

Botkyrka kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten

Referens: Planchet, Charlotte Rickardsson

Botkyrka kommun

14785 Tumba

Botkyrka kommun
Receptionen

2020-02-20

688/2016:118

Botkyrka kommun

2020-02-20

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten

Referens: Planchef, Charlotte Rickardsson

Botkyrka kommun

14785 Tumba

Yttrande över bedömning

Avslutande av detaljplan för Tullinge16: 223

Yttrande

Angående tjänsteskrivelse daterad 2020-02-10

Planenhetens förslag till beslut att samhällsbyggnadsnämnden skall avsluta detaljplan för Tullinge 16:223 är felaktigt.

Samhällsbyggnadsnämnden bör därför avslå Planenhetens förslag och ge Planenheten i uppdrag att färdigställa detaljplanen för Tullinge 16:223 enligt det senaste omarbetade förslaget daterat 2019-10-17 Bilaga 1.

Sammanfattning

Första stycket ok

Andra stycket ok

Tredje stycket

"För den södra delen av planområdet gäller detaljplan där området är planlagt med "korsprickning", vilket innebär att det inte är möjligt att bebygga."

Planenhetens bedömning av "korsprickning" är helt felaktigt, i planen anges att korsprickning innebär att "MARK DÄR UTHUS O DYL UNDANTAGSVIS FÅR UPPFÖRAS." Alltså är det möjligt enligt plan att bebygga området som har korsprickning.

Fastigheten Tullinge 16:225 har en sommarstugebebyggelse som till c:a 80% ligger inom området för korsprickning. Enligt gällande detaljplan Kv. Tygeln mm (42-15) från 1985 alltså

är det möjligt med byggnation på korsprickad mark. Detaljplan redovisas på sid 4 i kommunens tjänsteskrivelse.

Fastigheten Tullinge 16:224 har en byggnation som är redovisad på gällande detaljplan Kv. Tygeln mm (42-15) från 1985, med beteckningen BFI m. Den marken som byggnationen är redovisad på tillhör numera fastigheten Tullinge 16:223 i och med marköverföringen år 2012.

Fjärde stycket

Att Länsstyrelsen har fattat ett beslut om att en fastighet kan styras av två gällande detaljplaner var lämpligt just för detta ärende som behandlades av Länsstyrelsen.

Botkyrka kommun har planmonopol och behöver ej ta hänsyn till att Länsstyrelsen gjort en bedömning av ett ärende som inte har så motsägande detaljplaner som fastigheten Tullinge 16:223.

Beträffande prejudicerande rättsfall från en Länsstyrelsen så ifråga sätts detta eftersom varje enskild kommun i Sverige har planmonopol samt att det finns 21 Länsstyrelser i Sverige som är oberoende.

Botkyrka kommun har 2018-09-11 från Länsstyrelsen erhållit besked från Länsstyrelsen att Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget samt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bilaga 2. Vid detta tillfälle 2018-09-11 visste Länsstyrelsen om sitt eget beslut daterat 2018-06-11 att en fastighet kan styras av två gällande detaljplaner men kommenterade inte detta när det gällde detaljplan för Tullinge 16:223.

Lantmäteriet har också yttrat sig om detaljplan Tullinge 16:223. Kommentar ingen erinran. Bilaga 3.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden har också yttrat sig, kommentar har inte några synpunkter på förslag till detaljplan för Tullinge 16:223. Bilaga 4.

Södertörns brandförsvarsförbund har också yttrat sig Bilaga 5, 2 sidor kommentar Inga problem eftersom entredörr till uppställningsplats understiger 50 meter.

Femte stycket

Kommuns planbeskrivning dat 2018-08-20 Bilaga 6, 12 sidor.

För planenheten att färdigställa detaljplanen för fastigheten Tullinge 16:223 är enkelt eftersom allt är i princip utrett och att nu planenheten ändrar sig är mycket svårförståeligt eftersom all tidigare korrespondens varit positiv samt att planärendet har omritats efter grannarnas synpunkter som kom fram under samrådet.

Förvaltningen har haft en positiv syn på ny detaljplan från och med 2016-01-26 under förutsättning att ett plankostnadsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och förvaltningen. Denna förutsättning är uppfylld.

Jag erhöll en tjänsteskrivelse dat 2019-10-04 om avslutande av detaljplan för Tullinge 16:223. Med möjlighet att yttra mig senast 25 okt 2019. Mitt yttrande är daterat 2019-10-17 och inlämnat till kommunen 21 okt 2019 återfinns i Bilaga 1 35 sidor.

Efter c:a en vecka fick jag telefonmeddelande från planenheten att dom beslutat att avslutandet återtas.

Att förvaltningen nu bedömer att ny detaljplan inte är lämplig är mycket svårförståeligt eftersom Länsstyrelsens dom kom redan 2018-06-11 alltså 18 månader tidigare och all nedlagt tid samt arbete under dessa 18 månader skall självfallet till vara tas och ej slängas i papperskorgen.

Att kommun ska ta fram nya detaljplaner för sammanhållen bebyggelse som ser över områdets förutsättningar och infrastruktur är i princip utförd med det arbete som nedlagts vid framtagande av ny detaljplan för Tullinge 16:223.

Bakgrund

Sid 2,3, och 4 så stämmer detta med undantag av sista stycket.

Vid mötet med planenheten som hölls 8 okt 2018 redovisades ingenting om något prejudicerande rättsfall från Länsstyrelsen 2018-06-11.

Första gången jag fick vetskap om detta var i tjänsteskrivelsen från planenheten daterad 2019-10-04.

Att Länsstyrelsens beslut skulle vara prejudicerande stämmer inte vilket jag redovisat ovan i mitt yttrande.

Motivering

Första stycket

Det finns 21 Länsstyrelser i Sverige att det då skulle vara ett prejudicerande rättsfall från en Länsstyrelse stämmer inte.

Prejudicerande rättsfall skall gälla i hela Sverige och detta bestämmer inte en enskild Länsstyrelse eftersom det finns 20 oberoende fler Länsstyrelser i Sverige.

Planenheten har undanhållit denna information till mig from 2018-06-11 tom 2019-10-04 och förorsakat fastighetsägaren både tid och arbete. Dessutom har kommun monopol på detaljplaneärenden. I plankostnadsavtalet §5 så skall part omedelbart skriftligen meddela den andra parten om avslutande av planarbetet detta krav är inte uppfyllt.

Andra stycket

Kommunen har gett positivt planbesked 2016-01-28 och sedan dess har arbetet med detaljplanen pågått och de frågor som kommit fram har utretts och inarbetas i detaljplanearbetet ex trafikflöden, geologi, topografi och dagvatten.

Dessa frågor är redan lösta i det nya detaljplaneförslaget som inlämnats till kommun återfinns i Bilaga 1 35 sidor.

I detta förslag behandlas även Botkyrka kommuns översiktsplan som är antagen av kommunfullmäktige 22 maj 2014.

I och med planenhetens tjänsteskrivelser daterade 2019-10-04 samt 2020-02-10 kan konstateras att Planenheten väljer att direkt gå emot översiktsplanens intentioner. I mitt yttrande Bilaga 1 på sid 2 finns angivet valda delar av översiktsplanen som planenheten arbetar emot.

Tredje stycket

Brödtexten i detta stycke kände kommunen till när man gav positivt planbesked 2016-01-28.

Det senaste detaljplaneförslaget som redovisas under Bilaga 1 där har frågor som trafikflöden, geologi, topografi och dagvatten omhändertagits.

Planenheten påstår att den nya detaljplanen kommer att ändra förutsättningarna för de övriga fastigheterna inom befintliga planområden.

Varför påstår planenheten osanningar och inte håller sig till den krets som var representerat i samrådet.

Fakta bevisar detta i bilaga 1 finns redovisat fastighetsägarens synpunkter om 3 sidor daterat 2019-03-05 och där har hänsyn tagits till de 4 st klagande fastighetsägare.

Noteras kan att av 10 st fastighetsägare så har 6 st godkänt det första detaljplaneförslaget.

Fjärde stycket

De synpunkter som grannfastigheterna framfört under samrådet betr dagvattensituationen är omhändertagits i det nya planförslaget ex så är skaftvägen flyttad från västra delen av fastigheten till den östra delen. Garaget är även nedflyttat till den östra delen av fastigheten. På den östra delen av fastigheten finns det mycket goda möjligheter till infiltration av dagvatten efter som på denna del är marken upphöjd med ett stort jordlager och inte berg som planenheten påstår.

Att det idag finns problem med inträngande dagvatten på fastigheten 16:196 har jag kommenterat under Bilaga 1 Fastighetsägarens synpunkter 3 sidor daterat 2019-03-05.

Eftersom skaftvägen och ev. dagvatten från den ej längre påverkar fastigheten 16:196 så kommer dagvattenbelastningen att vara samma som tidigare för fastigheten 16:196 och ej påverkas av den nya detaljplanen för Tullinge 16:223.

Någon dagvattenproblematik pga. ny detaljplan på fastigheten Tullinge 16:223 finns inte. LOD gör att dagvattensituationen förbättras inom området och avstyckningen och förtätningen kommer att förbättra dagvattensituationen.

Eftersom skälen som samhällsbyggnadsförvaltningen anger är omhändertagna i det nya detaljplaneförslaget som redovisas under Bilaga 1 och som överhuvudtaget inte kommenterats av förvaltningen.

Att planenheten sedan genom osanningar försöker misskreditera det nya detaljplaneförslaget som redovisas under Bilaga 1.

Konsekvens av ovanstående är att den nya detaljplanen är mycket lämplig.

Förvaltningens bedömning

Eftersom ovanstående motiveringar är omhändertagna i den nya detaljplanen som förvaltningen ej kommenterat. Utöver detta har man även påstått osanningar som jag ovan har bevisat därför anser jag att det är helt felaktigt att avsluta detaljplanen.

Något prejudicerande rättsfall från en Länsstyrelse är ett felaktigt påstående eftersom det finns ytterligare 20 oberoende Länsstyrelser i Sverige. Utöver detta har kommunen sitt planmonopol och kan själva besluta.

Länsstyrelsen har godkänt detaljplaneförslaget för Tullinge 16:223 se Bilaga 2.

Eftersom det nedlagda arbetet under 1,5 års tid visat att det är lämpligt med en ny detaljplan för Tullinge 16:223 så är det bara att besluta om att ge planenheten i uppdrag att färdigställa detaljplaneförslaget för Tullinge 16:223.

Av vilken anledning är tjänsteskrivelsen daterad 2020-02-10 inte underskriven?

Övrigt

Undertecknad begär att samhällsbyggnadsförvaltningen återremitterar ärendet till planenheten med uppdrag att färdigställa detaljplanen samt besvara alla mina synpunkter i såväl detta yttrande som tidigare inlämnade yttrande.

Jag ser fram emot sakliga skäl och inte osanningar eller subjektivt tyckande och inte heller personliga tyckanden.

Om tjänstemännen inom samhällsbyggnadsförvaltningen använder den taktik som tjänsteskrivelsen daterad 2020-02-10 ger uttryck för är jag som företrädare för Tullingepartiet i SBN mycket orolig.

Detta beror på osanningar i materialet samt felaktiga påståenden, ej kommenterat det senaste detaljplaneförslaget som redovisas under Bilaga 1.

Mitt förtroende för planenhetens arbete är inte tillfredsställande.

Planenheten har under hela planarbetet framfört att dagvattnet från den nya lilla detaljplanen skulle få konsekvenser för Tullingsjön. Detta kommer inte att ske med LOD.

Framtida detaljplaner/bygglov hur skall samhällsbyggnadsförvaltningen kunna garantera att något dagvatten inte rinner ut i Tullingsjön eftersom merparten av dagvattnet rinner ner i Tullingsjön idag. Hur har man löst detta problem för Ulvsbergsgårdens framtida bebyggelse och hur kommer man att lösa problemet med utbyggnad av Tullinge Centrum?

Tullinge 2020-02-20



Ove Högberg

Med 30 års erfarenhet som sakkunnig inom byggjuridiken åt olika advokatbyråer i Stockholm, utbildad byggnadsingenjör samt egen företagare inom byggkonsultbranschen i 25 år.

