



4

Planbesked för Bogen 6 i Tullinge villastad (sbf/2020:145)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för fastigheten Bogen 6.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och förvaltningen samt pröva att upphäva tomtindelningsplanen för fastigheten Bogen 6 och gå ut på samråd.

Sammanfattning

Fastigheten Bogen 6 ligger i Tumba villastad vid Vattravägen. Fastigheten har en tomtstorlek på 2196 kvm.

En ändring av detaljplan behövs för att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser för Bogen 6 så att fastigheten kan styckas av.

Planarbetets inriktning och omfattning kan ändras under planprocessen beroende på inkomna synpunkter, utredningar och tillkommande omständigheter.

Ärendet

Sökanden vill stycka fastigheten Bogen 6 och begär därför att gällande tomt-indelningsplan upphävs. Sökanden har nyligen fått förhandsbesked för att riva det befintliga huset och bygga två tvåbostadshus på tomten, allt enligt gällande detaljplan. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns skäl att upphäva fastighetsindelningsbestämmelserna och ställer sig positivt till sökandes begäran.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-08-18, utgör underlag för beslutet.

Referens
Mathew NewtonMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

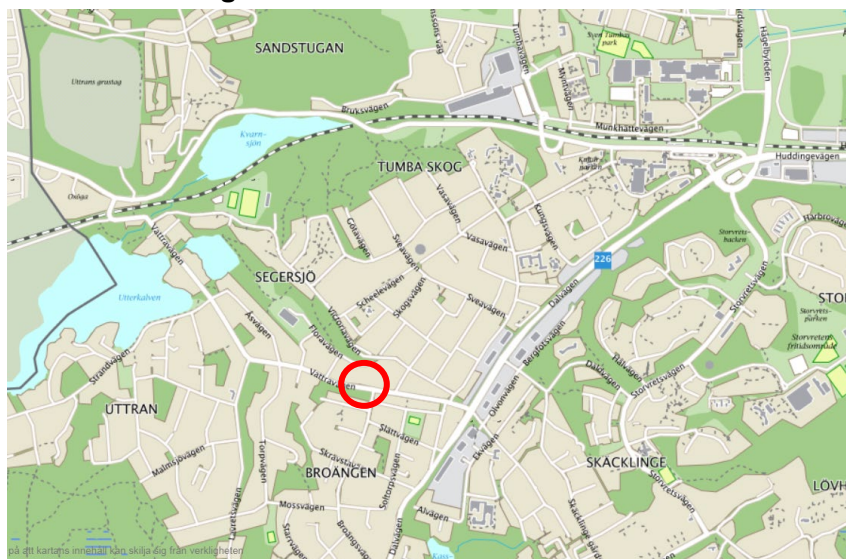
Planbesked för Bogen 6 i Tumba villastad

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för fastigheten Bogen 6.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och förvaltningen samt pröva att upphäva tomtindelingsplanen för fastigheten Bogen 6 och gå ut på samråd.

Sammanfattning



Orienteringskarta.

Sökanden vill stycka fastigheten Bogen 6 och begär därför att gällande tomtindelingsplan upphävs. Sökanden har nyligen fått förhandsbesked för att riva det befintliga huset och bygga två tvåbostadshus på tomten, allt enligt gällande detaljplan. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns skäl att upphäva fastighetsindelingsbestämmelserna och ställer sig positivt till sökandes begäran.

Ärendet

Fastigheten Bogen 6 ligger i Tumba villastad vid Vattravägen. Fastigheten har en tomtstorlek på 2196 kvm.

En ändring av detaljplan behövs för att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser för Bogen 6 så att fastigheten kan styckas av.

Planarbetets inriktning och omfattning kan ändras under planprocessen beroende på inkomna synpunkter, utredningar och tillkommande omständigheter.

Detaljplaner

För fastigheterna gäller stadsplan för Tumba municipalsamhälle (16-2), som fastställdes 1932-02-05. Inom kvarteret Bogen är kvartersmark avsedd för friliggande byggnader. Detaljplanen medger en minsta tomtstorlek på 1000 kvm. Avstånd till gräns ska vara minst 6 meter. På varje tomt får endast uppföras en huvudbyggnad jämte tillhörande gårdsbyggnad, på tomt med större areal än 2000 kvm får dock ytterligare en huvudbyggnad uppföras. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Fastighetsplaner

För fastigheten gäller fastighetsplan (tomtindelingsplan) Bogen 1–12, upprättad 1945–46. Fastighetsplanen medger inte styckning av fastigheterna eller ändring av fastighetsgränserna.

