



3

Godkännande av detaljplan för Kagghamra 2:1 och Snäckstavik 3:2 mfl (sbf/2014:59)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Kagghamra 2:1 och Snäckstavik 3:2 mfl och överlämnar detaljplanen till kommunstyrelsen för antagande.

Sammanfattning

Detaljplanen är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra åretruntboende i Kagghamra tomtområde. Det genom att utöka bygrätten samt möjliggöra förtätning med hänsyn till områdets förutsättningar och karaktär. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas till befintlig terräng och större markningrepp ska undvikas. Detaljplanen bedöms följa inriktningen i översiktsplanen 2040.

Ärendet

Planområdet är beläget norr om Kaggfjärden i Grödinge och omfattar fritidshusområdet Kagghamra, del av fastigheten Dalsta samt del av Kaggfjärden. För området gäller två byggnadsplaner, B75-2 fastställd 1962 och B75-3 fastställd 1963. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området i samband med att kommunalt vatten och avlopp byggs ut. Omvandlingen ska ske med hänsyn till områdets förutsättningar och karaktär. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas till befintlig terräng och större markningrepp ska undvikas. Området planläggs med enskilt huvudmannaskap.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2021-01-14, utgör underlag för beslutet.



2021-01-14

2014:59

Referens
Zillah BoodMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Godkännande av detaljplan för Kagghamra 2:1 och Snäckstavik 3:2 mfl i Grödinge, Botkyrka kommun

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Kagghamra 2:1 och Snäckstavik 3:2 mfl och överlämnar detaljplanen till kommunstyrelsen för antagande.

Sammanfattning

Detaljplanen är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra åretruntboende i Kagghamra tomtområde. Det genom att utöka bygggrätten samt möjliggöra förtätning med hänsyn till områdets förutsättningar och karaktär. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas till befintlig terräng och större markingrepp ska undvikas. Detaljplanen bedöms följa inriktningen i översiktsplanen 2040.



Kagghamra är beläget norr om Kaggfjärden i Grödinge.

Ärendet

Planområdet är beläget norr om Kaggfjärden i Grödinge och omfattar fritidshusområdet Kagghamra, del av fastigheten Dalsta samt del av Kaggfjärden. För området gäller två byggnadsplaner, B75-2 fastställd 1962 och B75-3 fastställd 1963. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området i samband med att kommunalt vatten och avlopp byggs ut. Omvandlingen ska ske med hänsyn till områdets förutsättningar och karaktär. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas till befintlig terräng och större markningrepp ska undvikas. Området planläggs med enskilt huvudmannaskap.

Utvecklingen i området sker i enlighet med översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2014 och aktualiseringsförklarad 2018. Inriktningen 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. Förvaltningens bedömning är att planförslaget följer inriktningen i översiktsplanen.

Ett program för områdena Kagghamra, Sibble och Eldtomta, godkändes av kommunstyrelsen i mars 2014. Programmet har varit vägledande för denna detaljplan.

Planförslaget har varit föremål för samråd och två granskningar. Under processen framförda synpunkter främst gällt bevarande av landskapsbild och områdets karaktär, byggrättens omfattning, byggnadernas placering, vägarnas utformning, enskilt huvudmannaskap samt trafiksäkerhet längs med väg 570. Inkomna synpunkter har kunnat hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen.

Konsekvenser

Miljö

Detaljplanen innebär en omvandling av befintligt fritidshusområde till åretruntbostäder. Främst genom att större byggrätter medges inom fastighetsmark samt att en mindre del naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Omvandlingen bedöms innebära förändringar av landskapsbild och natur, exempelvis genom markarbeten vid uppförande av ny bebyggelse, anläggande av

parkeringsytor, gräsmattor samt ökad gatustandard. Den landskapskaraktär som området har idag med kuperad naturmark mellan och inom fastigheterna har beaktats genom att bibehålla åkermarken, spara en grön struktur av naturmark mellan kvartersmarken samt reglera fastighetsstorlek, utformning och placering av byggnader samt markförändringar inom kvartersmarken.

Detaljplanen innebär ökade mängder dagvatten samt viss ökning av föroreningsmängderna till följd av den utökade byggrätten, ny bebyggelse samt mera hårdgjorda ytor. Dagvattnet planeras tas omhand inom kvartersmark samt i diken för rening i naturmark. Vilket minskar föroreningshalterna avsevärt och ökar möjligheterna att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer. Totalt sett för området innebär utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp att föroreningsbelastningen minskas och vattenkvalitén förbättras.

Barnkonsekvenser

Detaljplanen möjliggör för en förbättrad trafikmiljö. Ur ett barnperspektiv bedöms det kunna få positiva konsekvenser om ombyggnaden genomförs. Dock har Trafikverket framfört att det idag inte finns aktuella planer eller medel för varken utredning eller ombyggnad av väg 570. Detta medför att trafiksäkerheten till och från hållplatser avsedda för kollektivtrafik är dålig. Vilket minskar barnens möjlighet att röra sig på egen hand.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kommer att medföra kostnader för de enskilda fastighetsägarna genom att en planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov. Andra kostnader som förrättning, fastighetsbildning samt gatukostnader tillfaller sökande eller berörda sakägare.

Sammantaget gör Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att förslag till detaljplan antas.

Preliminär tidplan

Godkännande SBN	kvartal 1 2021
Godkännande KS	kvartal 1 2021
Antagande KF	kvartal 1 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson
Planchef

Bilagor

- Plankarta 1, 2 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande 2

Utredningar

Nedanstående utredningar har genomförts. De kan beställas genom mail till plan@botkyrka.se.

- 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)

Expedieras till
Planadministratör
Besvärsberättigade
kommunfullmäktige via kommunstyrelsen

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till:
Planadministratör på samhällsbyggnadsförvaltningen



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 markägoförhållanden	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 barrnatskog. Den lövrika barrnatskogen 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 avverkats 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

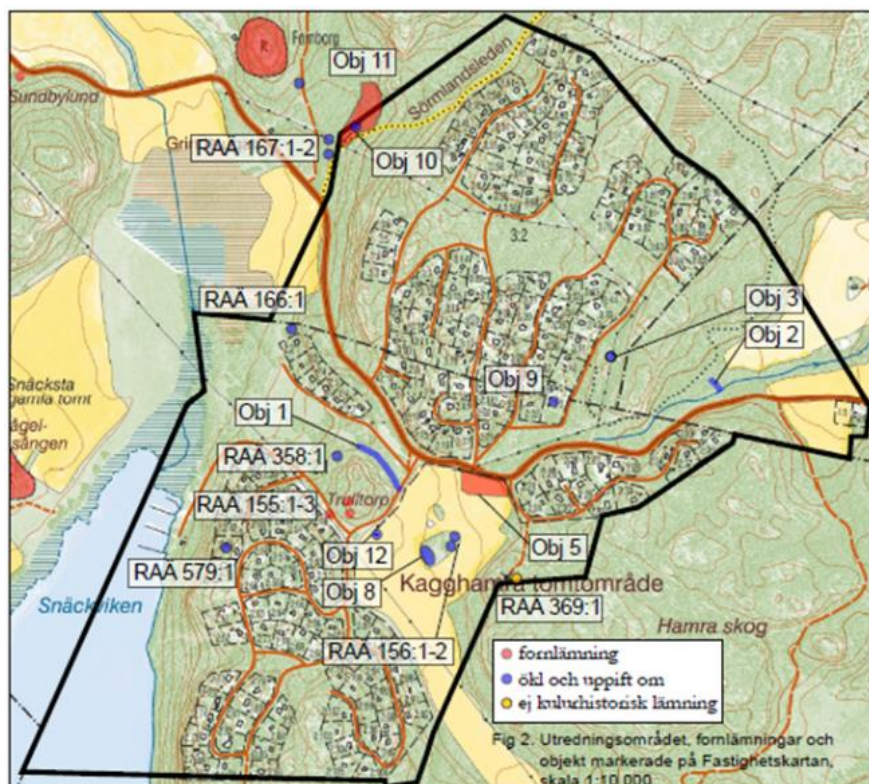
Bebyggelsen inom området består i huvudsak av fritidshus och villor av skiftande karaktär och storlek. Bebyggelsen är uppförd mellan 1960 till 2010.

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.