Total erfarenhet inom samhällsbyggnadsbranschen 55 år

Bilagor 1,35 sidor, 2,1sida, 3, 1 sida, 4,1 sida, 5,2 sidor, 6,12 sidor

Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten
Referens: Planchef, Charlotte Rickardsson

Botkyrka kommun
147 85 TUMBA

Yttrande över bedömning

Avslutande av detaljplan för Tullinge 16:223

Yttrande

Planenhetens förslag till beslut av samhällsbyggnadsnämnden att avsluta detaljplan för Tullinge 16:223 är felaktigt.

Samhällsbyggnadsnämnden bör därför avslå Planenhetens förslag och ge Planenheten i uppdrag att färdigställa detaljplanen för Tullinge 16:223.

Angående tjänsteskrivelse daterad 2019-10-04

- **Byggnaden passar inte in**

Detta är såklart en subjektiv bedömning och upp till betraktaren. En tvåplansbyggnad ger ett mindre fotavtryck på marken vilket medför en mindre påverkan på marken. Att en enplansbyggnad passar bättre på en höjd är rent felaktigt. Tullinge är kuperat och det finns flera exempel på byggnader som placerats på höjder, vid avsatser och dylikt. Man kan till och med påstå att just detta är typiskt för Tullinge. Den föreslagna bebyggelsen ger inte mer insyn till grannar än det som redan förekommer i området i övrigt.

När det gäller den föreslagna byggnadens gestaltning är den anpassad till den för Tullinge typiska trähusarkitekturen som återfinns i den i Tullinge kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen från det tidiga 1900-talet samt i Tullinge trädgårdsstads trädgårdsstadsbebyggelse.

- **Träd, växtlighet och djur riskerar att försvinna på platsen**

Den för bebyggelse aktuella platsen består till största delen av berg i dagen och buskvegetation. I det omarbetade förslaget till bebyggelse, daterad 2019-08-24, har byggnaden sänkts och lägesjusterats samtidigt som vägen flyttats. Detta för att ytterligare minska den framtida bebyggelsens påverkan på omgivningen och för att spara vegetation i områdets västra del.

▪ **Översvämningsrisk och dagvattenhantering**

Den föreslagna bebyggelsen och detaljplanen kan omöjligt öka översvämningsrisken eller försämra dagvattenhanteringen. Det vatten som idag ohejdat rinner på berg i dagen kommer istället att via LOD, d.v.s. magasinering och infiltration i fyllnadsmassor att förbättra situationen. Det vatten som genom nederbörd hamnar på den avstyckade fastigheten kommer att fördröjas och spridas.

▪ **Bebyggelse på kullen medför insatser såsom schaktning och fyllning**

Denna synpunkt är svår att förstå. Självfallet innebär uppförandet av en villa schaktning och fyllning, det gör det ju alltid. I detta fall innebär det dock inte mer markarbeten än vad som är normalt i Tullinge. Det omarbetade förslaget, daterat 2019-08-24, medför att behovet av markarbeten minskat.

Att detta argument kan användas i ett villaområde kan inte beaktas som annat än underligt.

Angående Botkyrka kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 22 maj 2014

I och med Planenhetens tjänsteskrivelse, daterad 2019-10-04, kan det konstateras att Planenheten väljer att direkt gå emot översiktsplanen.

Sida 23: "I Botkyrka finns det plats att växa. Ny bebyggelse – bostäder och verksamheter – ska i första hand lokaliseras inom den befintliga stadsbygden eller i direkt anslutning till den."

"Vi behöver växa inåt också för att det ska vara lätt att leva klimatsmart, för att hushålla med natur- och jordbruksmark och för att dra nytta av befintliga investeringar i samhällsservice, vägar och fjärrvärme."

Sida 24: "Befintlig bebyggelse ska förtätas..."

Sida 31: "Vi behöver bygga tätare stadsmiljöer och kunna röra och förflytta oss på mindre resurskrävande sätt."

Sida 34: "Vi koncentrerar ny bebyggelse till redan bebyggda områden och i synnerhet till kollektivtrafikhärlägen."

Sida 45: "Ingen av kommunens stadsdelar är färdigbyggd. I attraktiva städer och delar av städer finns alltid drivkrafter för förnyelse. Vi ska bygga bostäder i redan bebyggda områden, det vill säga förtäta. I första hand genom kompletteringsbebyggelse i kollektivtrafikhärlägen."

Sida 108: "Arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela stadsbygden,"

Angående handlingar för detaljplan för Tullinge 16:223

För att bemöta de grannar som lämnat synpunkter på den illustrerade bebyggelsen etcetera har följande handlingar omarbetats:

- Plankarta och illustration
- Planbeskrivning, daterat 2019-08-24
- Illustration för ny bebyggelse; A-40.1-100, A-40.1-101, A-40.1-102, A-40.2-101, A-40.3-101, A-40.3-102, A-40.3-103 och A-40.3-104.
- Fastighetsägarens synpunkter, daterat 2019-03-05

Övrigt

Vid möte på planenheten den 8 oktober 2018 där närvarande var Charlotte Rickhardsson, Zillah Edström Bood, Magnus Jansson och Ove Högberg. Undertecknad begärde få ta del av grannarnas yttrande samt att det överenskomms att planenheten inte skulle göra någonting med detaljplanen före jag insänt mina synpunkter samt tagit fram ett nytt planförslag där hänsyn tas till grannarnas yttrande.

Att planenheten önskar avsluta detaljplanarbetet är i strid mot den överenskommelse som träffades vid mötet den 8 oktober 2018.

Noteras kan att av 10 fastighetsägare så har 6 godkänt det första förslaget.


Det framgår inte att det prejudicerande rättsfallet har 2 detaljplaner som strider mot varandra eller om de synkroniserar med varandra. På Vårvägen strider de mot varandra.

Länsstyrelsens uppfattning om Tullinge 16:223s nya detaljplan är positiv.

Med anledning av det ovanstående samt omarbetade handlingar har grannarnas önskemål och synpunkter beaktats och tillmötesgått mer än vad som kan förväntas.

Med vänlig hälsning

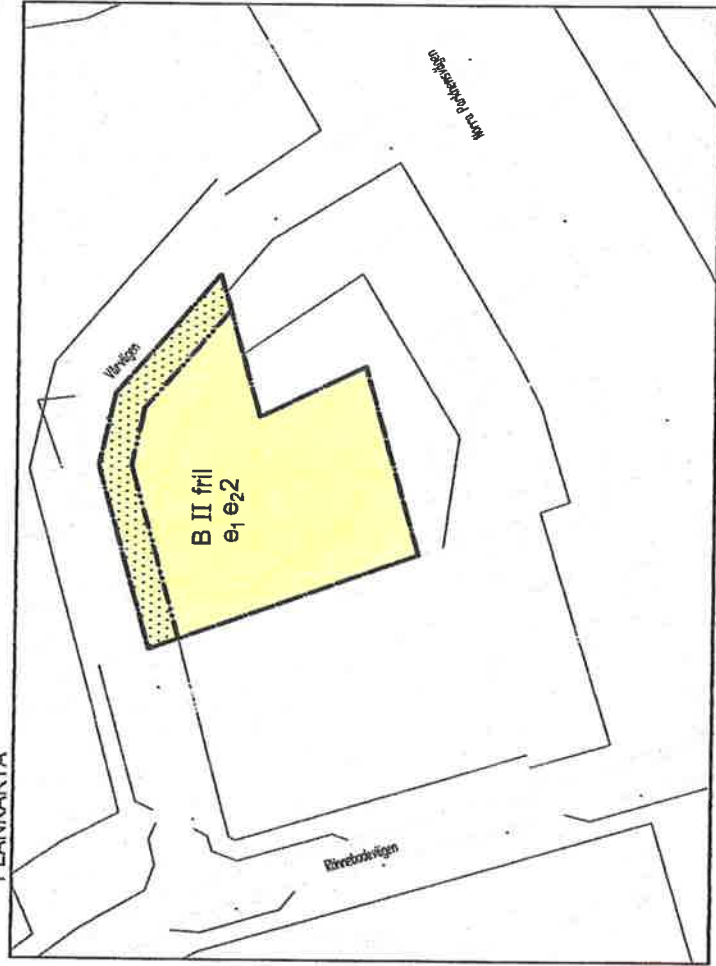
Tullinge 2019-10-17



Ove Högberg

Adress: Vårvägen 3 - 146 52 TULLINGE
Telefon: 070- 606 92 23

PLANKARTA



GRUNDKARTA

GK KM2016-153 Tullinge 16_223
Swerter 991800, RH 2000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående
beteckningar. Endast angiven användning och utformning
är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområde
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

Postläder

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarean 200 kvm per fastighet, varav högsta
byggnadsarean för uthus 40 kvm.

Största bruttorean 275 kvm per fastighet.

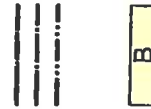
Högst en huvudbyggnad och två uthus per fastighet

Högst två lägenheter per fastighet varav en högst 70 kvm.
Minsta tomstorlek 1000 kvm.

Högsta antal tomter.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

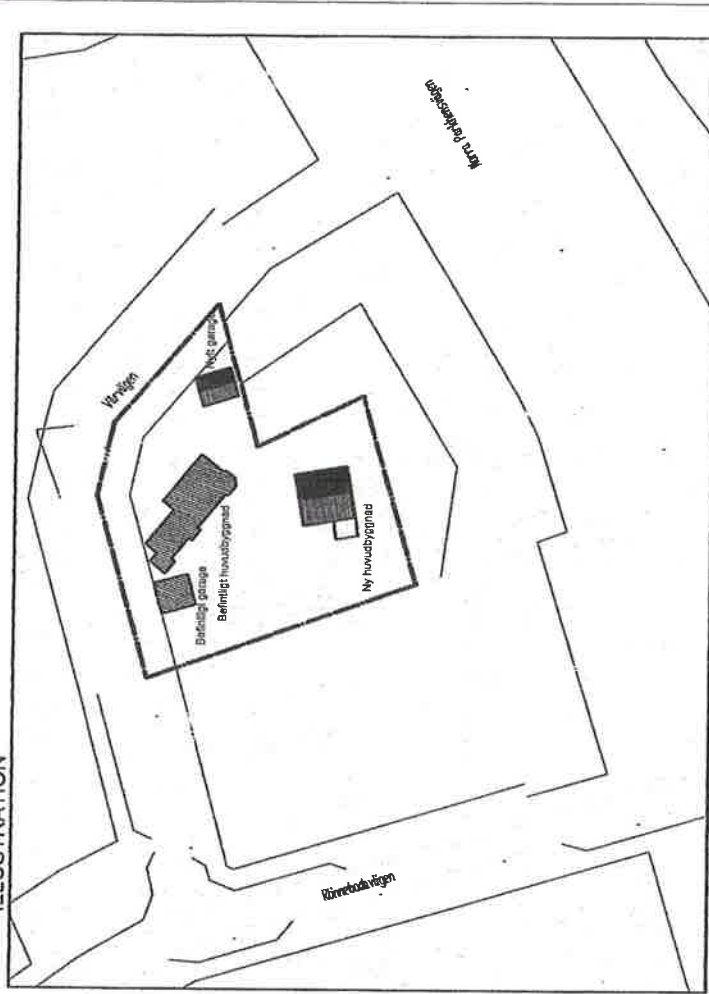


e1

e20



ILLUSTRATION



Till planen hör:

- Planprogram
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredegörelse
- Illustrationskarta
- Utlåtande efter utställning
-
-

Detailplan för Tullinge 16:223

**Tullinge 16:223
Tullinge Parkhem**

Botkyrka kommun Stockholm län

Beslutsdatum
Godkännande

Magnus Jansson, Arkitekt MSA

Anslagande

2019-08-24

Laga kraft

Skala: 1:1000



PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns.
Uthusbyggnad skall placeras minst 1,0 meter från tomtgräns.
Garage får dock sammanbyggas över tomtgräns.

Utförande, gestaltning

Vid byggnad i en våning är högsta tillåtna höjd till takfot 4,5
meter och högsta tillåtna höjd till taknock 8,0 meter för
huvudbyggnad.

