

**13****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 Tullingsjön 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 (se bilden från ansökan ovan).

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-02-03, 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.

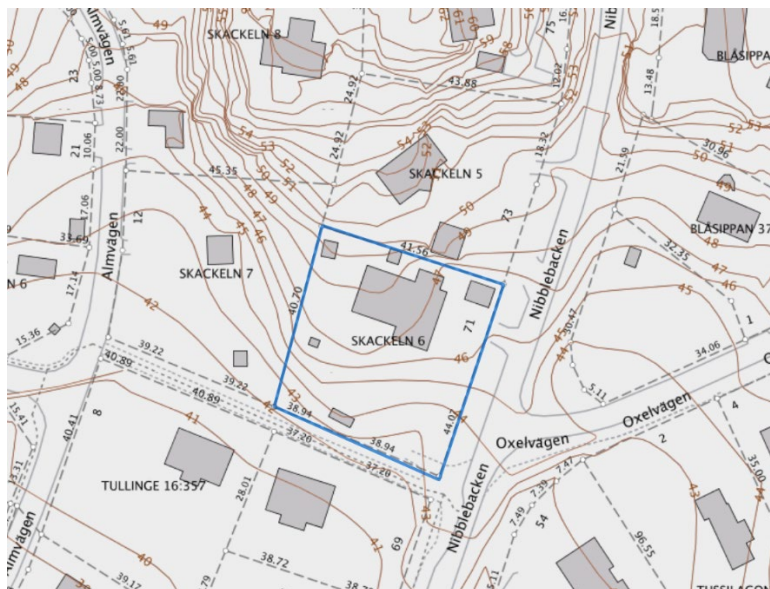
Gällande detaljplan bedöms vara aktuell och det föreligger varken tillräckligt starka allmänna skäl eller nya omständigheter som har tillkommit sedan dess, för att ta fram en ny detaljplan med syftet att tillåta avstyckning av den enskilda fastigheten.

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.

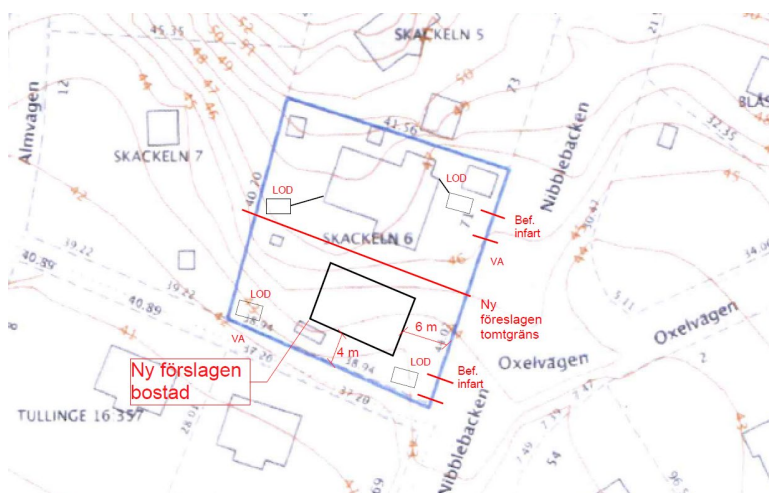
Att ta fram flera avstyckningsplaner oberoende av varandra, gör det svårt att förutse de additiva negativa effekterna på t ex trafikflöden och -säkerheten, VA-standarden, miljöeffekter på Tullingesjön osv.

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. (plannr 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 svårt 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.

