



6

Planbesked för Svalan 15 och 16 samt Tumba 8:114 (sbf/2020:155)

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för ny detaljplan för Svalan 15 och 16 samt Tumba 8:114 i syfte att möjliggöra för bostäder.
2. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att i samband med en planläggning utreda de kommunala fastigheterna Tumba 8:115 samt de delar av Tumba 8:12 som ligger inne i kvarteret Svalan och Björken.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att fylla igen luckorna i stadsväven i kvarteret genom att möjliggöra fler bostäder och i förlängningen bidra positivt till trivsel och trygghet.

Detta ärende handlar om en s.k. frimärksplan, vilket förvaltningen vanligtvis är restriktiv till. Det som motiverar att en ny detaljplan tas fram är att samma möjligheter att bebygga marken bör råda på fastigheten Svalan 16 som på alla andra fastigheter inom kvarteret. På Svalan 16 gäller detaljplanebestämmelser som förhindrar att fastigheten kan bebyggas på ett likvärdigt sätt, på grund av att planen inte genomförts på det sätt som en gång var avsikten. Det finns även kommunala fastigheter insprängda i kvarteret, vars användning bör förändras. Detaljplanen bedöms vara olämplig i denna del, och bör ersättas.

Ärendet

Området ligger i Tumbas villabebyggelse, söder om Tumba centrum och väster om Dalvägen. Kvarteret Svalan och Björken består till största del av medelstora till mindre villafastigheter med hus som uppförts under hela 1900-talet, vilket givit upphov till en regelbunden – om än stilmässigt brokig – bebyggelse. Fastigheten Svalan 16 bildar dock gluggar i fastighets- och bebyggelsestrukturen. De fastigheter som berörs av ansökan ansluter till den smala och branta Sveavägen, respektive den lilla lokalgatan Lingvägen.

2020-09-11

Dnr sbf/2020:155

Förslaget i ansökan om planbesked överensstämmer väl med befintlig bebyggelse- och fastighetsstruktur på platsen samt bestämmelserna i gällande detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-09-10, utgör underlag för beslutet.



2020-09-10

Dnr sbf/2020:155

Referens

Susanna Findahl

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för Svalan 15 och 16 samt Tumba 8:114

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för ny detaljplan för Svalan 15 och 16 samt Tumba 8:114 i syfte att möjliggöra för bostäder. I samband med en planläggning bör även de kommunala fastigheterna Tumba 8:115 samt de delar av Tumba 8:12 som ligger inne i kvarteret Svalan och Björken utredas.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att fylla igen luckorna i stadsväven i kvarteret genom att möjliggöra fler bostäder och i förlängningen bidra positivt till trivsel och trygghet.

Detta ärende handlar om en frimärksplan, vilket förvaltningen vanligtvis är restriktiv till. Det som motiverar att en ny detaljplan tas fram är att samma möjligheter att bebygga marken bör råda på fastigheten Svalan 16 som på alla andra fastigheter inom kvarteret. På Svalan 16 gäller detaljplanebestämmelser som förhindrar att fastigheten kan bebyggas på ett likvärdigt sätt, på grund av att planen inte genomförts på det sätt som en gång var avsikten. Det finns även kommunala fastigheter insprängda i kvarteret, vars användning bör förändras. Detaljplanen bedöms vara olämplig i denna del, och bör ersättas.

Förslaget i ansökan om planbesked överensstämmer väl med befintlig bebyggelse- och fastighetsstruktur på platsen samt bestämmelserna i gällande detaljplan.

Ärendet

Platsen

Området ligger i Tumbas villabebyggelse, söder om Tumba centrum och väster om Dalvägen. Kvarteret Svalan och Björken består till största del av medelstora till mindre villafastigheter med hus som uppförts under hela 1900-talet, vilket givit upphov till en regelbunden – om än stilmässigt brokig – bebyggelse. Fastigheten Svalan 16 bildar dock gluggar i fastighets-

2020-09-10

Dnr sbf/2020:155

och bebyggelsestrukturen. De fastigheter som berörs av ansökan ansluter till den smala och branta Sveavägen, respektive den lilla lokalgatan Lingvägen.