Vid byggnad i två våningar är högsta tillåtna höjd till takfot 6,5
meter och högsta tillåtna höjd till taknock 9,0 meter för
huvudbyggnad.

För uthus är högsta tillåtna höjd till takfot 3,5 meter och högsta
tillåtna höjd till taknock 4,5 meter.

Högsta antalet våningar.

Eventuell tilliggande huse med undantag för uthus (garage)

eventuell sammanbyggda över tomtgräns.

Autologitsteknik

Dagvatten skall omhänderas lokalt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Planens genomförandetid är femton (15) år.

Bygglag

Inom ramen för tillåten byggnadsarean erfordras ej bygglov för
följande åtgärder:

- Fasadförändring av mindre omfattning

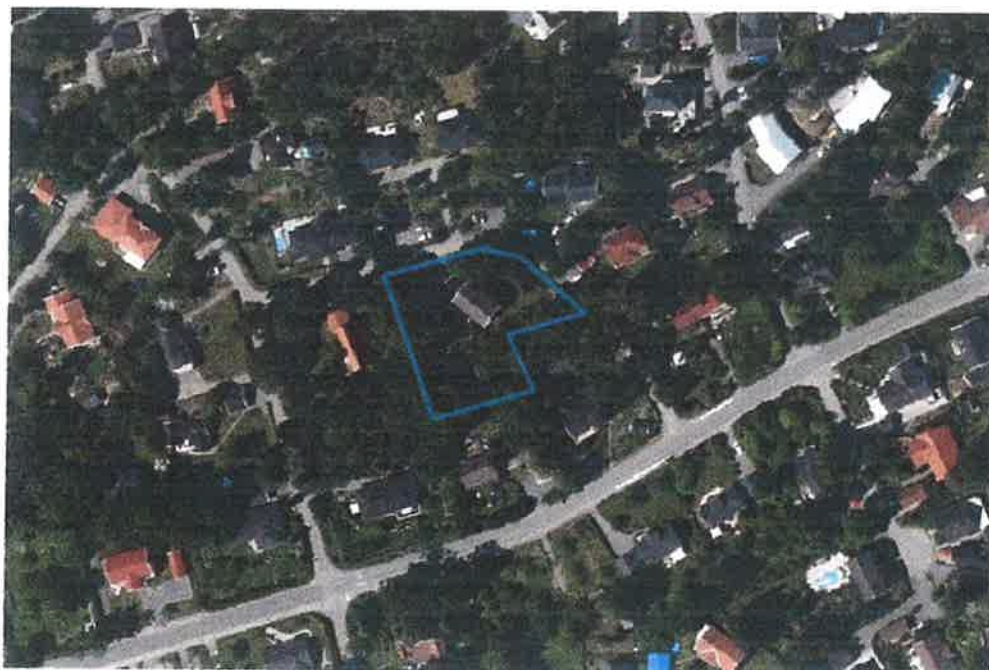
- En tillbyggnad av huvudbyggnad med högst 15 kvm
somm ej innehåller VA-installation.



Planbeskrivning

Detaljplan för Tullinge 16:223, Tullinge Parkhem, **plannr 42-50**

Samrådshandling



Blått: kommunens tillägg

Rött: text som lagts till

Grönt: Ny text 2019-08-24

2019-08-24

Innehåll

Inledning	3
Planhandlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Behovsbedömning	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Riksintressen	4
Detaljplaner	4
Förutsättningar och förändringar	5
Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning ...	5
Planförslaget	5
Friytor	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Teknisk försörjning [korta ner texten]	8
Genomförande	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Ekonomiska frågor	Fel! Bokmärket är inte definierat.

2019-08-24

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Illustrationsplan (infogad i plankartan)
- Illustrationsritningar rörande möjlig bebyggelse
- Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

För fastigheten gäller två detaljplaner med olika planbestämmelser. Syftet med detaljplanen är att samordna gällande planbestämmelser inom fastigheten. Planförslaget möjliggör att fastigheten styckas av samt uppförande av ett nytt enbostadshus med garage.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning

xxx

Plandata

Planområdet är beläget i Tullinge Parkhem, Tullinge, Botkyrka kommun. Fastigheten omfattar 2 508 kvadratmeter. Marken inom området är i privat ägo och består av fastigheten Tullinge 16:223.

2019-08-24

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Botkyrka kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2014, gäller följande för Tullinge Parkhem:

- Området klassificeras som "Gles stadsbygd".
- Kommunen avser att "Arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela stadsbygden, framförallt i kollektivtrafikhärlägen".

Riksintressen

Inom området finns inga riksintressen.

Detaljplaner

För fastigheten gäller två detaljplaner. För den norra delen gäller detaljplan för del av kvarteret Stallet m fl (42-28), laga kraft 1993. Detaljplanen anger friliggande bostad med en största BYA på 200 kvm samt största BTA 275 per fastighet, högsta tillåtna höjd till takfot 6,5 meter och högsta tillåtna höjd till taknock 8 m för huvudbyggnad. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. För den södra delen gäller detaljplan kv Tygeln mm (Pl 42-15A), fastställd 1985. Detaljplanen anger att större delen av marken inte får bebyggas, undantaget uthus och dylikt. Området får bebyggas med bostäder i en våning samt sluttningsvåning. Största BYA är 200 kvm och största BTA är 200 kvm. Minsta tomtstorlek 1000 kvm. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

2019-08-24

Förutsättningar och förändringar

Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning

Bebyggelsen inom Tullinge Parkhem utgörs av endera radhus och kedjehusbebyggelse eller friliggande småhus. Fastigheten Tullinge 16:223 är belägen inom småhusbebyggelsen. Småhusbyggelsen präglas av en osammanhängande och hetrogen utformning, typisk för nyare villaområden. Material för fasad och takbeläggning såväl som kulörer varierar från fastighet till fastighet. Garage är såväl friliggande som sammanbyggda med huvudbyggnaden.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enfamiljshus samt garage från 1990-talet.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör uppförande av ett nytt fristående bostadshus med tillhörande garage. Den nya fastigheten bebyggs förslagsvis enligt följande:

- Ny skaftväg anläggs från Vårvägen. Skaftvägen ansluter Vårvägen vid cirka $-50,0$ och når nedre parkeringsplan samt garage på $+49,4$. Från nedre parkeringsplan nås huvudbyggnad och övre parkeringsplan på $+52,1$.
- Ett garage om $39,9 \text{ m}^2$ BYA placeras med färdigt golv (överkant armerad betongplatta) på $+49,5$.
- En huvudbyggnad om $114,9 \text{ m}^2$ BYA placeras med färdigt golv (överkant armerad betongplatta) på $+52,3$.
Huvudbyggnaden uppföres med två (II) våningsplan. Detta emedan en tvåplansbyggnad ger ett mindre "fotavtryck" på marken och därmed minskar behovet av plan mark att bebygga. Likväl medför topografien att relativt omfattande markarbeten i form av sprängning och utfyllnader krävs. Byggnadshöjd $8,5$ meter.
- Målet är att så väl som möjligt anpassa byggnaderna och dess placering till de naturliga förutsättningarna.
- Enligt illustrationsritningarna för möjlig bebyggelse föreslås en huvudbyggnad och ett garage med träfasad (lock-läkt) av stående panel och taktäckning av dubbelfalsad bandplåt.
Vid studie av höjder har förutsättningen varit att slänter överstiger inte $1/2$, motsvarande 50% .

2019-08-24

Gator och trafik

En avstyckning av fastigheten Tullinge 16:223 södra del ansluter bäst till gatunätet genom en skaftväg längs den **nordöstra** fastighetsgränsen till lokalgatan Vårvägen i norr.

Vårvägen möter efter cirka **70** m huvudgatan Norra Parkhemsvägen. Från denna korsning når man med bil via huvudgator följande huvudleder:

Huddingevägen (väg 226) söderut – 2,3 km.

Huddingevägen (väg 226) norrut – 2,3 km.

Glömstavägen (väg 259) – 3,9 km.

Gång- och cykel

Till närmsta cykelstråk på cykelväg är det ca **340** m från fastigheten. Cykelstråket leder till Tullinge centrum alternativt Stendalsbadet och Flottsbro. Vägnätet i övrigt bjuder på blandade förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Lokalgatorna saknar i regel trottoarer, medan huvudgatorna generellt har trottoarer alternativt cykelvägar.

Parkering

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektiva färdmedel är god emedan busshållplatser finns vid korsningen Norra Parkhemsvägen-Vårvägen endast ca 135 meter från fastigheten. I Tullinge centrum finns en pendeltågsstation.

Tillgänglighet

Angöring till den nya fastighetens byggnation ska anordnas så att den tillgängliga och användbara entrén enkelt kan nås från parkering.

Service

Ett antal förskolor (exempelvis Fröhuset, Bäverhyddan och Myrstacken) och grundskolor (exempelvis Parkhemsskolan, Trädgårdsstadsskolan och Falkbergsskolan) finns i närområdet. I kommundelen Tullinge finns dessutom gymnasial utbildning vid Tullinge gymnasium. Kommunal service i form av bibliotek och medborgarkontor finns i Tullinge centrum. Här finns även vårdcentral, tandläkarmottagning, apotek, matvaruaffär m.m.

2019-08-24

Friytor

Tillgången till motions- och rekreationsytor samt idrottsanläggningar är mycket god i området. Översikt:

Närmsta naturområde – Ca 400 m.

Trädgårdstorp, hembygdsgård och park – Ca 300 m.

Stendalsbadet, bad och naturområde – Ca 940 m.

Skansberget, fornborg och utsiktsberg – Ca 800 m.

Körsbärsparken, lekpark – Ca 1,3 km

Tullingehallen, idrottshall och fotbollsplan – Ca 1,8 km

Flottsbro, friluft- och skidanläggning, naturområde – 1,7 km

Natur

Fastigheten Tullinge 16:223 är typisk för de naturliga förutsättningar som finns i Tullinge, med stora nivåskillnader, riklig förekomst av berg i dagen (urberg) och uppväxta trädgårdar med vegetation såsom ek, hassel, rönn, gran och tall.

Landskapsbilden domineras av en öst-västlig dalgång som mynnar ut mot Tullingesjön. På botten av denna dalgång ligger Norra Parkhemsvägen. Dalgångens södra och norra sida utgörs av sluttningar som övergår i bergshöjder med riklig förekomst av berg i dagen (urberg). Tullinge 16:223 är belägen på en av dessa höjder.

Fornlämningar

Inom fastigheten finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena omfattar mestadels berg i dagen (urberg) och, i den nordvästra delen, utfyllnader efter sprängningsarbeten med bergmassor och toppning med matjord. Nivåskillnaderna är relativt stora, med nivåkurvor från 46 till 55 meter, nio meter med andra ord.

Fastighetens södra del utgöres till största delen av berg i dagen (urberg) eller bergssluttningar med begränsad täckning av matjord/morän.

En ny byggnation på det södra markområdet skulle i sin helhet få bergmassor efter sprängning på berg som underlag vid grundläggning.

2019-08-24

Radon

Fastigheten Tullinge 16:223 ligger inom ett område klassificerat som normalriskområde rörande radon. Ny byggnation ska utföras med radonsäkra metoder.

Hydrologiska förhållanden

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i första hand tas om hand på platsen där det uppstår, så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten. Eftersom fastigheten Tullinge 16:223 i princip utgörs av en bergstopp, med avrinning åt alla väderstreck, och med mycket berg i dagen, kommer en ny byggnation på den södra delen av fastigheten, med sprängningsarbeten och utfyllnader, förbättra möjligheten för ett lokalt omhändertagande. Viktigt är dock att dagvattnet distribueras jämnt över fyllnadsytorna för infiltration och att det inte koncentreras till en specifik punkt.

Föroreningshalterna i dagvattnet är och bedöms förbli mycket låga.

Störningar och risker

Trafikbuller

Störningar i form av trafikbuller utgör inget problem för fastigheten Tullinge 16:223. Enligt kommunens bullerkartering är den ekvivalenta ljudnivån lägre än 55 dBA.

