



15

Avslutande av detaljplan för Tullinge 16:223 (sbf/2016:118)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslutar uppdraget att ta fram detaljplan för Tullinge 16:223 i Tullinge Parkhem.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-01-26 att ge positivt planbesked till ansökan om planbesked för Tullinge 16:223. Nämnden beslutade samtidigt att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan. Motiveringen till positivt planbesked var att det inte är lämpligt att en fastighet styrs av två detaljplaner med olika planbestämmelser. Syftet med detaljplanen var att samordna gällande planbestämmelser.

2012-01-24 genomförde fastighetsägaren en fastighetsreglering av aktuell fastighet som medförde en utökning av fastigheten söderut. Fastigheten hörde tidigare endast till detaljplan Stallet m fl (42-28) från 2007 men efter fastighetsregleringen tillkom en del av fastigheten Tullinge 16:224, söder om aktuell fastighet, som hör till detaljplan Kv Tygeln m m (42-15) från 1985.

För den norra delen av planområdet gäller detaljplan 42-28 där området är planlagt för bostäder med endast friliggande hus. Idag finns där en villa och komplementbyggnad. För den södra delen av planområdet gäller detaljplan där området är planlagt med "korsprickning", vilket innebär att det inte är möjligt att bebygga.

Ärendet

Förslaget till detaljplanen har varit på samråd under september 2018. Efter samrådet uppmärksammades samhällsbyggnadsförvaltningen om ett prejudicerande rättsfall (beslut från Länsstyrelsen 2018-06-11, aktbeteckning 40322-9961-2018) som visar att det är möjligt att en fastighet styrs av två detaljplaner. Aktuell fastighet kan alltså styras av de två gällande detaljplanerna.

2020-03-06

Dnr sbf/2016:118

Därmed gäller samma bedömning för detta ärende som för generella förfrågningar om att ta fram nya detaljplaner för avstyckning av en enskild fastighet. Förvaltningen bedömer att en ny detaljplan som syftar till enskild avstyckning inte är lämplig eftersom kommunen ska ta fram nya detaljplaner för sammanhållen bebyggelse som ser över områdets förutsättningar och infrastruktur.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-02-10, utgör underlag för beslutet.

Referens
Felicia SellgrenMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Avslutande av detaljplan för Tullinge 16:223

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslutar uppdraget att ta fram detaljplan för Tullinge 16:223 i Tullinge Parkhem.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-01-26 att ge positivt planbesked till ansökan om planbesked för Tullinge 16:223. Nämnden beslutade samtidigt att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan. Motiveringen till positivt planbesked var att det inte är lämpligt att en fastighet styrs av två detaljplaner med olika planbestämmelser. Syftet med detaljplanen var att samordna gällande planbestämmelser.

2012-01-24 genomförde fastighetsägaren en fastighetsreglering av aktuell fastighet som medförde en utökning av fastigheten söderut. Fastigheten hörde tidigare endast till detaljplan Stallet m fl (42-28) från 2007 men efter fastighetsregleringen tillkom en del av fastigheten Tullinge 16:224, söder om aktuell fastighet, som hör till detaljplan Kv Tygeln m m (42-15) från 1985.

För den norra delen av planområdet gäller detaljplan 42-28 där området är planlagt för bostäder med endast friliggande hus. Idag finns där en villa och komplementbyggnad. För den södra delen av planområdet gäller detaljplan där området är planlagt med "korsprickning", vilket innebär att det inte är möjligt att bebygga.

Förslaget till detaljplanen har varit på samråd under september 2018. Efter samrådet uppmärksammades samhällsbyggnadsförvaltningen om ett prejudicerande rättsfall (beslut från Länsstyrelsen 2018-06-11, aktbeteckning 40322-9961-2018) som visar att det är möjligt att en fastighet styrs av två detaljplaner. Aktuell fastighet kan alltså styras av de två gällande detaljplanerna.

Därmed gäller samma bedömning för detta ärende som för generella förfrågningar om att ta fram nya detaljplaner för avstyckning av en enskild fastighet. Förvaltningen bedömer att en ny detaljplan som syftar till enskild avstyckning inte är lämplig eftersom kommunen ska ta fram nya detaljplaner

för sammanhållen bebyggelse som ser över områdets förutsättningar och infrastruktur.



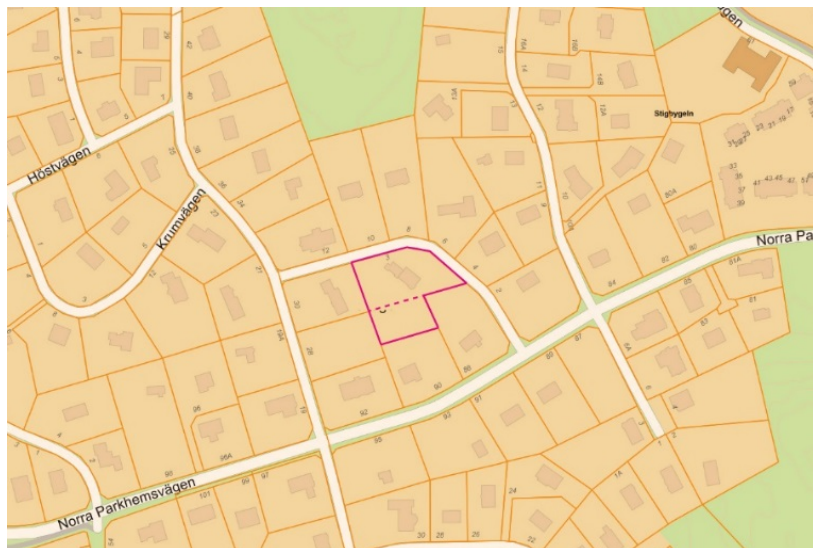
Ortofoto som visar planområdet som utgörs av fastigheten Tullinge 16:223.

Bakgrund

Aktuell fastighet, Tullinge 16:223, reglerades 2012-01-24 av fastighetsägaren. Fastighetsregleringen medförde en utökning av fastigheten söderut, så att en del av Tullinge 16:224 tillkom till fastigheten.

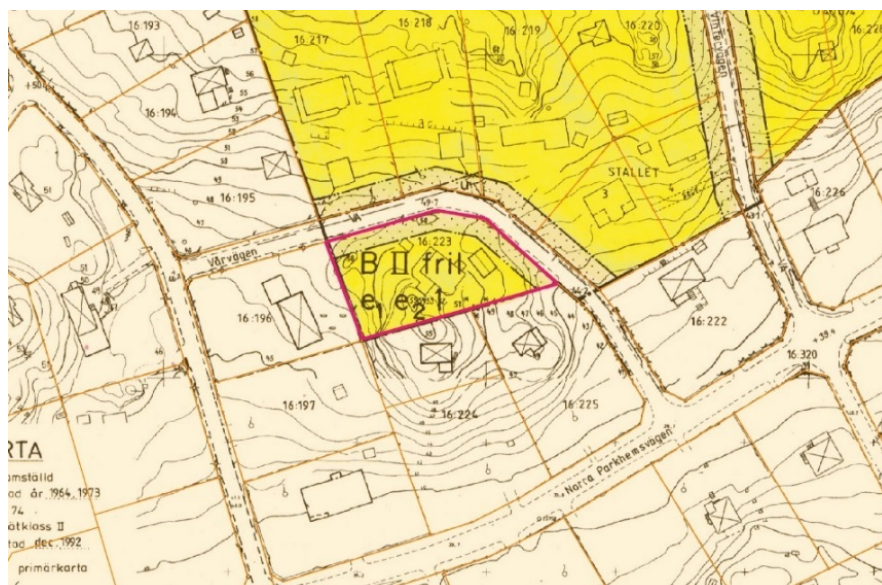
Vid tiden för fastighetsregleringen hade båda de detaljplaner som idag gäller inom fastigheten vunnit laga kraft. Fastigheten hörde tidigare endast till detaljplan Stallet m fl (42-28) från 2007 men efter fastighetsregleringen tillkom en del av fastigheten Tullinge 16:224 som hör till detaljplan Kv Tygeln m m (42-15) från 1985. Därmed regleras fastigheten nu av två detaljplaner, där den norra delen regleras av 42-28 och den södra delen av 42-15.

När beslut fattades om positivt planbesked (2016-01-26) med uppdrag att ta fram en ny detaljplan på aktuell fastighet var motiveringen att det inte är lämpligt att en fastighet styrs av två detaljplaner med olika bestämmelser. Syftet med detaljplanen var att samordna gällande planbestämmelser. Förslaget till detaljplan skulle möjliggöra en avstyckning av fastigheten och ny bebyggelse på den tillkomna södra delen av planområdet bestående av en fristående villa.



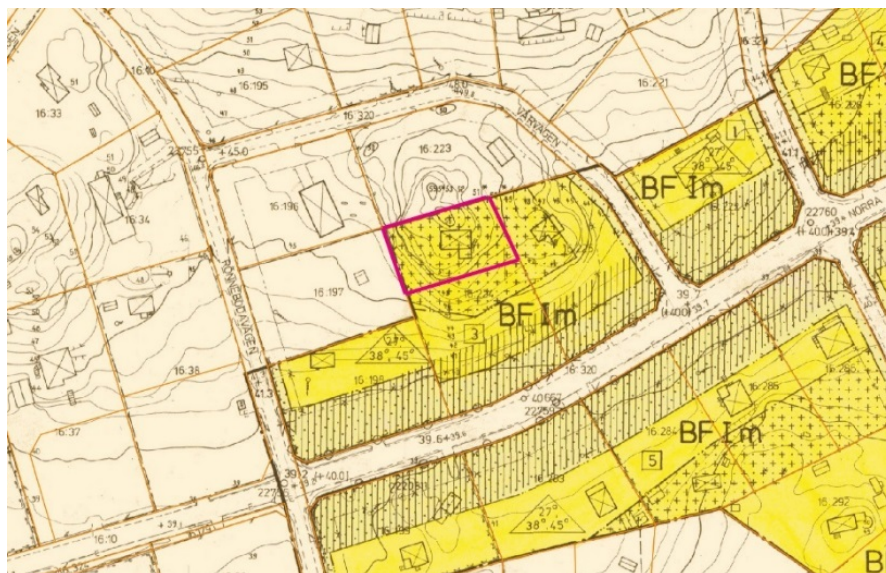
Karta som visar aktuell fastighet (planområdet). Streckad linje visar fastighetsgräns innan genomförd fastighetsreglering.

För den norra delen av planområdet, där detaljplan 42-28 gäller, är marken planlagd för bostäder med endast friliggande hus med en största byggnadsarea om 200 kvm per fastighet varav en högsta byggnadsarea för uthus om 40 kvm. Denna del av planområdet är idag bebyggd med villa och garage.



Karta som visar den norra delen av fastigheten som regleras av detaljplan 42-28.