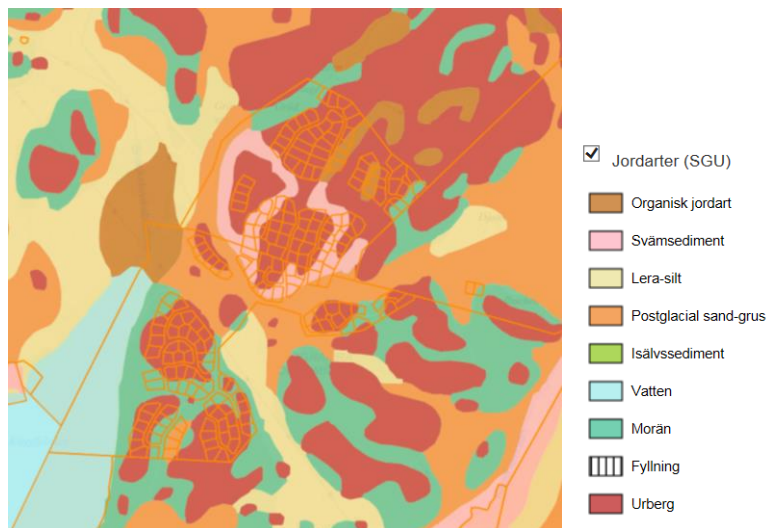
Vattenområde

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.



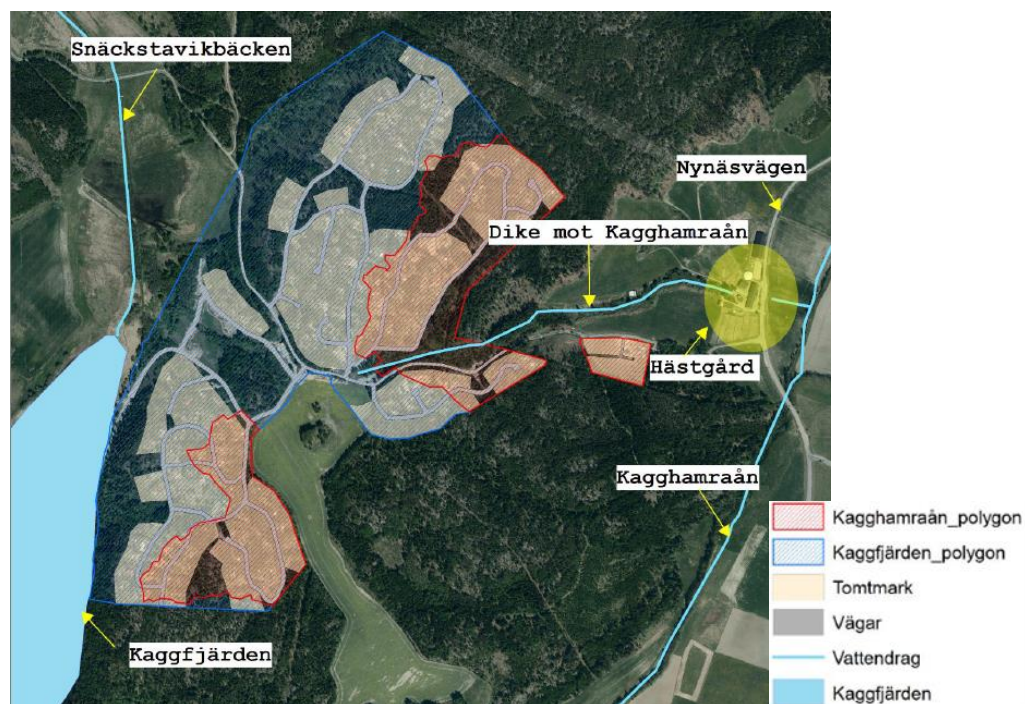
Jordarter inom planområdet. Källa SGU.

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 Snäckstavikbäcken 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 Kaggamräns 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.

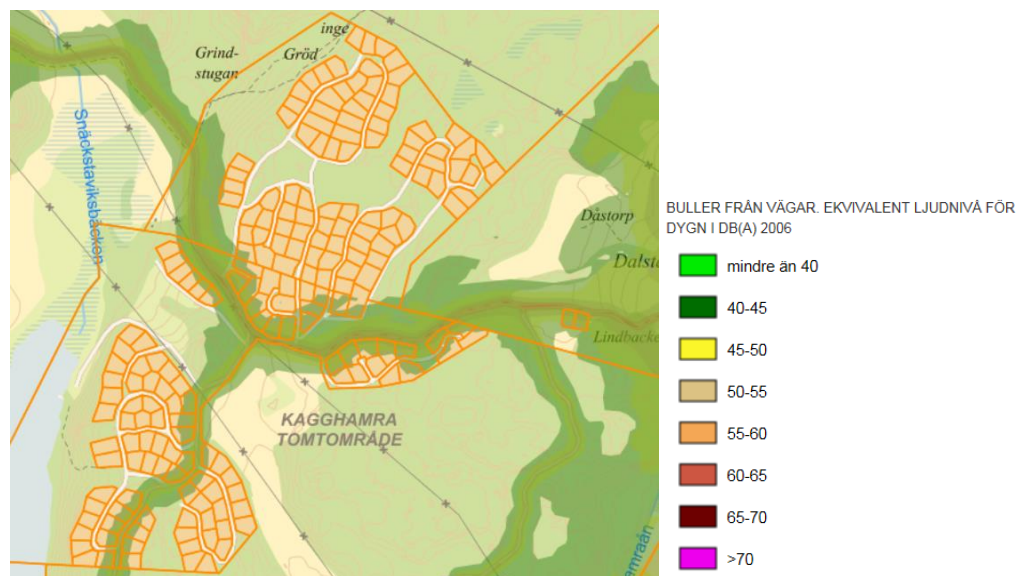
Hälsa och säkerhet

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 (μ T). 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 70 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 översvämningssytor 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.

- Kvartersmarken för bostäder (B_1) är uppförda enligt gällande detaljplan fastställd 1962. Motivering för upphävande av strandskyddet är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Allmän platsmark för lokalgator (GATA) samt ytor för väglänter är uppförda enligt gällande detaljplan fastställd 1962. Motivering för upphävande av strandskyddet är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Tomtägarföreningens klubbstuga/föreningsbyggnad (N_1) samt transformatorstation (E_1) är uppförd med lov, av vilken en mindre del av byggnaden är uppförd som en mindre avvikelse från gällande detaljplan fastställd 1962 då denna del ligger inom område planlagt för parkmark. Motivering för upphävande av strandskyddet är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Vattenområde för tomtägarföreningens bryggor och pir med vågbrytare (W_2) är uppförda med lov enligt gällande detaljplan fastställd 1962. Befintliga pir med vågbrytare har vid bygglovets fått dispens från strandskyddet med motiveringen att det finns ett allmänt behov av att skydda bryggorna som ligger innanför mot stormar som drar in i Kaggfjärden. Motivering för upphävande av strandskyddet är att vattenområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I och med att bryggor och pir är befintliga samt redan idag ger en överskuggningseffekt som kan missgynna växtligheten, kan det antas att de marina värdena i området redan är påverkade. Området runt bryggorna har avgränsats för att inte ta mer vattenområde i anspråk än nödvändigt.



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%

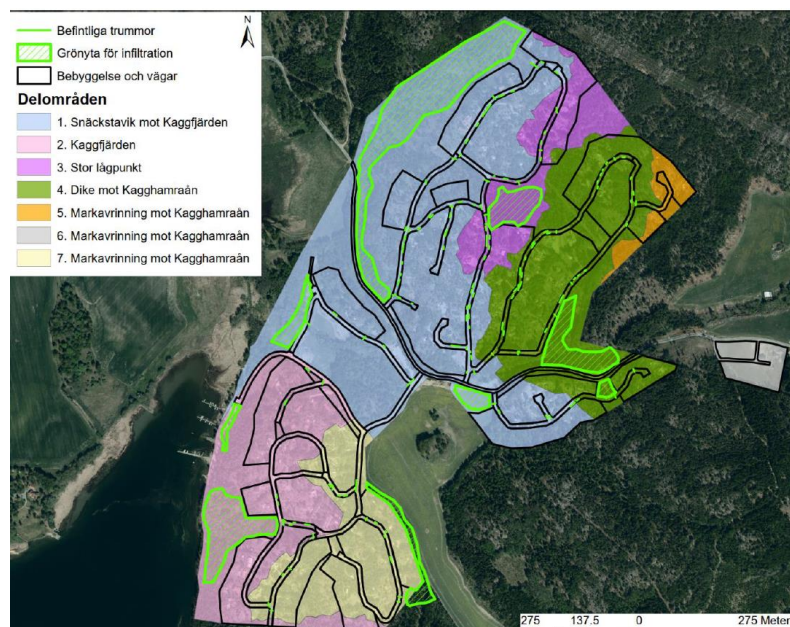
Kagghamraån. Beräknad föroreningsbelastning vid befintliga förhållanden, planerade förhållanden utan rening och planerade förhållanden med rening via infiltration.

