



LAGAKRAFT

Den 2021-06-23

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Kagghamra (Kagghamra 2:1 och Snäckstavik 3:2 mfl)
Botkyrka kommun, plannr 75–7

Antagandehandling



Innehåll

Inledning	4
Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Läge, areal och markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Riksintressen	5
Strandskydd	5
Regional utvecklingsplan	5
Översiktsplan	5
Planprogram	6
Detaljplaner och förordnanden	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan	6
Förutsättningar	7
Landskapsbild, mark och natur	7
Bebyggelseområde	9
Kulturmiljö	10
Service	11
Gator och trafik	11
Vattenområde	11
Mark- och vattenförhållanden	12
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	15
Planförslag och konsekvenser	16
Kvartersmark	16
Naturmark	18
Kulturmiljö	19
Gator och trafik	19
Upphävande av strandskydd	20

Markförhållanden.....	22
Vattenförhållanden	22
Teknisk försörjning	27
Hälsa och säkerhet.....	27
Genomförande.....	28
Organisatoriska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor	29
Servitut.....	32
Ekonomiska frågor.....	32

Inledning

Planhandlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i två delar, storlek A1 i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning

Utredningar och program

- Arkeologisk utredning (ArkeoLogistik rapport 2014:23, 2014)
- Arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte (ArkeoLogistik rapport 2017:35, 2017)
- Naturvärdesinventering (Enetjärn natur, 2014)
- PM Geoteknik-markförhållanden och grundläggning, karta samt bilaga 1 (Structor, 2014)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik samt bilaga 1 Jordprovsanalys (Ramböll, 2016)
- Kagghamra dagvattenutredning (Tyréns, 2019)
- Trafikutredning Grödinge, Grindstugan och Kagghamra (WSP, 2019)
- Botkyrka blå värden – vattenprogram för Botkyrka kommun (2017)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra åretruntboende samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut i området. Omvandlingen ska ske med hänsyn till områdets förutsättningar och karaktär. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas till befintlig terräng och större markgrepp ska undvikas.

Inom delar av kvartersmarken finns viktiga flödesstråk vid skyfall (100-årsregn). Vid markarbeten inom dessa fastigheter är det av vikt att sekundära avrinningsstråk säkerställas. Vid behov anläggs avskiljande dike för avledning av vatten till dike för avrinning till naturmark. Det för att inte riskera att det uppstår instängda områden eller att vatten leds in på annans fastighet med översvämning som följd.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900) före den 2 januari 2015. Planen genomförs enligt normalt förfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget norr om Kaggfjärden i Grödinge och omfattar fritidshusområdet Kagghamra, del av fastigheten Dalsta samt del av Kaggfjärden. Området är cirka 109 hektar stort, varav cirka 10 hektar är vattenområde. Planområdet omfattar cirka 200 privata fastigheter inom Kagghamra fritidshusområde samt del av fastigheterna Kagghamra S:1 och Dalsta 4:1. Natur-, väg- och vattenområdet inom Kagghamra tomtområde (Snäckstavik 3:2, Kagghamra 2:1) ägs av Kagghamra tomtägarförening.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Den sydvästra delen av planområdet omfattas av riksintresse för kust, turism och friluftsliv enligt miljöbalkens 4 kap. I väster gränsar planområdet till Grödinge centralbygd som är riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalkens 3 kap. Strax norr om planområdet finns en kraftledning som är av riksintresse för energiförsörjningen enligt miljöbalkens 3 kap. Den nord- och sydöstra delen av planområdet avvattnas till Kagghamraån som ingår i riksintresse för naturvård enligt miljöbalkens 3 kap.

Strandskydd

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt för kvartersmark och vattenområde, men gäller på allmän platsmark. I och med att en ny detaljplan nu tas fram inträder strandskyddet 100 meter från strandlinjen på land och på vatten. Strandskyddet behöver därför upphävas för de delar som redan är ianspråktaga.

Regional utvecklingsplan

I Regional utvecklingsplan 2050 pekas området ut som befintlig bebyggelse och landsbygd inom en grön kil. Lokalisering av ny bebyggelse ska ske med anknytning till redan bebyggda områden där hållbara tekniska försörjningssystem kan uppnås. Utspridd bebyggelse ska undvikas och ny bebyggelse som bryter av eller försämrar de gröna kilarnas funktion och värden ska undvikas. Bebyggelsen ska anpassas i värdefulla natur- och kulturmiljöer efter platsens karaktär.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger att Kagghamra är ett av de områden där en utveckling och omvandling bejakas. I samband med att fastigheterna inom

området ansluts till kommunalt vatten och avlopp vill kommunen pröva möjligheten till större byggrätter och avstyckningar. Landsbygdskaraktären och värdefulla natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara.

Planprogram

Ett program för utvecklingen av områdena Kagghamra, Sibble och Eldtomta, godkändes av kommunstyrelsen i mars 2014. Syftet med programmet är att ge förutsättningar för en förbättrad miljö- och hälsa i området. Det genom att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området. I Kagghamra föreslås kvartersmarken utvidgas genom att ta delar av naturmarken i anspråk. Den befintliga karaktären i området ska bevaras. Planprogrammet är vägledande för denna detaljplan.

Detaljplaner och förordnanden

För Kagghamra tomtområde gäller två byggnadsplaner, B75-2 fastställd 1962 och B75-3 fastställd 1963. Planerna medger fritidshusbebyggelse. Huvudbyggnaden har en högsta byggnadsarea (BYA) på 80 kvm och högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Vid minsta tomtareal på 2000 kvm medges ett uthus på max 35 kvm och vid minsta tomtareal på 1800 kvm medges ett uthus på max 25 kvm. Byggnaderna får uppföras i en våning och vind får inte inredas. Området öster om Kagghamra tomtområde, Dalsta är inte detaljplanelagt.

I fastställelsebeslut till de båda byggnadsplanerna fastslogs ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Förordnandet innebär att samtliga fastighetsägare, utan ersättning, fick rätt att använda den allmänna platsmarken, dvs vägar och naturområden. Enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL 2014:900) upphörde förordnandet att gälla den 1 januari 2019. Den allmänna platsmarken som ingick i förordnandet har ersatts av en gemensamhetsanläggning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Vid en planändring ska kommunen undersöka om genomförandet av ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska utgå från de kriterier som finns i miljöbalkens sjätte kapitel.

Sammanfattning

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

Hänsyn bör tas till de naturvärden som återfanns i de tre naturvärdesobjekten (Naturvärdesinventering) och åtgärder vidtas för att minska påverkan i enlighet med naturvärdesinventeringen. Avstyckning av tomter bör göras så att inte friluftslivet hindras att röra sig inom området mellan tomterna. Det är av stor vikt att tillgängligheten till utsiktsplatsen i västra delen av området inte försämras. Landskapsbilden sett från Snäckstavik i väster, riskerar att påverkas om hus tillåts att uppföras närmare tomtgräns än vad dagens regler medger. En bullerutredning bör utföras för att säkerställa att bullerriktvärdena klaras för planerade bostäder längs väg 570. Närheten till 440 kV-kraftledningen i norr bör beaktas och inga nya hus bör tillkomma närmare än 130 m från kraftledningen. Vidare bör inga byggnader uppföras närmare än 20 m från 70 kV-ledningen som går mellan norra och södra delen av Kagghamra tomtområde. En anslutning av områdets hushåll till kommunalt vatten och avlopp bedöms som mycket positivt för närliggande recipienter.