För den södra delen av planområdet, där detaljplan 42-15 gäller, är marken planlagd med "korsprickning" vilket innebär att marken inte får bebyggas med undantag från uthus, garage och liknande gårdsbyggnader förutsatt att det för varje enskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Det är i denna del av planområdet som ny bebyggelse föreslås vilket alltså enligt gällande detaljplan inte är möjligt att uppföra.



Karta som visar den södra delen av fastigheten som regleras av detaljplan 42-15.

I båda gällande detaljplaner regleras fastighetsstorleken genom fördelning av antal fastigheter. För södra såväl som norra delen av planområdet är antalet fastigheter redan så många som tillåts. Därför är avstyckning inte möjlig enligt gällande detaljplaner.

Förslaget till detaljplanen var ute på samråd under september 2018. Efter samrådet uppmärksammades samhällsbyggnadsförvaltningen om ett prejudicerande rättsfall (beslut från Länsstyrelsen 2018-06-11, aktbeteckning 40322-9961-2018) som visar att det är möjligt att en fastighet styrs av två detaljplaner.

Motivering

När beslut fattades om positivt planbesked (2016-01-26) med uppdrag att ta fram en ny detaljplan på aktuell fastighet var motiveringen att det inte är lämpligt att en fastighet styrs av två detaljplaner med olika bestämmelser. Idag finns prejudicerande rättsfall (beslut från Länsstyrelsen 2018-06-11, aktbeteckning 40322-9961-2018) som visar att en fastighet kan styras av två detaljplaner. Fastigheten kan alltså fortsättningsvis styras av de två olika detaljplanerna.

Då fastigheten kan styras av de två detaljplanerna gäller samma bedömning för detta ärende som för generella förfrågningar om att ta fram nya detaljplaner för avstyckning av en enskild fastighet. Kommunen är restriktiv mot dessa förfrågningar eftersom kommunen enligt 2 kap. 4 § plan- och bygglagen ska ta fram detaljplaner för ny sammanhållen bebyggelse. Gällande detaljplaner har tagit ställning till och gjort avvägningar för hela planområdena i frågor som prövades enligt dåvarande lagstiftning. Det är frågor om till exempel trafikflöden, geologi, topografi och dagvatten som i detaljplanerna har utretts och sammanvägts. Att ta fram en ny detaljplan för en enskild fastighet innebär att alla dessa planfrågor måste prövas igen mot dagens lagstiftning.

Det finns ett stort intresse för avstyckningsplaner i Tullinge. Att ta fram flera avstyckningsplaner oberoende av varandra gör det svårt att förutse de additiva effekterna på planfrågor inom hela området (till exempel trafikflöden, geologi, topografi och dagvatten). Detta påvisades under samrådet av detaljplanen för Tullinge 16:223 som pågick i september 2018. Under samrådet framkom att den nya detaljplanen kommer att ändra förutsättningarna för de övriga fastigheterna inom befintliga planområden.

Under samrådet framkom att ny bostadsbebyggelse på fastigheten framförallt skulle öka risken att förvärra dagvattensituationen för grannfastigheterna. Eftersom större delen av marken inom planområdet består av berg finns små möjligheter till infiltration av dagvatten. Detta försvårar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) som innebär att vattnet ska tas omhand inom fastigheten. Redan idag finns problem med inträngande dagvatten på fastigheter i området. Dagvattenproblematiken visar att en större översyn av området skulle behövas om avstyckning och förtätning ska vara möjlig i området.

Att ta fram en ny detaljplan med syfte att tillåta avstyckning av den enskilda fastigheten är inte lämpligt enligt ovanstående skäl.

Förvaltningens bedömning

Utifrån ovanstående motiveringar föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen avslutas. Förvaltningen bedömer att fastigheten kan styras av de två befintliga detaljplanerna vilket rättsfallet visar. En ny detaljplan som syftar till enskild avstyckning är inte lämplig eftersom kommunen ska ta fram nya detaljplaner för sammanhållen bebyggelse som även ser över områdets förutsättningar och infrastruktur.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson
Planchef

Expedieras till
Planadministratör
Sökande

Botkyrka kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten

Referens: Planchef, Charlotte Rickardsson

Botkyrka kommun

14785 Tumba

Botkyrka kommun
Receptionen

2020-02-20

637/2016:18

Botkyrka kommun

2020-02-20

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten

Referens: Planchef, Charlotte Rickardsson

Botkyrka kommun

14785 Tumba

Yttrande över bedömning

Avslutande av detaljplan för Tullinge16: 223

Yttrande

Angående tjänsteskrivelse daterad 2020-02-10

Planenhetens förslag till beslut att samhällsbyggnadsnämnden skall avsluta detaljplan för Tullinge 16:223 är felaktigt.

Samhällsbyggnadsnämnden bör därför avslå Planenhetens förslag och ge Planenheten i uppdrag att färdigställa detaljplanen för Tullinge 16:223 enligt det senaste omarbetade förslaget daterat 2019-10-17 Bilaga 1.

Sammanfattning

Första stycket ok

Andra stycket ok

Tredje stycket

"För den södra delen av planområdet gäller detaljplan där området är planlagt med "korsprickning", vilket innebär att det inte är möjligt att bebygga."

Planenhetens bedömning av "korsprickning" är helt felaktigt, i planen anges att korsprickning innebär att "MARK DÄR UTHUS O DYL UNDANTAGSVIS FÅR UPPFÖRAS." Alltså är det möjligt enligt plan att bebygga området som har korsprickning.

Fastigheten Tullinge 16:225 har en sommarstugebebyggelse som till c:a 80% ligger inom området för korsprickning. Enligt gällande detaljplan Kv. Tygel n mm (42-15) från 1985 alltså

är det möjligt med byggnation på korsprickad mark. Detaljplan redovisas på sid 4 i kommunens tjänsteskrivelse.

Fastigheten Tullinge 16:224 har en byggnation som är redovisad på gällande detaljplan Kv. Tygeln mm (42-15) från 1985, med beteckningen BFI m. Den marken som byggnationen är redovisad på tillhör numera fastigheten Tullinge 16:223 i och med marköverföringen år 2012.

Fjärde stycket

Att Länsstyrelsen har fattat ett beslut om att en fastighet kan styras av två gällande detaljplaner var lämpligt just för detta ärende som behandlades av Länsstyrelsen.

Botkyrka kommun har planmonopol och behöver ej ta hänsyn till att Länsstyrelsen gjort en bedömning av ett ärende som inte har så motsägande detaljplaner som fastigheten Tullinge 16:223.

Beträffande prejudicerande rättsfall från en Länsstyrelsen så ifråga sätts detta eftersom varje enskild kommun i Sverige har planmonopol samt att det finns 21 Länsstyrelser i Sverige som är oberoende.

Botkyrka kommun har 2018-09-11 från Länsstyrelsen erhållit besked från Länsstyrelsen att Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget samt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bilaga 2. Vid detta tillfälle 2018-09-11 visste Länsstyrelsen om sitt eget beslut daterat 2018-06-11 att en fastighet kan styras av två gällande detaljplaner men kommenterade inte detta när det gällde detaljplan för Tullinge 16:223.

Lantmäteriet har också yttrat sig om detaljplan Tullinge 16:223. Kommentar ingen erinran. Bilaga 3.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden har också yttrat sig, kommentar har inte några synpunkter på förslag till detaljplan för Tullinge 16:223. Bilaga 4.

Södertörns brandförsvarsförbund har också yttrat sig Bilaga 5, 2 sidor kommentar Inga problem eftersom entredörr till uppställningsplats understiger 50 meter.

Femte stycket

Kommuns planbeskrivning dat 2018-08-20 Bilaga 6, 12 sidor.

För planenheten att färdigställa detaljplanen för fastigheten Tullinge 16:223 är enkelt eftersom allt är i princip utrett och att nu planenheten ändrar sig är mycket svårförståeligt eftersom all tidigare korrespondens varit positiv samt att planärendet har omritats efter grannarnas synpunkter som kom fram under samrådet.

Förvaltningen har haft en positiv syn på ny detaljplan från och med 2016-01-26 under förutsättning att ett plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och förvaltningen. Denna förutsättning är uppfylld.

Jag erhöll en tjänsteskrivelse dat 2019-10-04 om avslutande av detaljplan för Tullinge 16:223. Med möjlighet att yttra mig senast 25 okt 2019. Mitt yttrande är daterat 2019-10-17 och inlämnat till kommunen 21 okt 2019 återfinns i Bilaga 1 35 sidor.

Efter c:a en vecka fick jag telefonmeddelande från planenheten att dom beslutat att avslutandet återtass.

Att förvaltningen nu bedömer att ny detaljplan inte är lämplig är mycket svårförståeligt eftersom Länsstyrelsens dom kom redan 2018-06-11 alltså 18 månader tidigare och all nedlagt tid samt arbete under dessa 18 månader skall självfallet till vara tas och ej slängas i papperskorgen.

Att kommun ska ta fram nya detaljplaner för sammanhållen bebyggelse som ser över områdets förutsättningar och infrastruktur är i princip utförd med det arbete som nedlagts vid framtagande av ny detaljplan för Tullinge 16:223.

Bakgrund

Sid 2,3, och 4 så stämmer detta med undantag av sista stycket.

Vid mötet med planenheten som hölls 8 okt 2018 redovisades ingenting om något prejudicerande rättsfall från Länsstyrelsen 2018-06-11.

Första gången jag fick vetskap om detta var i tjänsteskrivelsen från planenheten daterad 2019-10-04.

Att Länsstyrelsens beslut skulle vara prejudicerande stämmer inte vilket jag redovisat ovan i mitt yttrande.

Motivering

Första stycket

Det finns 21 Länsstyrelser i Sverige att det då skulle vara ett prejudicerande rättsfall från en Länsstyrelse stämmer inte.

Prejudicerande rättsfall skall gälla i hela Sverige och detta bestämmer inte en enskild Länsstyrelse eftersom det finns 20 oberoende fler Länsstyrelser i Sverige.

Planenheten har undanhållit denna information till mig from 2018-06-11 tom 2019-10-04 och förorsakat fastighetsägaren både tid och arbete. Dessutom har kommun monopol på detaljplaneärenden. I plankostnadsavtalet §5 så skall part omedelbart skriftligen meddela den andra parten om avslutande av planarbetet detta krav är inte uppfyllt.

Andra stycket

Kommunen har gett positivt planbesked 2016-01-28 och sedan dess har arbetet med detaljplanen pågått och de frågor som kommit fram har utretts och inarbetas i detaljplanearbetet ex trafikflöden, geologi, topografi och dagvatten.

Dessa frågor är redan lösta i det nya detaljplaneförslaget som inlämnats till kommun återfinns i Bilaga 1 35 sidor.

I detta förslag behandlas även Botkyrka kommuns översiktsplan som är antagen av kommunfullmäktige 22 maj 2014.

I och med planenhetens tjänsteskrivelser daterade 2019-10-04 samt 2020-02-10 kan konstateras att Planenheten väljer att direkt gå emot översiktsplanens intentioner. I mitt yttrande Bilaga 1 på sid 2 finns angivet valda delar av översiktsplanen som planenheten arbetar emot.