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.



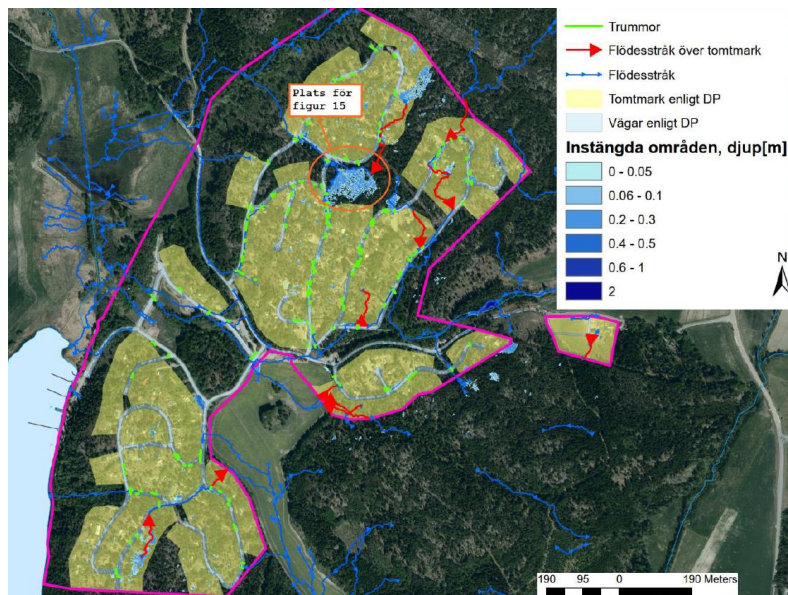
Ytor som avsätts för rening genom infiltration i naturmark.

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.



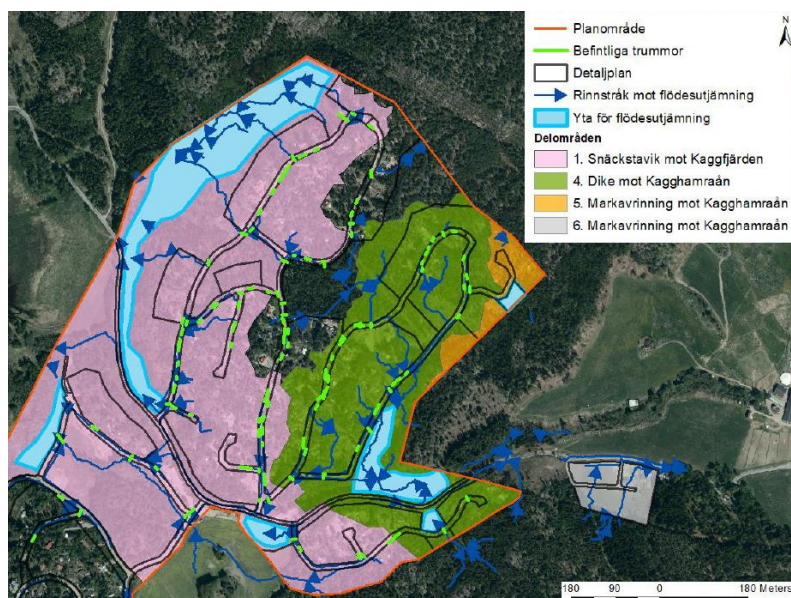
Skyfallsanalys för framtida förhållanden.

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 avvattnings 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 grundschaktning, 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

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 64 945 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



Referens

Zillah Edström Bood

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Granskningsutlåtande för detaljplan för Kagghamra 2:1 och Snäckstavik 3:2 mfl i Grödinge, Botkyrka kommun

Ärendet

Detaljplanen är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra åretruntboende i Kagghamra tomtområde. Det genom att utöka byggrätten samt möjliggöra förtätning med hänsyn till områdets förutsättningar och karaktär. Detaljplanen tas fram i enlighet med översiktsplan 2040 som anger att området ska prövas för omvandling i samband med att kommunalt vatten och avlopp byggs ut.

Granskning 2

Planförslaget har varit föremål för en andra granskning mellan 7 december 2020 till 11 januari 2021. Information har skickats ut till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckning. Annons om granskning 2 publicerades i DN 4 december 2020 och i Mitt i Botkyrka den 5 december 2020. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida, www.botkyrka.se/detaljplaner under denna tid.

Ändringar i detaljplanen efter granskning 2

Detaljplanen har efter granskningsskedets avslut ändrats enligt nedanstående punktlista:

- Planbeskrivningen har förtydligats med att detaljplanen är upprättad före 2 januari 2015.
- Planbeskrivning: tabellen under rubriken fastighetsrättsliga frågor har förtydligats med att det är antal kvm efter detaljplanens genomförande som redovisas. Texten under rubriken Servitut har förtydligats gällande att väg 570 inte upphävs utan lämnats utanför detaljplanelagt område.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande vad planbestämmelsen a3 innebär samt plankartan justerats så att gränsen för a3 sammanfaller med gränsen för där det inte är tillåtet att uppföra byggnad.

- Planbeskrivningen: en felskrivning har justerats. Det är en 77 kV och inte 70 kV högspänningsledning som passerar genom området.
- Plankarta: teckensnittet på rubriken Information har justerats och teckenförklaringen under gränser har uppdaterats med gränsen för upphävande av plangräns.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande att dagvatten från bebyggelsen inte får omhändertas genom de dikessystem som tillhör väg 570
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande att brandposter planeras att placeras vid Kaggvägen och Tjadervägen.

Inkomna yttranden under granskning 2

Under granskningen har sammanlagt 15 yttranden inkommit. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Nedan redovisas de synpunkterna som kommit in åtföljda av samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstaganden. Personuppgifter som lämnats i samband med inlämnad synpunkt har behandlats i enlighet med EU:s dataskyddsförordning, GDPR.

Remissinstanser

1. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga nya synpunkter på ändringarna i granskningshandlingarna.

Kommentar

Noteras.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-12-01) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Användning av begreppet tomt: I planförslaget har, under Administrativa bestämmelser, begreppet tomt använts. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas

för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser.

Planförfarande: Det framgår inte om detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900 innan eller efter 1 januari 2015.

Fastighetsrättsliga frågor: Det bör utvecklas hur berörda fastigheter påverkas av detaljplanen och hur markintrång respektive tillskott har kommit fram till i tabellen på sidan 30. Saknas enheter i tabellen (m²?). Kompletterande fastighetskonsekvenskartor är att föredra.

Kommentar

Det stämmer att begreppet tomt har använts under rubriken Information. Det är pga att dagvattnet ska tas omhand inom de hårdgjorda ytorna; den mark som är bebyggd med byggnader och marken i anslutning till byggnaderna som behövs för ändamålet. Rubriken Information är avsedd endast som information och inte som en planbestämmelse. För att undvika missförstånd justerar kommunen teckensnittet för rubriken.

Planbeskrivningen förtydligas med att den är upprättad före den 2 januari 2015 samt med de fastighetsrättsliga frågorna. Enheten m² har angivits högst upp i tabellen.

3. SRV återvinning

SRV:s målsättning är att, i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföre-skrifter, skapa kundvänliga möjligheter för boende att källsortera sitt avfall. Detta skall vara möjligt att genomföra med fortsatt anslutning till vägnätet. För de två fastigheter som planeras med servitut bör plats att placera avfallskärlen speciellt beaktas. SRV:s målsättning är samtidigt att hämtning av avfall skall ske med så liten interaktion med de boende som möjligt. För att säkerställa detta är det viktigt att väg- och gatunät anpassas i enlighet med förslag i detaljplanen. SRV ser positivt på att kunna delta i den fortsatta processen.

Kommentar

Noteras. SRV kommer att kontaktas i samband med bygglovsansökan.

4. Södertörns fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Kommentar

Noteras.

4. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Kommentar

Noteras.

6. Vattenfall

I plankartan har det lagts till en administrativ bestämmelse som lyder ”A3-bygglov för inte ges för ändrad markanvändning förrän befintlig kraftledning rivits.” Som vidareutvecklas i planbeskrivningen om att inga byggnader bör uppföras närmare än 20 meter från 77 kV-ledningen som går mellan norra och södra delen av Kagghamra tomtområde. Denna administrativa bestämmelse bedöms som godkänd med tanke på att Vattenfall Eldistribution planerar att raser befintlig luftledning samt dra om den nya ledningen inom planområdets naturmark. Dock vid mätning av avståndet mellan 77 kV-ledningen och gränsen för bestämmelsen A3 är det cirka 10 meter på vardera håll. Så plankartan och planbeskrivningen stämmer inte överens. Vattenfall Eldistributions riktlinjer kräver ett avstånd om 20 meter från luftledningens yttersta faser (fas, stolpe eller stag).

