



6

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 i januari 2016 att ge positivt planbesked samt att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheten Tullinge 16:223. Syftet med detaljplanen var att samordna gällande planbestämmelser, då det inte ansågs lämpligt att en fastighet reglerades av två detaljplaner med olika bestämmelser. Detta innebar att fastigheten skulle kunna styckas och ett nytt friliggande bostadshus uppföras.

Planförslaget skickades ut för samråd i september 2018. Under samrådet inkom yttranden från boende i närområdet gällande problematik med inträngande dagvatten med översvämning som följd.

Aktuell fastighet ingår i ett område där marken i huvudsak består av berg i dagen och lera. Detta innebär att möjligheterna till infiltration är sämre. Dagvattenavrinningen från Vårvägen, som är den väg som aktuell fastighet ansluter till, samt Rönnebodavägen sker främst ovan vägytan till diken längs med Norra Parkehemsvägen. Fastigheter längs med Rönnebodavägen har dokumenterade problem med inträngande dagvatten från omkringliggande mark, både från vägytor och högre belägen fastighetsmark. Utökas kapaciteten är risken stor att dagvattensituationen förvärras för nedströms belägna fastigheter.

Vid planläggning är det kommunens ansvar att dagvattenhanteringen går att lösa inom planområdet (PBL 2 kap 2–5 §§, PBL 4 kap 36 §). Kommunen, som VA-huvudman ansvarar även för att ta hand om dagvattnet samt vid behov inrätta verksamhetsområde (LAV 6 §). Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte går att infiltrera inom den egna fastigheten avvattnas till förbindelsepunkt som huvudmannen anvisat (PBL 8

2020-05-29

Dnr sbf/2016:118

kap 9§, LAV 2§). För aktuellt område kan det komma att innebära att kommunen åläggs att ta hand om dagvattnet. Kommunen kan inte genom planbestämmelser avskriva sig detta ansvar (LAV 6§).

Efter samrådet uppmärksammades samhällsbyggnadsförvaltningen även på att en fastighet kan styras av två detaljplaner. Detta genom Länsstyrelsens upphävande av nämndens beslut gällande fastigheten Vårvinden 12, juni 2018.

Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningens föreslår att detaljplanen för Tullinge 16:223 avslutas, eftersom förvaltningen bedömer att fastigheten kan styras av de två befintliga detaljplanerna

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-05-18, utgör underlag för beslutet.



2020-05-18

Sbf/
2016:118Referens
Felicia Sellgren
Zillah Edström BoodMottagare
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 i januari 2016 att ge positivt planbesked samt att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheten Tullinge 16:223. Syftet med detaljplanen var att samordna gällande planbestämmelser, då det inte ansågs lämpligt att en fastighet reglerades av två detaljplaner med olika bestämmelser. Detta innebar att fastigheten skulle kunna styckas och ett nytt friliggande bostadshus uppföras.

Planförslaget skickades ut för samråd i september 2018. Under samrådet inkom yttranden från boende i närområdet gällande problematik med inträngande dagvatten med översvämning som följd.



Blå markering visar planområdet som utgörs av fastigheten Tullinge 16:223.

Aktuell fastighet ingår i ett område där marken i huvudsak består av berg i dagen och lera. Detta innebär att möjligheterna till infiltration är sämre. Dagvattenavrinningen från Vårvägen, som är den väg som aktuell fastighet ansluter till, samt Rönnebodavägen sker främst ovan vägytan till diken längs med Norra Parkehemsvägen. Fastigheter längs med Rönnebodavägen har dokumenterade problem med inträngande dagvatten från omkringliggande mark, både från vägytor och högre belägen fastighetsmark. Utökad kapaciteten är risken stor att dagvattensituationen förvärras för nedströms belägna fastigheter.

Vid planläggning är det kommunens ansvar att dagvattenhanteringen går att lösa inom planområdet (PBL 2 kap 2–5 §§, PBL 4 kap 36 §). Kommunen, som VA-huvudman ansvarar även för att ta hand om dagvattnet samt vid behov inrätta verksamhetsområde (LAV 6 §). Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte går att infiltrera inom den egna fastigheten avvattnas till förbindelsepunkt som huvudmannen anvisat (PBL 8 kap 9 §, LAV 2 §). För aktuellt område kan det komma att innebära att kommunen åläggs att ta hand om dagvattnet. Kommunen kan inte genom planbestämmelser avskrivna sig detta ansvar (LAV 6 §).

Efter samrådet uppmärksammades samhällsbyggnadsförvaltningen även på att en fastighet kan styras av två detaljplaner. Detta genom Länsstyrelsens upphävanne av nämndens beslut gällande fastigheten Vårvinden 12, juni 2018.