Tredje stycket

Brödtexten i detta stycke kände kommunen till när man gav positivt planbesked 2016-01-28.

Det senaste detaljplaneförslaget som redovisas under Bilaga 1 där har frågor som trafikflöden, geologi, topografi och dagvatten omhändertagits.

Planenheten påstår att den nya detaljplanen kommer att ändra förutsättningarna för de övriga fastigheterna inom befintliga planområden.

Varför påstår planenheten osanningar och inte håller sig till den krets som var representerat i samrådet.

Fakta bevisar detta i bilaga 1 finns redovisat fastighetsägarens synpunkter om 3 sidor daterat 2019-03-05 och där har hänsyn tagits till de 4 st klagande fastighetsägare.

Noteras kan att av 10 st fastighetsägare så har 6 st godkänt det första detaljplaneförslaget.

Fjärde stycket

De synpunkter som grannfastigheterna framfört under samrådet betr dagvattensituationen är omhändertagits i det nya planförslaget ex så är skaftvägen flyttad från västra delen av fastigheten till den östra delen. Garaget är även nedflyttat till den östra delen av fastigheten. På den östra delen av fastigheten finns det mycket goda möjligheter till infiltration av dagvatten efter som på denna del är marken upphöjd med ett stort jordlager och inte berg som planenheten påstår.

Att det idag finns problem med inträngande dagvatten på fastigheten 16:196 har jag kommenterat under Bilaga 1 Fastighetsägarens synpunkter 3 sidor daterat 2019-03-05.

Eftersom skaftvägen och ev. dagvatten från den ej längre påverkar fastigheten 16:196 så kommer dagvattenbelastningen att vara samma som tidigare för fastigheten 16:196 och ej påverkas av den nya detaljplanen för Tullinge 16:223.

Någon dagvattenproblematik pga. ny detaljplan på fastigheten Tullinge 16:223 finns inte. LOD gör att dagvattensituationen förbättras inom området och avstyckningen och förtätningen kommer att förbättra dagvattensituationen.

Eftersom skälen som samhällsbyggnadsförvaltningen anger är omhändertagna i det nya detaljplaneförslaget som redovisas under Bilaga 1 och som överhuvudtaget inte kommenterats av förvaltningen.

Att planenheten sedan genom osanningar försöker misskreditera det nya detaljplaneförslaget som redovisas under Bilaga 1.

Konsekvens av ovanstående är att den nya detaljplanen är mycket lämplig.

Förvaltningens bedömning

Eftersom ovanstående motiveringar är omhändertagna i den nya detaljplanen som förvaltningen ej kommenterat. Utöver detta har man även påstått osanningar som jag ovan har bevisat därför anser jag att det är helt felaktigt att avsluta detaljplanen.

Något prejudicerande rättsfall från en Länsstyrelse är ett felaktigt påstående eftersom det finns ytterligare 20 oberoende Länsstyrelser i Sverige. Utöver detta har kommunen sitt planmonopol och kan själva besluta.

Länsstyrelsen har godkänt detaljplaneförslaget för Tullinge 16:223 se Bilaga 2.

Eftersom det nedlagda arbetet under 1,5 års tid visat att det är lämpligt med en ny detaljplan för Tullinge 16:223 så är det bara att besluta om att ge planenheten i uppdrag att färdigställa detaljplaneförslaget för Tullinge 16:223.

Av vilken anledning är tjänsteskrivelsen daterad 2020-02-10 inte underskriven?

Övrigt

Undertecknad begär att samhällsbyggnadsförvaltningen återremitterar ärendet till planenheten med uppdrag att färdigställa detaljplanen samt besvara alla mina synpunkter i såväl detta yttrande som tidigare inlämnade yttrande.

Jag ser fram emot sakliga skäl och inte osanningar eller subjektivt tyckande och inte heller personliga tyckanden.

Om tjänstemännen inom samhällsbyggnadsförvaltningen använder den taktik som tjänsteskrivelsen daterad 2020-02-10 ger uttryck för är jag som företrädare för Tullingepartiet i SBN mycket orolig.

Detta beror på osanningar i materialet samt felaktiga påståenden, ej kommenterat det senaste detaljplaneförslaget som redovisas under Bilaga 1.

Mitt förtroende för planenhetens arbete är inte tillfredsställande.

Planenheten har under hela planarbetet framfört att dagvattnet från den nya lilla detaljplanen skulle få konsekvenser för Tullingesjön. Detta kommer inte att ske med LOD.

Framtida detaljplaner/bygglov hur skall samhällsbyggnadsförvaltningen kunna garantera att något dagvatten inte rinner ut i Tullingesjön eftersom merparten av dagvattnet rinner ner i Tullingesjön idag. Hur har man löst detta problem för Ulvsbergsgårdens framtida bebyggelse och hur kommer man att lösa problemet med utbyggnad av Tullinge Centrum?

Tullinge 2020-02-20



Ove Högberg

Med 30 års erfarenhet som sakkunnig inom byggjuridiken åt olika advokatbyråer i Stockholm, utbildad byggnadsingenjör samt egen företagare inom byggkonsultbranschen i 25 år.

Total erfarenhet inom samhällsbyggnadsbranschen 55 år

Bilagor 1,35 sidor, 2,1sida, 3, 1 sida, 4,1 sida, 5,2 sidor, 6,12 sidor

Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten
Referens: Planchef, Charlotte Rickardsson

Botkyrka kommun
147 85 TUMBA

Yttrande över bedömning

Avslutande av detaljplan för Tullinge 16:223

Yttrande

Planenhetens förslag till beslut av samhällsbyggnadsnämnden att avsluta detaljplan för Tullinge 16:223 är felaktigt.

Samhällsbyggnadsnämnden bör därför avslå Planenhetens förslag och ge Planenheten i uppdrag att färdigställa detaljplanen för Tullinge 16:223.

Angående tjänsteskrivelse daterad 2019-10-04

- **Byggnaden passar inte in**

Detta är såklart en subjektiv bedömning och upp till betraktaren. En tvåplansbyggnad ger ett mindre fotavtryck på marken vilket medför en mindre påverkan på marken. Att en enplansbyggnad passar bättre på en höjd är rent felaktigt. Tullinge är kuperat och det finns flera exempel på byggnader som placerats på höjder, vid avsatser och dylikt. Man kan till och med påstå att just detta är typiskt för Tullinge. Den föreslagna bebyggelsen ger inte mer insyn till grannar än det som redan förekommer i området i övrigt.

När det gäller den föreslagna byggnadens gestaltning är den anpassad till den för Tullinge typiska trähusarkitekturen som återfinns i den i Tullinge kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen från det tidiga 1900-talet samt i Tullinge trädgårdsstads trädgårdsstadsbebyggelse.

- **Träd, växtlighet och djur riskerar att försvinna på platsen**

Den för bebyggelse aktuella platsen består till största delen av berg i dagen och buskvegetation. I det omarbetade förslaget till bebyggelse, daterad 2019-08-24, har byggnaden sänkts och lägesjusterats samtidigt som vägen flyttats. Detta för att ytterligare minska den framtida bebyggelsens påverkan på omgivningen och för att spara vegetation i områdets västra del.

▪ **Översvämningsrisk och dagvattenhantering**

Den föreslagna bebyggelsen och detaljplanen kan omöjligen öka översvämningsrisken eller försämra dagvattenhanteringen. Det vatten som idag ohejdat rinner på berg i dagen kommer istället att via LOD, d.v.s. magasinering och infiltration i fyllnadsmassor att förbättra situationen. Det vatten som genom nederbörd hamnar på den avstyckade fastigheten kommer att fördröjas och spridas.

▪ **Bebyggelse på kullen medför insatser såsom schaktning och fyllning**

Denna synpunkt är svår att förstå. Självfallet innebär uppförandet av en villa schaktning och fyllning, det gör det ju alltid. I detta fall innebär det dock inte mer markarbeten än vad som är normalt i Tullinge. Det omarbetade förslaget, daterat 2019-08-24, medför att behovet av markarbeten minskat.

Att detta argument kan användas i ett villaområde kan inte beaktas som annat än underligt.

Angående Botkyrka kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 22 maj 2014

I och med Planenhetens tjänsteskrivelse, daterad 2019-10-04, kan det konstateras att Planenheten väljer att direkt gå emot översiktsplanen.

Sida 23: "I Botkyrka finns det plats att växa. Ny bebyggelse – bostäder och verksamheter – ska i första hand lokaliseras inom den befintliga stadsbygden eller i direkt anslutning till den."

"Vi behöver växa inåt också för att det ska vara lätt att leva klimatsmart, för att hushålla med natur- och jordbruksmark och för att dra nytta av befintliga investeringar i samhällsservice, vägar och fjärrvärme."

Sida 24: "Befintlig bebyggelse ska förtätas..."

Sida 31: "Vi behöver bygga tätare stadsmiljöer och kunna röra och förflytta oss på mindre resurskrävande sätt."

Sida 34: "Vi koncentrerar ny bebyggelse till redan bebyggda områden och i synnerhet till kollektivtrafikhärlägen."

Sida 45: "Ingen av kommunens stadsdelar är färdigbyggd. I attraktiva städer och delar av städer finns alltid drivkrafter för förnyelse. Vi ska bygga bostäder i redan bebyggda områden, det vill säga förtäta. I första hand genom kompletteringsbebyggelse i kollektivtrafikhärlägen."

Sida 108: "Arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela stadsbygden,"

Angående handlingar för detaljplan för Tullinge 16:223

För att bemöta de grannar som lämnat synpunkter på den illustrerade bebyggelsen etcetera har följande handlingar omarbetats:

- Plankarta och illustration
- Planbeskrivning, daterat 2019-08-24
- Illustration för ny bebyggelse; A-40.1-100, A-40.1-101, A-40.1-102, A-40.2-101, A-40.3-101, A-40.3-102, A-40.3-103 och A-40.3-104.
- Fastighetsägarens synpunkter, daterat 2019-03-05

Övrigt

Vid möte på planenheten den 8 oktober 2018 där närvarande var Charlotte Rickhardsson, Zillah Edström Bood, Magnus Jansson och Ove Högberg. Undertecknad begärde få ta del av grannarnas yttrande samt att det överenskomms att planenheten inte skulle göra någonting med detaljplanen före jag insänt mina synpunkter samt tagit fram ett nytt planförslag där hänsyn tas till grannarnas yttrande.

Att planenheten önskar avsluta detaljplanarbetet är i strid mot den överenskommelse som träffades vid mötet den 8 oktober 2018.

Noteras kan att av 10 fastighetsägare så har 6 godkänt det första förslaget.

Det framgår inte att det prejudicerande rättsfallet har 2 detaljplaner som strider mot varandra eller om de synkroniserar med varandra. På Vårvägen strider de mot varandra.

Länsstyrelsens uppfattning om Tullinge 16:223s nya detaljplan är positiv.