I planbeskrivningen anges att inga byggnader BÖR uppföras närmare än 20 meter från 77 kV-ledningen som går mellan norra och södra delen av Kagghamra tomtområde. Detta nämndes i förra granskningen om att det finns en önskan från Vattenfall Eldistributions sida att ändra från bör till får. Vattenfall Eldistribution önskar helst att planbeskrivningen vidareutvecklar att det finns en ledningsrätt samt vad ändrad markanvändning innebär inom A3-området (med hänvisning till ledningsrätten).

Det noteras även att det har skett lite förändringar från tidigare versioner när det gäller placeringarna av E-områdena men det är inget som erinrans.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- 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.

Kommentar

Det stämmer att det planlagda avståndet är mindre än det rekommenderade avståndet på 20 meter för nya bostäder. Samhällsbyggnadsförvaltningens avsikt har varit att hitta en lösning som inte medför ett behov av markreservat med inlösen av kvartersmark som följd. Ett markreservat skulle även medföra en minskad möjlighet för verksamhetsutövaren att omlokalisera ledningen inom planområdet. Vilket Vattenfall har framfört att de har för avsikt att göra. Förvaltningens bedömning är därför att det inte är lämpligt att göra inskränkningar på fastighetsägarnas mark. I samförstånd med verksamhetsutövaren har innebörden med placeringsbestämmelsen förtydligas i planhandlingarna. Planbeskrivningen förtydligas även enligt önskemål under rubriken Elektro-magnetisk strålning.

Stycket som yttrandet hänvisar till gällande avstånd är sammanfattningen av den behovsbedömning som görs inför ett planarbete. Med andra ord en

bedömning av vilka effekter på miljön som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att texten inte behöver ändras då det är en bedömning. E-områdena har justerats så att de bättre sammanfaller med befintliga elnätsstationer samt Vattenfalls förslag på placeringar.

7. Trafikverket

Trafikverket region Stockholm framför följande synpunkter. Väg 570: Planområdet genomkorsas av väg 570 som inte omfattas av detaljplanen. Väg 570 har en låg standard, bland annat saknas separerad gång- och cykelväg för oskyddade trafikanter. Trafikverket anser att detaljplaner för bostäder bör säkerställa att det finns bra och trafiksäkra gång- och cykelkopplingar till viktiga målpunkter. Trafikverket anser vidare att behov av åtgärder på allmän väg som uppstår på grund av en detaljplan samt de utredningar och vägplaner som kan bli nödvändiga för att genomföra åtgärder ska bekostas av annan än Trafikverket. Trafikverket vill i dessa sammanhang teckna avtal med kommunen om finansieringsansvar. Inget sådant avtal finns idag för åtgärder utmed väg 570. Trafikverket har inga aktuella planer eller medel för utredning eller ombyggnad av väg 570 och kan inte säga när utredning och eventuella ombyggnadsåtgärder på väg 570 skulle kunna prioriteras gentemot övriga behov. I nuläget finns således en risk att vägens låga standard kommer bestå vilket kommunen bör beakta.

Större ombyggnader av väg 570 kräver vägplan. Med tanke på att tillgängligt vägområde för väg 570 utanför planlagd mark endast är 8 meter brett bedöms att en framtida vägplan kan behöva ta ytterligare mark i anspråk för väg som omfattas av detaljplanen. Detta kräver en detaljplaneändring. Trafikverket ser en svårighet att detta skulle kunna ske under genomförandetiden, något som kräver samtliga berörda fastighetsägares godkännande. Även detta bör kommunen beakta.

Vad gäller skrivning om upphävande av vägområde på sida 32 i planbeskrivningen anser Trafikverket att hela stycket bör ändras. Trafikverket ser inte att vägområdet har upphävts utan snarare att vägområdet har lämnats utanför detaljplanen. I och med att Trafikverket idag inte har medel för varken utredning, planläggning eller genomförande av eventuella åtgärder bör det inte heller stå att Trafikverket har för avsikt att ta fram en vägplan då det i nuläget inte finns förutsättningar för det. Skrivningen bör därför ändras.

Detaljplanen redovisar att naturmark gränsande till väg 570 är avsedd för dagvattenhantering. Trafikverket förutsätter att sådan dagvattenhantering inte innebär att väg 570 påverkas negativt. Dagvatten tillåts inte omhändertas genom dikessystem som tillhör väg 570. Dagvattenutredningen och övriga relevanta handlingar behöver förtydligas avseende detta innan detaljplanen antas.

Kommentar

Väg 570 är idag en landsväg med låg standard och det finns idag ett behov av att säkerställa en god trafiksäkerhet för samtliga trafikflöden längs med vägen. Enligt trafikutredning kommer trafiken på omgivande vägnät att öka, både till följd av en naturlig trafikökning på vägnätet men även av trafikalstring från planerad bebyggelse inom detaljplanerna för Kagghamra och Grindstugan. Dock bedöms inte tillkommande exploatering vara den bidragande orsaken till behovet av ombyggnad av vägen. Samhällsbyggnadsförvaltningen delar denna bedömning. Förvaltningen delar även bedömningen att det på sikt är av vikt att väg 570 får ökad tillgänglighet/säkerhet för oskyddade trafikanter till närliggande busshållplatser samt utökad kollektivtrafik.

Under planprocessen har Trafikverket flertalet gånger framfört att ett vägområde på mist 7,5 meter ska lämnas utanför detaljplanelagt område. Det för att möjliggöra för en framtida vägplan. Trafikverket har även framfört att det i dagsläget inte finns några sådana planer. Förvaltningen har beaktat detta och bedömer det inte som troligt att Trafikverket kommer att anta en vägplan inom genomförandetiden på fem år.

Genomförandebeskrivningen förtydligas enligt framförda synpunkter.

Enligt dagvattenutredningen så bedöms inte befintliga diken påverkas negativt av eventuellt tillkommande dagvatten. Eventuellt dagvatten från hårdgjorda ytor tas omhand i lågpartier inom naturmarken. Dagvattnet leds inte och är inte planerat att ledas till dikessystem som tillhör väg 570. Då dagvattenutredningen inte föreslår detta bedöms den inte behöva uppdateras. Planbeskrivningen förtydligas gällande framförd synpunkt.

8. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting ytterligare att framföra än tidigare lämnat remissvar (ingen erinran).

Kommentar

Noteras.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

9. Yttrande från boende

Synpunkter från mig och innan jag överklagar (eventuellt) kommande detaljplanen. Jag kan inte förstå vilken plan kommunen har när ni tänker er en BYA på 130 kvm och nockhöjd på 9 m. Det kanske är lämpligt på vissa tomter att bygga ”skyskrapor”, teoretiskt 390 kvm, tre våningar och platt tak. Varför kan inte detta område få samma möjligheter som Tullinge (strand), Uttran, Sibble, gamla Norsborg etc som har liknande terräng och kulturminnen? Eller samma bygglov som beviljas företag, släkt och vänner från de som beviljar bygglov i kommun... För egen del vill jag bygga enplanshus, där jag med familj och mamma får plats och ibland få plats med barnbarn som är på besök. Dessutom kunna samla allt på en våning för att kunna säkra framtiden då man blir äldre och behöver allt på samma våning. Jag har inget intresse av att gå i trappor när jag blir äldre och kanske har rullator. I övrigt förstår jag inte hur ni som bestämmer kan tillåta byggen framför gamla kulturmärkta broar, fundera på att däcka över Hågelbyleden och bygga fasansfullt fula områden dikt mot en kyrka från 1100-talet osv. och parallellt inte godkänna ett lite större enplanshus som absolut ingen skulle störa sig på. Finns ingen rim och reson bakom era egna bygglov kontra vad ni tänker er godkänna för kommunens innevånare. Det är innevånarnas kommun, inte kommunens kommun. Jag vet att mina grannar skulle tycka det var avskyvärt om jag byggde 130 och 9 m högt istället för 200 kvm och ett plan som smälter in i landskapet. Jag tycker ni får tänka om och göra ett bättre förslag, ett förslag som möjliggör enplanshus i storlek som är i proportion till de 390 kvm man kan bygga på höjden.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör inte för det som framförs. Utformningsbestämmelserna för detaljplanen anger att: På varje fastighet får högst en huvudbyggnad uppföras i högst två våningar med en högsta nockhöjd på 9,0 meter. Suterrängvåning räknas in i medgivet antal våningar. Byggnad med två våningar får inte

utföras med källare eller inredningsbar vind. Taklutning får vara högst 38 grader. För pulpettak är högsta taklutning 27 grader.