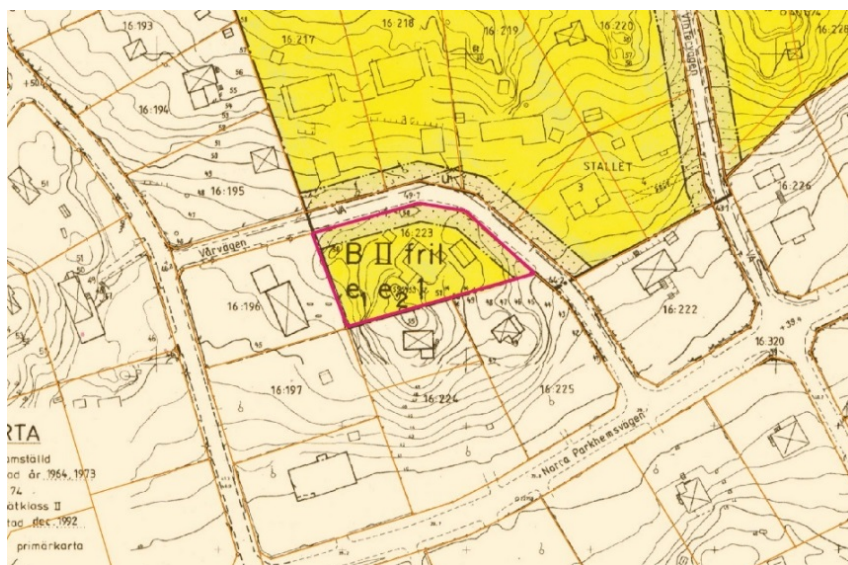
Samhällsbyggnadsförvaltningens samt tekniska förvaltningens samlade bedömning är därför att planuppdraget ska avslutas. En detaljplan som syftar till att möjliggöra enskilda avstyckningar är inte lämpligt då det är svårt att förutse de additiva effekterna inom hela planområdet och de ekonomiska konsekvenserna för kommunen.

Bakgrund

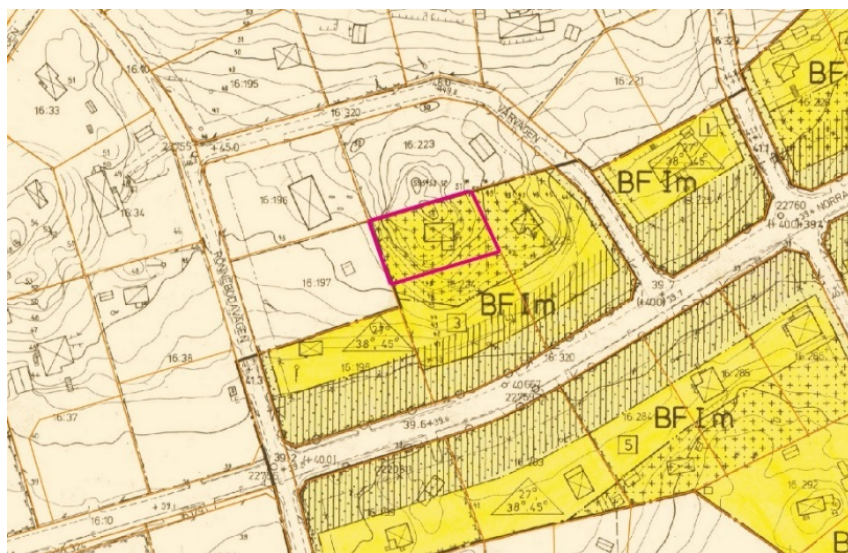
I januari 2012 genomfördes en fastighetsreglering av fastigheten Tullinge 16:223. Ändringen innebar att del av fastigheten Tullinge 16:224 fördes över till fastigheten Tullinge 16:223. Regleringen medförde att aktuell fastighet kom att regleras av två olika detaljplaner med olika planbestämmelser.

För fastigheten gäller detaljplanerna Stallet m fl (42–28) och Kv Tygeln m m (42–15). För den ursprungliga delen av fastigheten medges friliggande byggnad på 200 kvm byggnadsarea samt för tillkommande del är marken

korsprickad, vilket innebär att endast komplementbyggnad får uppföras. I båda gällande detaljplanerna 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. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.



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



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

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked (2016-01-26) samt om att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheten Tullinge 16:223. Med motiveringen att det inte är lämpligt att en fastighet styrs av två detaljplaner med olika planbestämmelser. Syftet med detaljplanen var att samordna gällande planbestämmelser. Vilket innebar att fastigheten skulle kunna styckas och ett nytt friliggande bostadshus uppföras.

