås upphävas, men för vilka konsekvensen av upphävandet bedöms obetydligt. Dessa är Sibble 1:57, 1:69, 1:71 och Olberga 1:25, 1:42.

Planändringens genomförande möjliggör uppskattningsvis 17 nya fastigheter utöver de 12 som kan styckas av idag. Alla befintliga egenskapsbestämmelser ska fortsätta att gälla. Förslaget till detaljplanändring berör ianspråktagen befintlig kvartersmark som redan bedömts lämplig för bostadsändamål. I planbeskrivningen till gällande detaljplan (1988) ansågs vissa fastigheter mindre lämpade för delning på grund av till exempel att huvudbyggnaden upptar ett centralt läge på tomten, kraftig marklutning eller den samlade bebyggelsegrupperingen. Sedan dess har flera detaljplaneändringar tillkommit för att möjliggöra avstyckningar av fastigheter som tidigare bedömdes mindre lämpade för avstyckning. Vid genomförandet av denna planändring, bedöms kvarstående planbestämmelser som tillräckliga för att reglera kommande bebyggelse i samband med bygglovsprocessen. Lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen bedöms som tillräckliga styrinstrument vid prövningen av eventuella framtida fastighetsbildning.



- Fastigheter över 4000 kvm
- Fastigheter över 6000 kvm
- Fastigheter över 8000 kvm
- Fastigheter över 4000 kvm med utökad byggrätt BYA 430kvm (DP 77-13)
- Fastigheter som kan skapas i dagsläget med gällande detaljplan.

Fastigheter över 4000kvm

Fornlämningar

Befintliga planbestämmelser, markanvändning och utformning av gatustrukturen har skapat ett visst skydd för fornlämningar inom området och ska, i och med planförslaget, fortsätta att göra det. Samtliga fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen 2 kap. Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller ändra eller skada en fornlämning.

Avstyckningar där fornlämningar berörs kan vara svåra att genomföra vid en lantmåteriförrättning. Länsstyrelsen kan överklaga en förrättning om de bedömer att förrättningen strider mot allmänna intressen, där fornlämningar ingår. Lantmäteriet kan även välja att samråda med Länsstyrelsen under förrättningens gång.

De fastigheter där avstyckningar kan bli svåra att genomföra p.g.a. registrerade fornlämningar är Olberga 1:19, Olberga 1:20, Olberga 1:21, Sibble 1:25, Sibble 2:32 och Sibble 2:27. Se rödmarkerade fastigheter nedan.



Fastigheter med registrerade fornlämningar har en röd ring.

Miljö och Hälsa

Dagvatten

Dagvatten infiltreras på de enskilda fastigheterna. Kommunen ser i dagsläget inget behov av en dagvattenutredning. Detaljplanen innebär inga större ändringar av markanvändningen så belastning på recipienten kan antas vara tämligen lika efter planens genomförande och flödesberäkningar visar att ökade flöden framför allt kan härledas till klimatfaktorer. Markens genomsläpplighet är till största del god. En lågpunktsanalys visar att det inte finns några problem med instängda områden och planen innebär inte att några befintliga avrinningsvägar skulle skäras av.

Radon

Exploatören ansvar för att mätningar genomförs i samband med eventuella bygglovsansökningar och åtgärd för att radonsäkra byggnader tas vid behov.

Störningar / Buller

Genomförandet av planändringen kommer inte märkbart påverka bullernivån.

Nya styckningar närmast vägen mot Skansundet på Olberga 1:14 och Olberga 1:19 kan få en maximal ljudnivå på över 70 dBA men om uteplatserna inte är lokaliserade på trafiksidan så klarar kommunen kraven.

Markstabilitet

Med eventuell delning av fastigheter och ansökan om bygglov ska markstabilitet och risk för ras och skred beaktas och geoteknisk utredning samt grundläggningssätt redovisas innan byggnation. Ansvar för att genomföra undersökningen och åtföljande åtgärder tillkommer respektive byggherre.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förslaget har minimal påverkan på gatunätet och det befintliga gatunätet bedöms tillräckligt för att klara eventuellt belastning. Vägunderhåll kommer fortsatt att skötas av vägföreningar i området.