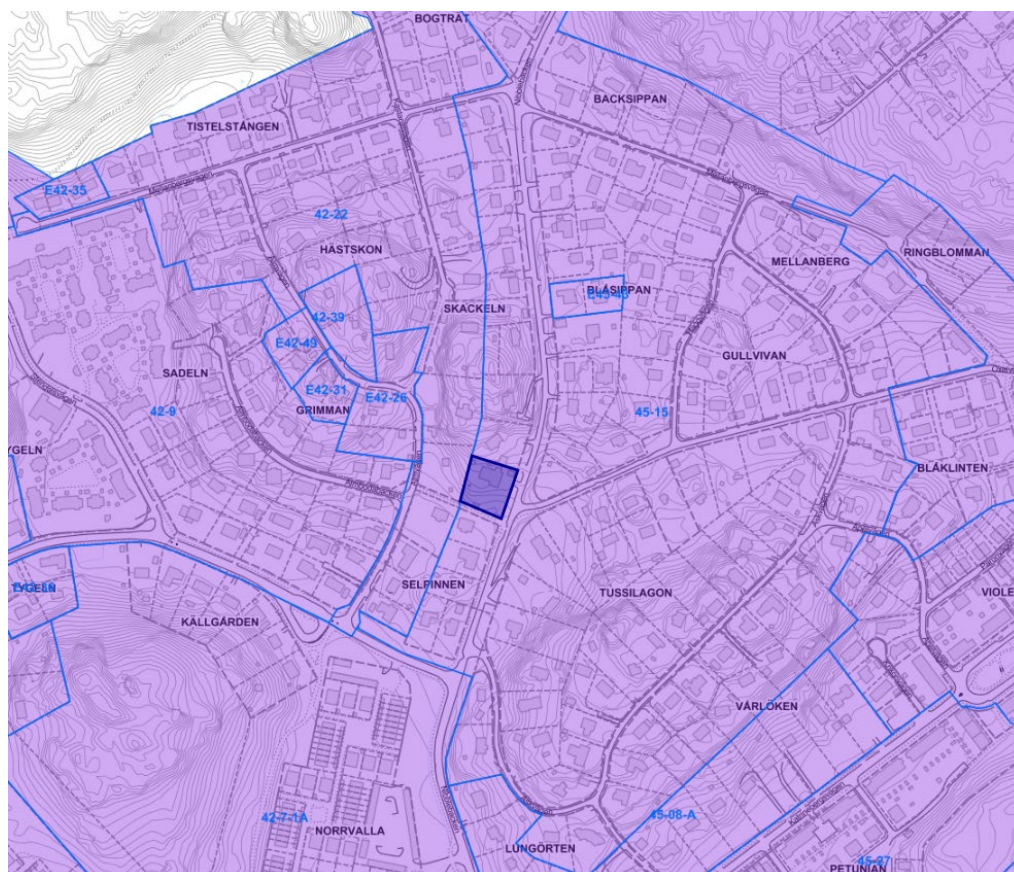
Förvaltningens kommentar till sökandens yttranden

Fastighetsägarna till Skackeln 6 har lämnat in ansökningar om planbesked vid tre olika tillfällen. Sökanden har valt att dra tillbaka ansökan tidigare efter att de har blivit informerade att förvaltningen föreslår ett negativt beslut till nämnden. Ansökan har därför inte behandlats i samhällsbyggnadsnämnden tidigare.

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.