Risk för ras och skred och höga vattenstånd

Lägg till text från SGUs kartmaterial "Aksamhetsområde för risk för ras och skred" samt kommunens bedömning.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunalt nät för vatten och avlopp finns. För en avstyckad, ny fastighet krävs det att nya avlämningspunkter anläggs. VA-ledningar förläggs i den del av den nya fastigheten som styckas av för skaftväg från Vårvägen. VA-ledningar kan i sin helhet förläggas inom den nya fastigheten från avlämningspunkterna.

Vattenledning schaktas ned till frostfritt djup, men kan också, på grund av den rikliga förekomsten av berg, behöva placeras i isolerande lådor med värmeledning som frostvakt.

2019-08-24

Avloppsledning schaktas ned till frostfritt djup, men kan också, på grund av den rikliga förekomsten av berg, behöva placeras i isolerande lådor med värmeledning som frostvakt. Avloppsledning förläggs med självfall.

De kommunala VA-ledningarna är förlagda på Vårvägens norra sida, varför nya ledningar till en ny, avstyckad fastighet, behöver korsas vägen.

Värme

Möjlighet till anslutning till fjärrvärmenät finns ej.

Befintliga byggnader uppvärms genom direktverkande elradiatorer, vedeldade eldstäder och luft-luftvärmepumpar.

För nya byggnader på en ny, avstyckad fastighet, gäller de krav rörande energihushållning som är aktuella enligt BBR (Boverkets byggregler). Såväl nya byggnader som dess tekniska system utformas så att BBR-krav uppfylles. Detta verifieras genom en energibalansberäkning.

EI

Elnät finns. Ett elskåp finns på Vårvägens södra sida, direkt vid den östra sidan av befintlig infart till fastigheten Tullinge 16:223. För en ny, avstyckad fastighet behöver en ny avlämningspunkt anläggas. Elledning kan i sin helhet förläggas inom den nya fastigheten från avlämningspunkten.

Avfall

För den nya, avstyckade fastigheten gäller samma system rörande avfallshantering som för övriga fastigheter i området. Nedan en översikt:

- Avfall sorteras så nära källan som möjligt. Nya byggnader bör med andra ord utformas så att möjligheten till källsortering underlättas. Som exempel kan nämnas utformning av avfallskärl i köket.
- Elavfall lämnas till återvinningscentral (Skyttbrink).
- Farligt avfall lämnas till återvinningscentral (Skyttbrink).
- Glasförpackningar lämnas till återvinningsstation.
- Grovavfall (exempelvis möbler) lämnas till återvinningscentral (Skyttbrink).
- Läkemedel lämnas till närmsta apotek.

2019-08-24

- Matavfall sorteras i speciella påsar och slängs i för ändamålet avsett avfallskärl placerat vid infarten till fastigheten. Kärl töms med avfallsbil.
- Metallförpackningar lämnas till återvinningsstation.
- Pappersförpackningar lämnas till återvinningsstation.
- Plastförpackningar lämnas till återvinningsstation.
- Restavfall (avser ej sorteringsbart eller ej farligt hushållsavfall) slängs i för ändamålet avsett avfallskärl placerat vid infarten till fastigheten. Kärl töms med avfallsbil.
- Trädgårdsavfall lämnas till återvinningscentral (Skyttbrink).
- Tidningar och returpapper lämnas till återvinningsstation.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjning planeras ske lika område i övrigt samt befintlig fastighet.

Infartsväg kan användas som räddningsväg och avstånd från uppställningsplats understiger 50 meter.

2019-08-24

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Kvartal 3 2017
Granskning	Kvartal 4 2017
Antagande	Kvartal 1 2018
Laga kraft	Kvartal 2 2018

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

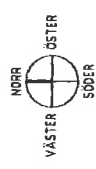
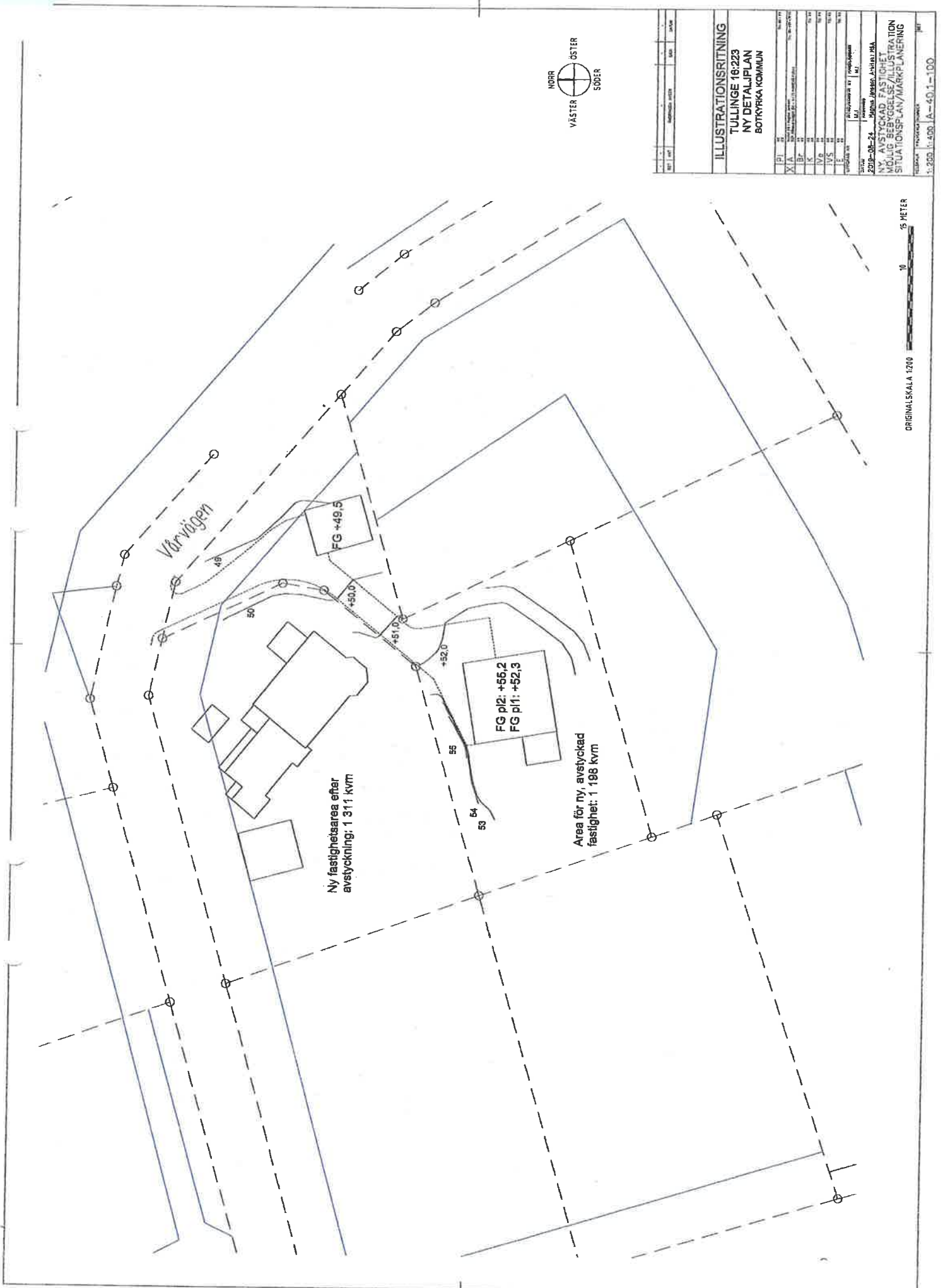
Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt

Medverkande i projektet

Planhandlingarna är framtagna av:

Magnus Jansson	Arkitekt MSA
Oskar Melin	Mark- och exploatering
Anders Forsberg	Miljö
Lars Lönnkvist	VA
Strategigruppen	Gata/Park
Zillah Bood	Planarkitekt

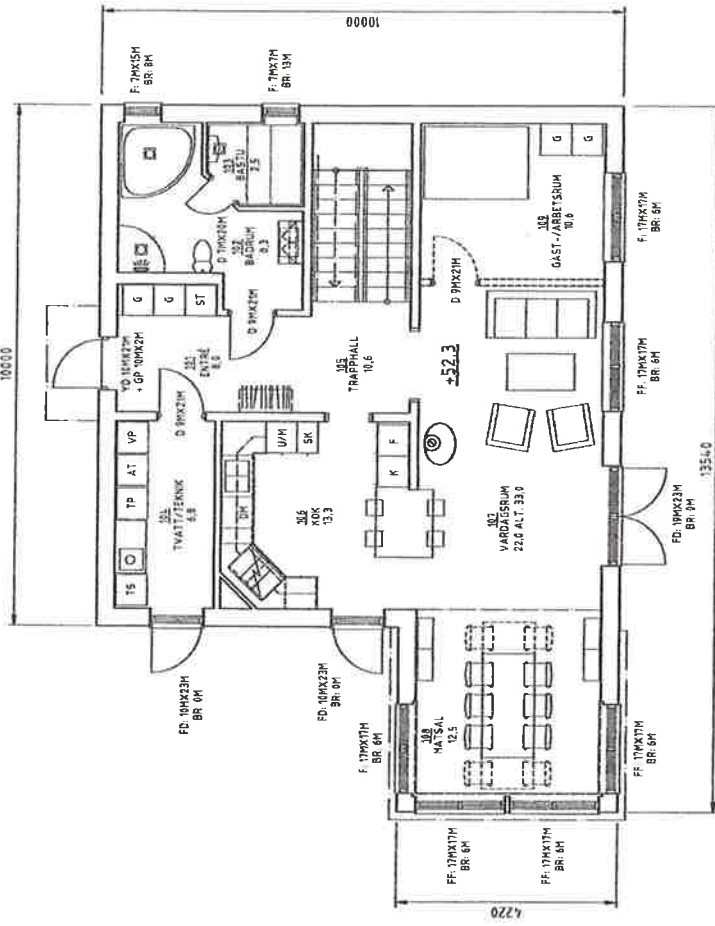


ILLUSTRATIONSRTNING	
TULLINGE 18:223	
NY DETALJPLAN	
BOTRYRKA KOMMUN	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

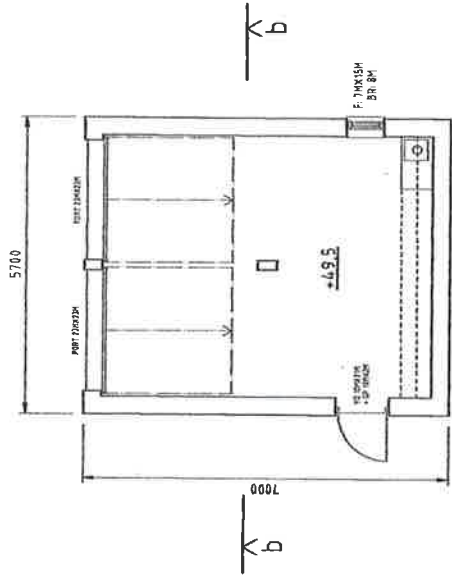
Ny fastighetsarea efter avstyckning: 1 311 kvm