Förutsättningar

Landskapsbild, mark och natur

Planområdet är beläget på en hög höjd norr om Kaggfjärden och består av Kagghamra fritidshusområde samt en mindre del av Dalsta åkermark. På var sida om höjden i väst och öst löper två djupa dalgångar, Snäckstavik och Kagghamra i nord-sydlig riktning. Höjdnivåerna varierar från ca +0 till +80 meter över havet. Marken utgörs till största del av naturmark i form av berg i dagen, träd, buskar och låg undervegetation. Träden består främst av tall, gran, björk i norr med inslag av ek och hassel i södra delen av området. I fältskiktet finns blåbär, lingon och olika ormbunkar. Centralt i området finns jordbruksmark samt i sydväst ingår en del av Kaggfjärden.

Bebyggelsen varierar från enkla fritidshus till villor för åretruntboende. Byggnaderna är placerade en bit in på fastigheterna som upplevs som gröna då många träd finns kvar på fastigheterna och längs vägarna. I anslutning till byggnaderna finns mindre anordnade trädgårdar med gräsmattor och planteringar.

Från delar av planområdet finns goda utsiktsförhållanden, vilket även innebär att området är synligt från håll. Sett från Snäckstavik i väster domineras landskapsbilden av skogshorisonten och enstaka fritidshus går att skymta mellan träden.



Sett från Snäckstavik domineras landskapsbilden av skogshorisonten. Enstaka byggnader går att skymta mellan träden.



Foton från fritidshusområdet samt den centralt belägna åkermarken.

Naturvärden

Snäckstavik, som är beläget väster om planområdet är utpekad i kommunens naturvårdsprogram som kulturmiljö med lokalt naturvärde. Inom området finns en restaurerad våtmark, en sumpskog samt lövrik barnnaturskog. Den lövrika barnnaturskogen är belägen inom områdets västra del och är klassad som naturvärdesobjekt av skogsstyrelsen.

Tre objekt med ett visst naturvärde har identifierats inom området; en skogbevuxen sluttning, en lövrik skog samt ett skogskärr. De båda skogsbestånden (a, b) har ett större lövinslag och det förekommer en del element av betydelse för biologisk mångfald som ädellövträd, bärande buskar, bergbranter och hållar. Inom de båda skogsbestånden har träd avverkat och artvärdet bedöms



Identifierade naturvärdena: a) skogbevuxen sluttning, b) lövrik skog, c) skogskärr d) lövrik barrnaturskog.

som obetydligt. Skogskärret (c) har i stort sett naturlig hydrologi samt vegetation och bidrar trots sin ringa storlek till variation i landskapet. Träd har avverkats längs kärrets kanter. Artvärdet är obetydligt.

Rekreation

I närområdet finns strövområden i skogarna som enkelt nås via stigar. Strax nordväst om planområdet finns Grödingeleden som är en natur- och kulturvandringsled. Två utsiktsplatser finns inom området, en vid Jakobsbergsvägen och en vid Bergfalksvägen. Båda platserna har utsikt över Snäckstaviksdalen och Kaggfjärden och är välbesökta av boende och besökare. Centralt finns fotbollsplan, grönytor och badplats.

Bebyggelseområde

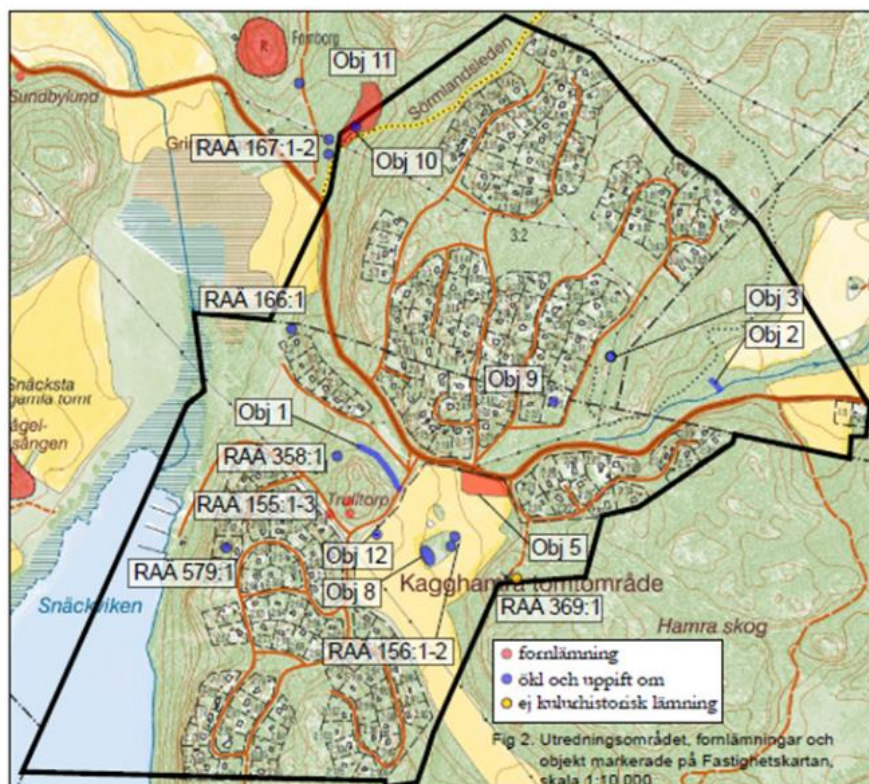
Bebyggelsen inom området består i huvudsak av fritidshus och villor av skiftande karaktär och storlek. Bebyggelsen är uppförd mellan 1960 till 2010.

Kulturmiljö

Snäckstavik som är beläget väster om planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården (AB14 Grödinge kommun). Området är en gårdsmiljö från 1800-talet och är beläget inom ett fornlämningsrikt kulturlandskap med stora sammanhängande åkermarker som omges av skogklädda bergskullar. Enligt kommunens kulturmiljöprogram ska kulturlandskapets öppna karaktär med böljande åkerfält som inramas av skogklädda bergskullar bevaras.

Fornlämningar

Inom planområdet finns tre fornlämningar, RAÄ 155:1, objekt 5 och 11. RAÄ 155:1 utgör lämningar efter gården Trulltorp och objekt 5 är en förhistorisk boplatz från bronsåldern. Objekt 11 är en fossil åker bestående av ett tiotal små röjningsrösen som sannolikt utgjort en del av torpet Snäckvikens åkermarker. Inga lämningar från torpet har påträffats. Lämningarna är skyddade enligt kulturmiljölagen 2 kap.



Tre fornlämningar återfanns inom planområdet; ett röjningsröseområde (objekt 11), gården Trulltorp (RAÄ 155:1) och en boplatz från bronsåldern (objekt 5).

Service

Kommunal skola och förskola finns i Vårsta, ca 8 km norr om planområdet. Närmsta samlade serviceutbud finns i Vårsta centrum samt i Tumba centrum.

Gator och trafik

Gator, gång och cykel

Planområdet nås via väg 570 med anslutning till väg 225 i öster och väg 569 i väster. Båda vägarna ansluter till Vårsta. Trafikmängden på väg 570 är fördelad på 260 fordon/dygn väster om Kagghamra fritidshusområde och 580 fordon öster om området. Hastighetsbegränsningen är 70 km i timmen. Genomfartstrafik för tyngre transporter är inte tillåtet. Trafikverket är väghållare för väg 570, 225 och 569. Inom området finns ett mindre vägnät som ansluter till fastigheterna. Vägarna är småskaliga med vägbredder på 3 till 4 meter och med en beläggning av asfalt, oljegrus eller grus. Ingen gatubelysning finns.