Förslaget till detaljplanen var på samråd i september 2018. Under samrådet inkom yttranden från boende i närområdet gällande problematik med inträngande dagvatten med översvämning som följd, insyn till grannar samt placering och utformning av tillkommande bostadshus.

Kommunen tillämpar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Vilket förutsätter att marken har förutsättningar för att klara naturlig infiltration. Aktuell fastighet ingår i ett område med sämre möjligheter till infiltration av dagvatten. Det på grund av markförhållandena, marken består i huvudsak av berg i dagen. Dagvattenavrinningen från Vårvägen, som är den väg som aktuell fastighet ansluter till, samt Rönnebodavägen sker främst ovan vägytan till diken längs med Norra Parkehemsvägen. Fastigheter längs med Rönnebodavägen har dokumenterade problem med inträngande dagvatten från omkringliggande mark, både från vägytor och högre belägen fastighetsmark. Det finns inte tillräckligt med kapacitet att leda bort vattnet från Vårvägen utan att riskera att förvärra dagvat-tensituationen för intilliggande och nedströms belägna fastigheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har även i samband med samrådet uppmärksammat på att en fastighet kan styras av två detaljplaner. Detta genom Länsstyrelsens upphävande av nämnden beslut gällande fastigheten Vårviden 12, juni 2018 (beslut från Länsstyrelsen 2018-06-11, aktbeteckning 40322-9961-2018).

Motivering

Vid planläggning är det kommunens ansvar att dagvattenhanteringen går att lösa inom planområdet. Vid bedömning om marken är lämplig ska hänsyn tas till bland annat risken för översvämning. Utgångspunkten är att marken ska ha naturliga förutsättningar för detta (prop. Kommunen, som VA-huvudman ansvarar även för att ta hand om dagvattnet samt vid behov inrätta verksamhetsområde. Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltreras inom den egna fastigheten avvattnas till förbindelsepunkt som huvudmannen anvisat.

Enligt plan- och bygglagen finns möjligheten att reglera dagvattenhantering genom att skapa förutsättningar för det, exempelvis genom höjdsättning, genomsläpplighet, utnyttjandegrad, fastighetsstorlek samt med skyddsåtgärder för att motverka översvämning. Dock kan inte kommunen skriva bort sitt ansvar som VA-huvudman. Detta innebär att kommunen ansvarar för att ta emot det dagvatten samt vid behov inrätta verksamhetsområde.

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. Efter detta har det framkommit att en fastighet kan styras av två detaljplaner. Då detta är möjligt gäller samma bedömning som för vid förfrågningar om att ta fram nya detaljplaner för avstyckning av en enskild fastighet. Samhällsbyggnadsförvaltningen förhåller sig är restriktiv till 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).

Förvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens samt tekniska förvaltningens samlade bedömning är att det kommer att vara svårt att ta hand om dagvatten/takvatten inom fastighetsgränserna/planområdet. Risken att förvärra dagvattensituationen för nedströms liggande fastigheter är stor. Vid framtagandet av en detaljplan tar kommunen på sig ansvaret att dagvatten kan hanteras utan att skapa olägenheter för andra fastighetsägare. Dagvattenproblematiken inom området visar att en större översyn skulle behövas om avstyckning och förtätning ska vara möjlig. Bedömningen är därför att planuppdraget ska avslutas. En detaljplan som syftar till att möjliggöra enskilda avstyckningar är inte lämpligt då det är svårt att förutse de additiva effekterna inom hela planområdet och de ekonomiska konsekvenserna för kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens föreslår därför att detaljplanen avslutas. Förvaltningen bedömer att fastigheten kan styras av de två befintliga detaljplanerna.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson
Planchef

Expedieras till
Planadministratör
Sökande

Bilaga 1: Utlåtande Stadsmiljö
Bilaga 2: Utlåtande VA-avdelningen

Utlåtande från Gata Park drift- och underhåll gällande ny detaljplan för Tullinge 16:223, Tullinge Parkhem, som medger uppförande av två friliggande villor.

I Botkyrka Kommun tillämpas lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att fastighetsägare oftast behöver anlägga någon form av perkolationsmagasin, exempelvis stenkista. Detta förutsätter dock att marken ska ha förutsättningar för att klara av naturlig infiltration. Området, som inkluderar Vårvägen och tillkommande Rönnebodavägen, har i nuläget sämre möjligheter till infiltration av dagvatten pga. inslag av ytligt berg och berg i marken. Dagvatten från enskilda fastigheter får ej heller släppas ut på gatumark eller annan allmän platsmark.