Area för ny avstyckad fastighet: 1 198 kvm

ORIGINALSKALA 1:200
 0 10 20 METER
 1:200 A-40.1-100



PLAN 1
 Bruttoarea: 114,9 kvm
 Nettoarea (boarea): 99,4 kvm



GARAGE
 Bruttoarea: 39,9 kvm
 Nettoarea (boarea): 31,7 kvm

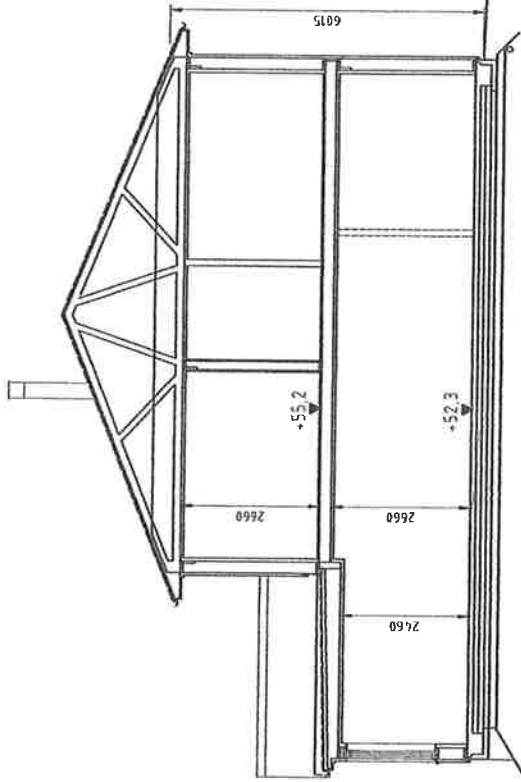
NO.	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
1	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
2	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
3	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
4	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
5	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
6	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
7	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
8	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
9	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
10	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
11	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
12	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
13	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
14	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
15	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
16	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
17	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
18	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
19	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
20	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
21	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
22	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
23	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
24	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
25	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
26	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
27	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
28	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
29	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
30	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
31	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
32	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
33	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
34	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
35	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
36	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
37	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
38	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
39	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
40	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
41	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
42	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
43	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
44	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
45	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
46	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
47	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
48	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
49	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
50	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
51	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
52	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
53	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
54	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
55	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
56	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
57	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
58	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
59	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
60	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
61	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
62	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
63	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
64	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
65	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
66	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
67	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
68	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
69	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
70	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
71	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
72	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
73	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
74	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
75	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
76	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
77	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
78	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
79	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
80	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
81	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
82	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
83	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
84	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
85	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
86	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
87	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
88	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
89	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
90	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
91	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
92	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
93	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
94	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
95	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
96	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
97	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
98	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
99	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
100	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT

ORIGINALSKALA 1:50
 0 0,5 1 2 3 4 5 METER

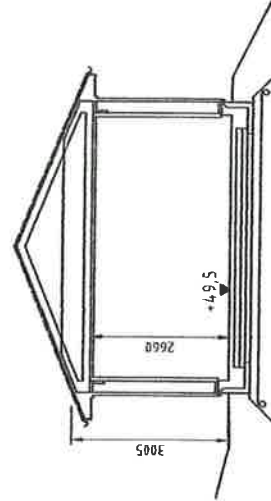
ILLUSTRATIONSBRITNING
 TULLINGE 18/223
 NY DETALJPLAN
 BOTRYCKRA KOMMUN

NY AVSTYCKAD FASTIGHET
 MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION
 PLAN 1

1:50 A-40,1-101



SEKTION a-a



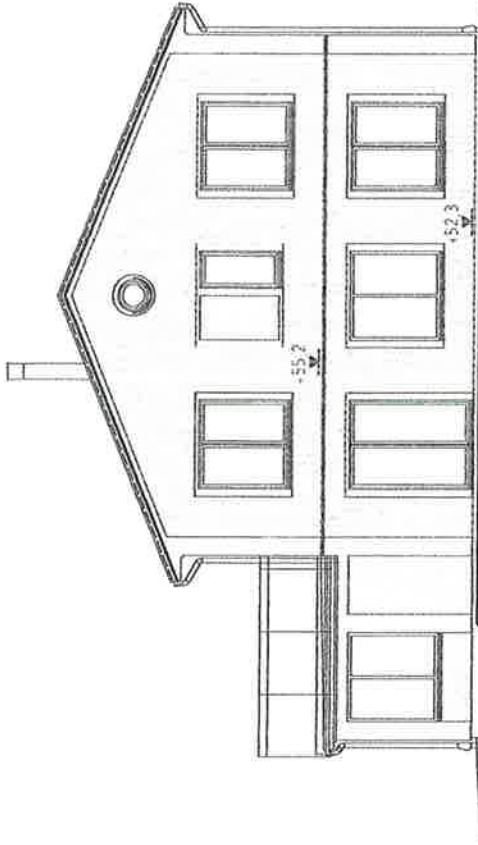
SEKTION b-b

NO	ÄNDRING	AVSEENDE	AVSÄKT	DATE
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

ILLUSTRATIONS RITNING
 TULLINGE 16:223
 NY DETALJPLAN
 BOTKYRKA KOMMUN

2019-08-24
 NY AVSTYCKAD FASTIGHET
 MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION
 SEKTION a-a
 SEKTION b-b
 1:50 1:100 1A-40.2-101

ORIGINALSKALA 150 0 0.5 1 2 3 4 5 METER



Fasad mot söder

+4.8

+4.9

+50

+51

+52

+51

+50

FASTIGHETSGRÄNS

FASTIGHETSGRÄNS

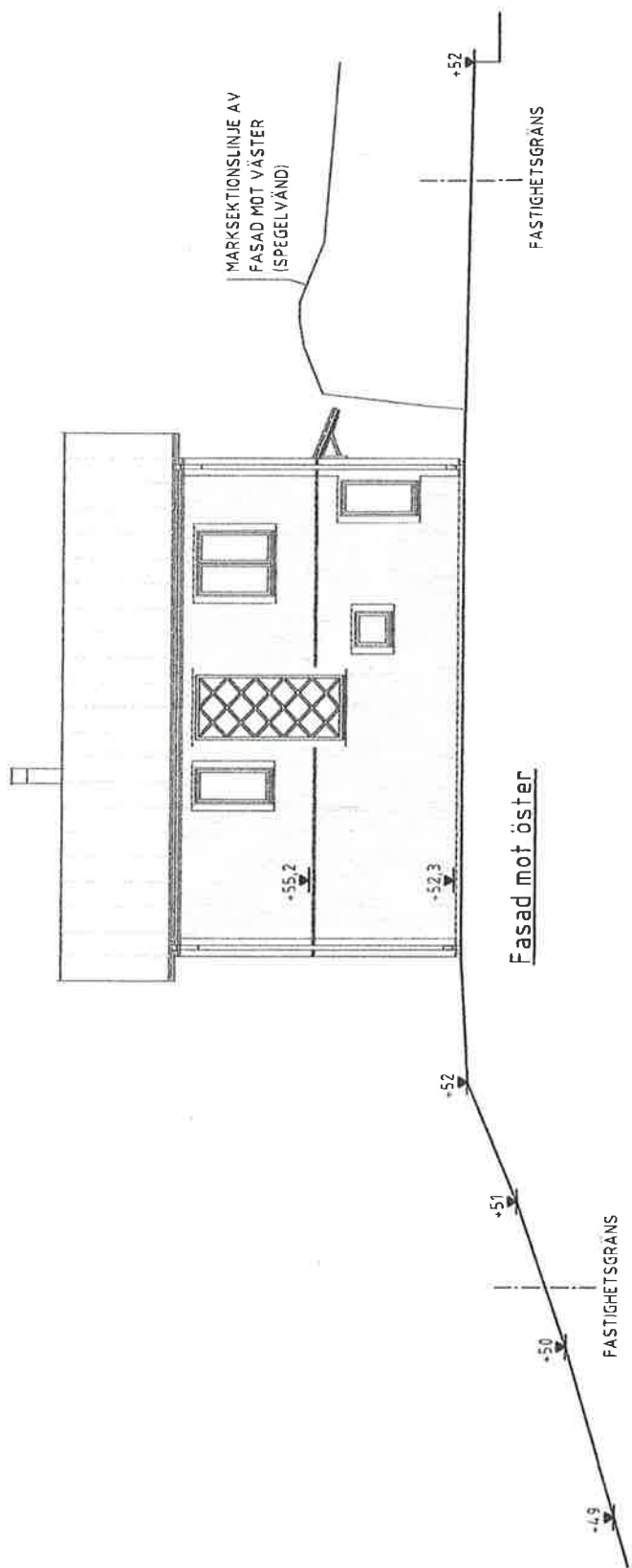
ORIGINALSKALA 1:50 0 0.5 1 2 3 4 5 METER

NO	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100		

ILLUSTRATIONS RITNING
 TULLINGE 18/223
 NY DETALJPLAN
 BOTKYRKA KOMMUN

NY AVSTYCKAD FASTIGHET
 MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION
 FASAD MOT SÖDER

2018-08-24 Måns Johansson, Linnéa Håkansson
 1:50 1:100 A-40.3-101



Fasad mot öster

NO	NO	NO	NO	NO	NO
BY	NO	NO	NO	NO	NO
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100		

ILLUSTRATIONS RITNING
 TULLINGE 18/223
 NY DETALJPLAN
 BOTKYRKA KOMMUN

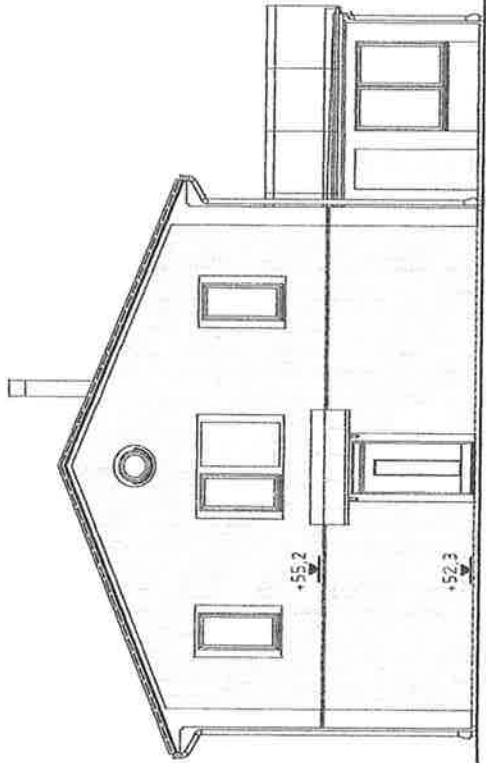
2019-08-24
 NYLÉN JONSSON FASAD & S
 NY AVSTYCKAD FASTIGHET
 MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION
 FASAD MOT ÖSTER

1:50 0 0,5 1 2 3 4 5 METER

ILLUSTRATIONEN ÄR FÖRBEREDD AV
 NYLÉN JONSSON FASAD & S
 2019-08-24
 NYLÉN JONSSON FASAD & S
 NY AVSTYCKAD FASTIGHET
 MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION
 FASAD MOT ÖSTER