Området saknar separata gång- och cykelvägar. Gående och cyklister använder befintliga vägar samt väg 570 till busshållplatserna vid väg 225 eller väg 569.

Parkering

Parkering sker inom de egna fastigheterna, längs vägarna samt på några av de gemensamma parkeringsplatserna inom befintligt fritidshusområde.

Kollektivtrafik

Idag saknas kollektivtrafik längs med väg 570. Närmsta busshållplatser finns vid väg 225 och väg 569. Vid väg 225 trafikerar busslinje 783 mellan Södertälje centrum– Nynäshamns station. Turtätheten är cirka en buss i timmen. Vid väg 569 trafikerar busslinje 727 mellan Tumba station - Skansundet. Turtätheten är cirka en buss varannan timme. Båda busslinjerna finns inom ett avstånd på två kilometer från planområdet, vilket är inom det rekommenderade gångavståndet till kollektivtrafik på landsbygden. Pendeltågsstation finns i Tumba och Tullinge. Vid båda stationerna finns infartsparkering för resenärer med SL.

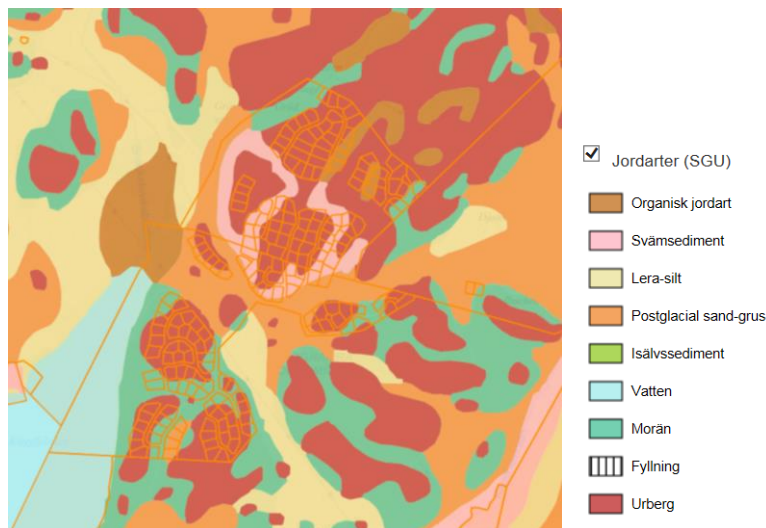
Vattenområde

En mindre del av Kaggfjärden ingår i planområdet. Inom Kagghamra strandområde finns badstrand, gemensamma bryggor med plats för cirka 100 båtar, båtuppställningsplats samt föreningslokal för tomtägarföreningen.

Mark- och vattenförhållanden

Geotekniska förhållanden

Marknivån inom planområdet varierar från ca + 3 till ca + 80 meter över havet. De högre partierna består till största del av berg i dagen. Berggrunden utgörs främst av gnejs med inslag av gnejsgranit i nordväst. Mellan höjderna norr om väg 570 består marken av postglacial finsand ovan berg och mellan höjderna söder om väg 570 består marken av sandig morän ovan berg. Åkermarkerna består av postglacial sand ovan berg. Marken mellan den centralt belägna åkern och Enrotsvägen består av friktionsjord ovan berg. Enligt framtagna geotekniska undersökningar är all mark som planeras för bostäder lämpad för bostadsbebyggelse.



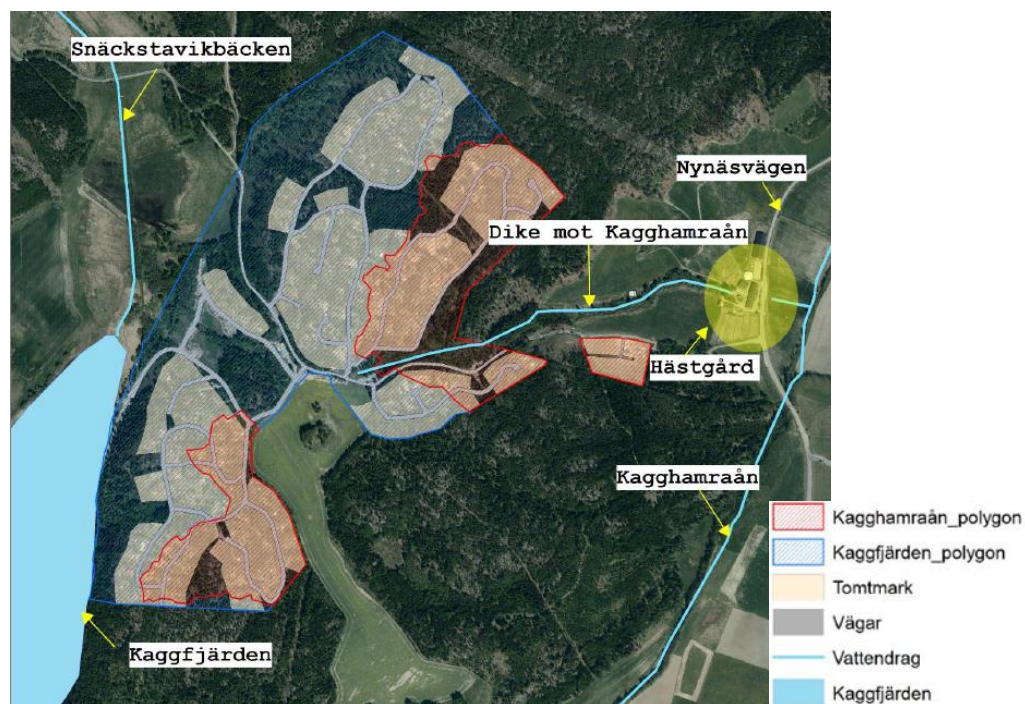
Jordarter inom planområdet. Källa SGU.

Risk för ras och skred

Enligt SGU:s karta finns aktsamhetsområde för skred vid den södra delen av Nybodavägen samt inom åkermarken vid Dalsta. För att skred ska kunna inträffa krävs att marken består av lera och/eller silt och att marklutningen är >1:10. Ingen risk för ras finns inom området. För Nybodavägen har en markteknisk undersökning, MUR tagits fram inför projekteringen av vägarna. Undersökningen visar inte på någon risk för skred. Vid återställande av vägen har gällande föreskrifter följts för anläggningsarbeten och lösning anpassats efter markens förutsättningar. Åkermarken vid Dalsta klassas enligt PM geoteknik som fastmarksområde väl lämpad för byggnation. Grundläggning kan utföras på fasta jordlager och på fyllning efter bortschaktning av jord.

Avvattning och dagvattensituation

Planområdet är beläget inom tillrinningsområde för recipienten Kaggfjärden via Snäckstaviksbäcken och Kagghamraån. Kaggfjärden SE590550- 174540 har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Utsläppskällor av näringsämnen till Kaggfjärden med betydande påverkan är bland annat urban markanvändning, enskilda avlopp, jordbruk, skogsbruk och hästgårdar. Målet är god ekologisk och kemisk ytvattenstatus år 2027. Kagghamraån SE656155-161871 har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Utsläppskällor av näringsämnen med betydande påverkan är bland annat urban markanvändning, enskilda avlopp och jordbruk. Målet är att uppnå god ekologisk och kemisk ytvattenstatus år 2027.



