

**1****Planbesked för Dåstorp, Dalsta 4:1 (sbf/2020:265)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Dåstorp, Dalsta 4:1

Sammanfattning

Förslaget följer översiktsplanens intensioner av förnyelse och förtätning som gäller Grödinge och landsbygden i övrigt. I översiktsplanen är området utpekat för att ge utrymme till nya bostäder på landsbygden. Den nya bebyggelsens läge och placering ska harmoniera med kulturmiljön och landskapet.

Flera frågor behöver utredas i tidigt skede för att klargöra områdets lämplighet för bebyggelse av bostäder. Området är ett akksamhetsområde för skred. Särskilt känsligt är det sannolikt vid bäckravinen. Aktiva ravinbildningsprocesser gör att bäckfåran kan förflyttas och nya områden kan bli utsatta för skred i framtiden.

Området ligger även i en grön kil och bäcken i området är ett biflöde till Kagghamraån. Kagghamraån är en vattenförekomst med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Ån är dessutom ett riksintresse för naturvården med en unik havsöringsstam. Om Dalsta 4:1 skulle bebyggas skulle därför mycket höga krav ställas på VA och dagvattenhantering.

Närheten till djurhållning och närheten till den 400 kV kraftledning som ligger norr om området behöver beaktas så att lämpliga skyddsavstånd hålls. Ett gestaltungsprogram måste tas fram så att bebyggelsen harmonierar med kulturmiljön och landskapet.

När lämpliga utredningar och avvägningar utförts kan nya fakta leda till att planarbetet måste stoppas, krympas eller kraftigt omarbetas.

2021-02-05

Dnr sbf/2020:265

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett 20-tal tvåfamiljshus med komplementbyggnader (ca 7000 kvm BTA) i lantlig miljö öster om Kagghamra tomtområde och väster om Dalsta gård.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2021-01-17, utgör underlag för beslutet.

Referens
Lotta KvistMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för Dåstorp, Dalsta 4:1

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Dåstorp, Dalsta 4:1

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett 20-tal tvåfamiljshus med komplementbyggnader (ca 7000 kvm BTA) i lantlig miljö öster om Kagghamra tomtområde och väster om Dalsta gård.

Förslaget följer översiktsplanens intensjoner av förnyelse och förtätning som gäller Grödinge och landsbygden i övrigt. I översiktsplanen är området utpekade för att ge utrymme till nya bostäder på landsbygden. Den nya bebyggelsens läge och placering ska harmoniera med kulturmiljön och landskapet.

Flera frågor behöver utredas i tidigt skede för att klarlägga områdets lämplighet för bebyggelse av bostäder. Området är ett aktsamhetsområde för skred. Särskilt känsligt är det sannolikt vid bäckravinen. Aktiva ravinbildningsprocesser gör att bäckfåran kan förflyttas och nya områden kan bli utsatta för skred i framtiden.

Området ligger även i en grön kil och bäcken i området är ett biflöde till Kagghamraån. Kagghamraån är en vattenförekomst med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Ån är dessutom ett riksintresse för naturvården med en unik havsöringsstam. Om Dalsta 4:1 skulle bebyggas skulle därför mycket höga krav ställas på VA och dagvattenhantering.

Närheten till djurhållning och närheten till den 400 kV kraftledning som ligger norr om området behöver beaktas så att lämpliga skyddsavstånd hålls. Ett gestaltungsprogram måste tas fram så att bebyggelsen harmonierar med kulturmiljön och landskapet.

När lämpliga utredningar och avvägningar utförts kan nya fakta leda till att planarbetet måste stoppas, krympas eller kraftigt omarbetas.



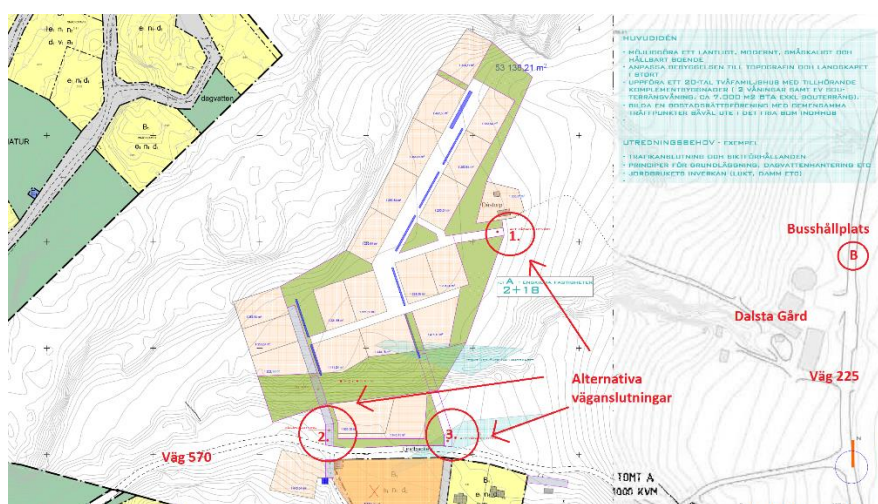
Orienteringskarta

Ärendet

Området ligger i Grödinge öster om Kagghamra tomtområde och väster om Dalsta gård. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett 20-tal tvåfamiljshus med komplementbyggnader (ca 7000 kvm BTA) i lantlig miljö öster om Kagghamra tomtområde och väster om Dalsta gård.