1:50 0 0,5 1 2 3 4 5 METER

ORIGINALSKALA 1:50
 0 0,5 1 2 3 4 5 METER



Fasad mot norr

+52
+51 | FASTIGHETSGRÄNS

+4.8
+4.9
+50
+51
+52
+53 | FASTIGHETSGRÄNS

ORIGNALSÅLA 150 0 0.5 1 2 3 4 5 METER

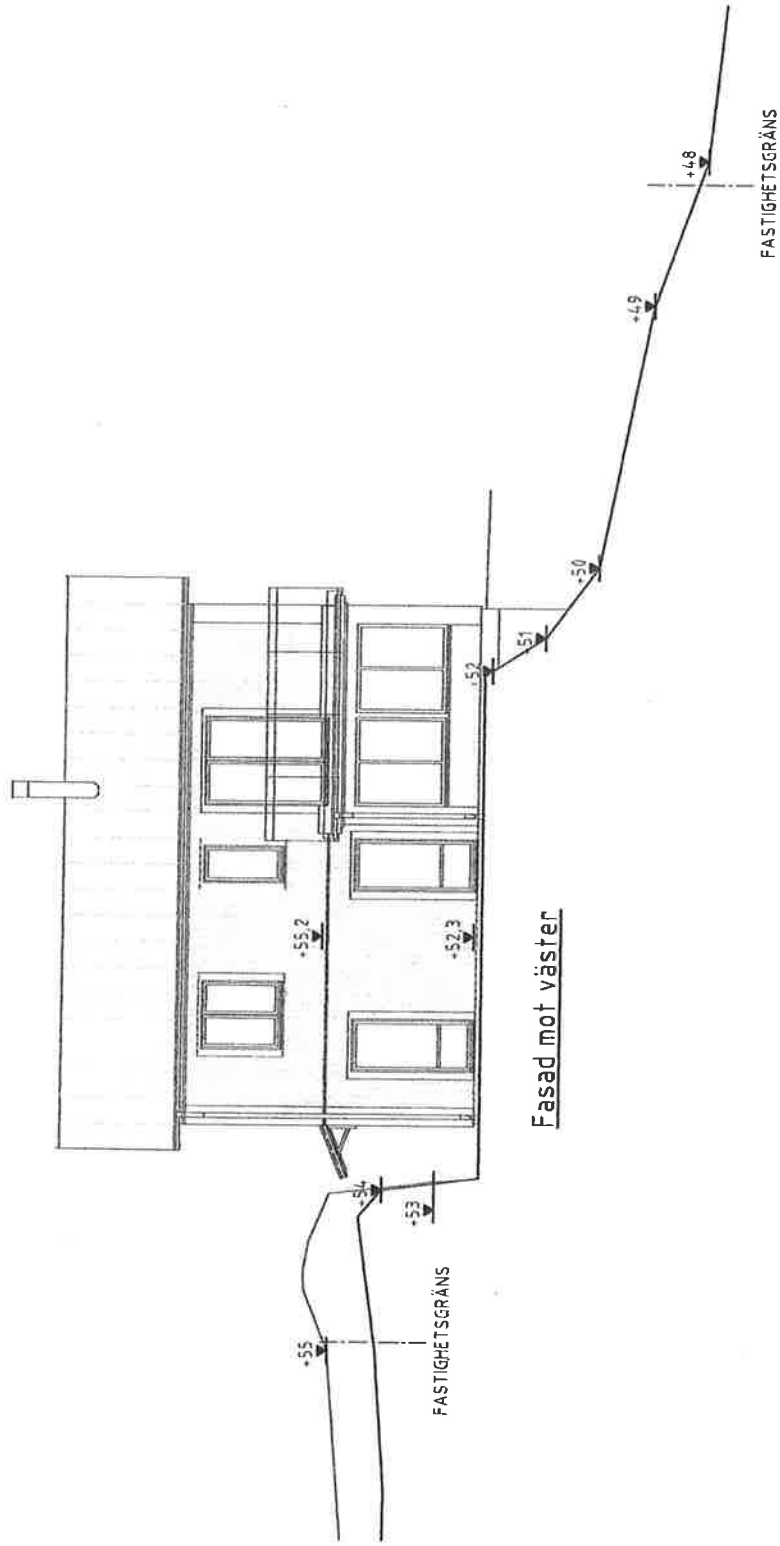
NO	NO	NO	NO	NO	NO
NO	NO	NO	NO	NO	NO
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100		

ILLUSTRATIONSBITNING
 TULLINGE 18/223
 NY DETALJPLAN
 BOTKYRKA KOMMUN

PROJEKTANT: [Blank]
 ANSÖKANUMMER: [Blank]
 DATUM: [Blank]

2019-08-28
 NY AVSTYCKAD FASTIGHET
 MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION
 FASAD MOT NORR

1:50 1:100 A-40.3-103



Fasad mot väster

FASTIGHETSGRÄNS

ORIGINALSKALA 1:50 0 0.5 1 2 3 4 5 METER

NO	ART	INNEHÅLLSÄMTE	SKALA	DATA
1				

ILLUSTRATIONS-RITNING

TULLINGE 16:223
 NY DETALJPLAN
 BOTKYRKA KOMMUN

NO	ART	INNEHÅLLSÄMTE	SKALA	DATA
X	A	16:223-24	1:50	16.08.24
	B			
	K			
	Ve			
	VS			
	E			

2018-08-24
 NY, AVSTYCKAD FASTIGHET
 MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION
 FASAD MOT VÄSTER

Fastighetsägarens synpunkter

Betr utlåtagandet från Gatu & Park drift och underhåll. Att anlägga ett perkolations magasin exempelvis en stenkista med tillräcklig stor volym för att omhänderta dagvatten från kommande byggnation ser nuvarande fastighetsägare till Tullinge 16:223 inga problem med.

Med vårt nya förslag att överföra mark från östra delen av fastigheten Tullinge 16: 223 till den nya fastigheten så finns mycket goda möjligheter till infiltration eftersom på denna del är marken upphöjd med ett stort jordlager.

Rönnebodavägen kommer ej att beröras av det nya förslaget.

Rönnebodavägen 30 och 28 har tidigare haft problem med dagvatten delvis självförvållat.

Nuvarande fastighetsägare till Rönnebodavägen 30 & 28 har på sin egen fastighet asfalterat vägen ner till sitt garage som ligger under Vårvägen, utan att anordna någon anläggning som tar bort dagvatten som rinner på Vårvägen och som har lutning mot Rönnebodavägen 30 & 28. Konsekvensen är att fastighetsägaren har själv ordnat så att dagvattnet från Vårvägen rinner obehindrat nerför sin egenasfalterade garagenerfart utan att anordna ett teknisk hinder för att dagvattnet från Vårvägen skall rinna in på garagenerfarten.

Med det nya förslaget på skaftväg så tillkommer inte ökande mängd dagvatten på Vårvägen eller Rönnebodavägen och självklart påverkar detta ej heller trafiksäkerheten.

Kjell Lundbergs samrådsyttrande beträffande detaljplan Tullinge 16:223.

Planens syfte är att möjliggöra samma byggnation på den avstyckande fastigheten som den ursprungliga fastigheten. Kjells påstådda oklarheter är väldigt svårförståliga och var han kan utläsa detta i samrådshandlingen måste han själv påvisa.

Varför

Samma fastighet bör inte ha 2 st olika detaljplaner. Betr grönområde så är merparten berg i dagen och nuvarande fastighetsägare är inte intresserad av ett grönområde på sin fastighet.

Dagvatten

Med det nya förslaget att anordna skaftväg från östra delen av nuvarande fastighet 16:223 så skapas mycket bra möjligheter att anordna perkolationsmagasin exempelvis stenkista eftersom marken är uppfylld med lera vid den tidigare byggnationen. Med det nya förslaget minskar hårdgjorda ytor och garaget placeras mot Vårvägen i östra delen av nuvarande fastigheten. Dagvattnet kommer att omhändertas enligt ovan så någon ökning av dagvattnet kommer därför inte att ske.

Kjells påstående att träd kommer att fällas för att möjliggöra byggnationen är helt felaktigt eftersom där byggnationen är redovisad finns inte några träd endast buskar detta pga berg i dagen. Slutsats insynsstörningen förändras inte eftersom några träd inte kommer att fällas.

Bergströms yttrande

Att påstå att en nybyggnation i två våningar som är belägen 65 meter från Bergströms hus skulle påverka deras boende miljö är mycket svårförståeligt. En byggnation i två våningar kommer tex inte att påverka solinstrålningen på Bergströms fastighet.

Länsstyrelsen har gjort samma bedömning som kommunen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Nörmanns yttrande

Med det nya förslaget med en skaftväg och garage på den östra delen av nuvarande fastigheten ner mot Vårvägen, kommer det inte att finnas någon uppfart som kommer att tillföra vare sig dagvatten eller ytvatten som rinner ut på Vårvägen och kan hamna i garagenerfarten till fastigheten 16:196.

För mig är det mycket märkligt att man har konstruerat en garagenerfart som inbjuder allt vatten från Vårvägen att rinna ner på garagenerfarten utan att anordna ett effektivt avbrott som hindrar vattnet som kommer från Vårvägen.

Problemet för fastighetsägaren till fastigheten 16:196 är delvis självförvållat betr dag och ytvatten som rinner ner på garagenerfarten.

Jag konstaterar att fru Nörmann ej yttrat sig i detta ärende.

Minna de Geus yttrande

Tiderna har förändrats sedan marköverföringen gjordes för 7 år sedan.

Länsstyrelsen har gjort samma bedömning som kommunen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Att dokumentera på plats var det finns berg i dagen samt att med fotografier redovisa att så är fallet kan inte betraktas som en jävsituation.

Betr vibrationer och liknande görs en riskbedömning innan eventuella sprängningsarbeten startas.

Med det nya förslaget att omhänderta dagvattnet på den avstyckade östra delen av fastigheten ner mot Vårvägen där marken sedan tidigare är uppfylld lämpar sig väl för ett perkolationsmagasin, exempelvis en stenkista.

3

Där byggnationen kommer att ske i det nya förslaget finns inga stora träd att fälla p.g.a. att merparten är berg i dagen och endast små buskar växer där.

Någon ökad risk för översvämning finns inte och något överflöd av vatten kommer det inte att bli eftersom yt och dagvatten leds ner till perkolationsmagasinet ner mot Vårvägen.

I det nya förslaget flyttas huset mer åt väster eftersom garaget placeras på den östra delen av fastigheten ner mot Vårvägen.

Fastigheten 16:198 ägarna godkänner befintligt förslag.

Fastighetsägare som med ett tyst godkännande godkänner detaljplanen är

Fastigheten 16:195, 16:217, 16:218, 16:222 samt fastigheten Stallet 3.

Bilägger det nya förslaget på skaftväg samt flytt av garagebyggnad ny infart från Vårvägen och förskjutning av huset åt väster, redovisar även placering av perkolationsmagasinet i form av en stenkista för att omhänderta dag och ytvatten.

Tullinge2019 03 05

Med vänlig hälsning



Ove Högberg

Tullinge 16:223 – Ny detaljplan

Geoteknisk undersökning

Detta dokument är upprättat av Magnus Jansson, Arkitekt MSA

Bakgrund

Denna geotekniska undersökning är upprättad i samband med arbetet för en ny detaljplan. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en avstyckning från fastigheten Tullinge 16:223. Den nya fastigheten ska vara avsedd för småhusbebyggelse.

Den geotekniska undersökningens syfte är att påvisa att fastigheten är lämplig för bebyggelse och att de geotekniska förhållandena inte innebär några risker för varken bebyggelsen på den nya fastigheten eller för de omgivande fastigheterna och bebyggelsen på dessa.

Metod

Undersökningen har utförts genom:

- Okulär besiktning.
- Inmätning av berg i dagen (synligt urberg).
- Fotodokumentation.
- Provgrävning och neddrivning av spett.

Undersökningen utfördes 2018-05-08 av byggnadsingenjör Ove Högberg.

Redovisning

Resultatet av den geotekniska undersökningen redovisas i detta dokument samt i ritning A-40.1-111, daterad 2018-08-28.

Resultat

En stor del av fastigheten upptas av berg i dagen (synligt urberg). Utbredningen redovisas i ritning A-40.1-111, daterad 2018-08-28. Resterande delar består av ganska så branta sluttningar i bergets förlängning. Sluttningarna vetter åt väster, söder och öster.

Vid provgrävning och neddrivning av spett har moränmassor och större stenar påträffats. Det har ej förekommit lera eller silt.

I områdets sydöstra del (mellan berg i dagen och fastighetsgränsen) finns rivningsrester i form av tegel, murrester och större stenar.

Fotodokumentation

För fotopunkter och fotoriktning se ritning A-40.1-111, daterad 2018-08-28.