Dagvatten öster om vattendelare rinner till recipient Kagghamraån och dagvatten väster om vattendelare rinner till Kaggfjärden.

Dagvattnets omhändertag idag lokalt inom respektive fastighet och/eller med avrinning till öppna diken längs med vägarna. Standarden på diken längs med vägarna varierar inom området och är i många avsnitt obefintliga. I samband med att kommunalt vatten och avlopp byggs ut anläggs nya diken och trummor längs med vägarna.

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska:

- En naturlig vattenbalans eftersträvas och naturliga grundvattennivåer bibehållas.
- Dagvatten ska omhändertas nära källan i möjligaste mån och återföras till mark, sjöar och vattendrag utan att förorena dessa.
- Dagvattenhantering ska klimatanpassas så att den kan hantera framtida förväntade klimatförändringar och extrem nederbörd.
- Dagvattensystemet ska utformas så att skador på byggnader, anläggningar samt natur- och kulturmiljöer undviks.
- Lokalt omhändertagande och avrinning i öppna system ska prioriteras före ledningssystem.
- Flödet till nedströms liggande partier ska utjämnas genom fördröjning.
- Avrinning till ledningsnät eller omgivande mark ska inte öka efter exploatering.

Strax väster om planområdet finns ett aktivt markavvattningsföretag, Marieberg och Snäckstavik mfl (AB_2_1682). Vid ökad avrinning från planområdet kan en omprövning av markavvattningsföretaget vara aktuellt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Idag försörjs området med enskilda brunnar och avloppsanläggningar. Flera av avloppsanläggningarna uppfyller inte gällande krav och påverkar både grundvattnet samt Kaggfjärden och Kagghamraåns vatten negativt.

El- och teleförsörjning

Inom området finns elnät utbyggt anpassat för fritidshusboende. Omvandlingen till åretruntbostäder innebär att kapaciteten i området behöver utökas.

Energiförsörjning

Energiförsörjning och uppvärmning sker idag huvudsakligen med el.

Avfall

Inom planområdet har alla hushåll möjlighet till sophämtning vid fastighet. Närmsta återvinningsstation finns i Rosenhill, cirka 5 kilometer norr om planområdet.

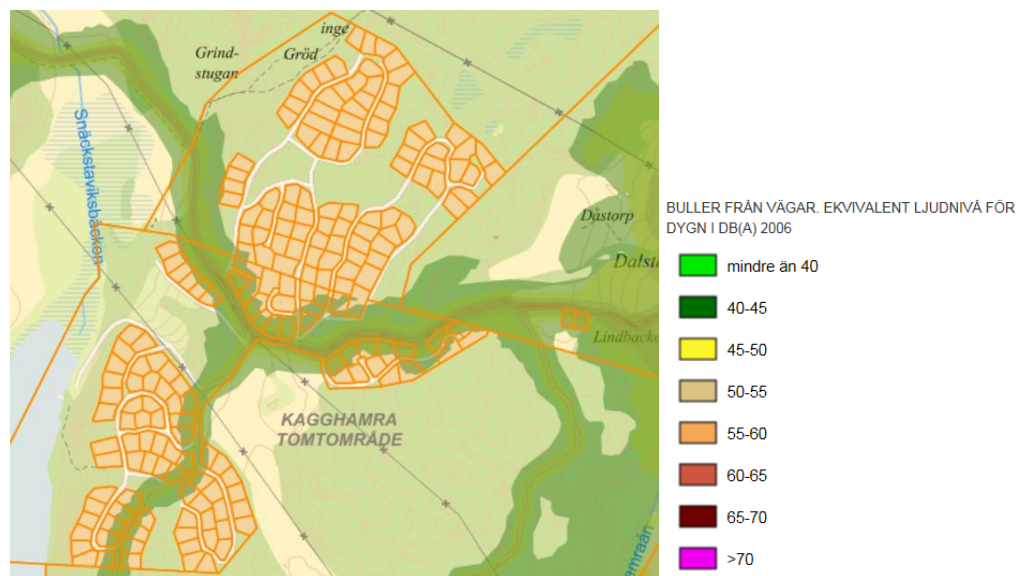
Hälsa och säkerhet

Radon

Norr om väg 570 är marken klassad som normal- och högriskområde för markradon. I övrigt är planområdet klassat som normalriskområde.

Trafikbuller

Väg 570 hade år 2015 en årsdygnstrafik på cirka 840 bilar, fördelad på 260 fordon/dygn väster om Kagghamra fritidshusområde och 580 fordon öster om fritidshusområdet. Enligt kommunens uppmätta värden är ekvivalent ljudnivå < 50 dBA vid fasad och ekvivalent ljudnivå för uteplats är < 30 dBA som högst. Enligt förordning (2015:216) bör inte buller från vägar överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.



Buller från vägar. Ekvivalent ljudnivå för dygn i dB(A) 2006.

Elektromagnetisk strålning

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. Enligt ledningsägaren bör ett skyddsavstånd om cirka 60 meter hållas för befintlig bebyggelse för att inte överskrida det genomsnittliga värdet för elektromagnetisk strålning. Genom fritidshusområdets centrala del, mellan Sjöbacken och Skör-

devägen passerar en 77 kV luftdragen högspänningsledning i väst - östlig riktning. Denna kommer att få en ny lokalisering i samband med att den spänning höjs till 130 kV kraftledning. Genom den norra delen av tomtområdet passerar en 20 kV högspänningsledning i västöstlig riktning. Rekommenderat avstånd mellan yttersta ledande fas och ny byggnad är 10 meter. Cirka 150 meter söder om Enrotsvägen, öster om den centralt belägna åkermarken finns en basstation för mobiltelefoni. För basstationer avtar elektromagnetiska fältet snabbt med avstånd från sändaren. Bedömningen är att basstationen är belägen på en sådan höjd och avstånd att den inte påverkar befintlig och ny bebyggelse inom planområdet.

Brandskydd

Insatstiden, vilket är tiden det tar för räddningstjänsten att komma till olycksplatsen är cirka 25 minuter för Kagghamra.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör en omvandling från fritidshus till åretruntboende samt en mindre förtätning med bostäder. Omvandlingen och förtätningen ska ske med hänsyn till landskapets karaktär, den kuperade naturmarken. De kvaliteter som området har idag, i form av höjdparter och uppvuxna träd ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas till befintlig terräng samt markarbeten undvikas. Det är inte tillåtet att schakta, spränga eller fylla ut kuperade tomter för att skapa plåtar för exempelvis gräsmattor. Inom delar av kvartersmarken finns viktiga flödesstråk vid skyfall, inom dessa fastigheter ska sekundära avrinningsstråk säkerställas.

Kvartersmark

Bebyggelse, fastighetsstorlekar och utnyttjandegrad

Detaljplanen medger uppförande av friliggande småhus (B₁). Minsta fastighetsstorlek inom Kagghamra fritidshusområde är 1800 kvm och inom Dalsta åkermark 1600 kvm. De relativt stora fastigheterna bidrar till att det finns goda möjligheter till att medge en ökad byggrätt utan att den kuperade naturmarken försvinner. Huvudbyggnaden får en största byggnadsarea på 130 kvm och komplementbyggnaden får en största byggnadsarea på 40 kvm, totalt 170 kvm. Höjden på bebyggelsen regleras med högsta medgiven nockhöjd som utgår från medelmarknivån invid byggnaden. Högsta nockhöjd för huvudbyggnaden 9,0 meter och för komplementbyggnader 4,5 meter.