Med anledning av det ovanstående samt omarbetade handlingar har grannarnas önskemål och synpunkter beaktats och tillmötesgått mer än vad som kan förväntas.

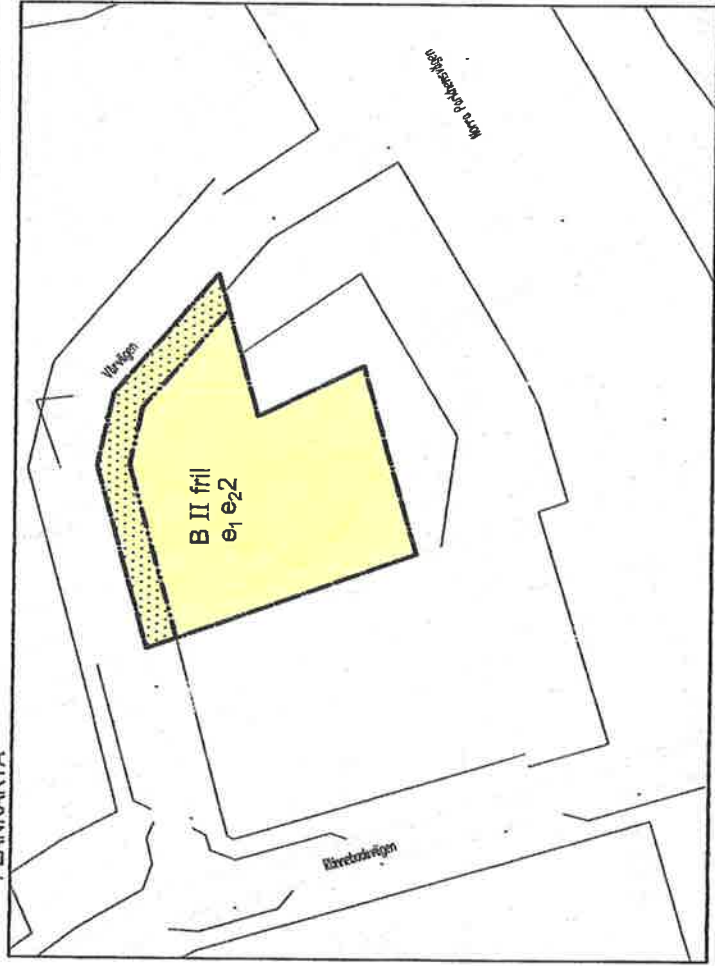
Med vänlig hälsning

Tullinge 2019-10-17


Ove Högberg

Adress: Vårvägen 3 - 146 52 TULLINGE
Telefon: 070- 606 92 23

PLANKARTA



GRUNDKARTA

OK KV2016-153 Tullinge 16_223
Svear 991800, RH 2000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Endast angivnen användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområde
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvarterstyp

Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- Största byggnadsarea 200 kvm per fastighet, varav högsta byggnadsarea för uthus 40 kvm.
- Största bruttoarea 275 kvm per fastighet.
- Högst en huvudbyggnad och två uthus per fastighet
- Högst två lägenheter per fastighet varav en högst 70 kvm.
- Minsta tomtestorlek 1000 kvm.
- Högsta antal tomter.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Uthusbyggnad skall placeras minst 1,0 meter från tomtgräns. Garage får dock sammanbyggas över tomtgräns.

Utförande, gestaltning

Vid byggnad i en våning är högsta tillåtna höjd till takfot 4,5 meter och högsta tillåtna höjd till taknock 8,0 meter för huvudbyggnad.

Vid byggnad i två våningar är högsta tillåtna höjd till takfot 6,5 meter och högsta tillåtna höjd till taknock 9,0 meter för huvudbyggnad.

För uthus är högsta tillåtna höjd till takfot 3,5 meter och högsta tillåtna höjd till taknock 4,5 meter.

Högsta antalet våningar

Endast tilläggande hus med uruttag för uthus (garage) eventuellt sammanbyggda över tomtgräns.

Antägningskategori

Dagvatten skall omhändertas lokalt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

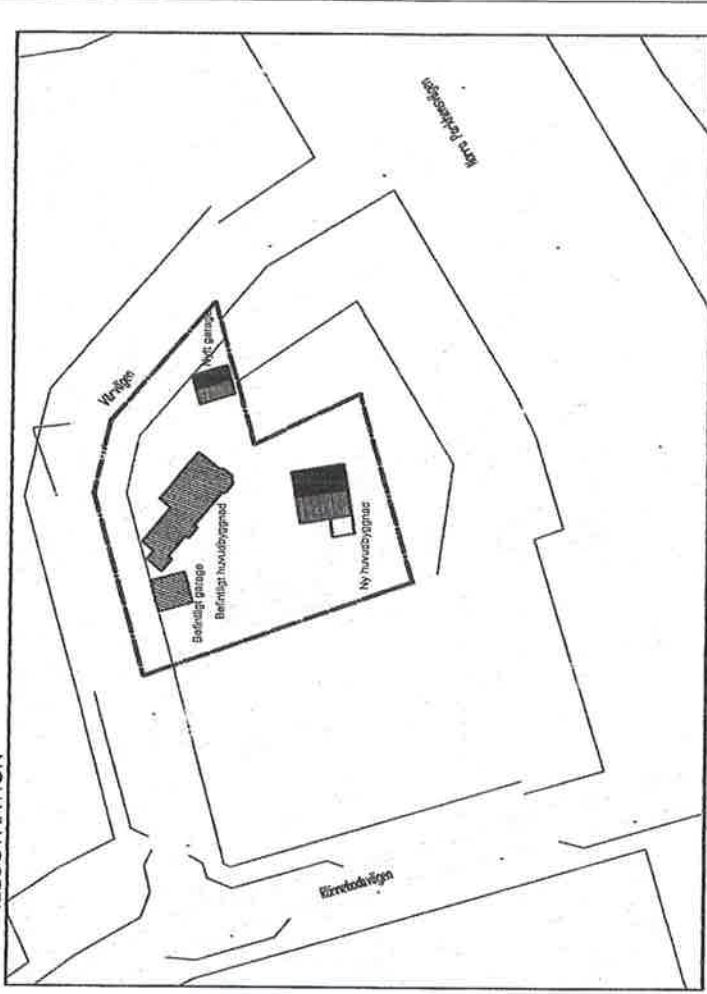
Planens genomförandetid är femton (15) år.

Bygglov

Inom ramen för tillåten byggnadsarea erfordras ej bygglov för följande åtgärder:

- Fasadförändring av mindre omfattning
- En tillbyggnad av huvudbyggnad med högst 15 kvm
- om ej innehåller VA-installation.

ILLUSTRATION



Till planen hör:
 Planprogram
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Miljökonsekvensbeskrivning
 Fastighetsförteckning
 Samrådsredogörelse
 Illustrationskarta

Utlåtande efter utställning

Detailplan för Tullinge 16:223

Tullinge 16:223
Tullinge Parkhem

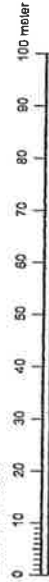
Bolkyrka kommun Stockholm län

Magnus Jansson, Arkitekt MSA

2019-08-24

Instans	Beslutsdatum
Godkännande	
Antagande	
Laga kraft	

Skala: 1:1000





Planbeskrivning

Detaljplan för Tullinge 16:223, Tullinge Parkhem, [plannr 42-50](#)

Samrådshandling



Blått: kommunens tillägg

Rött: text som lagts till

Grönt: Ny text 2019-08-24

2019-08-24

Innehåll

Inledning	3
Planhandlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Behovsbedömning	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Riksintressen	4
Detaljplaner	4
Förutsättningar och förändringar	5
Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning ...	5
Planförslaget	5
Friytor	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Teknisk försörjning [korta ner texten]	8
Genomförande	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Ekonomiska frågor	Fel! Bokmärket är inte definierat.

2019-08-24

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Illustrationsplan (infogad i plankartan)
- Illustrationsritningar rörande möjlig bebyggelse
- Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

För fastigheten gäller två detaljplaner med olika planbestämmelser. Syftet med detaljplanen är att samordna gällande planbestämmelser inom fastigheten. Planförslaget möjliggör att fastigheten styckas av samt uppförande av ett nytt enbostadshus med garage.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning

xxx

Plandata

Planområdet är beläget i Tullinge Parkhem, Tullinge, Botkyrka kommun. Fastigheten omfattar 2 508 kvadratmeter. Marken inom området är i privat ägo och består av fastigheten Tullinge 16:223.

2019-08-24

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Botkyrka kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2014, gäller följande för Tullinge Parkhem:

- Området klassificeras som "Gles stadsbygd".
- Kommunen avser att "Arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela stadsbygden, framförallt i kollektivtrafiknära lägen".

Riksintressen

Inom området finns inga riksintressen.

Detaljplaner

För fastigheten gäller två detaljplaner. För den norra delen gäller detaljplan för del av kvarteret Stallet m fl (42-28), laga kraft 1993. Detaljplanen anger friliggande bostad med en största BYA på 200 kvm samt största BTA 275 per fastighet, högsta tillåtna höjd till takfot 6,5 meter och högsta tillåtna höjd till taknock 8 m för huvudbyggnad. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. För den södra delen gäller detaljplan kv Tygeln mm (P1 42-15A), fastställd 1985. Detaljplanen anger att större delen av marken inte får bebyggas, undantaget uthus och dylikt. Området får bebyggas med bostäder i en våning samt sluttningsvåning. Största BYA är 200 kvm och största BTA är 200 kvm. Minsta tomtstorlek 1000 kvm. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

2019-08-24

Förutsättningar och förändringar

Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning

Bebyggelsen inom Tullinge Parkhem utgörs av endera radhus och kedjehusbebyggelse eller friliggande småhus. Fastigheten Tullinge 16:223 är belägen inom småhusbebyggelsen. Småhusbyggelsen präglas av en osammanhängande och hetrogen utformning, typisk för nyare villaområden. Material för fasad och takbeläggning såväl som kulörer varierar från fastighet till fastighet. Garage är såväl friliggande som sammanbyggda med huvudbyggnaden.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enfamiljshus samt garage från 1990-talet.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör uppförande av ett nytt fristående bostadshus med tillhörande garage. Den nya fastigheten bebyggs förslagsvis enligt följande:

- Ny skaftväg anläggs från Vårvägen. Skaftvägen ansluter Vårvägen vid cirka $-50,0$ och når **nedre parkeringsplan samt garage på $+49,4$. Från nedre parkeringsplan nås huvudbyggnad och övre parkeringsplan på $-52,1$.**
- Ett garage om $39,9 \text{ m}^2$ BYA placeras med färdigt golv (överkant armerad betongplatta) på $+49,5$.
- En huvudbyggnad om $114,9 \text{ m}^2$ BYA placeras med färdigt golv (överkant armerad betongplatta) på $+52,3$.
Huvudbyggnaden uppföres med två (II) våningsplan. Detta emedan en tvåplansbyggnad ger ett mindre "fotavtryck" på marken och därmed minskar behovet av plan mark att bebygga. Likväl medför topografin att relativt omfattande markarbeten i form av sprängning och utfyllnader krävs. Byggnadshöjd $8,5$ meter.
- Målet är att så väl som möjligt anpassa byggnaderna och dess placering till de naturliga förutsättningarna.
- Enligt illustrationsritningarna för möjlig bebyggelse föreslås en huvudbyggnad och ett garage med träfasad (lock-läkt) av stående panel och taktäckning av dubbelfalsad bandplåt.
Vid studie av höjder har förutsättningen varit att slänter överstiger inte $1/2$, motsvarande 50% .