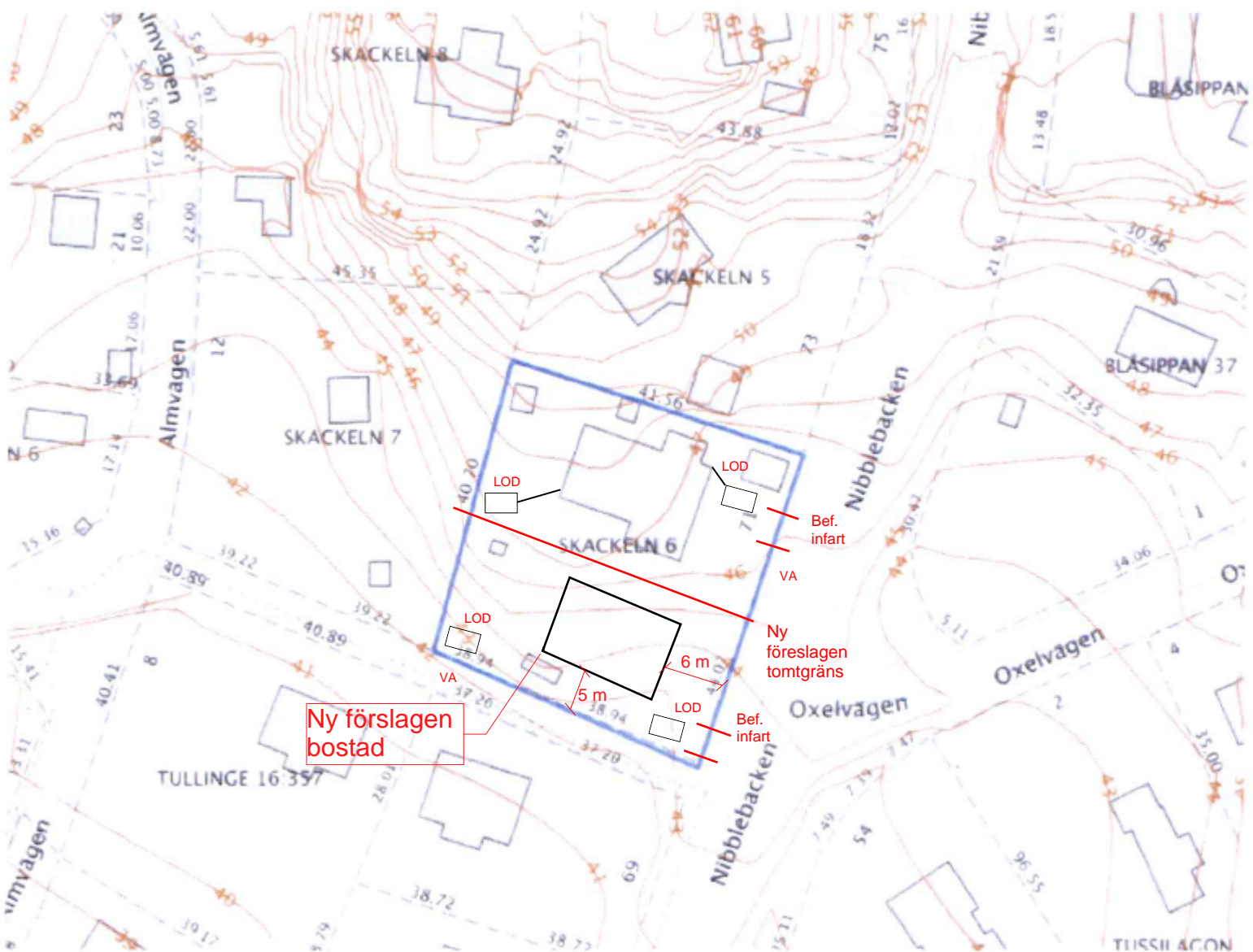


SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Kaisa-Leena Aksli
Planarkitekt

Expedieras till
Planadministratör
Sökande



Bilaga - tomtkarta, Skackeln 6

Ansökan om styckning av fastigheten Skackeln 6, Tullinge

Vi ansöker om att få stycka vår fastighet i två lika stora delar. Denna delning är en mindre avvikelse till den befintliga detaljplanen och därför torde BK inte behöva upprätta en ny detaljplan med allt vad det innebär.

BK har i förarbetet till den gällande detaljplanen gjort bedömningen att fastigheten Skackeln 6 är lämplig att dela, i de förarbeten som finns är det tydligt att fastigheten **är möjlig att dela**. Det betyder att BK har tagit ställning till och gjort avvägningar för hela planområdet gällande trafikflöden, geologi, topografi och dagvatten, en ny utredning för Skackeln 6 behövs således inte. BK skulle därför också kunna välja att göra en rättelse i den gällande detaljplanen.

Ett missförstånd mellan kommunen och fastighetsägaren vid den tidpunkten (1992), som tyvärr ledde till att tomten inte blev delningsbar i det officiella dokumentet, dvs detaljplanen, borde inte ligga fastighetsägaren till last, eftersom kommunen då inte klargjorde konsekvenserna för detta ställningstagande. Vi fick kännedom om detta när vi läste in oss på förarbetena till detaljplanen nu i somras (2019), i de kontakter som vi haft med samhällsbyggnadsförvaltningen har detta aldrig nämnts. Fastigheten har haft samma ägare sedan 1988, dvs före gällande detaljplan. Detta är en ny omständighet och vi anser därför att BK har en skyldighet att tillåta en avstyckning av vår fastighet.