Placering och utformning

För att bevara områdets karaktär samt för att undvika större markingrepp som kan komma att påverka viktiga avrinningsstråk vid skyfall, regleras placering och utformning av bebyggelsen samt markarbeten. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng och sprängning, schaktning och fyllnad undvikas. Markarbeten medges endast i nära anslutning till byggnad för uppförande av väl terränganpassad huvudbyggnad, garage med parkering, lokalt omhändertagande av dagvatten, nedgrävning av ledningar samt vid åtgärder som påverkas av reglering om höjdsättning av färdigt golv. Vid behov av stödmurar ska dessa utföras i natursten eller platsgjuten betong för att passa in i naturmiljön.

För de fastigheter där lägsta nivå på färdigt golv regleras kan byggnaderna behöva placeras på sockel samt marken fyllas ut. Bestämmelsen i kombination med bestämmelsen om att sprängning, schaktning och fyllning syftar till att nya byggnader ska lokaliseras där de inte riskerar att skadas vid en eventuell översvämning. Bestämmelsen om lägsta nivå på färdigt golv utgår från lägsta nivå intill byggnaden.

För att minska påverkan på landskapsbildens placeras huvudbyggnad minst 6,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata och 4,5 meter mot granne/naturmark. Syftet är att möjliggöra så att det finns utrymme för biluppställning mellan garage och gata. Inom de delar av planområdet som gränsar mot Snäckstavik, som är riksintresse för kulturmiljövården, tillåts inte bebyggelse närmare fastighetsgräns än vad dagens regler medger.

Nya fastigheter

Totalt föreslås 27 nya fastigheter inom planområdet. Av dessa är 12 fastigheter lokaliserade inom den norra delen av planområdet och 15 i den södra delen. De nya fastigheternas lokalisering föreslås i anslutning till befintliga vägar och bebyggelse. Påverkan på landskapsbildens naturvärden, topografi samt mark- och vattenförhållanden har studerats vilket medfört att ett antal fastigheter som från början föreslagits tagits bort.



Totalt föreslås 27 nya fastigheter inom planområdet.

Tillgänglighet

Terrängen är i vissa delar kuperad och möjligheten att uppfylla god tillgänglighet varierar. Vid bygglovsgivning kommer en avvägning mellan anpassning till terrängen och god tillgänglighet att behöva göras. Fastigheterna bör dock ha möjlighet till angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Naturmark

Inom planområdet sparas en grön struktur av naturmark mellan fastigheterna. Naturmarken har betydelse för möjligheten till rekreation samt för rening och infiltration av dagvatten och som översvämningsytor vid kraftigt regn (100-årsregn). Utsiktsplatserna vid Jakobsbergsvägen och Bergfalksvägen bibehålls.

Inom planområdet har tre naturvärden bedömts ha ett visst naturvärde samt ett betydligt artvärde. Det lilla kärret bevaras då det inte kan bebyggas med bostäder utan att förlora sitt värde. Området planläggs som natur. De båda skogsbestånden har bedömts kunna förtätas med bostäder, då det i närområdet finns högre naturvärden som nyckelbiotoper, naturvärdesobjekt och naturreservat.

Kulturmiljö

Ingen ny bebyggelse planeras i närheten av fornlämningar.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykeltrafik

Väg 570 är huvudväg till planområdet. Beräknat trafikflöde år 2040 är 390 fordon/dygn västerut från Kagghamra mot väg 569 och 880 fordon/dygn österut mot väg 225. Beräknat trafikflöde är det totala för de båda detaljplanerna Kagghamra och Grindstugan. Trafikutredningen föreslår ett vägområde på totalt åtta meter, vilket innebär två körfält för biltrafik samt vägren. Då väg 570 är en landsväg med låg standard är det av vikt att säkerställa trafiksäkerheten. Siktförhållanden och vägbredd vid krön och skarpa kurvor behöver ses över för biltrafiken samt gång- och cykelväg byggas ut för oskyddade trafikanter. Infrastruktur och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter är särskilt viktigt med hänsyn till kommunens mål om ett fossilbränslefritt Botkyrka år 2030. Då en breddning av vägen innebär att en vägplan behöver tas fram, säkras ett vägområde på 8 meter utanför detaljplanelagt område. Förslaget säkrar även trafikverkets behov om bebyggelsefritt område på totalt 11 meter från vägkant genom planbestämmelserna NATUR och prickmark.

Alla bostadsfastigheter, förutom två (inom nuvarande Kagghamra S:1) föreslås ansluta direkt till gatumark. Dessa föreslås få angöring via servitut över annan mark. En gata tillkommer som ansluter till Enrotsvägen. Inför samrådet föreslogs en anpassning av vägområdet till befintlig väg, med plats för vägbredd på 4,5 meter, gångbana, belysning och diken, totalt 10 meter. På Kagghamra samfällighets begäran har förslaget ändrats och gatunätet följer nu gränserna för bostadsfastigheterna. Detta innebär att det finns gott om utrymme för en standardhöjning av gatunätet inom området. Inom naturmarken har vägområdet anpassats till behovet.

Gång- och cykelbana föreslås längs med väg 570. Trafikutredningen visar att den lämpligaste dragningen är västerut mellan Kagghamra och väg 569. Bredden på gång och cykelvägen bör vara minst 2,5 meter. Planläggning av gång- och cykelbana görs i samband med ny vägplan.

Parkering

Parkering anordnas inom den egna fastigheten. Möjlighet till parkering finns även längs med gatunätet samt vid fotbollsplanen.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget inom det rekommenderade gångavståndet, 2 km till kollektivtrafik på landsbygden. I dagsläget planeras inte någon ny busslinje trafikera väg 570.

Upphävande av strandskydd

Nuläge

Strandskyddet gäller idag inom allmän platsmark, men inte inom kvartersmark och vattenområde. När den nu gällande detaljplanen ändras inträder strandskyddet i enlighet med 7 kap 18 g § miljöbalken (MB), för de områden som inte tidigare omfattats. I och med det gäller 100 meter strandskydd på land och vatten för planområdet.

I en detaljplan får strandskyddet upphävas om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap 18 c § punkt 1 MB och om intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Planförslag och konsekvenser

Strandskyddet föreslås upphävas för de delar av planområdet som utgör kvartersmark för bostäder (B₁), allmän platsmark (GATA), teknisk anläggning (E₁), föreningsbyggnad (N₁) samt bryggor/pir för föreningsverksamhet (W₂).



Röd markering visar områden där strandskyddet föreslås upphävas.

Illustrationen visar vattenområde (w_2) med befintliga bryggor.

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Områdena som avses att upphävas är redan ianspråktaga och intrånget marginellt. Planförslaget innebär inte någon försämring av allmänhetens tillgänglighet till stranden och påverkan på växt- och djurliv är begränsat. Kommunen bedömer att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väger tyngre än strandskyddsintresset.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Genomförda geotekniska utredningar i kombination med SGU:s kartdatabas och platsbesök ger en bra översiktlig bild av områdets förutsättningar. Bedömningen är att området är lämpligt för föreslagen markanvändning. Dock kan inga säkra rekommendationer om grundläggning ges för planerad bebyggelse. Vid bygglov anpassas byggnadernas grundläggning till markens förutsättningar inom varje enskild fastighet. Vägarna återställs i enlighet med gällande föreskrifter för anläggningsarbeten och efter markens förutsättningar.