2019-08-24

Gator och trafik

En avstyckning av fastigheten Tullinge 16:223 södra del ansluter bäst till gatunätet genom en skaftväg längs den **nordöstra** fastighetsgränsen till lokalgatan Vårvägen i norr.

Vårvägen möter efter cirka **70** m huvudgatan Norra Parkhemsvägen. Från denna korsning når man med bil via huvudgator följande huvudleder:
Huddingevägen (väg 226) söderut – 2,3 km.
Huddingevägen (väg 226) norrut – 2,3 km.
Glömstavägen (väg 259) – 3,9 km.

Gång- och cykel

Till närmsta cykelstråk på cykelväg är det ca **340** m från fastigheten. Cykelstråket leder till Tullinge centrum alternativt Stendalsbadet och Flottsbro. Väg-
nätet i övrigt bjuder på blandade förutsättningar för gång- och cykeltrafik.
Lokalgatorna saknar i regel trottoarer, medan huvudgatorna generellt har trottoarer alternativt cykelvägar.

Parkering

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektiva färdmedel är god emedan busshållplatser finns vid korsningen Norra Parkhemsvägen-Vårvägen endast ca 135 meter från fastigheten. I Tullinge centrum finns en pendeltågsstation.

Tillgänglighet

Angöring till den nya fastighetens byggnation ska anordnas så att den tillgängliga och användbara entrén enkelt kan nås från parkering.

Service

Ett antal förskolor (exempelvis Fröhuset, Bäverhyddan och Myrstacken) och grundskolor (exempelvis Parkhemsskolan, Trädgårdsstadsskolan och Falkbergsskolan) finns i närområdet. I kommundelen Tullinge finns dessutom gymnasial utbildning vid Tullinge gymnasium. Kommunal service i form av bibliotek och medborgarkontor finns i Tullinge centrum. Här finns även vårdcentral, tandläkarmottagning, apotek, matvaruaffär m.m.

2019-08-24

Friytor

Tillgången till motions- och rekreationsytor samt idrottsanläggningar är mycket god i området. Översikt:

Närmsta naturområde – Ca 400 m.

Trädgårdstorp, hembygdsgård och park – Ca 300 m.

Stendalsbadet, bad och naturområde – Ca 940 m.

Skansberget, fornborg och utsiktsberg – Ca 800 m.

Körsbärsparken, lekpark – Ca 1,3 km

Tullingehallen, idrottshall och fotbollsplan – Ca 1,8 km

Flottsbro, friluftss- och skidanläggning, naturområde – 1,7 km

Natur

Fastigheten Tullinge 16:223 är typisk för de naturliga förutsättningar som finns i Tullinge, med stora nivåskillnader, riklig förekomst av berg i dagen (urberg) och uppväxta trädgårdar med vegetation såsom ek, hassel, rönn, gran och tall.

Landskapsbilden domineras av en öst-västlig dalgång som mynnar ut mot Tullingesjön. På botten av denna dalgång ligger Norra Parkhemsvägen. Dalgångens södra och norra sida utgörs av sluttningar som övergår i bergshöjder med riklig förekomst av berg i dagen (urberg). Tullinge 16:223 är belägen på en av dessa höjder.

Fornlämningar

Inom fastigheten finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena omfattar mestadels berg i dagen (urberg) och, i den nordvästra delen, utfyllnader efter sprängningsarbeten med bergmassor och toppning med matjord. Nivåskillnaderna är relativt stora, med nivåkurvor från 46 till 55 meter, nio meter med andra ord.

Fastighetens södra del utgöres till största delen av berg i dagen (urberg) eller bergssluttningar med begränsad täckning av matjord/morän.

En ny byggnation på det södra markområdet skulle i sin helhet få bergmassor efter sprängning på berg som underlag vid grundläggning.

2019-08-24

Radon

Fastigheten Tullinge 16:223 ligger inom ett område klassificerat som normalriskområde rörande radon. Ny byggnation ska utföras med radonsäkra metoder.

Hydrologiska förhållanden

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i första hand tas om hand på platsen där det uppstår, så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten. Eftersom fastigheten Tullinge 16:223 i princip utgörs av en bergstopp, med avrinning åt alla väderstreck, och med mycket berg i dagen, kommer en ny byggnation på den södra delen av fastigheten, med sprängningsarbeten och utfyllnader, förbättra möjligheten för ett lokalt omhändertagande. Viktigt är dock att dagvattnet distribueras jämnt över fyllnadsytorna för infiltration och att det inte koncentreras till en specifik punkt.

Föroreningshalterna i dagvattnet är och bedöms förbli mycket låga.

Störningar och risker

Trafikbuller

Störningar i form av trafikbuller utgör inget problem för fastigheten Tullinge 16:223. Enligt kommunens bullerkartering är den ekvivalenta ljudnivån lägre än 55 dBA.

Risk för ras och skred och höga vattenstånd

Lägg till text från SGUs kartmaterial "Aktsamhetsområde för risk för ras och skred" samt kommunens bedömning.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunalt nät för vatten och avlopp finns. För en avstyckad, ny fastighet krävs det att nya avlämningspunkter anläggs. VA-ledningar förläggs i den del av den nya fastigheten som styckas av för skaftväg från Vårvägen. VA-ledningar kan i sin helhet förläggas inom den nya fastigheten från avlämningspunkterna.

Vattenledning schaktas ned till frostfritt djup, men kan också, på grund av den rikliga förekomsten av berg, behöva placeras i isolerande lådor med värmeledning som frostvakt.

2019-08-24

Avloppsledning schaktas ned till frostfritt djup, men kan också, på grund av den rikliga förekomsten av berg, behöva placeras i isolerande lådor med värmeledning som frostvakt. Avloppsledning förläggs med självfall.

De kommunala VA-ledningarna är förlagda på Vårvägens norra sida, varför nya ledningar till en ny, avstyckad fastighet, behöver korsas vägen.

Värme

Möjlighet till anslutning till fjärrvärmenät finns ej.

Befintliga byggnader uppvärms genom direktverkande elradiatorer, vedeldade eldstäder och luft-luftvärmepumpar.

För nya byggnader på en ny, avstyckad fastighet, gäller de krav rörande energihushållning som är aktuella enligt BBR (Boverkets byggregler). Såväl nya byggnader som dess tekniska system utformas så att BBR-krav uppfylles. Detta verifieras genom en energibalansberäkning.

Ei

Elnät finns. Ett elskåp finns på Vårvägens södra sida, direkt vid den östra sidan av befintlig infart till fastigheten Tullinge 16:223. För en ny, avstyckad fastighet behöver en ny avlämningspunkt anläggas. Elledning kan i sin helhet förläggas inom den nya fastigheten från avlämningspunkten.

Avfall

För den nya, avstyckade fastigheten gäller samma system rörande avfallshantering som för övriga fastigheter i området. Nedan en översikt:

- Avfall sorteras så nära källan som möjligt. Nya byggnader bör med andra ord utformas så att möjligheten till källsortering underlättas. Som exempel kan nämnas utformning av avfallskärl i köket.
- Elavfall lämnas till återvinningscentral (Skyttbrink).
- Farligt avfall lämnas till återvinningscentral (Skyttbrink).
- Glasförpackningar lämnas till återvinningsstation.
- Grovavfall (exempelvis möbler) lämnas till återvinningscentral (Skyttbrink).
- Läkemedel lämnas till närmsta apotek.

2019-08-24

- Matavfall sorteras i speciella påsar och slängs i för ändamålet avsett avfallskärl placerat vid infarten till fastigheten. Kärl töms med avfallsbil.
- Metallförpackningar lämnas till återvinningsstation.
- Pappersförpackningar lämnas till återvinningsstation.
- Plastförpackningar lämnas till återvinningsstation.
- Restavfall (avser ej sorteringsbart eller ej farligt hushållsavfall) slängs i för ändamålet avsett avfallskärl placerat vid infarten till fastigheten. Kärl töms med avfallsbil.
- Trädgårdsavfall lämnas till återvinningscentral (Skyttbrink).
- Tidningar och returpapper lämnas till återvinningsstation.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjning planeras ske lika området i övrigt samt befintlig fastighet.

Infartsväg kan användas som räddningsväg och avstånd från uppställningsplats understiger 50 meter.

2019-08-24

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Kvartal 3 2017
Granskning	Kvartal 4 2017
Antagande	Kvartal 1 2018
Laga kraft	Kvartal 2 2018

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

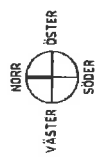
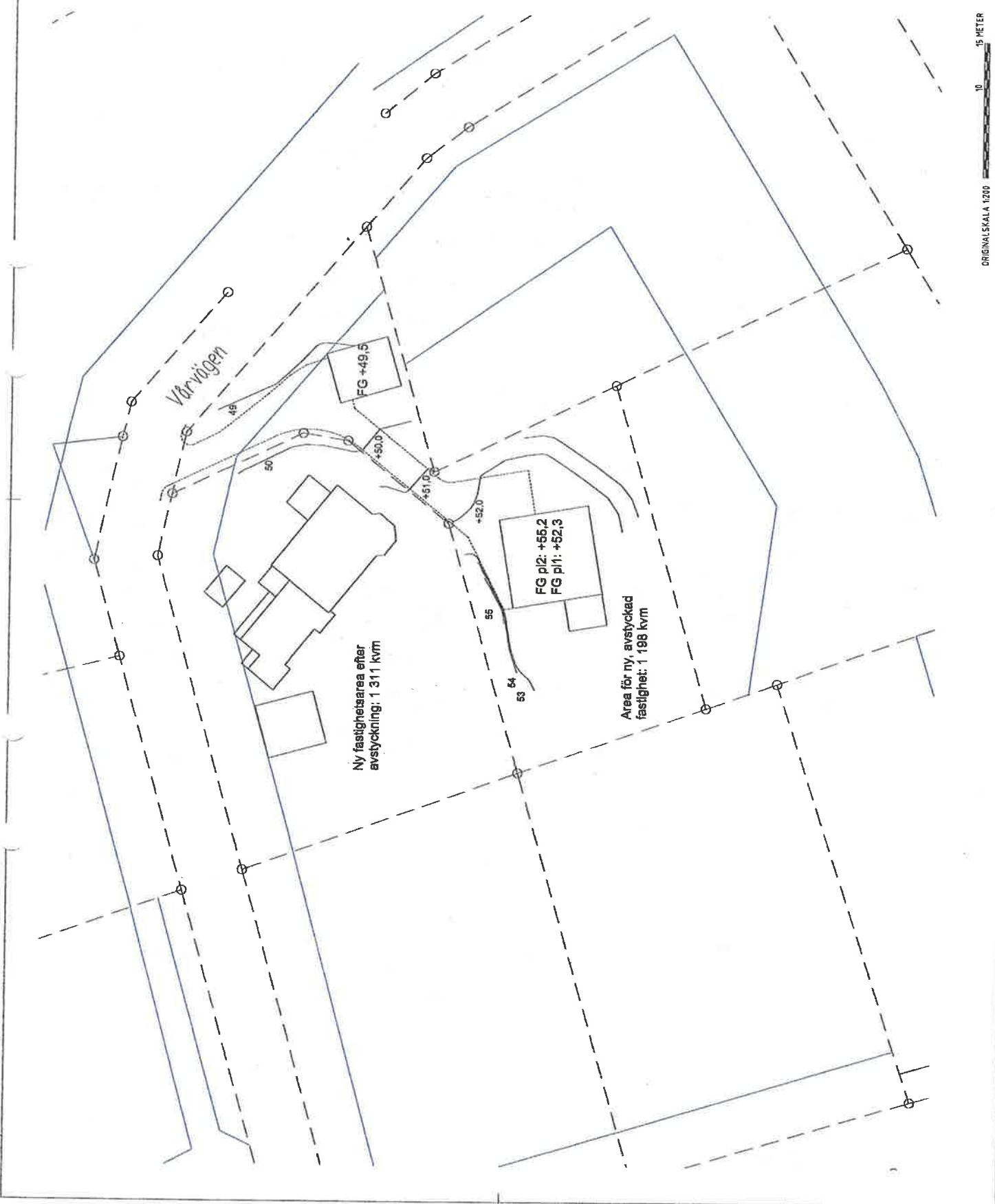
Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt

Medverkande i projektet

Planhandlingarna är framtagna av:

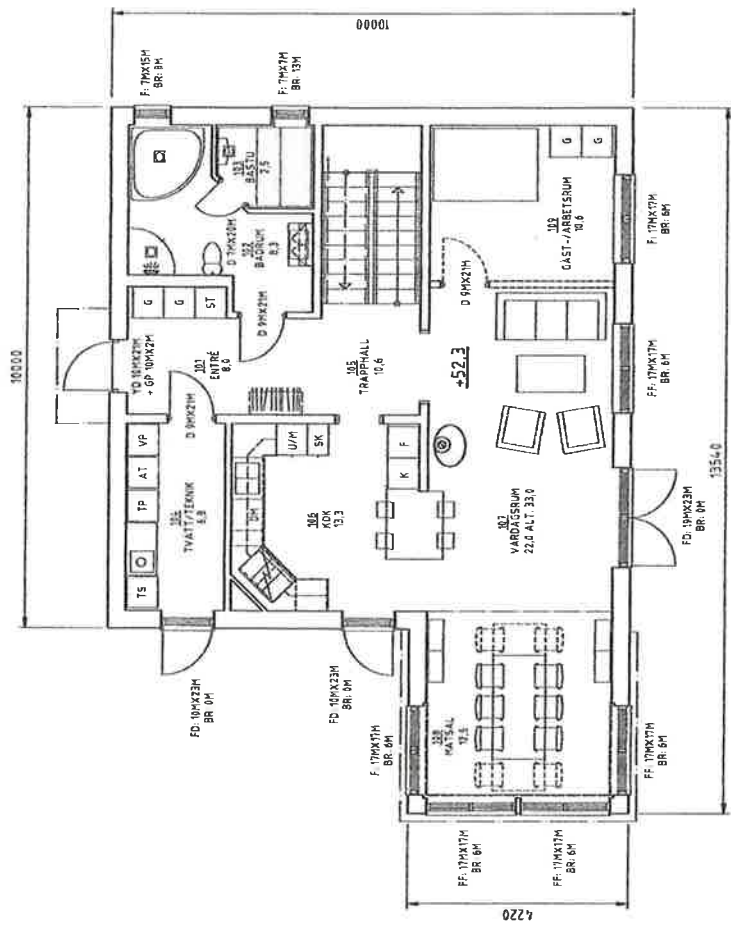
Magnus Jansson	Arkitekt MSA
Oskar Melin	Mark- och exploatering
Anders Forsberg	Miljö
Lars Lönnkvist	VA
Strategigruppen	Gata/Park
Zillah Bood	Planarkitekt



ILLUSTRATIONSRTNING
TULLINGE 16:223
NY DETALJPLAN
BOTKYRKA KOMMUN

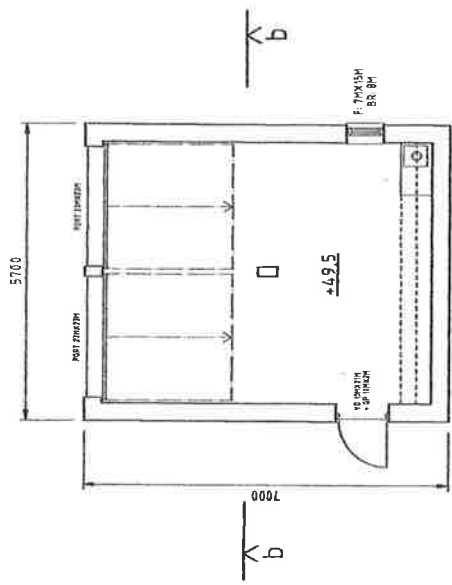
PROJEKTANT	STADPLANÄMNET	BYGGNADSTYNS	BYGGNADSTYNS
2016-08-24	2016-08-24	2016-08-24	2016-08-24
NY AVSTYCKAD FASTIGHET	MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION	SITUATIONSPLAN/MARKPLANERING	
1:200	1:400	1:100	1:100

ORIGINALSKALA 1:200
 10 15 METER



PLAN 1

Bruttoarea: 114,9 kvm
 Nettoarea (boarea): 99,4 kvm



GARAGE
 Bruttoarea: 39,9 kvm
 Nettoarea (boarea): 31,7 kvm

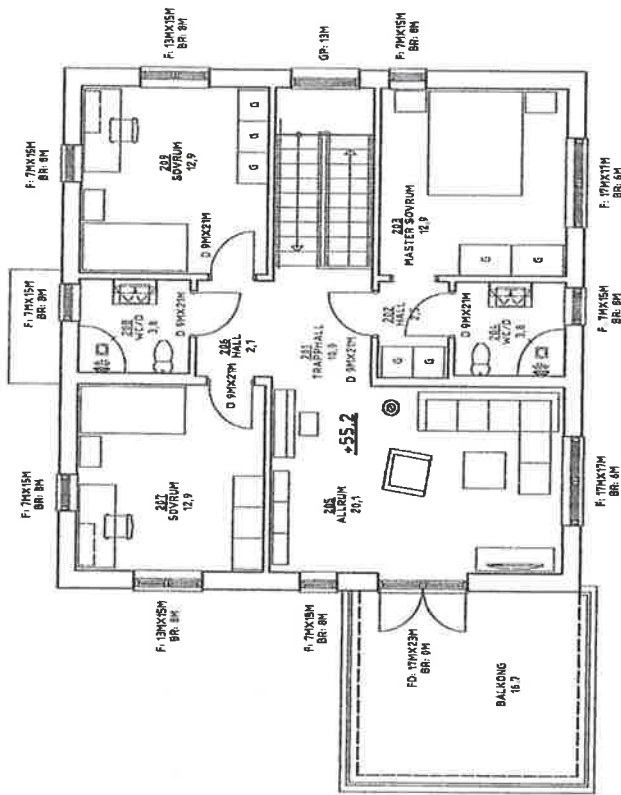
ORIGINALSKALA 1:50 0 0,5 1 2 3 4 5 METER

ST	ART	ANMÄRKNING	BR	BR	BR
1	Pl	16.0000			
2	Pl	16.0000			
3	Pl	16.0000			
4	Pl	16.0000			
5	Pl	16.0000			
6	Pl	16.0000			
7	Pl	16.0000			
8	Pl	16.0000			
9	Pl	16.0000			
10	Pl	16.0000			
11	Pl	16.0000			
12	Pl	16.0000			
13	Pl	16.0000			
14	Pl	16.0000			
15	Pl	16.0000			
16	Pl	16.0000			
17	Pl	16.0000			
18	Pl	16.0000			
19	Pl	16.0000			
20	Pl	16.0000			
21	Pl	16.0000			
22	Pl	16.0000			
23	Pl	16.0000			
24	Pl	16.0000			
25	Pl	16.0000			
26	Pl	16.0000			
27	Pl	16.0000			
28	Pl	16.0000			
29	Pl	16.0000			
30	Pl	16.0000			
31	Pl	16.0000			
32	Pl	16.0000			
33	Pl	16.0000			
34	Pl	16.0000			
35	Pl	16.0000			
36	Pl	16.0000			
37	Pl	16.0000			
38	Pl	16.0000			
39	Pl	16.0000			
40	Pl	16.0000			
41	Pl	16.0000			
42	Pl	16.0000			
43	Pl	16.0000			
44	Pl	16.0000			
45	Pl	16.0000			
46	Pl	16.0000			
47	Pl	16.0000			
48	Pl	16.0000			
49	Pl	16.0000			
50	Pl	16.0000			
51	Pl	16.0000			
52	Pl	16.0000			
53	Pl	16.0000			
54	Pl	16.0000			
55	Pl	16.0000			
56	Pl	16.0000			
57	Pl	16.0000			
58	Pl	16.0000			
59	Pl	16.0000			
60	Pl	16.0000			
61	Pl	16.0000			
62	Pl	16.0000			
63	Pl	16.0000			
64	Pl	16.0000			
65	Pl	16.0000			
66	Pl	16.0000			
67	Pl	16.0000			
68	Pl	16.0000			
69	Pl	16.0000			
70	Pl	16.0000			
71	Pl	16.0000			
72	Pl	16.0000			
73	Pl	16.0000			
74	Pl	16.0000			
75	Pl	16.0000			
76	Pl	16.0000			
77	Pl	16.0000			
78	Pl	16.0000			
79	Pl	16.0000			
80	Pl	16.0000			
81	Pl	16.0000			
82	Pl	16.0000			
83	Pl	16.0000			
84	Pl	16.0000			
85	Pl	16.0000			
86	Pl	16.0000			
87	Pl	16.0000			
88	Pl	16.0000			
89	Pl	16.0000			
90	Pl	16.0000			
91	Pl	16.0000			
92	Pl	16.0000			
93	Pl	16.0000			
94	Pl	16.0000			
95	Pl	16.0000			
96	Pl	16.0000			
97	Pl	16.0000			
98	Pl	16.0000			
99	Pl	16.0000			
100	Pl	16.0000			