Tanken är att möjliggöra för ett lantligt, modernt, småskaligt och hållbart boende. Bebyggelsen ska anpassas till topografin och landskapet. En bostadsförening ska bildas med gemensamma träffpunkter både utomhus och inomhus.

3 alternativa anslutningar finns med i förslaget men där alternativ 1 verkar vara mest fördelaktigt eftersom terrängen troligen är bättre anpassad för en bilväg och det blir närmare till busshållplatsen. Tanken är att lägga en gång och cykelväg från bostadsområdet ner mot väg 570 så att man får en starkare koppling till Kagghamra tomtområde och Grindstugan, ett förslag på detaljplan väster om Kagghamra med ca 40 bostadsenheter som nu är i samrådsskede.



Första skissförslag på planområde

Att utreda

Grön kil

Platsen ligger i en grön värdekärna inom en grön kil. Bebyggelsen måste anpassas så att den inte klipper av gröna samband i för stor utsträckning.

Ras

I stort sett hela fastigheten Dalsta 4:1 är ett akksamhetsområde för skred. Särskilt känsligt är det sannolikt vid bäckravinen. Aktiva ravinbildningsprocesser gör att bäckfåran kan förflyttas och nya områden kan bli utsatta för skred i framtiden.

Dagvatten

Bäcken i området är ett biflöde till Kagghamraån. Kagghamraån är en vattenförekomst med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Ån är dessutom ett riksintresse för naturvården med en unik havsöringsstam. Om Dalsta 4:1 ska bebyggas kommer därför mycket höga krav ställas på VA och dagvattenhantering.

Naturvärdesinventering

Områdena kring bäcken samt skogsbrynen mot åkrarna/betesmarken har goda förutsättningar att innehålla höga naturvärden som måste kartläggas och tas i beaktande.

Närhet till jordbruk

Vad gäller jordbrukets inverkan så kan de hästar som Dalsta gård har i sina hagar innebära risk för lukt och allergibesvär. Det finns inget exakt skyddsavstånd för allergirisken mellan hästhållning och bostäder. Det brukar bli en bedömning efter de lokala förhållandena och hamna någonstans 80 - 150 m.

Kraftledning

Det går en 400 kV kraftledning norr om planerad bebyggelse. Skyddsavstånd på minst 130 meter måste hållas.

Jordbruksmark

Förslag på bebyggelse ligger ca 25% på jordbruksmark och ca 75% på skogsmark. I planarbetet kommer man behöva göra en avvägning av hur mycket åkermark som kan tas i anspråk.

Trafik

En utredning måste göras för att få en säker angöring till planområdet. Även siktlinjer i dold kurva måste beaktas. Placering av busshållplats längs väg 225 kan behöva ses över för att skapa en säker väg för fotgängare från det planerade bostadsområdet, alternativt kan nya gångbanor behövas för att skapa en trygg passage.

Ekosystemtjänster och skötsel

Planförslaget ska ta hänsyn till ekosystemtjänster i området och att kvarvarande naturområden kan skötas med hänsyn tagen till vilka ekosystemtjänster som kan främjas.

Gestaltning

I Grödinges lantliga miljö och öppna landskap ställs det mycket stora krav på gestaltning. Den nya bebyggelsens läge och placering behöver harmoniera med kulturmiljön och landskapet och därför måste ett gestaltungsprogram tas fram.

Planförutsättningar

Området är inte tidigare planlagt.

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Förslaget följer översiktsplanens intensjoner av förnyelse och förtätning som gäller Grödinge och landsbygden i övrigt. I översiktsplanen är området utpekade för att ge utrymme till nya bostäder på landsbygden. Den nya bebyggelsens läge och placering ska harmoniera med kulturmiljön och landskapet. Landskapskaraktären ska tas tillvara och nya bostäder ska placeras i bryn, intill vägar eller i kanten till det öppna landskapet. Den nya bebyggelsen ska samlas i små grupper och i närmaste anslutning till vägar, kommunikation och i de stråk där kommunalt vatten och avlopp planeras.

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. I samband med ett kommande planuppdrag avgörs om planprocessen ska genomföras enligt standardförfarande eller utökat förfarande.

Avtal

Ett plankostnadsavtal kommer att tecknas med fastighetsägaren.

Utredningar

Inom ramen för detaljplanarbetet bör följande utredningar göras:

- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Trafikutredning
- Ekosystemtjänster och skötsel
- Gestaltningprogram

Konsekvenser

Sociala konsekvenser

Inom planområdet föreslås ingen ny kommunal eller kommersiell service. Servicebehovet förväntas tillgodoses utanför planområdet.

Öster om planområdet längs med väg 225 trafikerar busslinje 783 (Södertälje centrum– Nynäshamns station). Turtätheten är cirka en buss i timmen. Närmaste station på busslinje 783 är Dalsta och ligger ca 500 meter från

planområdet. Fler boende i området kan dock bidra till underlag för bättre bussförbindelser och till exempel kanske en förskola i närområdet i framtiden.

Miljökonsekvenser

Förvaltningen har bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren bekostar alla plankostnader och gatukostnader. Kostnader för anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

Preliminär tidplan

Planuppdrag	2 kvartalet/2025
Antagande	2 kvartalet/2027

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson
Planchef

Expedieras till
Planadministratör
Fastighetsägare Lars Sunnefors