Risk för ras och skred

Bedömningen är att inga åtgärder krävs för att planläggningen ska vara lämplig för föreslagen markanvändning.

Vattenförhållanden

Utökad byggrätt och ökad andel tomtmark innebär en ökad andel hårdgjord yta inom planområdet. Framtagen dagvattenutredning visar att den ökade andelen hårdgjord yta medför ökade flöden och en viss ökning av föroreningar i dagvattnet inom planområdet.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Enligt beräkningarna innebär utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp att den totala föroreningsbelastningen till recipienterna minskar och att vattenkvaliteten förbättras. Beräknas dagvattnet separat, utan att tillgodoräkna utbyggnaden av kommunala ledningar sker dock en viss ökning av föroreningar. Utredningen visar dock att med rening genom infiltration av dagvattnet i naturmark minskar samtliga föroreningar avsevärt vilket innebär ökade möjligheter att nå uppsatta miljökvalitetsnormer, MKN. Dagvattenutredningen har inte tillgodoräknat rening genom LOD samt anläggande av bevuxna diken längs med vägarna.

Ämne	Kaggfjärden befintlig situation med enskilda avlopp + dagvatten (kg/år)	Kaggfjärden befintlig situation endast dagvatten (kg/år)	Kaggfjärden planerad situation endast dagvatten (kg/år)	Kaggfjärden planerad situation med dagvattenrening (kg/år)	Skillnad i % mellan befintlig situation (endast dagvatten) och planerad situation med rening av dagvatten
P	13	4	6,2	0,62	-85%
N	130	48	69	6,9	-86%
Pb	0,29	0,23	0,29	0,029	-87%
Cu	0,71	0,56	0,74	0,074	-87%
Zn	2,5	1,9	2,8	0,28	-85%
Cd	0,015	0,011	0,015	0,0015	-86%
Cr	0,14	0,12	0,14	0,014	-88%
Ni	0,27	0,2	0,25	0,025	-88%
Hg	0,00067	0,00049	0,00057	0,000057	-88%
SS	1800	1200	1500	150	-88%
Oil	11	9,6	12	1,2	-88%
PAH16	0,012	0,011	0,018	0,0018	-84%
BaP	0,0012	0,00065	0,00096	9,6E-05	-85%

Kaggfjärden. Beräknad föroreningsbelastning vid befintliga förhållanden, planerade förhållanden utan rening och planerade förhållanden med rening via infiltration.

Ämne	Kagghamraån befintlig situation med enskilda avlopp + dagvatten (kg/år)	Kagghamraån befintlig situation endast dagvatten (kg/år)	Kagghamraån planerad situation endast dagvatten (kg/år)	Kagghamraån planerad situation med dagvattenrening (kg/år)	Skillnad i % mellan befintlig situation (endast dagvatten) och planerad situation med rening av dagvatten
P	13	3,6	5,4	0,54	-85%
N	120	41	59	5,9	-86%
Pb	0,24	0,18	0,22	0,022	-88%
Cu	0,6	0,45	0,6	0,06	-87%
Zn	2,3	1,7	2,4	0,24	-86%
Cd	0,013	0,0091	0,013	0,0013	-86%
Cr	0,11	0,086	0,1	0,01	-88%
Ni	0,22	0,15	0,19	0,019	-87%
Hg	0,00053	0,00036	0,00042	0,000042	-88%
SS	1500	940	1200	120	-87%
Oil	8,4	7,4	9,6	0,96	-87%
PAH16	0,012	0,01	0,016	0,0016	-84%
BaP	0,0011	0,00056	0,00083	0,000083	-85%

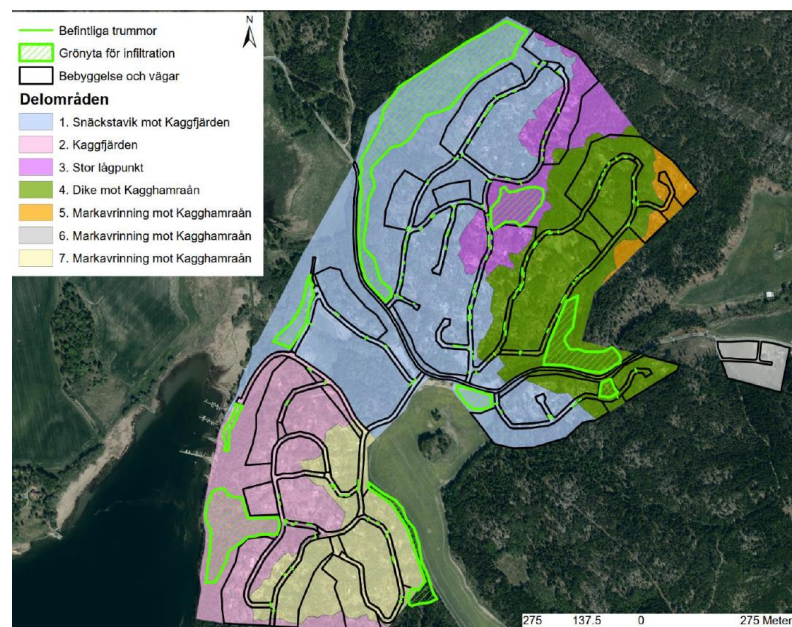
Kagghamraån. Beräknad föroreningsbelastning vid befintliga förhållanden, planerade förhållanden utan rening och planerade förhållanden med rening via infiltration.

Föreslagna dagvattenåtgärder

På kvartersmark ska dagvatten så långt som möjligt omhändertas inom den egna fastigheten, LOD. Hur dagvattnet tas omhand beror på markens förutsättningar. Exempelvis kan takvatten ledas via stuprör till grönytor för infiltration samt parkeringsytor anläggas med genomsläppligt material som grus eller plat-

tor med öppna fogar. Vid häftigt regn och där det saknas förutsättningar för infiltration får överskottsvatten ledas till diken för avrinning till naturmark.

På allmän platsmark sker rening genom infiltration i naturmark. Vägdagvatten renas genom att ledas via vägdiken till naturmark för infiltration. Dikena ska i största möjligaste mån behållas relativt flacka med växtlighet då det både bidrar till att rena och fördröja vägdagvatten samt att dikena kan avled överskottsvatten vid kraftigt regn. Dagvatten får inte ledas till de dikessystem som tillhör väg 570.



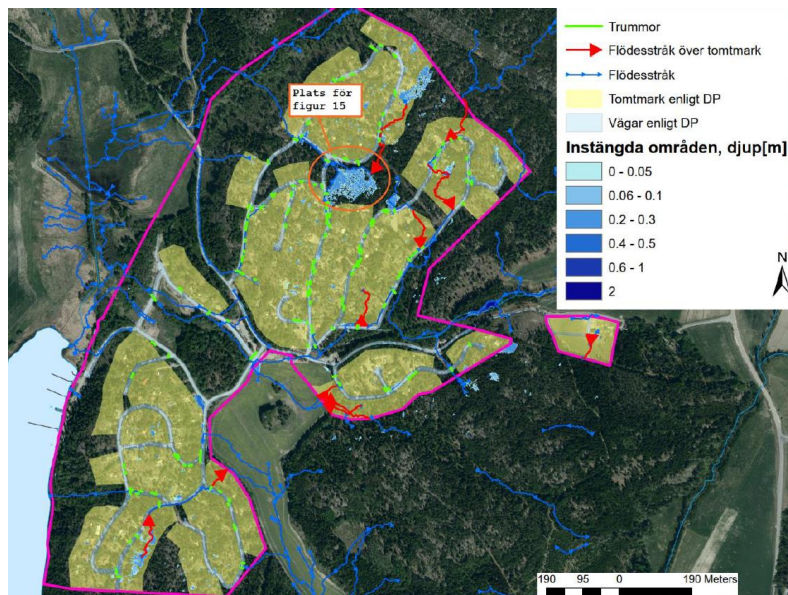
Ytor som avsätts för rening genom infiltration i naturmark.

