



2

Planbesked för detaljplan för Skackeln 6 (sbf/2019:221)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt planbesked för Skackeln 6 i Tullinge.

Sammanfattning

Sökandens avsikt är att stycka av fastigheten Skackeln 6 för att möjliggöra uppförande av ett enbostadshus. Gällande detaljplan tillåter inte avstyckning.

Kommunen är generellt restriktiv mot förfrågningar om att ta fram nya detaljplaner med syfte att tillåta avstyckning av en enskild fastighet. Gällande detaljplan har tagit ställning till och gjort avvägningar för hela planområdet i frågor enligt dåvarande lagstiftning. Det är t ex trafikflöden, geologi, topografi och dagvatten som kommunen vanligtvis behöver utreda och göra avvägningar emellan.

Gällande detaljplan bedöms vara aktuell och det föreligger varken tillräckligt starka allmänna skäl eller nya omständigheter som har tillkommit sedan dess, för att ta fram en ny detaljplan med syftet att tillåta avstyckning av den enskilda fastigheten.

Att ta fram en ny detaljplan för en enskild fastighet, innebär att alla planfrågor måste prövas igen mot dagens lagstiftning. I och med att det finns ett stort intresse för avstyckningar i Tullinge skulle det betyda, att flera så kallade frimärkesplaner i avstyckningssyfte skulle tas fram.

Att ta fram flera avstyckningsplaner oberoende av varandra, gör det svårt att förutse de additiva negativa effekterna på t ex trafikflöden och -säkerheten, VA-standarden, miljöeffekter på Tullingesjön osv.

Ärendet

Enligt ansökan är avsikten att stycka av fastigheten för att kunna bygga ett nytt hus med ungefär lika stor byggnad som nuvarande detaljplan tillåter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-03-24, utgör underlag för beslutet.

Referens
Kaisa-Leena AksliMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för detaljplan för Skackeln 6.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt planbesked för Skackeln 6 i Tullinge.

Sammanfattning

Sökandens avsikt är att stycka av fastigheten Skackeln 6 för att möjliggöra uppförande av ett enbostadshus. Gällande detaljplan tillåter inte avstyckning.

Kommunen är generellt restriktiv mot förfrågningar om att ta fram nya detaljplaner med syfte att tillåta avstyckning av en enskild fastighet. Gällande detaljplan har tagit ställning till och gjort avvägningar för hela planområdet i frågor enligt dåvarande lagstiftning. Det är t ex trafikflöden, geologi, topografi och dagvatten som kommunen vanligtvis behöver utreda och göra avvägningar emellan.

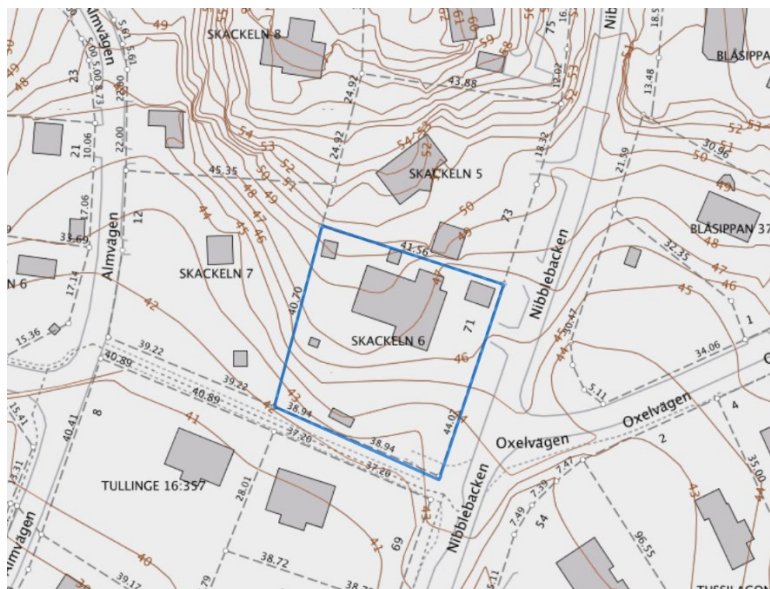
Gällande detaljplan bedöms vara aktuell och det föreligger varken tillräckligt starka allmänna skäl eller nya omständigheter som har tillkommit sedan dess, för att ta fram en ny detaljplan med syftet att tillåta avstyckning av den enskilda fastigheten.