Hur en detaljplan tas fram regleras i plan- och bygglagen, PBL. Förslagets lämplighet ska prövas mot platsens förutsättningar som egenskaper, läge och behov. Områdena har olika förutsättningar och detaljplanerna skiljer sig därför åt. Kagghamra tomtområde är starkt kuperat med 80 meter i höjdskillnad. Under planprocessen har många boende framfört vikten av att omvandlingen sker med hänsyn till landskapets karaktär, den kuperade naturmarken. Det har funnits en stor oro för att förslaget ska påverka området negativt. Stora enplanshus är svåra att anpassa till kuperad terräng och medför även ett ökat behov av markarbeten. Vilket skulle påverka området och dess förutsättningar. Exempelvis innebär stora byggnader större dagvattenflöden och påverkan på avrinningsstråk vid skyfall. Ambitionen med förslaget är att området ska kunna omvandlas samtidigt som stora markingrepp ska undvikas. Byggnadsarean har därför begränsats till 130 kvm för att inte ta för mycket mark i anspråk. Bedömningen är att en rimlig avvägning har gjorts mellan de olika aspekterna i detaljplaneförslaget.

Översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 2014 och aktualiseringsförklarades 2018 visar vilka områden som kommunen planerar att förtäta och bygga nya bostäder. Hur en detaljplan tas fram regleras i plan- och bygglagen.

10. Yttrande från boende

Efter många förhandlingar och kompromisser anser jag nu att detaljplanen kan godkännas. En fråga återstår. I stycket under Planförslag och konsekvenser står: 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 platåer för exempelvis gräsmattor. Detta anser jag mycket viktigt, men redan nu har två tomtägare avverkat alla träd på tomten och anlagt gräsmatta med hänvisning till att de gör vad de vill på egen tomt utöver vad som kräver bygglov. Kommer denna detaljplan att kunna användas för att stävja kalhyggen på området och i så fall hur?

Kommentar

Detaljplanen börjar att gälla när kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft. Bygg- och marklovsansökningar ska då uppfylla det som regleras på plankartan. Vilka träd som får fällas eller inte regleras inte i planförslaget. Dock krävs det redan idag marklov för markförändringar som ändrar markens höjdläge mer än +/- 0,5 meter. Vid kännedom om olovliga markarbeten kan anmälan göras på kommunens hemsida.

11. Yttrande från boende

Att strandskyddet upphör behöver förklaras närmare (sid 20). Dvs vad menas med kvartersmark för bostäder just i detta område? Blir det möjligt att bygga bostäder nära stranden? Strandskyddet bör inte tas bort om så blir fallet! Planläggning av gång- och cykelbana längs väg 570 (sid 19) bör startas snarast! Dessutom är det nödvändigt att snarast få en säker busshållplats vid Bergavägen. Hastighetsbegränsning från 70 till 50 km/timme är nödvändigt längs hela krokiga väg 570! I samband med kommunalt va-arbete i området har många tomtmarkeringar försvunnit. Det är viktigt att dessa återställs, inte minst med tanke på ev nybyggnationer i framtiden. Förhoppningsvis kommer Bygglövsavdelningen att ha bättre översyn i framtiden så att otillåtna byggnationer, både inom och utanför egen tomtgräns, förhindras och medför åtgärder. Hittills har kommunen blundat för sådana tilltag, vilket är anmärkningsvärt trots anmälningar.

Kommentar

Att strandskyddet upphävs för kvartersmark för bostäder innebär att befintliga fritidshus som idag ligger inom 100 meter från strandlinjen även fortsättningsvis får bygga på sina fastigheter utan att behöva ansöka om dispens från strandskyddet. Vilka fastigheter som berörs finns markerat på illustrationen på sid 20. Inga nya bostäder medges inom strandskyddet.

Kommunen håller med om behovet av gång- och cykelbanor samt säker busshållplats. Trafiksäkerheten är låg för oskyddade trafikanter. Kommunen arbetar vidare med frågan tillsammans med Trafikverket och Trafikförvaltningen. Det är Trafikverket som ansvarar för hastighetsbegränsningen längs med väg 570. Samhällsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar frågan till Trafikverket.

Frågor som rör VA-utbyggnaden vidarebefordras till VA-enheten då det inte är en planfråga.

Se även samhällsbyggnadsförvaltningens svar under yttrande 10. Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar kontinuerligt med olovligt byggande samt ärenden rörande ovårdade tomter. Synpunkten vidarebefordras till bygglovsenheten då tillsyn- och kontroll inte är en detaljplanfråga.

12. Yttrande från boende

Jag har tagit del av Planförslag ny detaljplan, granskningsförslag 2 daterad 2020-11-26. Inledningsvis vill jag hänvisa till Botkyrka Kommuns egen framtagna Översiktsplan till år 2040 där det framgår att Grödinge landsbygd ska bevaras i sin utformning med kulturlandskap och landsbygdskaraktär. Denna plan antogs av Kommunfullmäktige 2014-05-22 samt Aktualitetsprövad plan godkänd av Kommunfullmäktige 2018-04-26. Som framgår av rapporten Botkyrka Kommuns aktualitetsprövning av översiktsplan 2014, daterad 2018-03-28, ser jag att du varit med i arbetet med aktualitetsprövningen och jag utgår ifrån att du själv har följt denna Översiktsplan i ditt arbete med Kagghamras detaljplaner. Jag utgår även ifrån att det inte finns en jäv-situation med påtryckningar från markägaren Kagghamra Säteri, [...], som sitter med i Kommunfullmäktige. Frågan är inte helt oväsentlig eftersom det nya området Kagghamra S:1 inledningsvis inte fanns med som förslag till nytt förtätningsområde (Nya detaljplaneprogrammet 2013). Det har tillkommit i det nya detaljplaneförslaget och förändrats sedan samrådet och jag upplever att du givit markägaren fördelar, bl a finns det ingen information om placering, antal hus etc. samtidigt som du har krävt detaljerad information/ritningar av Kagghamra Tomtområde (t ex avseende det posthus som vi eventuellt vill bygga i framtiden för att säkerställa av vi boende inte får stulen post). Vissa boende i området, som jag själv, får trots påpekanden inte möjlighet att kunna ha ett drägligt boende pga av den topografi som finns och där du försvårat genomförande av både utbyggnad och komplementbyggnad, se även längre ned i detta brev. Detta tycks inte gälla Kagghamra S:1.

Jag har tidigare starkt ifrågasatt utformningen av Kagghamra S:1, nu är platsen flyttad från åkermarken till skogen (som jag tolkar det) till ett skogsområde med mycket berg i dagen, mossbeklädda stenhällar/stenar, äldre träd som utgör boplatser för fåglar och andra djur samt ett vackert inslag i landskapsbilden vid åkerkantens slut upp mot skogen (där telemasten står). Jag förstår inte hur det ska kunna uppföras (11 stycken?) hus i detta område utan att ingrepp på naturen blir nödvändig. Jag lever fortfarande i ovisshet hur många hus som ska upprättas, vilken bostadsform (bostadsrätter eller egenägda hus), villor med inhyshusning för två familjer/hushåll eller endast ett hushåll. Det är väldigt stor

skillnad om det är 10 familjer eller 20 familjer som ska bosätta sig i området. Vidare vidhåller jag att markägaren lika väl skulle kunna etablera bostäder i närheten av väg 225 där allmänna kommunikationer finns tillgängliga idag, det framgår av Översiktsplanen att det i första hand ska bebyggas i bra kollektivtrafiklägen. Kagghamra Tomtområde har inte ett bra kollektivtrafikläge! Med tanke på all osäkerhet som finns kring Kagghamra S:1 motsätter jag mig denna exploatering i angränsning till Kagghamra Tomtområde. Markägaren har upplåtit mark för avfallshantering trots att marken för platsen tidigare haft ett jordskred och ligger inom känsliga naturvärden t ex nära Kagghamraån samt Östersjön. Den miljökatastrof / brand som nu pågår i detta avfallsberg och som saknar motstycke med oanade konsekvenser för människor och djur, visar vilket ointresse både Kagghamra Säteri (markägaren) och Botkyrka Kommun har egentligen för människor och natur. Det är bara pengar som styr!