Dagvattenhantering inom allmän platsmark (natur/dagvatten/dike) regleras på plankartan. Dagvattenhantering inom kvartersmark läggs in som information på plankartan. Bedömning är att det finns förutsättningar för LOD inom fastigheterna.

Skyfallshantering

Utgångspunkten för planförslaget har varit att respektive fastighets huvudbyggnad inte ska översvämmas i händelse av skyfall (100-års regn). Dagvattenutredningen identifierar viktiga flödesstråk samt att det finns risk för översvämning för ett antal lågpunkter. Utredningen har beräknats på ett värsta scenario, exempelvis om vägtrummorna skulle vara igensatta.

Inom kvartersmarken finns viktiga avrinningsstråk vid skyfall som bör bevaras då de är väl definierade i terrängen och kan avleda stora flöden. Sker utfyllnader och andra markarbeten inom dessa flödesstråk riskerar marken att översvämmas. Utredningen rekommenderar därför att ingen ny bebyggelse ska uppföras inom dessa stråk. För redan bebyggda fastigheter (Snäckstavik 3:38, 3:44, 3:73–74, 3:82 och Kagghamra 2:87, 2:83–84, 3:2, S1, Dalsta 4:1) kan det dock vara nödvändigt att utföra åtgärder inom tomtmarken. Utfyllnader och markarbeten ska då ske med försiktighet och sekundära rinnvägar som exempelvis avskiljande dike ska säkerställas till vägar eller naturområde. Detta för att minska risken för att det uppstår instängda områden och att vatten leds in på annans fastighet. Planbestämmelse som möjliggör åtgärder inom berörda fastigheter förs in på plankartan. Inom berörda delar av fastigheterna krävs marklov för all förändring av marknivå. Sekundära rinnvägar ska redovisas vid bygglov. Bestämmelserna i kombination med bestämmelsen som reglerar markarbeten syftar till att ny bebyggelse ska lokaliseras där minst åtgärder behöver utföras för att det ska vara lämpligt och om möjligt bevarande av befintliga väl definierade flödesstråk. Information förs in på plankartan för att tydliggöra att det finns ett gemensamt behov för flera fastigheter.



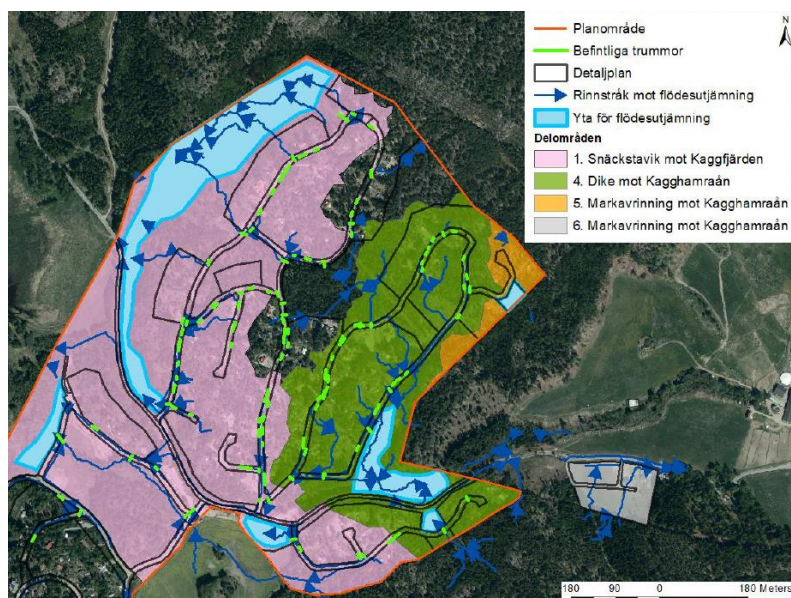
Skyfallsanalys för framtida förhållanden.

Utredningen visar även att det inom kvartersmarken finns fastigheter (Snäckstavik 3:71–73, 3:81–3:82, Kagghamra 2:83–2:85) med större lågpartier som riskerar att översvämmas om inte åtgärder görs på tomtmarken. För att kunna

bebygga dessa krävs en höjning av marken. Vid en sådan åtgärd ska avrinning säkerställas genom att leda dagvattnet till anslutande vägdike eller naturområde. En planbestämmelse som reglerar höjdsättningen för färdigt golv förs in på plankartan. Bestämmelsen i kombination med bestämmelsen som reglerar markarbeten syftar till att ny bebyggelse ska lokaliseras där minst åtgärder behöver utföras för att det ska vara lämpligt. Lågpunkter i befintlig naturmark som dagvatten kan ledas till planläggs som naturmark. Lågpunkter som är lokaliserade inom planerade vägdiken avleds genom vägtrummor. Om vägtrumorna underhålls beräknas avvattning kunna ske relativt snabbt. Vid fulla eller igensatta trummor kan vägbanan vid Tjädervägen/Järpvägen översvämmas. En planbestämmelse om lägsta höjd på vägbanan +68,4 regleras på plankartan. Avrinning sker då naturligt till intilliggande naturområde öster om vägen.

Flödesutjämning

För att minimera negativ påverkan på befintlig och planerad bebyggelse nedströms rekommenderar dagvattenutredningen flödesutjämning av dagvatten från delområdena 1. *Snäckstavikbäcken mot Kaggfjärden*, 2. *Dike mot Kagghamraån*. För att skapa den volym som krävs för flödesutjämning föreslås grund schaktning, alternativt en mindre vall runt ytan. Vid behov utreds utformningen i detalj vid projektering. Ytor för flödesutjämning möjliggörs på plankartan med planbestämmelsen natur/dagvatten.



Delavrinningsområden där flödesutjämning rekommenderas för skydd av nedströms bebyggelse samt aktivt markavvattningsföretag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom detaljplanen har möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Förbindelsepunkt upprättas vid fastighetsgräns mot gatumark, i normalfallet 0,5 meter från fastighetsgräns.

El och tele

Elledningar är förlagda i gata. Nya E-områden för transformatorstationer regleras på plankartan.

Luft och markförlagda teleledningar finns inom området. Dessa planeras att ligga kvar i sitt befintliga läge.

Värme

Uppvärmningsform regleras inte i detaljplan, men energieffektiva lösningar som exempelvis bergvärme rekommenderas.

Avfall

Hushållens avfall hämtas vid fastighetsgräns.

Hälsa och säkerhet

Radon

I samband med bygglovsprövning av ny- och tillbyggnad ska gammastrålningsmätning utföras. Vid behov uppförs byggnaderna radonsäkert. En upplysning om risk för höga radonhalter har förts in på plankartan.