Foto 1 – Berg i dagen



Foto 2 – Berg i dagen



Foto 3 – Berg i dagen



Foto 4 – Berg i dagen



Foto 5 – Berg i dagen



Foto 6 – Berg i dagen och befintlig terrassmur



Foto 7 – Berg i dagen och befintlig terrassmur



Foto 8 – Berg i dagen och befintlig stentrappa



Foto 9 – Berg i dagen och befintlig terrassmur av betong



Foto 10 – Berg i dagen



Foto 11 – Berg i dagen



Foto 12 – Berg i dagen delvis täckt av ett tunt lager vegetation



Foto 13 – Berg i dagen delvis täckt av ett tunt lager vegetation



Foto 14 – Berg i dagen delvis täckt av ett tunt lager vegetation



Foto 15 – Berg i dagen delvis täckt av ett tunt lager vegetation



Foto 16 – Berg i dagen delvis täckt av ett tunt lager vegetation



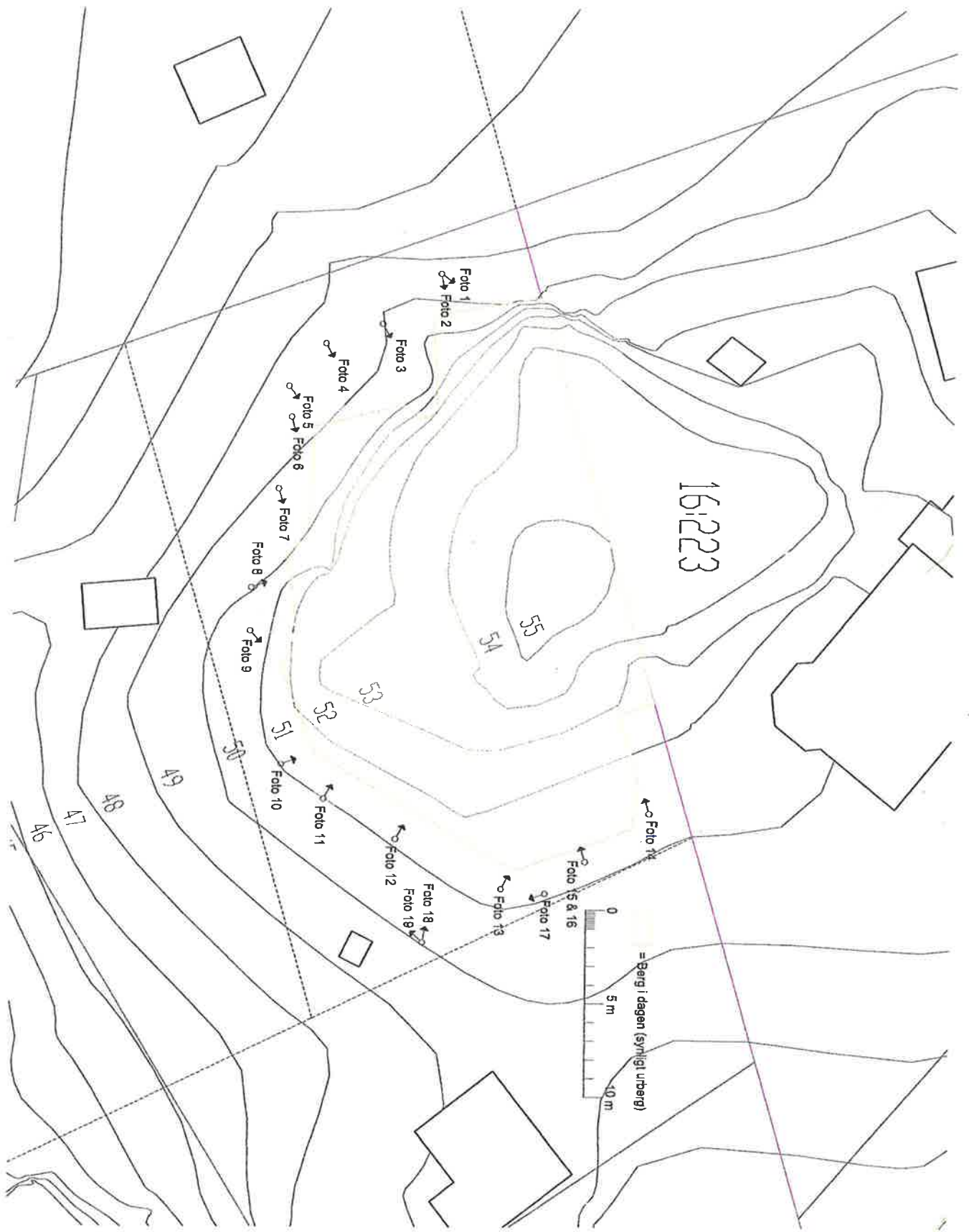
Foto 17 – Områdets sydöstra del med förekomst av rivningsrester och större stenar



Foto 18 – Områdets sydöstra del med förekomst av rivningsrester och större stenar



Foto 19 – Områdets sydöstra del med förekomst av rivningsrester och större stenar



16:223

55
54
53
52
51
50

Foto 1
Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5
Foto 6

Foto 7

Foto 8

Foto 9

Foto 10

Foto 11

Foto 12

Foto 13

Foto 14

Foto 15 & 16

Foto 17

Foto 18

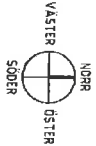
Foto 19

0

5 m

10 m

= Berg i dagen (synligt urberg)



ILLUSTRATIONSRTNING

TULLINGE 16:223
NY DETALJPLAN
BOTANISKA KOMMUN

STAD	BYGGENOMSTRÄCKER	BYGGENOMSTRÄCKER	BYGGENOMSTRÄCKER
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

2018-08-28
NY AVSTYCKAD FASTIGHET
GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

Bilaga 2

Ämne: Detaljplan för Tullinge 16:223, Tullinge Parkhem, plannr 42-50

Från: Holst Helena <helena.holst@lansstyrelsen.se>

Till: plan, sbf; zillah.bood@notkyrka.se <zillah.bood@notkyrka.se>

Mottaget: 2018-09-11 10:26:16

Hej,

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Planens syfte är att möjliggöra byggnation i form av friliggande villor i två våningar alternativt suterränghus i två våningar.

För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens dnr: 402-38745-2018

Med Vänlig Hälsning
Helena Holst

Ämne: Yttrande samråd, Tullinge Parkhem

Från: Svensson Jonathan <jonathan.svensson@lm.se>

Till: plan, sbf; 'stockholm@lansstyrelsen.se' <stockholm@lansstyrelsen.se>; Registrator
<registrator@lm.se>

Mottaget: 2018-09-18 12:43:11

Hej,

Här kommer yttrande från Lantmäteriet för samråd om detaljplan för Tullinge 16:223, Tullinge Parkhem, Botkyrka kommun.

Dnr hos Lantmäteriet LMV 404-2018/7641

Dnr hos kommunen sbf/2016:118

Ingen erinran.

För Lantmäteriet,
Jonatan Svensson

Vänliga hälsningar

Jonathan Svensson
Förämningslantmätare

Lantmäteriet, Fastighetsbildning
801 82 Gävle
Besöksadress: Hammarby Allé 29, Stockholm
E-post: jonathan.svensson@lm.se
Tel: 08-709 56 65
www.lantmateriet.se

Ämne: Förslag på detaljplan för Tullinge 16:223, Tullinge parkhem, 2016:118
Från: Hermansson Matilda
Till: plan, sbf
Mottaget: 2018-09-19 08:19:51

Hej!

Miljö- och hälsoskyddsämnden har inte några synpunkter på förslag till detaljplan för Tullinge 16:223, Tullinge Parkhem, Botkyrka kommun.

Vänlig hälsning

Matilda Hermansson
Miljö- och hälsoskyddsinspektör
Miljöenheten

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 TUMBA
besöksadress: Munkhättevägen 45

växel: 08-530 610 00
direkt: 070-886 10 72
e-post: matilda.hermansson@botkyrka.se
www.botkyrka.se



Bilaga 5
2sida

Datum: 2017-09-18
Diarienummer: 2017-005400
Er handläggare: Er beteckning:

Till:
plan@botkyrka.se
ove.hogberg@outlook.se (Kopia)

Yttrande angående detaljplan

Fastighetsbeteckning

Tullinge 16:223

Syfte med planen

Den nya detaljplanen för fastigheten Tullinge 16:223 syftar i att från Tullinge 16:223 möjliggöra en avstyckning. Den nya detaljplanen möjliggör byggande av skaftväg, huvudbyggnad och garage på den nya fastigheten.

Skede

- Enkelt förfarande Programsamråd Plansamråd Granskning
 Annat:

Fråga har inkommit gällande räddningstjänstens möjlighet till insats i inkomna planhandlingar. Södertörns brandförsvärsförbund lämnar följande synpunkter.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Utkast Planbeskrivning
2. Illustrationsritning, daterad 2017-07-31

Synpunkter

Fråga har inkommit om räddningstjänstens möjlighet till insats på fastigheten Tullinge 16:223, enligt illustrationsritning. Södertörns brandförsvärsförbunds PM 609 Framkomlighet för räddningstjänstens fordon anger följande kriterier för att en väg ska fungera som en räddningsväg:

Räddningsvägen bör utgöras av hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. En räddningsväg skall på raksträckor ha en minsta körbanebredd om 3,0 m, fri höjd om 4,0 m och skall tåla ett axeltryck av 100 kN. Maximal tillåten längslutning är 8%, tvärfall 2% och vertikalradien skall vara minst 50 m. Innerradien i kurvor skall vara minst 7,0 m och i ytterradien skall finnas sådan breddökning och hinderfritt område att stegfordon kan framföras med tanke på det främre överhänget.

Enligt planbeskrivningen har vägen maximalt lutningen 17% och överskrider därmed de 8 % i längdriktningen som anges i Sbffs PM 609. Lutningen gör därför att vägen inte kan användas som räddningsväg. Krav på möjlighet till räddningsinsats kan dock vara tillgodosett även ifall räddningsväg inte går hela vägen fram till byggnaden. BBR anger då att avståndet mellan angreppspunkt (exempelvis entrédörr) och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon inte får överstiga 50 meter.

Med vänliga hälsningar

Granskat av:

Anton Wikensten
Brandingenjör
08-721 22 00
anton.wikensten@sbff.se

Bo Björklund
Teknisk chef



Planbeskrivning

Detaljplan för Tullinge 16:223, Tullinge Parkhem, plannr 42-50

Samrådshandling



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · **Besök** Munkhättevägen 45 · **Kontaktcenter** 08-530 610 00

Planenheten 08-530 610 45 · **E-post** zillah.bood@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · **Bankgiro** 624-1061 · **Fax** 08-530 616 66 · **Webb** www.botkyrka.se

Innehåll

Inledning	3
Planhandlingar	3
Planens huvuddrag och syfte	3
Planförfarande	3
Planens läge, areal och markägoförhållanden	3
Tidigare ställningstaganden	4
Riksintressen	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Förutsättningar och förändringar	4
Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning	4
Bebyggelseförslag	4
Geotekniska förhållanden	7
Teknisk försörjning och tekniska frågor	8
Genomförande	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	11

2018-08-20

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Illustrationsplan
- Behovsbedömning, *miljöenheten 15 september 2017*
- Geoteknisk undersökning samt illustration GEO, *Magnus Jansson 28 augusti 2018*

Planens huvuddrag och syfte

För fastigheten gäller två detaljplaner med olika planbestämmelser. Syftet med detaljplanen är att samordna gällande planbestämmelser och möjliggöra byggnation i form av friliggande villor i två våningar alternativt suterränghus i två våningar. Topografin inom området medför att relativt omfattande markarbeten kommer att krävas. Det är därför av vikt att bebyggelsetyp och placering av byggnader i största möjliga mån anpassas till marken naturliga förutsättningar så att sprängning, schaktning och utfyllnad kan minimeras. Markhöjder ska anpassas efter anslutande gata och angränsande fastigheter.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Tullinge Parkhem, cirka 2 km norr om Tullinge centrum. Detaljplanen berör fastigheten Tullinge 16:223 och omfattar cirka 2500 kvadratmeter. Fastigheten är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är område utpekade för gles stadsbygd.

Detaljplan

För fastigheten gäller två detaljplaner. För den norra delen av fastigheten gäller detaljplan *del av kvarteret Stallet m fl (42-28)*, laga kraft 2007. Detaljplanen anger friliggande bostad i två våningar, med en högsta tillåtna höjd till takfot 6,5 och högsta tillåtna höjd till taknock 8 meter. Högsta tillåtna byggnadsarea är 200 kvm och högsta tillåtna totala bruttoarea är 275 kvm per fastighet. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. För den södra delen av fastigheten gäller detaljplan *kvarteret Tygeln mm (Pl 42-15A)*, fastställd 1985. Detaljplanen anger att större delen av marken inte får bebyggas, undantaget uthus, garage och dylikt. För kvarteret som fastigheten ingår i anges friliggande bostäder i en våning samt suterrängvåning med en högsta tillåtna höjd om 5 meter. Högsta tillåtna byggnadsarea och bruttoarea är 200 kvm. Minsta tomtstorlek 1000 kvm. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

Förutsättningar och förändringar

Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning

Tullinge Parkhem karaktäriseras av stora nivåskillnader och dalgångarna ned mot Tullingesjön. Bebyggelsen är placerad på höjderna samt i sluttningarna till dalgångarna och består av villor, kedjehus och radhus uppförda över en lång tidsperiod.

Planområdet består av en villafastighet som är belägen i sluttningen på en bergshöjd. Marken på fastigheten består i huvudsak av berg i dagen. Nivåskillnaderna inom fastigheten är stora, 9 meter. Den nedre delen av fastigheten är bebyggd med en villa från 1990 – talet som har byggts till på 2000 - talet. I denna del av fastigheten har marken fyllts ut med massor och jord.