Dagvattenavrinning från vägar sker normalt medels diken eller genom anlagda dagvattenledningar med tillhörande brunnar. Vad gäller Vårvägen respektive Rönnebodavägen, så sker avvattningen längs med vägarna huvudsakligen ovanpå vägyta, ner till diken utefter Norra Parkhemsvägen. Det finns dock ej tillräckligt med kapacitet att leda bort vattnet, utan att detta också påverkar intilliggande fastigheter, som ligger längre ner på Rönnebodavägen.

Det viktigt att påpeka att fastigheter Rönnebodavägen 30 och Rönnebodavägen 28 har tidigare haft problem med inträngande dagvatten, som genererats från omkringliggande mark, både vägytor och högre belägen fastighetsmark.

Pga. ovanstående anser vi att det kommer bli svårt att ta hand om dagvatten/takvatten inom fastighetsgränserna på den nya fastigheten. Risken att förvärpa dagvattensituation för grannfastigheter är stor. Ökade mängd av rinnande vatten på vägytan vatten kan även påverka trafiksäkerhet negativt.

Utlåtande från VA-avdelningen gällande ny detaljplan/planändring för Tullinge 16:223, Tullinge Parkhem, som ska medge uppförande av två friliggande villor.

I Botkyrka Kommun tillämpas lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på många platser, vilket innebär att fastighetsägare hanterar sitt dagvatten på sin tomt. Detta förutsätter dock att marken ska ha förutsättningar för att klara av någon naturlig infiltration. Ur ett VA-perspektiv så ingår detta området ej i något verksamhetsområde (således ingen skyldighet för VA-huvudmannen att leda bort något dagvatten). För att verksamhetsområde ska skapas/beslutas så krävs det enligt vattentjänstlagen att behovet finns, i ett större sammanhang och ett större sammanhang är inte att det ska möjliggöra en utökning av ett enbostadshus i detta området. Utan det behöver utredas om det verkligen finns ett behov i ett större sammanhang. Men vid en ganska snabb översyn så kan inte jag se att det skulle kunna bli ett större sammanhang. Så VA, kommer inte att bygga något dagvattennät i detta område inom överskådlig framtid, då det skulle innebära en stor kostnad för en väldigt liten nytta och det får vi inte göra.

Sen kan man ju se det ur perspektivet att om detaljplanen ska ändras/göras ny, så tar kommunen på sig ett ansvar att dagvattnet kan hanteras utan att skapa olägenhet för fastighetsägare, varken den fastigheten som detaljplanen gäller eller nedströmsliggande fastigheter (det är ju iofs redan ett kommunalt verksamhetsområde för bostäder, så ansvaret för att tillse att dagvatten kan rinna bort utan att skada något kringliggande finns redan). Men att kommunen har ett dagvattenansvar/verksamhetsområde för bostäder avser inte per automatik att VA-huvudmannen har det, utan det innebär att kommunen i stort har ett ansvar för att dagvattnet kan rinna via kommunal mark och vidare utan att skada något längs med. Det skulle ju kunna vara att se över dikessystem och tillse att diken kan ta emot vatten från fastigheter också, men det är ju också rätt så kostsamt, för att enbart kunna möjliggöra ett enbostadshus till, diken idag är som Stadsmiljö även svarat i första hand till för att avleda regnvatten från vägarna, hålla vägkroppen dränerad för att de inte ska bli förstörda, men i praktiken så är det nog väldigt många som faktiskt leder fastighetsdagvatten ut till diken, eller ut på vägen och till diken för att de inte ser sin del i kretsloppet o.s.v. och då räcker inte diken till för det som de ska göra. Men som sagt så skapar man det kommunala ansvaret genom att detaljplanelägga något där det inte går att lösa dagvattenfrågan inom detaljplanen om den inte är i ett större sammanhang så att det åligger VA-huvudman att bygga ut nätet. Då det historiskt sett fungerat utan något dagvattennät, med undantag för några hus nedströms som fått in regnvatten, som kan ha berott på olika saker, att grannfastigheter har hårdgjort mer yta, att det byggts för någon dikestrumma, att diket varit i behov av rensning eller extra stort regn eller egentligen vad som helst, så underbygger vi vårt resonemang gällande verksamhetsområde utifrån det.

Pga. ovanstående och att vi anser att det kommer vara svårt att ta hand om dagvatten/takvatten inom fastighetsgränserna på den nya fastigheten på ett tillfredställande sätt. Risker att förvärra dagvattensituationen för nedströms liggande fastigheter är stor. Ökad mängd vatten riskerar hamna på vägen och rinna vidare längs vägen eller överbelasta diken, med översvämning som följd.

VA-avdelningen genom

Christer Silver Holmberg