

**18****Planbesked för detaljplan för Tegelstenen 3 (sbf/2018:360)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Tegelstenen 3.

Sammanfattning

Området ligger i Slagsta. Detaljplan för kvarteret Tegelstenen (54–50) från 2012-03-30 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen gäller fram till 2022-03-30.

I september 2018 inkom en ansökan om planändring från fastighetsägaren till Tegelstenen 3. Ansökan avser möjligheten att ändra en del av gällande detaljplan från allmän platsmark till kvartersmark.

Med hänvisning till den handläggning som skett i tidigare ärenden gällande denna fastighet med ett godkännande av Lantmäteriet, ett godkännande från kommunen angående övertagande/försäljning och även ett godkännande för avstånd till näraliggande brunn, föreslås samhällsbyggnadsnämnden besluta att ge ett positivt planbesked.

Avslutningsvis vill nämnden notera att det inte är praxis att påbörja mindre planändringar av denna art, men att den påbörjade processen som beskrivs här ovan gör att nämnden anser att ärendet bör fullföljas och att nämnden således ska besluta att ge ett positivt planbesked.

Ärendet

Fastighetsägaren vill genom en fastighetsreglering förstora Tegelstenen 3 på den norra delen av fastigheten. Anledningen till att ägaren vill förstora fastigheten är för att förbättra in- och utfart till garagebyggnaden som är placerad på fastighetens norra del. Om en fastighetsreglering ska kunna ske behöver allmän platsmark göras om till kvartersmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2018-11-12, utgör underlag för beslutet.



Referens
Felicia Sellgren

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för detaljplan för Tegelstenen 3

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt planbesked för Tegelstenen 3.



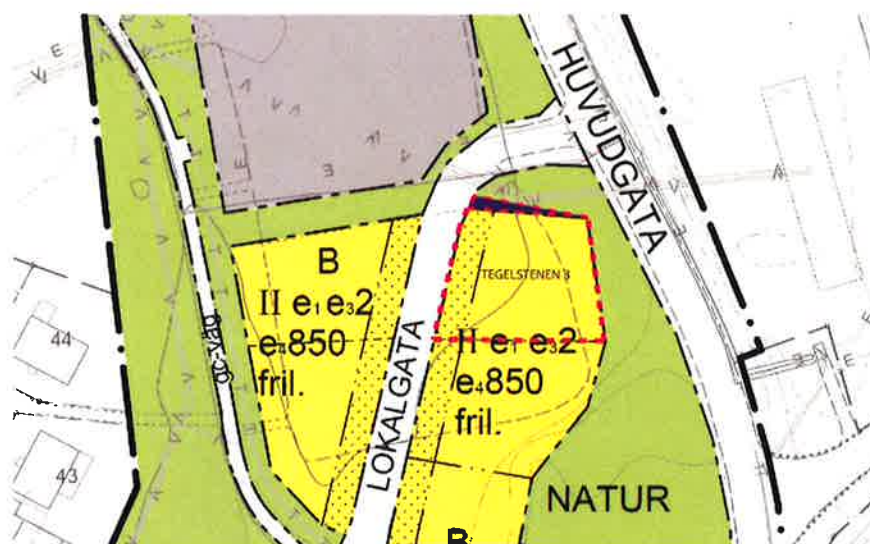
Orienteringskarta – fastigheten Tegelstenen 3 i Slagsta.

Ärendet

Området ligger i Slagsta. Detaljplan för kvarteret Tegelstenen (54–50) från 2012-03-30 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen gäller fram till 2022-03-30.

I september 2018 inkom en ansökan om planändring från fastighetsägaren till Tegelstenen 3. Ansökan avser möjligheten att ändra en del av gällande detaljplan från allmän platsmark till kvartersmark.

Fastighetsägaren vill genom en fastighetsreglering förstora Tegelstenen 3 på den norra delen av fastigheten. Anledningen till att ägaren vill förstora fastigheten är för att förbättra in- och utfart till garagebyggnaden som är placerad på fastighetens norra del. Om en fastighetsreglering ska kunna ske behöver allmän platsmark göras om till kvartersmark.



Fastigheten Tegelstenen 3 i befintlig detaljplan. Markerat område visar den önskade fastighetsregleringen som innebär att allmän platsmark skulle behöva ändras till kvartersmark.