Kollektivtrafik

Eftersom bilägande och -användning fortsättningsvis antas vara högt bedöms förslagets påverkan på kollektivtrafik att vara minimalt. Men busstrafiken bör anpassas vid behov till befolkningsutvecklingen.

Parkering och utfarter

Förslaget innebär att parkeringsbehov kan tillgodoses på samma sätt som idag och utfartsförbud ska ha samma omfattning.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Blir det aktuellt med nya avstyckningar så kommer kommunen bygga ut serviser till dessa fastigheter som kopplas till det befintliga kommunala avlopps- och vattennätet.

Dagvatten omhändertas på egen fastighet och det är önskvärt att hårdgöra så liten yta som möjligt. Detaljplanen innebär inga större ändringar av markanvändningen så belastning på recipient kan antas vara tämligen lika efter planens genomförande.

Avfall från eventuell kompletteringsbebyggelse tas om hand på samma sätt som idag.

El, tele och IT

Behov av kapacitetsökning undersöks i samband med eventuell delning av fastigheter. Den tillkommande bebyggelsen har möjlighet att ansluta till det befintliga nätet.

Administrativa frågor

Allmän platsmark ska fortsätta att ha enskilt huvudmanskap.

Outredda fastighetsgränser

För att säkra läget för gränser omkring Olberga 1:28 krävs en fastighetsbestämning hos Lantmäteriet, där gränserna fastställs med hjälp av kartunderlag mm. I detaljplanuppdraget för Sibble har det inte bedömts behöva beställas en fastighetsbestämning. Detaljplanens syfte orsakar inte några förändringar av allmän plats eller investeringar i allmänna anläggningar och det betyder att fastighetsbestämning inte är en del av planarbetet.

Det är kostsamt att fastighetsbestämma gränser och kommunen har för avsikt att vänta tills det blir nödvändigt, till exempel om skolan söker bygglov. Konsekvensen av att inte fastighetsbestämma är att plankartan kan innehålla mindre felaktigheter som påverkar byggrätter, eller ledningsrätter vilket kan innebära komplikationer om skolan skulle söka bygglov. Men det kan visa sig efter en fastighetsbestämning, att gränserna stämmer bra med plankartan och därför inte medför några större konsekvenser.

Förvaltningen bedömer att nyttan av att genomföra en fastighetsbestämning inte står i proportion till kostnaden och tiden det skulle ta att genomföra en fastighetsbestämning inom detaljplanarbetet.

Övrigt

Undantag från fastställelse

Förslaget justerar plangränsen i det norra området Annelötsvägen/Väg 569 för att stämma överens med undantag från fastställelse 1988, vilket i praktiken betyder att planområdet minskas utan konsekvens. I stället för att lämna ett ”glapp” i plankartan på skolfastigheten (Olberga 1:28), får det markområdet som undantogs 1988 användningen ”vägmark” (gata) som återspeglar den aktuella markanvändningen.

Genomförande

9§ *BYGGLOV*
Inom ramen för tillåten byggnadsarea erfordras ej bygglov för följande åtgärder:

- *Uthusbyggnad som omfattar högst 25kvm och ej innehåller VA-installation*
- *Fasadförändring av mindre omfattning*
- *En tillbyggnad av huvudbyggnad med högst 15kvm som ej innehåller VA-installation.*

Upplysningar

Bygglovsbefriade åtgärder skall uppfylla detaljplanens bestämmelser.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd av detaljplan	Kvartal 4, 2020
Antagande av detaljplan	Kvartal 2, 2022
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 2, 2022

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Allmän platsmark ska fortsätta att ha enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utförande, drift och underhåll av VA-anläggningar inom allmän platsmark.