Avstyckningen från Skackeln 6 kommer att ha en höjdskillnad på ca 3 m från högsta punkten till lägsta och bedöms som mycket lämplig att bebygga. Fastigheten får ett gynnsamt syd-sydväst läge, ett läge som bedöms ypperligt för solvärme. Det är nära till kommunikationer, kommunal service, skolor och rekreationsområden. Storleken på byggrätten bör anpassas till fastighetens storlek och läget. I detaljplanen finns det ingen bestämmelse om minsta ytstorlek gällande Skackeln 6, och kommer att på ett mycket naturligt sätt kunna delas i 2 lika delar (ca 833m²)

Det finns 2 befintliga infarter med direkt access till Nibblebacken och det finns 2 befintliga avsättningar till VA. Skackeln 6 har idag ett väl fungerande system för omhändertagande av LOD och den nya delen kommer också att kunna ta hand om sitt eget dagvatten. Tullinge Villastad är ett lugnt villaområde och trafiksituationen kommer inte att förändras nämnvärt av en tillkommande fastighet.

Vi har lämnat in ansökan om planbesked vid flera tillfällen och vi har fått olika motiveringar till ett nekande varje gång. Det har förekommit många felaktigheter i handläggningen av vårt ärende, felaktigheter som förvaltningen behövt ta bort och rätta till och det är därför vi skickar in ännu en ny ansökan. Vi vill gärna tillägga att dessa olika motiveringar, och felaktigheter, vid varje tillfälle, framförts av samma tjänstemän på BK, vilket varken känns särskilt professionellt, rättvist eller juridiskt korrekt.

I den senaste motiveringen, i det nekande planbesked som vi fått från BK, läggs stor vikt vid att andra fastighetsägare också vill göra avstyckningar och att man därför inte tillåter vår avstyckning. Till vår stora förvåning har BK nyligen givit tillstånd till 2 andra fastighetsägare i vårt område, det betyder att det är just vår fastighet som inte ska få delas men det går bra att ge tillstånd till andra. När vi fortsätter utreda detta ser vi att det är många fler som fått tillstånd att göra avstyckningar i vårt område under senare år. Detta rimmar inte riktigt med den likvärdighetsprincip som kommunen har att rätta sig efter. Vår begäran är inte orimlig och en delning kan tvärtom ge kommunen ytterligare intäkter.

Jan och Catarina Blomberg
Nibblebacken 71, Tullinge
0708-716708
catarina.blomberg@gmail.com.

Bilaga: tomtkarta Skackeln 6, Tullinge, Botkyrka kommun

Tullinge den 9 november 2019

Ansökan om planbesked Skackeln 6, Tullinge
Yttrande över Botkyrka kommuns bedömning

1 Ny omständighet för gällande detaljplan Oxelvägen

BK har redan i den gällande detaljplanen gjort bedömningen att fastigheten Skackeln 6 är lämplig att dela, i de förarbeten som finns är det tydligt att fastigheten skall delas. Det betyder att BK har tagit ställning till och gjort avvägningar för hela planområdet gällande trafikflöden, geologi, topografi och dagvatten, en ny utredning för Skackeln 6 behövs således inte. BK skulle kunna göra en rättelse i den gällande detaljplanen.

Ett missförstånd mellan fastighetsägaren och kommunen vid den tidpunkten (1992) borde inte ligga fastighetsägaren till last, eftersom kommunen då inte klargjorde konsekvenserna för detta ställningstagande. Vi fick kännedom om detta när vi läste in oss på förarbetena till detaljplanen nu i somras (2019), i de kontakter som vi haft med samhällsbyggnadsförvaltningen har detta aldrig nämnts. Fastigheten har haft samma ägare sedan 1988, dvs före gällande detaljplan. Detta är en ny omständighet och vi anser därför att BK har en skyldighet att tillåta en avstyckning av vår fastighet.