Att ta fram en ny detaljplan för en enskild fastighet, innebär att alla planfrågor måste prövas igen mot dagens lagstiftning. I och med att det finns ett stort intresse för avstyckningar i Tullinge skulle det betyda, att flera så kallade frimärkesplaner i avstyckningssyfte skulle tas fram.

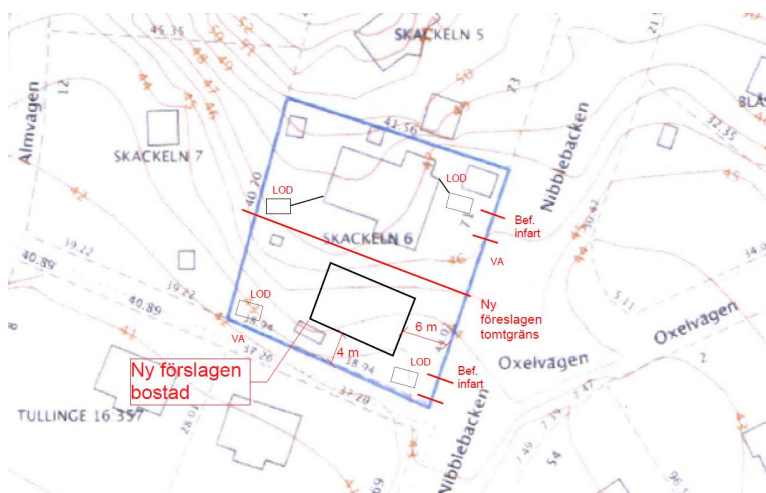
Att ta fram flera avstyckningsplaner oberoende av varandra, gör det svårt att förutse de additiva negativa effekterna på t ex trafikflöden och -säkerheten, VA-standarden, miljöeffekter på Tullingesjön osv.

Förvaltningen föreslår därför negativt planbesked.

Sökanden har inkommit med två yttranden som svar på förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2019-11-06. Förvaltningen bemöter deras yttrande i denna tjänsteskrivelse.



Tomtkarta med höjdkurvor.



Förslag enligt ansökan

Ärendet

Enligt ansökan är avsikten att stycka av fastigheten för att kunna bygga ett nytt hus med ungefär lika stor byggnad som nuvarande detaljplan tillåter (se bilden från ansökan ovan).

Fastigheten Skackeln 6 ligger i Tullinge. Detaljplan Oxelvägen m. m. (plan nr 45-15) från 1992-09-03 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Gällande detaljplan har tagit ställning till och gjort avvägningar för hela planområdet i frågor som behövdes då och prövats enligt dåvarande lagstiftning. Fastighetens storlek är 1666 kvm och fastigheten är kuperad. Höjdskillnader mellan fastighetens nordligaste del till sydligaste del är ca 7 meter (från +50 till +43). Eftersom gällande detaljplan inte tillåter avstyckningen, skulle en ny detaljplan behöva tas fram för fastigheten Skackeln 6.

Efterfrågan för enskilda avstyckningsärenden är stor i Tullinge. Att ta fram en enskild detaljplan till varje avstyckningsbegäran skulle medföra att alla planfrågor som t ex byggrättens storlek, trafiklösning, dagvatten osv skulle behöva prövas igen enligt dagens lagstiftning. Dagens lagstiftning har ändrats och ställer högre krav än vad som krävdes av kommunen när gällande plan togs fram.

Flera enskilda detaljplaner på enskilda villafastigheter kan inte visa vilka konsekvenser en stegvis förtätning kommer att ha för hela villaområdet. Den additiva negativa effekten på till exempel trafikflöden, trafiksäkerheten och miljöeffekter på Tullingesjön, är svår att bedöma om kommunen stegvis tar fram flera detaljplaner som tillåter avstyckningar.

En sådan stegvis förtätning kan innebära ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser som behöver utredas i större sammanhang än en enskild fastighet. Planeringsinstrumentet ska inte användas för att öka enstaka fastighetsägares byggrätt, utan att bedöma större områden och sammanhang och konsekvenser av planens genomförande. Därför är kommunen generellt restriktivt till nya avstyckningsärenden.

Förvaltningen föreslår negativt planbesked till sökandes begäran.