Buller

Vid ett genomförande av detaljplanen beräknas trafiken öka med 430 fordon/dygn, fördelat på 160 fordon/dygn väster om Kagghamra fritidshusområdet och 300 fordon/dygn öster om fritidshusområdet. För att ljudnivån på trafikbuller ska vara hörbar, 3 dBA krävs generellt en fördubbling av antalet trafikrörelser. De uppmätta värdena är idag 10 dBA ekvivalent ljudnivå under riktvärdet för fasad och 20 dBA ekvivalent ljudnivå under riktvärdet för uteplats. Bedömningen är att ökningen av trafikbuller inte förväntas påverka bostäderna till den grad att riktlinjen för trafikbuller överskrids.

Elektromagnetisk strålning

Försiktighetsprincipen tillämpas. Inga nya byggnader planeras inom rekommenderade skyddsavstånd.

Försiktighetsprincipen tillämpas. Inga nya bostäder planeras inom rekommenderade skyddsavstånd. Naturområdet intill Sjöbacken, där 70 kV högspänningsledningen idag passerar föreslås få ändrad markanvändning. När den befintliga luftledningen flyttats får marken användas för bostadsändamål. Detta regleras på plankartan genom en skyddsbestämmelse, a₃ som anger att markanvändningen inte får ändras förrän befintlig ledningen har flyttats.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjningen planeras ske med alternativsystem. Vilket innebär att försörjningen av brandvatten sker med tankbilar. Brandposter planeras placeras i anslutning till två infarter från väg 570. En vid Kaggvägen samt en vid Tjädervägen. Inom området ska alla vägar klara räddningstjänstens krav på åtkomlighet för räddningsfordon. Bland annat innebär det krav på möjlighet till rundkörning alternativ vändplats samt att längsta tillåtna avstånd mellan uppställningsplats för räddningstjänsten och huvudbyggnaden är 50 meter. För att uppfylla dessa krav möjliggör detaljplanen för en ny vändplats vid Trappvägen. Vid projektering ska Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning beaktas.

Genomförande

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 4 2018
Granskning	kvartal 4 2019
Granskning 2	kvartal 4 2020
Antagande	kvartal 1 2021
Laga kraft	kvartal 2 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 provas.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark och väg. Befintlig detaljplan har enskilt huvudmannaskap. Inom Grödinge landsbygd är områdena planlagda med enskilt huvudmannaskap och förvaltas traditionellt av föreningar. Ingen kommunal verksamhet med allmänt intresse planeras inom området, utan erhålls i närmaste tätort, Vårsta. Den planerade bebyggelsen kommer ha karaktär av ett småhusområde på landsbygd. Opinionsen bland de nuvarande boende i området är att fortsättningsvis ha kvar ansvaret för skötsel av allmänna platser inom detaljplanen. Med dessa argument bedömer samhällsbyggnadsförvaltning att det är lämpligt att även fortsättningsvis låta boende i området förvalta och finansiera allmänna platser inom planområdet.

Inom planområdet kommer kommunen bygga ut vatten och avlopp. Möjlighet att infiltrera och fördröja dagvatten inom de privata fastigheterna och öppna diken finns inom planområdet. Botkyrka kommuns VA-avdelning kommer vara huvudman för allmänna vatten och spillvatten med tillhörande anläggningar.

Telia Sonera är huvudman för telenätet och Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet.

Ansvarsfördelning

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

Avtal

Man har ej skrivit något plankostnadsavtal för detta projekt men en planavgift kommer tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

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. Fastighetsägarna ansvarar för att ansökningar om fastighetsreglering och avstyckning inkommer till Lantmäteriet.

Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att olika fastighetsrättsliga åtgärder bör vidtas vid fullt genomförande.

Nedan redovisas detaljplanens fastighetskonsekvenser för enskilda fastigheter inom planområdet efter att planen är genomförd.

Fastighet	Markens användning	Antal m2 efter att planen är genomförd
S 3:2 (Snäckstavik 3:2)	B bostad	7 820
	E Transformator/Pump	320
	GATA	39 133
	NATUR	192 076
S 2:1 (Kagghamra 2:1)	B bostad	12 977
	E transformator/pump	512/630
	GATA	57 475
	PARK	4 575
	NATUR	219 172
	N föreningsverksamhet	1 574
Kagghamra S:1	B bostad	20 297
	GATA	2 245
	NATUR	4 953
Kagghamra 2:45	B bostad	(217-93) 124
	GATA	93
Dalsta 4:1	B bostad	13 417
	E transformator	64
	GATA	1 099

	NATUR	221
Dalsta 4:5	B bostad	1 615
Dalsta 4:6	B bostad	1 711

27 nya bostadsfastigheter föreslås inom planområdet. Av dessa är 12 lokaliserade inom den norra delen av befintligt fritidshusområde och 15 i den södra delen.

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
Officialservitut	Avlopp	01027-85/44.1	Snäckstavik 3:2	Snäckstavik 3:85
Ledningsrätt	Starkström	0127-07/52.1	Snäckstavik 3:2, Kagghamra 2:1	Vattenfall El-distribution AB
Avtalsservitut	Kraftledning	01-IM7-20/207	Snäckstavik 3:2	Älvkarleby Västanfors 6:19
Ledningsrätt	Tele	0127-95/61.1	Kagghamra 2:1	Telia AB
Ledningsrätt	Starkström	0181-95/31.2	Kagghamra 2:1	Vattenfall Regionnät AB
Ledningsrätt	Tele	0181-95/31.2	Kagghamra 2:1	Vattenfall Regionnät AB

Gemensamhetsanläggningar inom planområdet

GA	Ändamål	Akt	Last	Deltagande fastigheter
Kagghamra GA:1	Vägförening	01-GRÖ- 930	Kagghamra 2:1, Snäckstavik 3:2	Kagghamra 2:2-22, 2:24-106, 3:2 Snäckstavik 3:3- 3:38, 3:40-3:91

Konsekvenser befintliga rättigheter

Gemensamhetsanläggning

Kagghamra GA:1 kommer att beröras vid genomförandet av planen. För de två vägsträckningar som tillkommer medför att en omprövning av Kagghamra GA:1 måste göras. Kagghamra samfällighetsförening ansöker om omprövningen genom att skicka in ansökan till Lantmäteriet. Vid denna omprövning kommer Lantmäteriet bestämma vilka vägar som ska vara med i Kagghamra GA:1 och i samma förrättning ta beslut av andelstalen.

Andelstalen anger vad varje fastighet ska betala för drift och underhåll av anläggningen. De nya andelstalen beslutas av Lantmäteriet vid omprövningen. Andelstalen ska motsvara nyttan som varje fastighet har att vara delägare i gemensamhetsanläggningen.

Servitut

Servituten påverkas inte av planläggningen.

Vägområdet för Trafikverkets väg 570 har lämnats utanför detaljplanelagt område. På Trafikverkets begäran har en bredd på minst 7,5 meter lämnats. Detta för att möjliggöra för att vid ett senare tillfälle göra en vägplan. Exakt område får då justeras.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom planområdet tillskapas ny bygg rätt om totalt ca 13 650 m² byggnadsarea för bostadsändamål.

Upprättande av detaljplan

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.

Förrättningskostnader

Vid en ansökan om avstyckning bekostar sökande begärd förrättning. 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.

De berörda fastigheterna betalar den uppkomna kostnaden för omprövningen av Kagghamra GA:1.

Fördelning av kostnader för den samfällda marken svara Kagghamra tomtägarförening för.

Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar 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.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner från kommunen

Jan Petterson
Dan Arvidsson
Ebrahim Zadeh
Lars Lönnkvist

Mark- och exploateringsenheten
Miljöenheten
Gata- och parkenheten
VA-enheten