2 Lämplighet

Avstyckningen från Skackeln 6 kommer att ha en höjdskillnad på ca 3 m från högsta punkten till lägsta och bedöms som mycket lämplig att bebygga. Fastigheten får ett gynnsamt syd-sydväst läge, det är nära till kommunikationer, kommunal service, skolor och rekreationsområden. Storleken på byggrätten bör anpassas till fastighetens storlek och läget.

Det finns en befintlig infart med direkt access till Nibblebacken och det finns en befintlig avsättning till VA i den nya delen. Skackeln 6 har idag ett väl fungerande system för omhändertagande av LOD och den nya delen kommer också att kunna ta hand om sitt eget dagvatten. Tullinge Villastad är ett lugnt villaområde och trafiksituationen kommer inte att förändras nämnvärt av en tillkommande fastighet.

3 Likvärdighetsprincipen

I motiveringen för ett nekande planbesked från BK läggs stor vikt vid att andra fastighetsägare också vill göra avstyckningar och att man därför inte tillåter vår avstyckning. Till vår stora förvåning har BK nyligen givit tillstånd till 2 andra fastighetsägare i vårt område, det betyder att det är just vår fastighet som inte ska få delas men det går bra att ge tillstånd till andra. När vi fortsätter utreda detta ser vi att det är många fler som fått tillstånd att göra avstyckningar i vårt område under senare år.

Vi har lämnat in ansökan om planbesked vid flera tillfällen och vi har fått olika motiveringar till ett nekande varje gång och det har förekommit många felaktigheter i handläggningen av vårt ärende, felaktigheter som förvaltningen behövt ta bort och rätta till och det är därför vi skickar in ännu en ny ansökan.

Det enda skälet till ett nekande beslut som finns kvar är att "om en får måste alla andra få" och det blir ju lite tunt när det i verkligheten inte efterlevs. Hittills har ju andra fått ett ja och vi har fått ett nej. Frågan som dröjer sig kvar är : får vi en rättvis och likvärdig handläggning av vårt ärende av Botkyrka kommun?

Jan och Catarina Blomberg
Nibblebacken 71, Tullinge
0708-716708
catarina.blomberg@gmail.com

Ämne: VB: Skackeln 6: uppdaterad tjänsteskrivelse dnr 2019:221
Från: Jan Blomberg <jan.blomberg@pgbvvs.se>
Till: plan, sbf
Mottaget: 2020-02-14 12:49:28

Hej,
Yrkar på rättelse av Tjänsteskrivelse.

Tråkigt nog har ni fortfarande felaktigheter i Tjänsteskrivelsen.

Förslag enligt ansökan på sid två är justerad med mått 200113 ni har lagt in en tidigare variant **justera och klistra in senaste och rätt förslag från 200113.**

Ärendet: sid 2(5)
Storlek på byggnaden ska beslutas i samråd med samhällsbyggnadsnämnden. (det är det vi sagt)

Förvaltningens Kommentarer till sökandens yttranden 3(5)

Ansökan har tidigare behandlats av nämnden.

Förklara sid 2(5)
Planeringsinstrumentet ska inte användas för att öka enstaka fastighetsägares byggrätt?
Vad menar ni med det?

Sen ska det framgå tydligt till samhällsbyggnadsnämnden i er skrivelse att skackeln 6.

Har 2st befintliga VA avsättningar.

2st befintliga infarter.

Förslag på lösning av lokalt omhändertagande av dagvatten finns redovisat för fastighetsbild med delning i två fastigheter.

Fastigheten är mycket lättbebyggd. (jag kan bifoga ett sakkunnigutlåtande om så önskas).

Fastighetsägarna är beredd att anlita och bekosta extern planarkitekt som ska samarbeta med Botkyrka kommuns planavdelning som arbetar fram detaljplan för delning av Skackeln 6 förutsatt att det accepteras av Samhällsbyggnadsnämnden delning av skackeln 6 i två fastigheter.

Det ska också framgå att det finn 4st olika tjänsteskrivelser på Skackeln 6 med många felaktigheter.