ILLUSTRATIONSRITNING
 TULLINGE 16:223
 NY DETALJPLAN
 BOTKYRKA KOMMUN

STAVEN
 2016-09-21
 NY, AVSTYCKAD FÄSTIGHET
 MOJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION
 PLAN 1

1:50 A-100 A-40-1-101

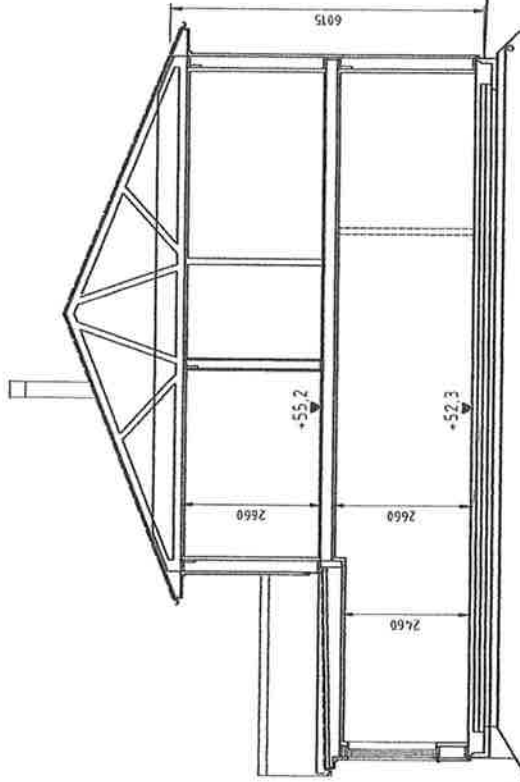


PLAN 2
 Bruttoarea: 100,0 kvm
 Nettoarea (boarea): 86,9 kvm

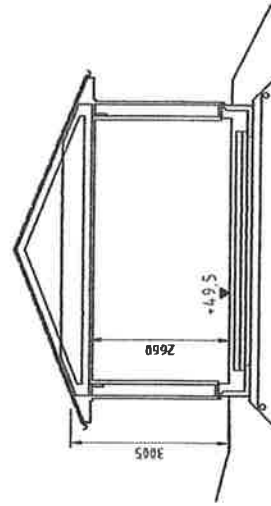
NO.	PROJEKT	DATA	PROJEKTANT
1	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
2	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
3	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
4	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
5	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
6	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
7	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
8	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
9	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
10	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
11	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
12	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
13	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
14	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
15	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
16	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
17	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
18	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
19	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
20	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
21	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
22	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
23	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
24	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
25	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
26	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
27	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
28	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
29	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
30	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
31	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
32	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
33	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
34	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
35	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
36	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
37	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
38	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
39	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
40	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
41	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
42	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
43	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
44	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
45	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
46	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
47	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
48	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
49	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
50	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
51	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
52	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
53	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
54	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
55	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
56	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
57	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
58	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
59	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
60	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
61	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
62	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
63	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
64	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
65	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
66	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
67	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
68	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
69	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
70	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
71	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
72	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
73	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
74	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
75	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
76	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
77	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
78	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
79	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
80	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
81	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
82	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
83	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
84	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
85	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
86	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
87	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
88	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
89	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
90	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
91	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
92	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
93	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
94	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
95	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
96	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
97	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
98	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
99	PROJEKT	1998	PROJEKTANT
100	PROJEKT	1998	PROJEKTANT

ORIGINALSKALA 1:50
 0 0.5 1 2 3 4 5 METRER

1:50 JA-60.1-102



SEKTION a-a



SEKTION b-b

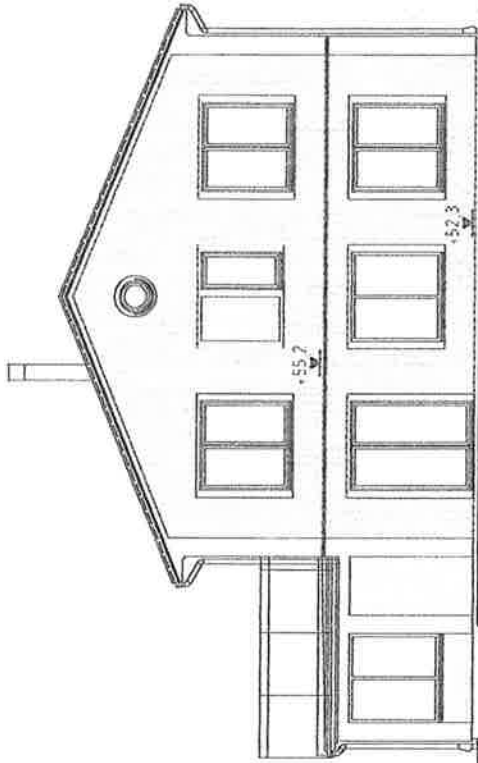
ORIGINALSKALA 1:50
 0 0.5 1 2 3 4 5 METER

NO	ART	ANVÄNDNING	DATA	DATE
PI	02			
XA	02			
BF	02			
K	02			
VR	02			
IVS	02			
E	02			

ILLUSTRATIONSRTNING
 TULLINGE 18:223
 NY DETALJPLAN
 BOTRYCKA KOMMUN

2015-08-24
 NY AVSTYCKAD FASTIGHET
 MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION
 SEKTION a-a
 SEKTION b-b

1:50 A-4.2-1.01



Fasad mot söder

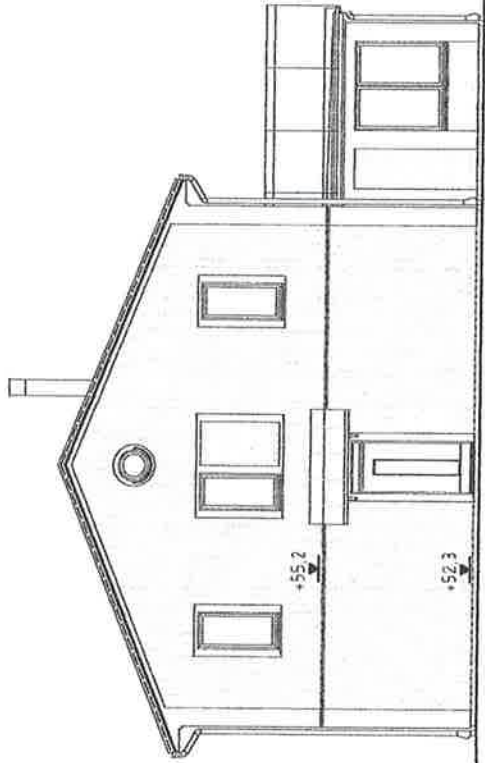
FASTIGHETSGRÄNS

FASTIGHETSGRÄNS

ORIGINALSKALA 1:50 0 0.5 1 2 3 4 5 METER

NO	REVISJON	ÄNDRING	DATE

ILLUSTRATIONSRTITNING	
TULLINGE 16:223	
NY DETALJPLAN	
BOTKYRKA KOMMUN	
PI	1:50
X.A	
B	
K	
Ve	
VS	
E	
Projekterad av: [Blank]	
Förhandlat av: [Blank]	
2018-08-24	
Mats Jansson, Arkitekt MFA	
NY, AVSTYCKAD FASTIGHET	
MÖLLIS BEBYGGELSE/ILLUSTRATION	
FASAD MOT SÖDER	
1:50 1:100 1A-40.3-101	



Fasad mot norr

+52

FASTIGHETSGRÄNS

FASTIGHETSGRÄNS

+4.8

+4.9

+50

+51

+52

+53

+55.2

+52.3

NO	DATE	DESCRIPTION	BYGGSÄKERHET	BYGGSÄKERHET
1	2018-08-24	NY AVSTYCKAD FASTIGHET		
2		MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION		
3		FASAD MOT NORR		

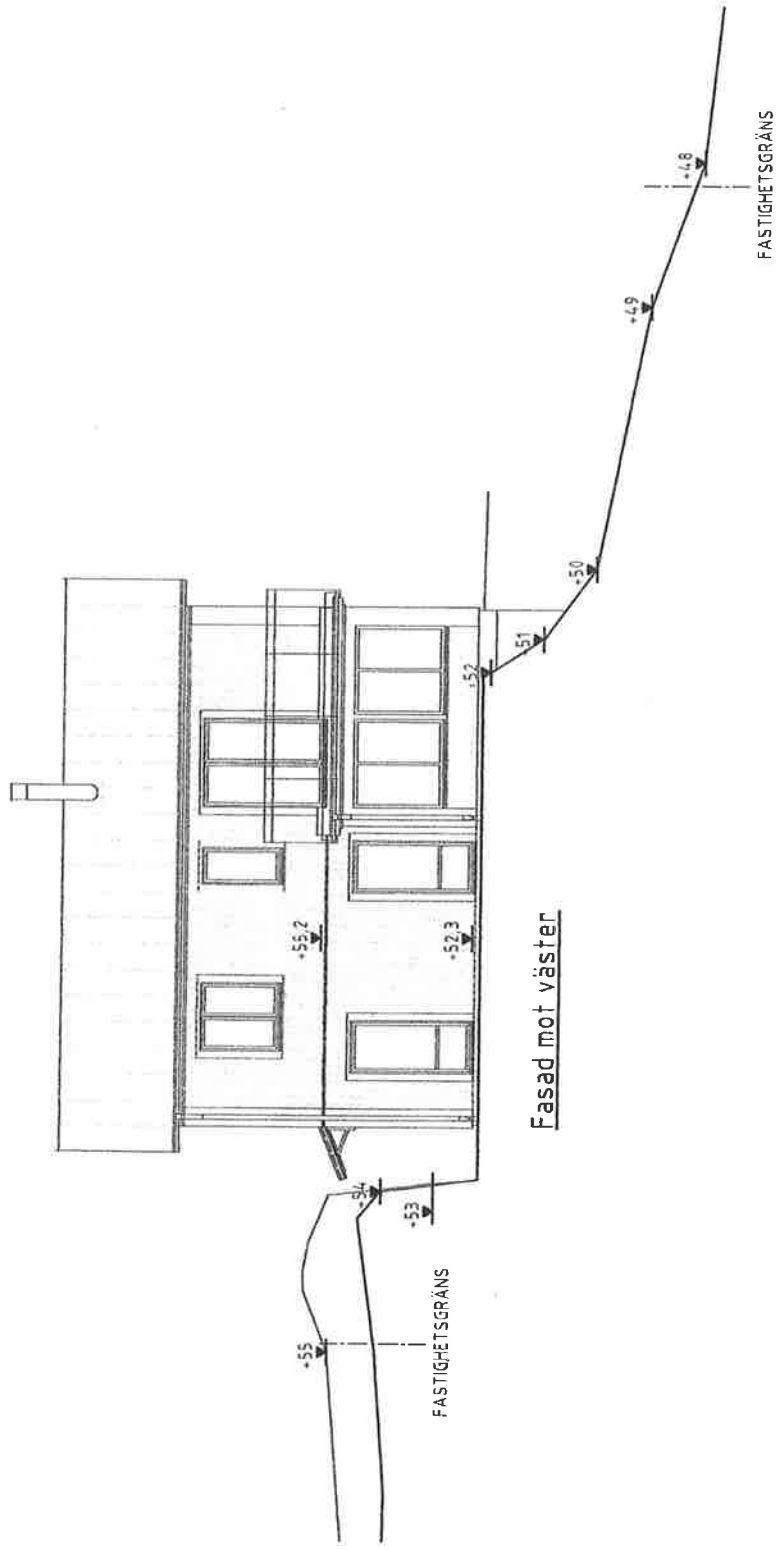
PROJEKT	BYGGNAD	BYGGNADENS NAMN	BYGGNADENS ADRESS
16.223	NY AVSTYCKAD FASTIGHET	NY AVSTYCKAD FASTIGHET	BOTKYRKA KOMMUN