Citat från kommunens egen hemsida Översiktsplanen - Botkyrka kommun ” i redan bebyggda områden, i första hand i bra kollektivtrafiklägen” Vidare citeras; ” Områden vi vill utveckla; Kommunen vill se förtätning inom stadsbygden generellt. För landsbygden ser vi inte några större förändringar”. Åter igen avviker planförslaget från Botkyrka Kommuns egen översiktsplan genom att godkänna bebyggelse i Dalsta med hustyper som får det att vända sig i magen. Som jag redan i Samrådshandlingarna framförde min oro över, att Kagghamra-Botkyrkas pärla-skulle förvandlas till Tullinge Trädgårdsstad- har med stor sorg införlivats. Har Botkyrka Kommun godkänt dessa hustyper????? Jag ser ingen likhet med en landsbygdskaraktär här. Det ryktas om att ytterligare 30 hus ska byggas på andra sidan väg 570?

I planförslaget beskrivs utnyttjandegraden, placering och utformning av byggnader. Alla fastigheter bör ha möjlighet till angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt, parkering anordnas inom den egna fastigheten osv.

Jag kan konstatera att du inte på något sätt möjliggjort nyttjande av den nya detaljplanen för Trappvägen 5 /Kagghamra 2:41 som jag även har påtalat ett flertal gånger tidigare. Jag vill ha ett tydligt svar varför du konsekvent har motarbetat möjligheterna för mig att kunna uppföra en komplementbyggnad på min tomt med tanke på den topografi som råder på tomten med fallhöjd 1:1. Det finns inte möjlighet till utfyllnad, det finns inte möjlighet att bygga komplementbyggnad i suterräng. I praktiken innebär det för min del att jag kommer kunna bygga en komplementbyggnad som är lokaliserad mitt ute på tomten, sex meter från väg/tomtgräns och med bakkant på byggnaden ytterligare sex

meter samt en bottenplatta i nivå med vägen ca 12 meter upp i luften. Hur ska jag kunna bygga en byggnad med dessa förutsättningar och hur ska jag kunna komma in i huset/garaget från vägen? Tacksam om du kan svara på detta.

Jag vill att vägarna i vårt område ska bibehållas enligt nuvarande d.v.s. ca 4 meter! Detta stärks av tidigare diskussioner med dig och Botkyrka kommun samt i utredningar av Ramböll i samband med VA-utbyggnaden. Våra vägar sköts på ett mycket nöjaktigt sätt, det uppfyller alla krav på avrinning och skötsel, hastighet, mötesplatser etc. Vi kommer genomföra en vändplats på Trappvägen som du skrivit in som ett krav. Bredare vägar som du förespråkar passar inte in i områdets karaktär, boende i området vill inte ha breda vägar med trottoarer och gatlyktor, det är oerhört kostsamt ingrepp, både ekonomiskt för den enskilde fastighetsägaren och för vår natur. Återställ vägarna till befintliga med naturmark mellan väg och tomtgräns! Du har inte gjort riktiga undersökningar i området eftersom du föreslår detta, förutsättningarna saknas!

Jag vill att genomförandetid ska vara 10 år!

Kommentar

I översiktsplanen är det tydligt utpekade vart det finns utrymme för nya bostäder inom Grödinge landsbygd. Det för att låta landsbygden utvecklas samtidigt som utspridningen av ny bebyggelse minskas. I Kagghamra bejakar kommunen en utveckling och omvandling av området. En ny detaljplan ska pröva möjligheten att omvandla området från fritidshusområde till åretruntboende. Det samtidigt som landsbygdskaraktären ska tas tillvara.

Hur en detaljplan tas fram regleras i plan- och bygglagen, PBL. Förslagets lämplighet prövas mot platsens förutsättningar som egenskaper, läge och behov. Fram tills att detaljplanen har vunnit laga kraft är den ett förslag som prövas. Exempelvis är det vanligt med justeringar av byggnadsarea, byggnadshöjd samt placering under processen. Det stämmer att bebyggelsen som först föreslogs på den centralt belägna åken har omlokaliserats till skogsområdet vid Enrotsvägen. Under samrådet var det många som yttrade sig angående bebyggelseförslaget och dess påverkan på landskapsbilden. Synpunkterna som kom in medförde att förslaget ändrades, bland annat för att bättre anpassa bebyggelsen till landskapsbilden, kunna bevara åkermarken med åkerholmarna och fornlämningarna, samt för att möta de boendes önskemål. Det stämmer att det finns utrymme för 11 fastigheter inom området. Bebyggelsen har bedömts kunna ges samma reglering gällande placering, utformning och utförande som

resterande bebyggelse inom planområdet. En mer utförlig beskrivning av planförslaget finns beskrivet i planbeskrivningen under rubriken Planförslag och konsekvenser. Det stämmer även att det är möjligt att inrymma två lägenheter i både fritidshus som i friliggande småhus.

Kagghamra tomtägarförening har framfört att önskemål om två posthus på 100 kvm vardera. För att kunna pröva förslaget utifrån det som regleras i PBL har föreningen ombetts att lämna in en översiktlig situationsplan med förslag på placering, storlek, angöring och parkering som utgår från verkligt behov. Föreningen har fattat beslut om att inte driva förslaget vidare.

Frågan gällande den brand som nu pågår är inte en detaljplanefråga. Se aktuell information på kommunens hemsida. Kagghamra tomtområde är starkt kuperat med cirka 80 meter i höjdskillnad. Detta medför att bostadsfastigheterna inom området har olika förutsättningar gällande vad de kommer att kunna använda komplementbyggnaden för. Aktuell fastighet har kraftigt kuperad terräng och befintliga förhållanden medför att det kommer att vara svårt att uppföra komplementbyggnad som ett garage. Vägområdets bredd har föreslagits minskas till fördel för fastigheten, men detta har inte varit en godtagbar lösning varken för fastighetsägaren eller Kagghamra Tomtägarförening. Förslaget har därför inte genomförts. Vid bygglovsansökan kommer det att göras en avvägning mellan byggnadernas placering i terrängen, behov av markarbeten och god tillgänglighet. Förvaltningen önskar även påminna om möjligheten att uppföra attefallshus.

Detaljplanen möjliggör plats för körbana, gångväg, belysning och dike i enlighet med kommunens tekniska handbok. När och om det sker är en fråga för Kagghamra tomtägare- och Väg/Samfällighetsförening. Det stämmer att en vändplats behöver anordnas vid Trappvägen. Det för att klara räddningstjänstens krav på åtkomlighet för räddningsfordonen.

Resterande synpunkter noteras.

13. Yttrande från Kagghamra Tomtagare- och Väg- / Samfällighetsförening
Elektromagnetisk strålning: Sid 15: Vi har mottagit ett förtydligande gällande de olika uppgifterna angående ledningsstyrkor i dokumenten (sid 7 samt 15), och således är strålningsrisken utredd. Vattenfall ställer olika krav gällande befintlig bebyggelse (60m), och ny bebyggelse (130m).

Brandskydd: Sid 16: Brandposter diskuterats och vi framhåller fortfarande att det borde finnas placerat även på södra sidan med tanke på att norra sidan har två stycken. De två nämnda brandposterna finns på Jakobsbergsvägen och Tjädervägens infarter, felaktigt benämns att det finns en på Kaggvägen.

En vändplats kommer att anordnas på Trappvägen enligt överenskommelse, annars får dessa fastigheter inte samma klassificering som övriga fastigheter inom området.

Bebyggelse: Sid 16: Vi önskar fortfarande 140 m² som också bekräftats genom omröstningar, men vi får acceptera den nu angivna byggarean.

Nya fastigheter: Sid 17: Planenheten talar om förtätning inom Kagghamra tomtområde. 2013-2014 gick planenheten tillsammans med medlemmar runt i området för att inspektera och få fram förslag på hur många tilltänkta tomter som kunde möjliggöras i området. Man fann i ursprungsförslaget c:a 30 st tomter men under tiden fram till hösten 2020 hade 73 % av de presumtiva tomterna försvunnit p.g.a. många olika anledningar och kvar finns det i nuläget 8 st tilltänkta tomter, 4 st på norra sidan och 4 st på södra sidan. Vi undrar, vad menas med en förtätning av området med hänvisning till antalet kvarvarande tilltänkta tomtförslag.

Gator och Trafik: Sidan 19 (andra stycket): Eftersom alternativet att ha naturmark mellan vägområdet och fastigheterna tagits bort så har resultatet blivit att vägområdet utökats. Vi har genomfört omröstningar angående de större arealförändringarna, de så kallade "kilarna" för en eventuell försäljning, men detta röstades ner av medlemmarna.

Inför samrådet står det att föreningen valt vägar på 10 meter, inklusive trottoarer och belysning. Styrelsen har inte begärt /godkänt detta alternativ!