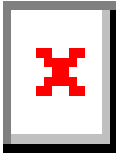
Jag vill också förtydliga:

Att vi som medborgare i Botkyrka Kommun känner oss väldigt illa behandlade av ER.

Hälsningar
PGB VVS & Energi AB

Jan Blomberg
Jan.blomberg@pgbvvs.se
www.pgbvvs.se
Vxl 08-400 29 620

Dir 08-400 29 621



Från: Aksli Kaisa-Leena <kaisa-leena.aksli@botkyrka.se>

Skickat: den 4 februari 2020 09:01

Till: Jan Blomberg <jan.blomberg@pgbvvs.se>

Kopia: Rickardsson Charlotte <charlotte.rickardsson@botkyrka.se>; Melki Gabriel <gabriel.melki@botkyrka.se>

Ämne: Skackeln 6: uppdaterad tjänsteskrivelse

Hej,

Ni önskade att få den uppdaterade tjänsteskrivelse skickad till er via mejl istället för brev
Här kommer uppdaterat tjänsteskrivelse med tillägg där vi bemöter ert senaste två yttranden.

Vänliga hälsningar,

Kaisa-Leena Aksli

planarkitekt
planenheten

BOTKYRKA KOMMUN
samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 Tumba
besöksadress: Munkhättevägen 45

växel: 8 530 610 00
kaisa-leena.aksli@botkyrka.se
www.botkyrka.se



Ämne: Sv: Skackeln 6: uppdaterad tjänsteskrivelse dnr 2019:221
Från: Jan Blomberg <jan.blomberg@pgbvvs.se>
Till: Aksli Kaisa-Leena; plan, sbf; Rickardsson Charlotte; Melki Gabriel
Mottaget: 2020-02-13 14:49:53

Hej,
Tråkigt nog har ni fortfarande felaktigheter i Tjänsteskrivelsen.

Förslag enligt ansökan på sid två är justerad med mått 200113 ni har lagt in en tidigare variant **justera och klistra in senaste och rätt förslag från 200113.**

Ärendet: sid 2(5)
Storlek på byggnaden ska beslutas i samråd med samhällsbyggnadsnämnden. (det är det vi sagt)

Förvaltningens Kommentarer till sökandens yttranden 3(5)

Ansökan har tidigare behandlats av nämnden.

Förklara sid 2(5)
Planeringsinstrumentet ska inte användas för att öka enstaka fastighetsägares byggrätt?
Vad menar ni med det?

Sen ska det framgå tydligt till samhällsbyggnadsnämnden i er skrivelse att skackeln 6.

Har 2st befintliga VA avsättningar.

2st befintliga infarter.

Förslag på lösning av lokalt omhändertagande av dagvatten finns redovisat för fastighetsbild med delning i två fastigheter.

Fastigheten är mycket lättbebyggd. (jag kan bifoga ett sakkunnigutlåtande om så önskas).

Fastighetsägarna är beredd att anlita och bekosta extern planarkitekt som ska samarbeta med Botkyrka kommuns planavdelning som arbetar fram detaljplan för delning av Skackeln 6 förutsatt att det accepteras av Samhällsbyggnadsnämnden delning av skackeln 6 i två fastigheter.

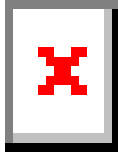
Det ska också framgå att det finn 4st olika tjänsteskrivelser på Skackeln 6 med många felaktigheter.

Jag vill också förtydliga:

Att vi som medborgare i Botkyrka Kommun känner oss väldigt illa behandlade av ER.

Hälsningar
PGB VVS & Energi AB

Jan Blomberg
Jan.blomberg@pgbvvs.se
www.pgbvvs.se
Vxl 08-400 29 620
Dir 08-400 29 621



Från: Aksli Kaisa-Leena <kaisa-leena.aksli@botkyrka.se>

Skickat: den 4 februari 2020 09:01

Till: Jan Blomberg <jan.blomberg@pgbvvs.se>

Kopia: Rickardsson Charlotte <charlotte.rickardsson@botkyrka.se>; Melki Gabriel <gabriel.melki@botkyrka.se>

Ämne: Skackeln 6: uppdaterad tjänsteskrivelse

Hej,

Ni önskade att få den uppdaterade tjänsteskrivelse skickad till er via mejl istället för brev
Här kommer uppdaterat tjänsteskrivelse med tillägg där vi bemöter ert senaste två yttranden.