Mark

Det finns höjdskillnader om ett par meter inom fastigheten Svalan 16, både naturliga och skapade, och även i förhållande till omgivande fastigheter. Området ligger i högriskområde för markradon.

Vatten

Berörda fastigheter ligger inom inre skyddszon för Segersjö vattenskyddsområde. Skyfallskarteringar visar att det finns risk för översvämning på de inre delarna av fastigheten. Detta innebär att lokalisering av bebyggelse samt dagvattenhanteringen på platsen behöver ses över i samband med planläggningen. Dagvattnet ska hanteras lokalt enligt LOD.

Ansökan om planbesked

Ansökan om planbesked föreslår en förändrad fastighetsindelning samt möjlighet att uppföra upp till tre nya bostadshus. Ansökan överensstämmer med den i området rådande strukturen och detaljplanens bestämmelser vad gäller föreslagen fastighetsstorlek, bebyggelsetyp samt bebyggelsens omfattning.



Figur 1, sökandes förslag för hur fastigheterna kan utvecklas.

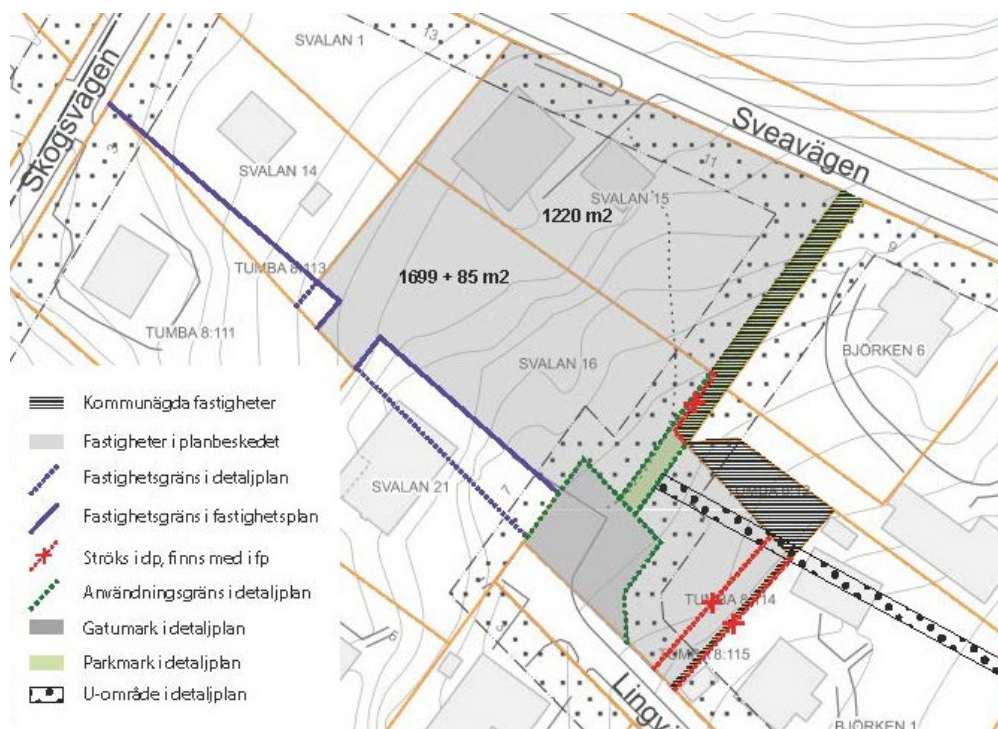
Planförutsättningar

Området ligger på gränsen mellan medeltät och gles stadsbygd i översiktsplanen. Detaljplan 16-9 samt fastighetsplan Svalan 14-16, båda från 1963, gäller för området. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen är till största del konsekvent genomförd, bortsett från fastigheten Svalan 16. Detaljplanen och fastighetsplanen möjliggör generellt för friliggande bostadsbebyggelse i två våningar på fastigheter om minst 600 kvadratmeter.