Bebyggelseförslag

Detaljplanen medger uppförande av friliggande villor. Utnyttjandegraden regleras på plankartan för att endast möjliggöra två fastigheter och inga ytterli-

2018-08-20

gare avstyckningar. Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. Högsta tillåtna byggnadsarea är 200 kvm varav högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvm. Högsta tillåtna totala bruttoarea är 275 kvm per fastighet.

Byggnaderna kan uppföras i två våningar med tillhörande komplementbyggnader (garage, uthus). Höjden på byggnaderna regleras med nockhöjd som utgår från medelmarknivå där byggnaden ska placeras. Nockhöjd för huvudbyggnad är 8 meter och för komplementbyggnad 4,5 meter. Huvudbyggnaden placeras så att minsta avstånd till fastighetsgräns är 4,5 meter och uthus inte närmare än 1 meter. Garage får sammanbyggas över/på fastighetsgräns.

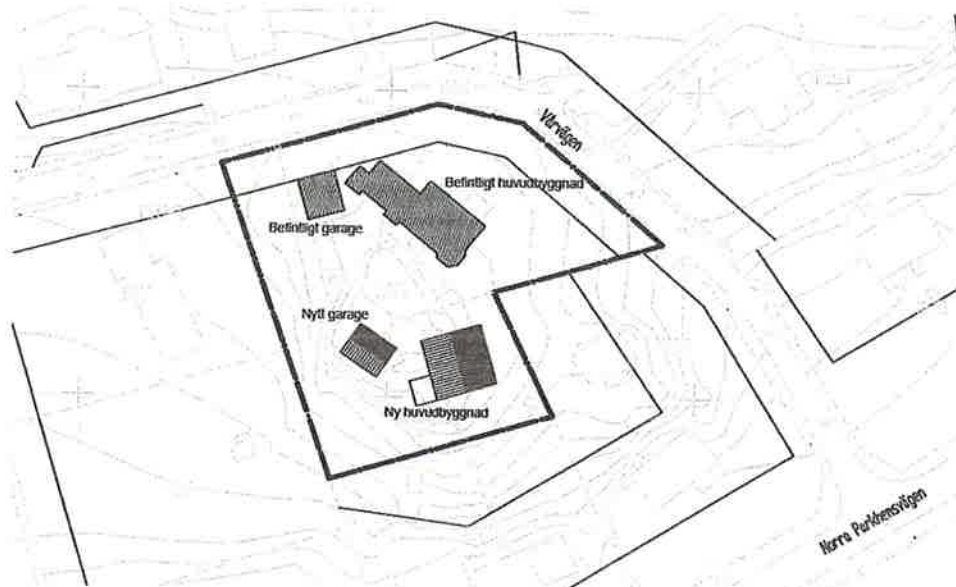


Illustration på föreslagen placering av byggnaderna

Topografin inom området medför att relativt omfattande markarbeten kommer att krävas. Det är därför viktigt att bebyggelse och placering av byggnaderna i största möjliga mån anpassas till markens naturliga förutsättningar och sprängning, schaktning och utfyllnad minimeras. Markhöjderna ska anpassas efter anslutande gata och angränsande fastigheter.

Byggnadernas fasader föreslås utföras i trä (lock-läckt) av stående panel och takbeläggning av dubbelfalsad bandplåt.

2018-08-20

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykel

Planområdet nås med bil från Vårvägen via Norra Parkhemsvägen med anslutning till Huddingevägen (väg 226). Som leder till Tumba respektive Huddinge. Vårvägen är en 3,5 meter bred lokalgata och leder idag till sju bostadsfastigheter. Vägen saknar gång- och cykelbana. Tillkommande bebyggelse beräknas kunna ge upphov till cirka 4 trafikrörelser per villa och dygn. Vårvägen bedöms kunna klara denna ökade trafikmängd utan åtgärder.

Längs med Norra Parkehemsvägen/Nibblebacken, cirka 300 meter från planområdet finns cykelväg som leder till Tullinge centrum alternativt Stendalsbadet och Flottsbro. Vägnätet i övrigt har blandade förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Lokalgatorna saknar i regel trottoarer, medan huvudgatorna generellt har trottoarer alternativt cykelvägar.

Parkering

Parkering för två bilplatser och cykel anordnas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är belägen vid korsningen Norra Parkhemsvägen/ Vårvägen cirka 160 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av två busslinjer med anslutning till Tullinge station respektive Hudinge sjukhus/Flemingsbergs station. I Tullinge centrum och Flemingsberg finns pendeltågsstation.

Tillgänglighet

Fastigheterna bör ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt. Angöringen ska vara tillgänglig och garaget ska placeras så att ytterligare en bilplats finns tillgänglig på fastigheten och att bilen kan köras in från Vårvägen innan garageporten öppnas. Bostadsentrén ska enkelt kunna nås från parkeringen.

Rekreation och lek

Det finns gott om grönska och rekreationsytor. I väster, cirka 800 meter från området finns både Skansberget med utsiktsplats och fornborg samt Stendalsbadet. I sydväst, cirka 300 meter från området ligger hembygdsgården Trädgårdstorpet. Närmsta lekplats Sörgården finns cirka 500 meter söder om området.

2018-08-20

Service

Inom cirka 600 meter finns förskolorna Bikupan, Sörgården och Fröhuset. Cirka 600 meter söder om området ligger grundskolan Parkhemsskolan för barn i förskoleklass - högstadiet. Inom stadsdelen finns även Tullinge gymnasium.

Vid Tullinge centrum finns ett utbud av kommunal och kommersiell service som exempelvis bibliotek, medborgarkontor, vårdcentral, apotek samt mataffär. Ett större utbud av service finns i Huddinge centrum.

Planförslaget påverkar inte tillgången till service i området. De boende kan nyttja den service som redan finns i området.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet är beläget på en av bergshöjderna till den öst-västliga dalgången som mynnar ut i Tullingesjön. Marken inom området består av berg i dagen (urberg) och morän samt i den nordvästradelen av utfyllnader med bergmassor med täckning av matjord/morän. Nivåskillnaderna inom fastigheten är relativt stora och varierar cirka 9 meter, från +46 till +55 (RH2000).

Grundläggningen av tillkommande bebyggelse planeras ske med platta på mark med underlag av bergmassor efter sprängning av berg.

Radon

Området klassificerat som normalriskområde för markradon. I samband med bygglovsansökan görs detaljerade radonmätningar. Vid radonhalter över 200 Bq/m³ utförs byggnaden med radonsäker konstruktion.

Störningar

Trafikbuller

Enligt kommunens bullerkartering är den högsta ekvivalenta ljudnivån lägre än 55 dBA. Tillskottet av trafikrörelser är marginella och bedöms inte medföra en sådan trafikökning (4 trafikrörelser per dygn) att olägenheter i form av buller påverkar de boende i området.

Teknisk försörjning och tekniska frågor

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i första hand tas om hand inom fastigheten. Vilket innebär att dagvattnet ska infiltreras och fördröjas i möjligaste mån inom fastigheten. Planområdet består främst av berg i dagen, och bedömningen är att en byggnation inom den södra delen av området, med sprängarbeten och utfyllnader kommer förbättra möjligheten för lokalt omhändertagande. Tak och dagvatten planeras ledas till fördröjningsmagasin för rening och avrinning. Fördröjningsmagasinet placeras nedströms för naturligt fall.

Dagvattnet från planområdet avvattnas mot Tullingesjön. Tullingesjön är klassad till god ekologisk status och god kemisk status undantaget tributyltenn (TBT). Miljökvalitetsnormerna för Tullingesjön god ekologisk status och god kemisk status undantaget TBT som ska klara halter motsvarande god kemisk status senast år 2027. Tullingesjöns vatten innehåller även förhöjda halter av PFOS. Då planförslaget endast medger ytterligare en villa bedöms föroreninghalten i dagvattnet vara små och påverkan på kvaliteten på utgående dagvatten som marginellt.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt längs med Vårvägens och planområdet kan anslutas till befintligt nät. En ny avläggningspunkt kommer att behöva anläggas för den planerade bebyggelsen.

Värme

Vilken uppvärmningsform som ska användas regleras inte i detaljplanen. Befintliga byggnader uppvärms genom direktverkande elradiatorer, vedeldade eldstäder och luft-luftvärmepumpar. Det finns inte någon möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet. För nya bostäder gäller de krav rörande energihushållning som är aktuella enligt Boverkets byggregler (BBR).

El och tele

Området kan anslutas till el- och telenätet. Ledningar finns längs med Vårvägen. En ny avlämningspunkt behöver anläggas för planerad bebyggelse. Eventuell flytt eller förändring av befintliga anläggningar bekostas av initiativtagaren och utförs av ledningsägaren.

2018-08-20

Avfall

Avfallskärl kan placeras i anslutning till infarten tillplanerad bebyggelse från Vårvägen. Kärlen kan samlokaliseras med sopkärl för närliggande fastigheter. Hämtning sker med sopbil via Vårvägen.

Närmsta återvinningsstation finns vid korsningen Källvägen/Trädgårdstorp svägen och Anna Maria Roos väg/Adler Salvius väg, båda cirka 600 meter från planområdet. Närmsta återvinningscentral finns vid Skyttbrink.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjning planeras ske med alternativsystem. Längsta avstånd mellan uppställningsplats vid Vårvägen och entrédörr understiger 50 meter.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Kvartal 3 2018
Granskning	Kvartal 4 2018
Antagande	Kvartal 4 2018
Laga kraft	Kvartal 1 2019

Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden har gått ut. Genomförandet av föreslagen detaljplan bedöms utifrån tidplanen och omfattning kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

*ny detaljplan
15 år*

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Planområdet ligger inom Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Skanova är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

2018-08-20

Ansvarsfördelning

Ägaren av Tullinge 16:223 ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmark med tillhörande hantering av dagvatten samt ytterligare anläggningar. Botkyrka kommun ansvarar för utförande, drift och underhåll av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

Kommunens VA-avdelning ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och ägaren av Tullinge 16:223 utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Kostnader för fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället. Ägaren av Tullinge 16:223 ansvarar för att ansökan om fastighetsbildning inom kvartersmark inkommer till lantmäteriet.

Förändringar inom detaljplanen medför att Tullinge 16:223 ges möjlighet till avstyckning för ytterligare en fastighet inom planområdet om minst 1000 kvm. Utfart för den nybildade fastigheten bör ske mot den anslutande Vårvägen. I det fall nybildad fastighet saknar kontakt med befintlig gata och behöver en rättighet att använda stamfastighetens mark för utfart, kan frågan lösas med servitut.

Fastighetskonsekvenser

Tullinge 16:223

Tullinge 16:223 planläggs för bostadsändamål. Genom egenskapsbestämmelser ges en utökad bygg rätt och möjlighet till avstyckning med en minsta tomtstorlek om 1000 m².

2018-08-20

Rättigheter

Ny detaljplan medför inte något behov av nya rättigheter, utom i det fall då servitut behövs för utfart.

Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna i fastighetsregistret och gäller inom planområdet.

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Avtalsservitut	Vattenledning	01-IM7-23/371.1	Tullinge 16:223	Botkyrka Kommun

Konsekvenser befintliga rättigheter

Planeekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av ägaren till Tullinge 16:223 enligt upprättat plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och Botkyrka kommun. Inom planområdet tillskapas en ny byggrätt för varje fastighet om totalt 275 kvm bruttoarea för bostadsändamål. Tullinge 16:223 ges även en möjlighet till avstyckning för ytterligare en fastighet inom planområdet.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

Förrättningskostnader

Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället och fördelas i enlighet med Lantmäteriets beslut.

Bygglovs-kostnader

Kostnader för bygglov regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande bygglovs-taxa.

2018-08-20

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Zillah Bood
Planarkitekt

Medverkande i projektet

Magnus Jansson

Arkitekt MSA

Zillah Bood

Planarkitekt

Oskar Melin

Mark- och exploatering

Anders Forsberg

Miljö

Lars Lönnkvist

VA

Ebrahim Khajeh Zadeh

Gata/Park