Tvärtom så har vi redan i projekteringsstadiet (i möte med VA-projektör samt möte med Planenheten, båda mötena den 30/11 2015 samt via ett mail till [...]) (se bilaga 1) fastslagit att vi inte önskar 10 meters vägbredd. Vid dessa möten har också beskrivits att våra vägar sköts och uppfyller alla lagliga krav. Att påtvinga föreningen en breddning av vägarna till 10 meter (som också kommer att lagfästas genom lantmäteriets förrättning) något som vi kategoriskt motsatt oss skulle få oöverskådliga ekonomiska kostnader. Detta är något vi å det starkaste motsätter oss och kommer att överklaga detaljplanen och driva denna fråga vidare. Föreningen vill att marken som inritats som väg på mark som

idag är benämnt naturmark även i fortsättningen skall benämnas naturmark. För att fastigheterna skall få tillträde till nuvarande gata kommer föreningen ge alla fastigheter rätt till sådan genom servitut. Utökningen av kvartersmark vid fastigheterna på Sjöbacken (som kommer att ägas av Kagghamra Tomtägareförening) kvarstår då det enligt föreningen är ett ytterligare argument gentemot Vattenfall att dra den nya elledningen runt vårt område.

Inom området finns flera servicevägar som anlades under byggtiden. Dessa kommer i fortsättningen att vara anpassade som gång- och cykelvägar. Dock finns det vissa anmärkningar att göra angående återställandet av området.

Strandskyddet: Det mesta ser bra ut och är enligt våra önskemål men vi skulle få uppdateringar från Planenheten gällande Länsstyrelsens yttrande.

Gemensamhetsanläggning: Sid 31: Kagghamra GA:1 kommer att beröras vid genomförande av detaljplanen och den nya förrättningen. Vid denna omprövningsförrättning kommer Lantmäteriet att bestämma vilka som ska ingå i Kagghamra GA:1 och vilka/vilket andelstal varje fastighet ska ha. Föreningarna har i dag andelstalet 1 och vill fortsätta ha detta vidare. Föreningarna vill inte, vid den nya förrättningen av Kagghamra GA:1, att några nya medlemmar ska ingå i densamma. De två nya vägarna som omnämns är anslutningen till Enrotsvägen inom S:1 och inom Dalstaområdet och således inte inom Kagghamra tomtområde. Planenheten har ännu inte fått något svar från kommunens Mark- och Exploateringsenhet.

Vi förbehåller oss därför rätten att återkomma med kommentarer kring detta.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligats gällande att brandposter planeras att placeras, vid Kaggvägen och Tjädervägen.

En förtätning av ett område innebär att man bygger nya bostäder inom befintlig bebyggelse. Planförslaget föreslår cirka 27 nya bostadsfastigheter. Se även samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar under yttrande 9.

Detaljplanen möjliggör plats för körbana, gångväg, belysning och dike i enlighet med kommunens tekniska handbok. Utformningen är för att bidra till trafiksäkerhet. När och om det sker är en fråga för Kagghamra tomtägare- och Väg/Samfällighetsförening.

Planbestämmelsen GATA används för att möjliggöra angöring till bostäderna inom planområdet. Om marken skulle planläggas som NATUR innebär det att bostäderna inte kan garanteras tillgång till väg. Ett officialservitut för en enskild fastighet kan inte bildas över allmän platsmark, som NATUR. Att inte planlägga vägen som GATA skulle innebära en tydlig brist i planförslaget och medföra att Lantmäteriet inte kan besluta om fastighetsbildning i enlighet med 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

Resterande synpunkter noteras.

14. Yttrande från boende

Brandskydd: Sid 16: Vi anser att det ska finnas en brandpost på den södra sidan av Kagghamra tomtområde. Idag finns två st placerade på den norra sidan, vid infarterna till Jakobsbergsvägen och till Tjädervägen från väg 570, felaktigt benämns att det finns en på Kaggvägen! För att fastigheterna på Trappvägen ska få samma status och klassificeras som de övriga fastigheterna i tomtområdet, kommer en vändplats att anordnas enligt ök. Bebyggelse: Sid 16: Önskemålet är att fortfarande att få bygga 140 m2.

Nya Fastigheter: Sid 17: Planenheten talar om en förtätning inom Kagghamra tomtområde. Planeringen för detta startades 2013-2014. Vid den tidpunkten gick planenheten tillsammans med medlemmar runt i tomtområdet för att inspektera och få fram förslag på, hur många tilltänkta tomter som kunde möjliggöras i området. Man fann i ursprungsförslaget ca 30 st tomter men under tiden fram till hösten 2020 hade 73 % av de presumtiva tomterna försvunnit p.g.a. många olika anledningar! Kvar finns det i nuläget 8 st tilltänkta tomter, 4 st på den norra sidan och 4 st på den södra sidan! Vi undrar, vad menas med en förtätning av området, när 73 % av de tilltänkta tomtförslagen försvunnit?

Gator och trafik: Inför samrådet står det att föreningen valt vägar på 10 meter, inklusive trottoarer och belysning. Styrelsen har inte begärt/ godkänt detta alternativ!

Tvärtom har möten förekommit mellan planenheten och VA-projektören 2015-11-30 där man fastslog att föreningarna inte önskade 10m vägbredd. Våra vägar har alltid sköts och uppfyller alla lagliga krav och att bredda våra vägar kommer att få stora ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna. Föreningen vill att marken som inritats som väg på mark och som idag är benämnt naturmark även i fortsättningen ska benämnas som naturmark. För att

fastigheterna ska få sin lagliga rätt till in-/utfarter kommer detta att ske genom servitut. Utökningen av kvartersmark vid fastigheterna på Sjöbacken kommer även i fortsättningen att ägas av Kagghamra Tomtägarföreningen. Inom området finns flera servicevägar som anlades under byggtiden. Dessa kommer i fortsättningen att benämnas och vara anpassade som gång och cykelvägar.

Strandskyddet: Vi väntar på Planenhetens yttrande från Länsstyrelsen.

Gemensamhetsanläggning: Sid 31: Kagghamra GA:1 kommer att beröras vid genomförandet av detaljplanen och den nya förrättningen. Vid denna omprövningsförrättning kommer Lantmäteriet att bestämma vilka som ska ingå i Kagghamra GA:1 och vilket andelstal varje fastighet ska ha. Alla i föreningarna har idag andelstal 1 och det vill vi ha kvar även i fortsättningen. Jag önskar inga nya medlemmar i vår, Kagghamra GA:1.

Övriga kommentarer till Granskningshandling 2. Posthus: Medlemmarna i föreningarna svarade vid en enkätundersökning, att de önskade att få slut på stöldbena ur sina brevlådor. Förslag uppkom och ett av alternativen var att bygga ett par posthus. För att kunna göra detta måste föreningarna avsätta mark, man måste då ändra markens benämning från naturmark till kvartersmark. Vi hade endast kravet att avsätta marken, för att i framtiden bygga posthusen och när ekonomi fanns för detta. Tyvärr ville planenheten att vi skulle skaffa dyra arkitektritningar på posthusen, vilket i dagsläget inte var aktuellt.

Avveckling -återställande – miljöbrott? VA-arbetena som utförts på föreningens mark har åstadkommit stora skador på naturen. Vi har arbetat i motvind för att få kommunen att återställa skadorna som vi anser att Botkyrka kommun är ansvarig för. Vilket var syftet med att använda Åshöjdsvägen/ Kaggvägen som stenkrosstipp och till vilken nytta nu när vi har resultatet synligt, en skövlad skog, backen som blivit en stenkrossbacke. Ytterligare ett kalhygge, där fullvuxna björkar ca 50 st blivit bortskövlade på Orrvägen, Sjöbacken/ängen med sitt gömda byggavfall och dolda armeringsjärn. Detta är inte förenligt i den kommande detaljplanen, att byggmaterial, stenkrossmassor o.s.v. får dumpas hur som helst i vår natur, dessutom på mark som kommunen inte äger.

Planbeskrivning, stycket planförslaget och konsekvenser: Sid 8 Skriver man om naturvärden, mark som är utpekad i kommunens naturvårdsprogram som kulturmiljö med lokalt naturvärde. Inom området finns även en restaurerad våt mark, en sumpskog samt lövrik barrnaturskog som är klassad e som

naturvårdsobjekt av skogsstyrelsen. I granskning 2 saknas hänvisningen till den naturvärdesinventering som gjordes av Enetjärn natur på kommunens uppdrag 2014 (se samrådshandlingarna).