I den del som gäller för Svalan 16 finns mark planlagd för park respektive gata, och som alltså utgör en ej genomförd del av detaljplanen. Det gör att fastigheten inte kan utnyttjas på samma sätt som andra fastigheter inom kvarteret. Detaljplanen bedöms därför i denna del som olämplig. En ny detaljplan bör tas fram som ger fastigheten Svalan 16 samma planmässiga möjligheter som de övriga fastigheterna i kvarteret.

2020-09-10

Dnr sbf/2020:155



Figur 2, kartan visar nuvarande fastighetsgränser i orange, fastighetsgränser enligt detaljplan och fastighetsplan, kommunala fastigheter inne i kvarteret, planbestämmelser för allmänt ändamål på privat mark samt u-område.

Fastighetsindelningen omkring Svalan 16 är komplicerad, omfattande bland annat de kommunala fastigheterna Tumba 8:115 samt del av Tumba 8:12. De ingår i omkringliggande gatufastigheter och ligger insprängda i kvarteret, men nyttjas eller förvaltas inte av kommunen.

Det har tidigare funnits ett tillsynsärende för Svalan 16, vilket förstärker bilden av att förhållandena på fastigheten är komplexa.

Avtal

Plankostnadsavtal ska upprättas. I det fall marköverföring blir en konsekvens av planläggningen ska marköverlåtelseavtal upprättas. Ledningsrättsavtal kan komma att bli aktuellt beroende på markägarfrågan.

Utredningar

I samband med en planprocess behöver ett bebyggelseförslag arbetas fram som förhåller sig till platsen vad gäller topografi, befintlig bebyggelses skala och placering, samt redovisar en god helhetsverkan för stads- och landskapsbilden.

2020-09-10

Dnr sbf/2020:155

Angöringen vid både Sveavägen och Lingvägen behöver utredas vidare. Sveavägen är smal och brant, och angöringssituationen komplicerad. Frågan om hur lämplig angöring kan anordnas säkert behöver studeras. En vändplats behöver anläggas i Lingvägens ände.

Följande frågor bedöms vara viktiga att utreda under planarbetet:

- Gestaltning
- Dagvatten och översvämning
- Markförhållanden
- Angöring vid Lingvägen och Sveavägen

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

Konsekvenser

Sociala konsekvenser

Ett tidigare tillsynsärende på fastigheten indikerar att fastigheten i nuvarande skick inte helt uppskattas av de närboende. Förtätning i området förväntas bidra positivt till den upplevda tryggheten och trivseln i kvarteret genom att det får förbättrat underhåll och utglesning av växtlighet, liksom att det lyses upp och befolkas även under mörka kvällar, vilket innebär ökad social kontroll.

Projektet antas inte skilja ut sig från området i övrigt vad gäller möjlig målgrupp av boende. Beroende på hur projektet genomförs och vem som i slutänden låter bygga hus på platsen har projektet potential att öppna för ett större inflytande över ens boende. Det kan bidra till att variationen av byggestilar i området ökar.

Barnkonsekvenser

Beroende på hur fastigheten i dagsläget används av närboende kan en byggnation innebära att vad som för barn uppfattas som ett spännande område som möjliggör för fritt upptäckande och vild lek, men även för avskildhet, blir otillgängligt. Nya hus kan dock med lite tur innebära nya lekkompisar och vänner.

Miljökonsekvenser

Förvaltningen har bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Det är fördelaktigt att fler småhus kan möjliggöras inom befintligt villaområde, där utbyggd infrastruktur finns.

2020-09-10

Dnr sbf/2020:155

Ekonomiska konsekvenser

Svalan 16 samt Tumba 8:114 ägs av sökande. Övriga fastigheter som kan komma att inkluderas i planarbetet är privatägda Svalan 15, samt kommunägda Tumba 8:115 och del av Tumba 8:12. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Eventuell försäljning av mark kommer att ske till marknadspris.

Preliminär tidplan

Planuppdrag	kvartal 3/2021
Antagande	kvartal 1/2023

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson
Planchef

Expedieras till
Planadministratör
Sökande