Vänliga hälsningar,

Kaisa-Leena Aksli
planarkitekt
planenheten

BOTKYRKA KOMMUN
samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 Tumba
besöksadress: Munkhättevägen 45

växel: 8 530 610 00
kaisa-leena.aksli@botkyrka.se
www.botkyrka.se



Tullinge den 9 november 2019

Ansökan om planbesked Skackeln 6, Tullinge
Yttrande över Botkyrka kommuns bedömning

1 Ny omständighet för gällande detaljplan Oxelvägen

BK har redan i den gällande detaljplanen gjort bedömningen att fastigheten Skackeln 6 är lämplig att dela, i de förarbeten som finns är det tydligt att fastigheten skall delas. Det betyder att BK har tagit ställning till och gjort avvägningar för hela planområdet gällande trafikflöden, geologi, topografi och dagvatten, en ny utredning för Skackeln 6 behövs således inte. BK skulle kunna göra en rättelse i den gällande detaljplanen.

Ett missförstånd mellan fastighetsägaren och kommunen vid den tidpunkten (1992) borde inte ligga fastighetsägaren till last, eftersom kommunen då inte klargjorde konsekvenserna för detta ställningstagande. Vi fick kännedom om detta när vi läste in oss på förarbetena till detaljplanen nu i somras (2019), i de kontakter som vi haft med samhällsbyggnadsförvaltningen har detta aldrig nämnts. Fastigheten har haft samma ägare sedan 1988, dvs före gällande detaljplan. Detta är en ny omständighet och vi anser därför att BK har en skyldighet att tillåta en avstyckning av vår fastighet.

2 Lämplighet

Avstyckningen från Skackeln 6 kommer att ha en höjdskillnad på ca 3 m från högsta punkten till lägsta och bedöms som mycket lämplig att bebygga. Fastigheten får ett gynnsamt syd-sydväst läge, det är nära till kommunikationer, kommunal service, skolor och rekreationsområden. Storleken på byggrätten bör anpassas till fastighetens storlek och läget.

Det finns en befintlig infart med direkt access till Nibblebacken och det finns en befintlig avsättning till VA i den nya delen. Skackeln 6 har idag ett väl fungerande system för omhändertagande av LOD och den nya delen kommer också att kunna ta hand om sitt eget dagvatten. Tullinge Villastad är ett lugnt villaområde och trafiksituationen kommer inte att förändras nämnvärt av en tillkommande fastighet.

3 Likvärdighetsprincipen

I motiveringen för ett nekande planbesked från BK läggs stor vikt vid att andra fastighetsägare också vill göra avstyckningar och att man därför inte tillåter vår avstyckning. Till vår stora förvåning har BK nyligen givit tillstånd till 2 andra fastighetsägare i vårt område, det betyder att det är just vår fastighet som inte ska få delas men det går bra att ge tillstånd till andra. När vi fortsätter utreda detta ser vi att det är många fler som fått tillstånd att göra avstyckningar i vårt område under senare år.

Vi har lämnat in ansökan om planbesked vid flera tillfällen och vi har fått olika motiveringar till ett nekande varje gång och det har förekommit många felaktigheter i handläggningen av vårt ärende, felaktigheter som förvaltningen behövt ta bort och rätta till och det är därför vi skickar in ännu en ny ansökan.

Det enda skälet till ett nekande beslut som finns kvar är att "om en får måste alla andra få" och det blir ju lite tunt när det i verkligheten inte efterlevs. Hittills har ju andra fått ett ja och vi har fått ett nej. Frågan som dröjer sig kvar är : får vi en rättvis och likvärdig handläggning av vårt ärende av Botkyrka kommun?

Jan och Catarina Blomberg
Nibblebacken 71, Tullinge
0708-716708
catarina.blomberg@gmail.com