Avtal

Kommunen behöver inte teckna något plankostnads- eller genomförandeavtal med enskild markägare för planens genomförande. Eventuellt kan enskilda markägare behöva teckna servitutsavtal för ledningar eller överenskommelse om fastighetsreglering för detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning utifrån lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. Planförslaget innebär inte att det är givet att avstyckningar kan göras på alla platser.

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsbildningen som krävs för att genomföra planen.

Fastighetskonsekvenser

Denna detaljplaneändring innebär att inom planområdet kommer det inte längre att finnas några fastighetsindelningsbestämmelser, förutom på fastigheten Sibble 1:57.

Rättigheter

Då detaljplanen syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser inom planområdet och är en *ändringsplan* av begränsad betydelse samt då bestämmelser på underliggande detaljplaner också fortsätter att gälla bedöms rättigheter inte behöva redovisas inom planområdet. Gällande servitut bedöms inte påverkas av planläggningen. Inom området kan fler oinskrivna servitut finnas. Följande gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Sibble ga:2. Ändamål: vägförening

Sibble ga:9. Ändamål: väg

Sibble ga:6. Ändamål: Vattenbrunn med reningsanläggning

Sibble ga:5. Ändamål: Avloppsledning, vattentäkt, pumphus, väg

Olberga GA:2. Ändamål: Avloppsledning

Olberga s:1 (10%). Ändamål: Vägförening

Ifall nya möjliga fastighetsavstyckningar ligger inom området för någon av dessa gemensamhetsanläggningar eller samfällighetsföreningar behöver nya fastigheter anslutas genom beslut av Lantmäteriet i samband med till exempel avstyckning eller med stöd av en överenskommelse. Ansökan om förrättning för till exempel avstyckning av fastighet skickas till lantmäteriet. I övrigt bedöms gemensamhetsanläggningar eller samfällighetsföreningar inom området vara oförändrade.

Anslutningar till gemensamhetsanläggningar ska i möjligaste mån ske enligt anläggningslagen. Omprövningar av befintliga gemensamhetsanläggningar ska endast ansökas om i behövliga fall.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift kommer tas ut i samband med bygglov.

Gatukostnader

Då ansvaret för vägar och allmän platsmark är enskilt kan inte kostnaderna för dess anläggande regleras enligt PBL utan regleras genom beslut i samfällighetsförening/samfällighetsföreningar.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet bekostas av exploitören och regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

El

Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Miljökonsekvenser

Sammanfattning av undersökningen

Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver därför inte att en miljöbedömning utförs.

Kritisk miljöaspekt är kulturmiljö.

Inom området finns ett flertal fornlämningar. Om fastigheter med fornlämningar styckas, behöver det göras en bedömning om det krävs en

utredning/utgrävning av fornlämningarna. Detta gäller även om dragningen av ny vattenledning påverkar aktuella fornlämningsplatser.

Nedströms liggande kustvattenförekomst är Kaggfjärden som inte klarar god status p.g.a. höga näringshalter. Vägarnas utformning och status kommer inte ändras. När de nya fastigheterna bebyggs kommer ytterligare ytor kommer att hårdgöras bland annat i form av takytor. Avstyckningarna bedöms medföra en mindre ökning av dagvatten med låg föroreningsgrad som i huvudsak infiltreras och diffust avvattnas mot Kaggfjärden. En ev. ökad belastning av näringsämnen på Kaggfjärden förväntas bli mycket liten och inte påverka möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna. Men då det inte är klarlagt hur dagvattensituationen ser ut idag är det svårt att dra några definitiva slutsatser. En dagvattenutredning bör därför utföras.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Lotta Kvist
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Anders Forsberg, Miljöutredare

Magnus Hansson, Mark- och Exploateringsingenjör

Frida Herbertstorp, konsult AFRY

Zillah Edström Bood, Planarkitekt

Mathew Newton

Miljö

Mark och exploatering

VA

Planenheten

Planenheten