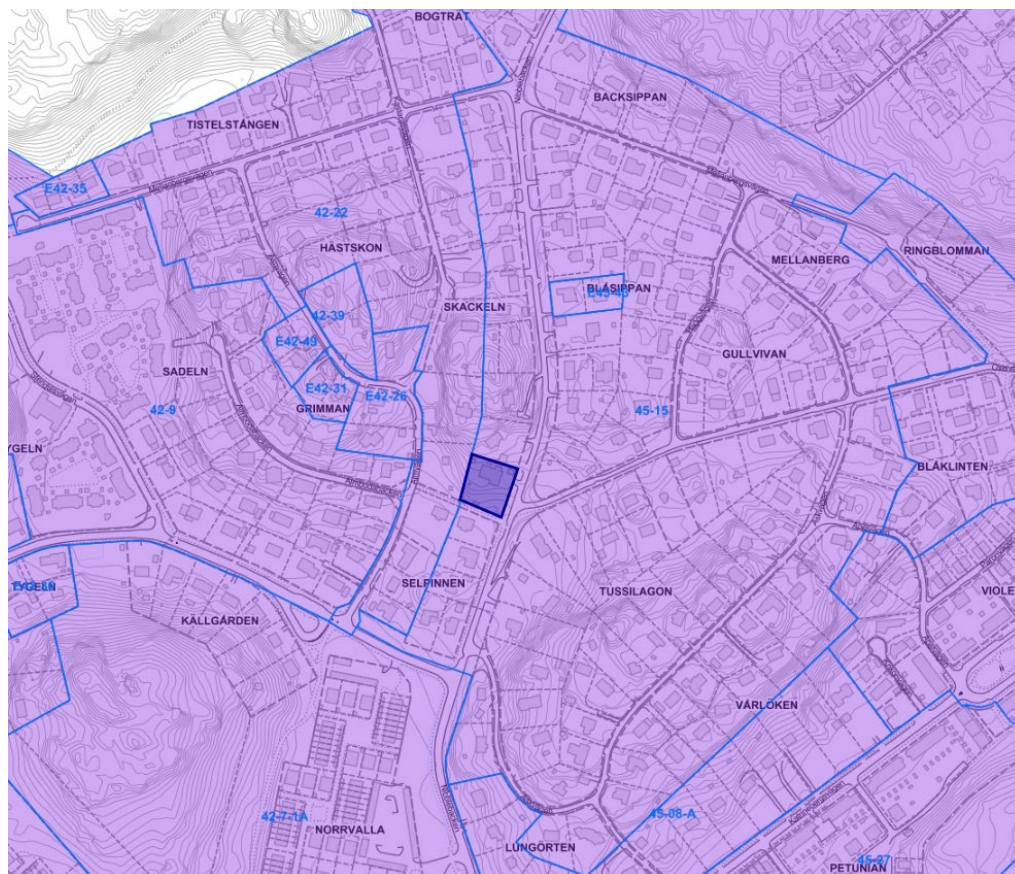
Förvaltningens kommentar till sökandens yttranden

Fastighetsägarna till Skackeln 6 har lämnat in ansökningar om planbesked vid tre olika tillfällen:

- ärendenummer sbf 2016:331 beslut om negativ planbesked (datum)
- ärendenummer sbf 2018:217 sökanden drog tillbaka ansökan, efter förvaltningen föreslog negativt besked (datum)
- ärendenummer sbf 2019:221 pågående ärende

Sökanden menar att Botkyrka kommun redan har gjort bedömningen att fastigheten Skackeln 6 är lämplig att dela, eftersom den var föreslagen så i den plankarta som skickades ut på samråd 1992. Kommunen klargjorde inte vid detta tillfälle innebörden av att de tackade nej till att stycka fastigheten. Samhällsbyggnadsförvaltningen menar att vi i dagsläget inte tar ställning till vilken bedömning man gjorde då. Det har gått lång tid sedan dess och nu gör kommunen en annan bedömning och har en mer restriktiv hållning.

Fastighetsägaren har påpekat att flera fastigheter har blivit avstyckade i deras närområde. Förvaltningen menar att de avstyckningar som har skett har genomförts med stöd i gällande detaljplaner. Det finns tre detaljplaner som har tagits fram för enskilda fastigheter i avstyckningssyfte fram till 2015, E 42-49 och E42-31 i kvarteret Grimman samt E 45-43 i kvarteret Blåsippan.



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Kaisa-Leena Aksli
Planarkitekt

Expedieras till
Planadministratör
Sökande