På sidan 16, Planbeskrivningen, stycket Planförslaget och konsekvenser i mitten på det stycket står: Citat//: Det är inte tillåtet att schakta, spränga eller fylla ut kuperade tomter för att skapa platåer för exempelvis gräsmattor// slut citat.

Detta är kommunens egna direktiv till oss fastighetsägare och vi förmodar/antar att kommunen måste följa sina egna direktiv! Sida 9: 4 bilder varav en kartbild, som benämner områdena som a.b.c.d. Man säger att det finns tre objekt som har ett visst naturvärde, en skogbevuxen sluttning, en lövrik skog samt ett skogskärr, bild A är Åshöjdsvägen ner mot Kaggvägen. När bilden togs, fanns lövrik skog, som hade del element av betydelse för biologiska mångfalden och det fanns plats för rekreativ vandring, var finns den miljön idag? Då fanns en trätrappa som förband Åshöjdsvägen med Kaggvägen, var finns den idag?

Kommentar

Se samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar under yttrande 13.

Kagghamra tomtägarförening har framfört att önskemål om två posthus på 100 kvm vardera. För att kunna pröva förslaget utifrån det som regleras i PBL har föreningen ombetts att lämna in en översiktlig situationsplan med förslag på placering, storlek, angöring och parkering. Föreningen har valt att inte driva förslaget vidare.

*Då synpunkterna som rör VA-utbyggnaden inte är en planfråga vidarebe-
fordras dessa till VA-enheten.*

15. Yttrande från boende

Den nya versionen av detaljplaneförslaget för granskning 2 innehåller förbättringar och förtydliganden jämfört med tidigare version. Jag är orolig för att 100-årsregn ska orsaka en stor skada på tomten Jakobsbergsvägen 8 i det fall området på andra sidan vägen bebyggs. En ny tomt där innebär sannolikt att det mesta av vegetationen tas bort vilket leder till en ökad och snabbare avrinning. En vägtrumma finns norr om nordöstra hörnet av Jakobsbergsvägen 8 och på karta på sid 26 i planbeskrivning version granskning 2 finns ett rinnstråk i norra delen av tomtfastigheten.

Den nya tomten sydost om Jakobsbergsvägen föreslogs först i och med granskning 1 och är inte med i dagvattenutredningen. Den ligger över hållmarken och skulle sannolikt medföra sprängning av de fint rundade hållmarkerna.

Som jag tidigare framfört anser jag att detta lilla naturområde bör lämnas fritt från kvartersmark eftersom det ligger lättillgängligt mellan Jakobsbergsvägen, Tjädervägen, Järpvägen och Lärkvägen, och har en parklik karaktär. När Kagghamra tomtområde i framtiden får en mer utpräglad karaktär av villaområde blir det än mer värdefullt att ha tillgång till ett sådant område i tomtområdets nordvästra del som man enkelt kan korsa på den korta vardagspromenaden. Om dess östra blåbärrisbevuxna området skärs av från de i väst lite högre belägna rundade, glest tallbevuxna, hållarna genom att avstycka och bebygga tomtfastigheter kommer det mesta av naturupplevelsen på platsen att försvinna. Den västra delen av den Y-formade stig som går igenom området skulle då gå alldeles invid tomtgränsen.

Kommentar

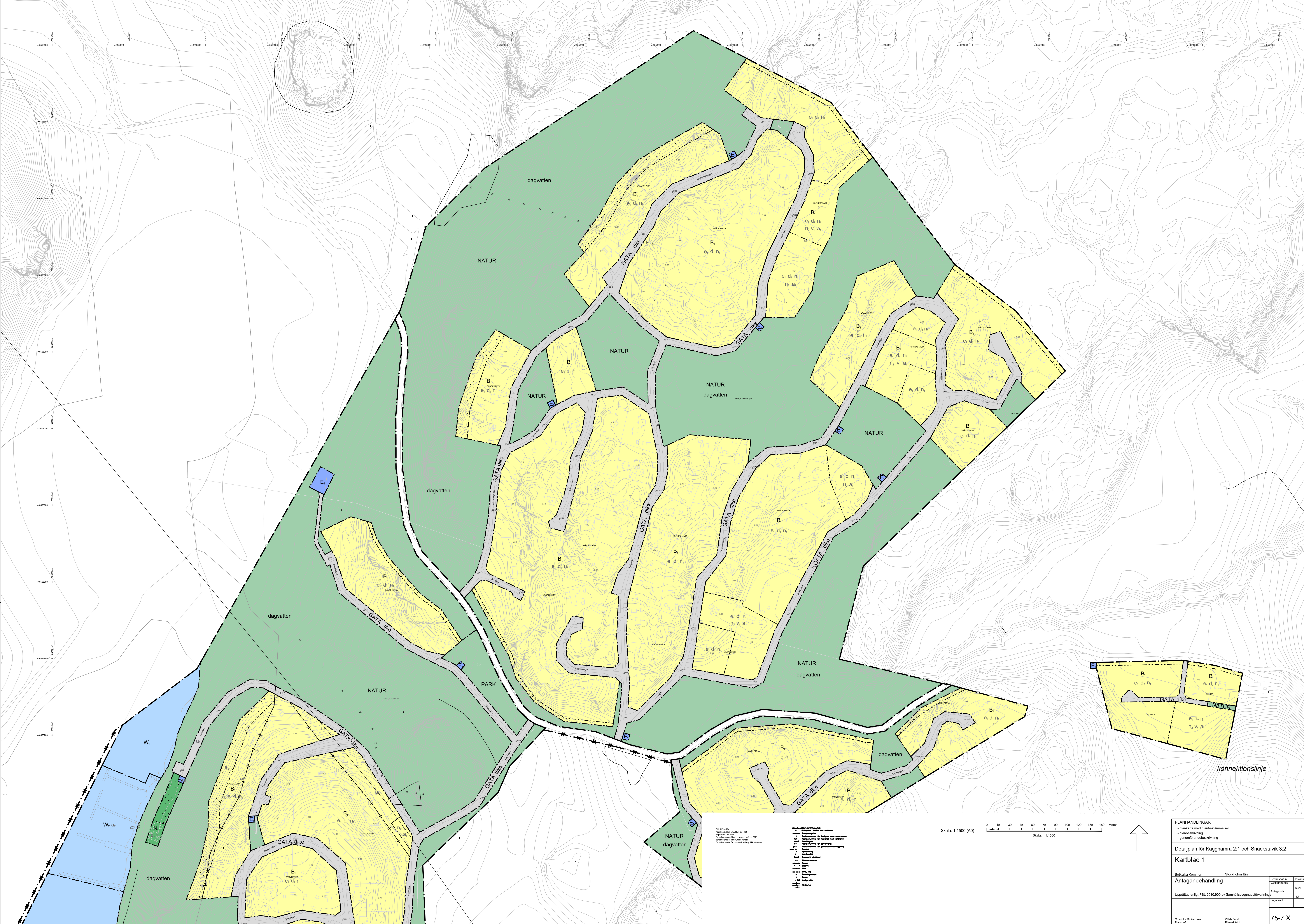
Enligt framtagen dagvattenutredning rinner vattnet vid större flöden via diken till lågpunkter inom naturmarken. Utredningen visar inte på någon risk att aktuell fastighet ska översvämmas.

Aktuellt område är inte utpekad i naturvärdesinventeringen och har bedömts lämplig att kunna förtätas. Se även samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar under yttrande 12.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden		Datum
Remissinstanser		
1	Trafikförvaltningen	2020-12-10
2	Lantmäteriet	2021-01-11
3	SRV återvinning AB	2021-01-11
4	Södertörns fjärrvärme AB	2021-01-11
5	Länsstyrelsen	2021-01-11
6	Vattenfall	2021-01-11
7	Trafikverket	2021-01-11

Inkomna yttranden		Datum
8	Svenska kraftnät	2021-01-13
<i>Sakägare enligt fastighetsförteckningen</i>		
9	Yttrande från boende	2020-12-10
10	Yttrande från boende	2021-01-04
11	Yttrande från boende	2020-12-06
12	Yttrande från boende	2021-01-11
13	Kagghamra Tomtägar-, och Väg-samfällighetsförening	2021-01-11
14	Yttrande från boende	2011-01-11
15	Yttrande från boende	2011-01-11



- PLANHÄNDELINGAR**
- plankarta med planbestämningar
 - planbeskrivning
 - gränsoversikt
- Detaljplan för Kagghamra 2:1 och Snäckstavig 3:2**
- Kartblad 1**
- Botkyrka Kommun Stockholms län
- Antagandehandling**
- Upprättad enligt PBL 2010:900 av Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Charlotte Rickström Zlatan Ismail
- Planchef Planchef
- 75-7 X