Kommunala beslut

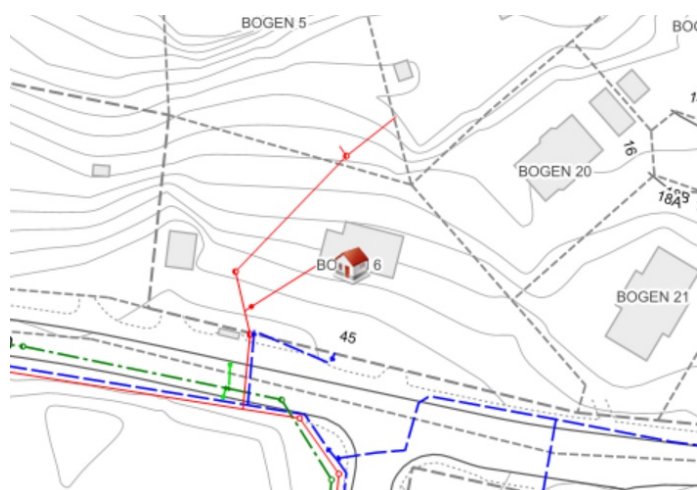
I beslut 2020-04-14 § 106 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att som förhandsbesked meddela att nybyggnad av två tvåbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen på fastigheten Bogen 6.

Övrigt

- Fastigheten ligger i det inre skyddsområdet för Segersjö vattenskyddsområde med föreskrifter som i vissa fall begränsar markanvändningen.
- Ny bebyggelse ska ansluta till det kommunala VA-systemet.
- Dagvattnet ska hanteras lokalt (LOD; Lokalt Omhändertagande av Dagvatten). Dagvattenhanteringen ska fortsatt hanteras enligt kommunens dagvattenstrategi.
- Fastigheten ligger i högriskområde för markradon

- Området berör ett svagt grönt samband mellan naturområdena Vinterskogen och området kring Bornsjön/Aspen
- De nya bostadshusen (liksom det befintliga) riskerar att exponeras för höga ljudnivåer från vägtrafik på Vattravägen. En medveten placering av de planerade bostadshusen i förhållande till bullerkällan kan minska bullerstörningarna. Val av fönstertyp mot Vattravägen kan vara viktigt för att klara normerna för buller inomhus.

På fastigheten Bogen 6 finns en spillvattenledning som saknar ledningsrätt (se bild nedan) och en olämplig utfart mot Vattravägen. Kommunen ser ett behov av att ledningsrätt skapas och att utfarten som ligger mitt i korsningen flyttas österut mot Dalvägen så långt det är möjligt.



Spillvattenledning i rött

Eftersom ledningen kan komma att påverka planerad bebyggelse och att ledningsflytt eventuellt kan behövas bör ledningsrättsfrågan prövas av Lantmäteriet i samband med avstyckning. Frågan om lämplig utfart kan prövas i bygglovsskedet.

Planförfarande

Planförslaget upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planförslaget föreslås enligt förenklat förfarande (PBL 5 kap. 38 c §).

Ställningstagande

Förvaltningens bedömning är att fastigheten är lämplig att stycka. Enligt gällande detaljplan får två huvudbyggnader uppföras på fastigheten då den är över 2000 kvm. En huvudbyggnad får uppföras på fastigheten då den är minst 1000 kvm.

Sökande har fått beslut om förhandsbesked om nybyggnad av två huvudbyggnader på fastigheten. Avstyckningen innebär inte att några ytterligare bostäder tillkommer utöver vad gällande detaljplan idag medger. Förvaltningen föreslår därför positivt planbesked

I kvarteret Bogen har tomtindelingsplanen tidigare upphävts för andra fastigheter av samma anledning. För dessa fastigheter har förutsättningar och konsekvenserna av upphävandet för varje enskild fastighet och på närområdet undersökts. I dessa fall har det bedömts lämpligt att endast upphäva tomtindelingsplanen utan att införa nya, eller ändra befintliga planbestämmelser.

Konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnadsavtal ska tecknas mellan sökanden och Botkyrka kommun.

Preliminär tidplan

Antagande

kvartal 1/2022

Ett hållbart Botkyrka

Eftersom planbeskedet inte innebär en ny detaljplan har det inte varit aktuellt att ta ställning till Ett hållbart Botkyrka.

Medverkande tjänstepersoner

Katarina Balog	Handläggare, Bygglov
Hanna Christoffersson	Handläggare, VA-enheten
Anders Forsberg	Miljöutredare, Miljöenheten
Caroline Frandsén	Assistent, Mark- och exploateringsenheten
Christer Silver Holmberg	Projektledare, VA-enheten
Ewa Lönnkvist	Verksamhetskontroller, Stadsmiljöenheten

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson
Planchef

Expedieras till
Planadministratör
Sökande