PROJEKT	BYGGNAD	BYGGNADENS NAMN	BYGGNADENS ADRESS
16.223	NY AVSTYCKAD FASTIGHET	NY AVSTYCKAD FASTIGHET	BOTKYRKA KOMMUN

PROJEKT	BYGGNAD	BYGGNADENS NAMN	BYGGNADENS ADRESS
16.223	NY AVSTYCKAD FASTIGHET	NY AVSTYCKAD FASTIGHET	BOTKYRKA KOMMUN

ORIGINALSKALA 1:50 0 0.5 1 2 3 4 5 METER

1:50 A-40.3-103



Fasad mot väster

FASTIGHETSGRÄNS

FASTIGHETSGRÄNS

ORIGINALSKALA 1:50 0 0,5 1 2 3 4 5 METER

NO	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
PI	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
II	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
III	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
IV	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
V	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
VI	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
VII	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
VIII	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
IX	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
X	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
XI	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
XII	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD

ILLUSTRATIONS-RITNING
 TULLINGE 18:223
 NY DETALJPLAN
 BOTKYRKA KOMMUN

BYGGNADENS ANSÖKAN
 2008-08-24
 BYGGNADENS ANSÖKAN
 2008-08-24
 NY AVSTYCKAD FASTIGHET
 MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION
 FASAD MOT VÄSTER

BYGGNADENS ANSÖKAN
 2008-08-24
 BYGGNADENS ANSÖKAN
 2008-08-24
 NY AVSTYCKAD FASTIGHET
 MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION
 FASAD MOT VÄSTER

1:50 A-40.3-104

Fastighetsägarens synpunkter

Betr utlåandet från Gatu & Park drift och underhåll. Att anlägga ett perkolations magasin exempelvis en stenkista med tillräcklig stor volym för att omhänderta dagvatten från kommande byggnation ser nuvarande fastighetsägare till Tullinge 16:223 inga problem med.

Med vårt nya förslag att överföra mark från östra delen av fastigheten Tullinge 16: 223 till den nya fastigheten så finns mycket goda möjligheter till infiltration eftersom på denna del är marken upphöjd med ett stort jordlager.

Rönnebodavägen kommer ej att beröras av det nya förslaget.

Rönnebodavägen 30 och 28 har tidigare haft problem med dagvatten delvis självförfällt.

Nuvarande fastighetsägare till Rönnebodavägen 30 & 28 har på sin egen fastighet asfalterat vägen ner till sitt garage som ligger under Vårvägen, utan att anordna någon anläggning som tar bort dagvatten som rinner på Vårvägen och som har lutning mot Rönnebodavägen 30 & 28. Konsekvensen är att fastighetsägaren har själv ordnat så att dagvattnet från Vårvägen rinner obehindrat nerför sin egenasfalterade garagenerfart utan att anordna ett teknisk hinder för att dagvattnet från Vårvägen skall rinna in på garagenerfarten.

Med det nya förslaget på skaftväg så tillkommer inte ökande mängd dagvatten på Vårvägen eller Rönnebodavägen och självklart påverkar detta ej heller trafiksäkerheten.

Kjell Lundbergs samrådsyttrande beträffande detaljplan Tullinge 16:223.

Planens syfte är att möjliggöra samma byggnation på den avstyckande fastigheten som den ursprungliga fastigheten. Kjells påstådda oklarheter är väldigt svårförståliga och var han kan utläsa detta i samrådshandlingen måste han själv påvisa.

Varför

Samma fastighet bör inte ha 2 st olika detaljplaner. Betr grönområde så är merparten berg i dagen och nuvarande fastighetsägare är inte intresserad av ett grönområde på sin fastighet.

Dagvatten

Med det nya förslaget att anordna skaftväg från östra delen av nuvarande fastighet 16:223 så skapas mycket bra möjligheter att anordna perkolationsmagasin exempelvis stenkista eftersom marken är uppfylld med lera vid den tidigare byggnationen. Med det nya förslaget minskar hårdgjorda ytor och garaget placeras mot Vårvägen i östra delen av nuvarande fastigheten. Dagvattnet kommer att omhändertas enligt ovan så någon ökning av dagvattnet kommer därför inte att ske.

Kjells påstående att träd kommer att fällas för att möjliggöra byggnationen är helt felaktigt eftersom där byggnationen är redovisad finns inte några träd endast buskar detta pga berg i dagen. Slutsats insynsstörningen förändras inte eftersom några träd inte kommer att fällas.

Bergströms yttrande

Att påstå att en nybyggnation i två våningar som är belägen 65 meter från Bergströms hus skulle påverka deras boende miljö är mycket svårförståeligt. En byggnation i två våningar kommer tex inte att påverka solinstrålningen på Bergströms fastighet.

Länsstyrelsen har gjort samma bedömning som kommunen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Nörmanns yttrande

Med det nya förslaget med en skaftväg och garage på den östra delen av nuvarande fastigheten ner mot Vårvägen, kommer det inte att finnas någon uppfart som kommer att tillföra vare sig dagvatten eller ytvatten som rinner ut på Vårvägen och kan hamna i garagenerfarten till fastigheten 16:196.

För mig är det mycket märkligt att man har konstruerat en garagenerfart som inbjuder allt vatten från Vårvägen att rinna ner på garagenerfarten utan att anordna ett effektivt avbrott som hindrar vattnet som kommer från Vårvägen.

Problemet för fastighetsägaren till fastigheten 16:196 är delvis självförvållat betr dag och ytvatten som rinner ner på garagenerfarten.

Jag konstaterar att fru Nörmann ej yttrat sig i detta ärende.

Minna de Geus yttrande

Tiderna har förändrats sedan marköverföringen gjordes för 7 år sedan.

Länsstyrelsen har gjort samma bedömning som kommunen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Att dokumentera på plats var det finns berg i dagen samt att med fotografier redovisa att så är fallet kan inte betraktas som en jävsituation.

Betr vibrationer och liknande görs en riskbedömning innan eventuella sprängningsarbeten startas.

Med det nya förslaget att omhänderta dagvattnet på den avstyckade östra delen av fastigheten ner mot Vårvägen där marken sedan tidigare är uppfylld lämpar sig väl för ett perkolationsmagasin, exempelvis en stenkista.

3

Där byggnationen kommer att ske i det nya förslaget finns inga stora träd att fälla p.g.a att merparten är berg i dagen och endast små buskar växer där.

Någon ökad risk för översvämning finns inte och något överflöd av vatten kommer det inte att bli eftersom yt och dagvatten leds ner till perkolationsmagasinet ner mot Vårvägen.

I det nya förslaget flyttas huset mer åt väster eftersom garaget placeras på den östra delen av fastigheten ner mot Vårvägen.

Fastigheten 16:198 ägarna godkänner befintligt förslag.

Fastighetsägare som med ett tyst godkännande godkänner detaljplanen är

Fastigheten 16:195, 16:217, 16:218, 16:222 samt fastigheten Stallet 3.

Bilägger det nya förslaget på skaftväg samt flytt av garagebyggnad ny infart från Vårvägen och förskjutning av huset åt väster, redovisar även placering av perkolationsmagasinet i form av en stenkista för att omhänderta dag och ytvatten.

Tullinge 2019 03 05

Med vänlig hälsning



Ove Högberg

Tullinge 16:223 – Ny detaljplan

Geoteknisk undersökning

Detta dokument är upprättat av Magnus Jansson, Arkitekt MSA

Bakgrund

Denna geotekniska undersökning är upprättad i samband med arbetet för en ny detaljplan. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en avstyckning från fastigheten Tullinge 16:223. Den nya fastigheten ska vara avsedd för småhusbebyggelse.

Den geotekniska undersökningens syfte är att påvisa att fastigheten är lämplig för bebyggelse och att de geotekniska förhållandena inte innebär några risker för varken bebyggelsen på den nya fastigheten eller för de omgivande fastigheterna och bebyggelsen på dessa.

Metod

Undersökningen har utförts genom:

- Okulär besiktning.
- Inmätning av berg i dagen (synligt urberg).
- Fotodokumentation.
- Provgrävning och neddrivning av spett.

Undersökningen utfördes 2018-05-08 av byggnadsingenjör Ove Högberg.

Redovisning

Resultatet av den geotekniska undersökningen redovisas i detta dokument samt i ritning A-40.1-111, daterad 2018-08-28.

Resultat

En stor del av fastigheten upptas av berg i dagen (synligt urberg). Utbredningen redovisas i ritning A-40.1-111, daterad 2018-08-28. Resterande delar består av ganska så branta sluttningar i bergets förlängning. Sluttningarna vetter åt väster, söder och öster.

Vid provgrävning och neddrivning av spett har moränmassor och större stenar påträffats. Det har ej förekommit lera eller silt.

I områdets sydöstra del (mellan berg i dagen och fastighetsgränsen) finns rivningsrester i form av tegel, murrester och större stenar.

Fotodokumentation

För fotopunkter och fotoriktning se ritning A-40.1-111, daterad 2018-08-28.



Foto 1 – Berg i dagen



Foto 2 – Berg i dagen



Foto 3 – Berg i dagen



Foto 4 – Berg i dagen



Foto 5 – Berg i dagen



Foto 6 – Berg i dagen och befintlig terrassmur



Foto 7 – Berg i dagen och befintlig terrassmur



Foto 8 – Berg i dagen och befintlig stentrappa



Foto 9 – Berg i dagen och befintlig terrassmur av betong



Foto 10 – Berg i dagen



Foto 11 – Berg i dagen



Foto 12 – Berg i dagen delvis täckt av ett tunt lager vegetation



Foto 13 – Berg i dagen delvis täckt av ett tunt lager vegetation



Foto 14 – Berg i dagen delvis täckt av ett tunt lager vegetation



Foto 15 – Berg i dagen delvis täckt av ett tunt lager vegetation



Foto 16 – Berg i dagen delvis täckt av ett tunt lager vegetation



Foto 17 – Områdets sydöstra del med förekomst av rivningsrester och större stenar



Foto 18 – Områdets sydöstra del med förekomst av rivningsrester och större stenar



Foto 19 – Områdets sydöstra del med förekomst av rivningsrester och större stenar