Planenhetens bedömning

Planenheten bedömer att en planändring inte är lämplig med motiveringen att det inte föreligger tillräckligt starka allmänna skäl för att ta fram en ny detaljplan för en enskild fastighet. Kommunen ska enligt 2 kap. 4 § plan- och bygglagen ta fram detaljplaner för ny sammanhållen bebyggelse och i

detaljplaneprocessen prövas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Planbestämmelserna i gällande detaljplan har tagits fram utifrån avvägningar som gjorts för området som helhet.

Gällande detaljplan vann laga kraft 2012 och har fortfarande en gällande genomförandetid. I gällande detaljplan har gränserna mellan olika markanvändningar dragits med hänsyn till bland annat passande fastighetsstorlekar och lämplig placering av naturmark. Bedömningen är att Tegelstenen 3 är formad så att bostadshus såväl som garage kan placeras med god tillgänglighet på fastigheten utan att fastigheten utökas. Andelen naturmark norr om fastigheten går också i linje med övrig naturmark i området och bör därmed bevaras. Intill berört område finns dessutom underjordiska ledningar som skulle riskera att påverkas vid en ny planläggning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson
Planchef

Expedieras till
Planadministratör
Daniel Altinisik, Tegelslagarvägen 1, 145 74 Norsborg

**20****Planbesked för flerbostadshus inom fastigheten Rudan 8 (sbf/2018:228)****Förslag till beslut**

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge positivt planbesked för Rudan 8 under förutsättning att man kan identifiera en god helhetsverkan för området.
2. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att plankostnadsavtal ska tecknas mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören innan planarbetet påbörjas.

Sammanfattning

Begäran om planbesked syftar till att utveckla området med nybyggnad av flerbostadshus. Ärendet har tidigare behandlats som ett bygglovsärende med dnr SBN 2016:695. Bygglovsbeslutet upphävdes av Mark- och miljödomstolen i februari 2018 sedan grannar hade överklagat bygglovsärendet. Flerbostadshuset är uppfört men inte färdigställt. Ärendet överklagades vidare men fick inte prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen MÖD. MÖD beslutade i april 2018 att inte meddela prövningstillstånd utan fastställde Mark- och miljödomstolens beslut.

I denna ansökan vill fastighetsägaren, Brf. Trädgården i Tumba, efter dialog med förvaltningen, genomföra en planändring för exploatering av fastigheten Rudan 8 med två mindre flerbostadshus.

I planbeskedsärenden tar samhällsbyggnadsnämnden endast ställning till om platsen ska prövas för bebyggelse eller inte. Eftersom den berörda fastigheten omfattas av en detaljplan sedan tidigare och ärendet även har prövats i bygglov är det rimligt att utgå ifrån att platsen är byggbar. Med beslutet om planbesked tar samhällsbyggnadsnämnden inte någon ställning idag till VAD som ska bebyggas, utan det avgörs i ett senare steg i processen och prövas som det är brukligt i ett planärende. Samhällsbyggnadsnämnden tar inte heller ställning till några inkomna skisser eller alternativ i dagsläget, utan anser att även de tankar och idéer som föreligger ska prövas i en planprocess och att det som senare presenteras ska ha en god helhetsverkan för området utifrån byggnation och gestaltning.

2019-02-19

Dnr sbf/2018:228

Ärendet

Området ligger i Vretarna. Detaljplan dp. 23-2 från år 1963 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Detaljplanen bedöms som aktuell. Enligt gällande detaljplan ska fastigheterna användas för bostadsändamål och en fristående huvudbyggnad får uppföras i två plan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2019-01-10, utgör underlag för beslutet.

Referens
Per-Anders FramgårdMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för ny bebyggelse inom fastigheten Rudan 8

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för att pröva denna ansökan i en planprocess på fastigheten Rudan 8. Plankostnadsavtal ska tecknas mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören innan planarbetet påbörjas.

Sammanfattning

Begäran om planbesked syftar till att utveckla området med nybyggnad av flerbostadshus. Ärendet har tidigare behandlats som ett bygglovsärende med dnr SBN 2016:695. Bygglovsbeslutet upphävdes av Mark- och miljödomstolen i februari 2018 sedan grannar hade överklagat bygglovsärendet. Flerbostadshuset är uppfört men inte färdigställt. Ärendet överklagades vidare men fick inte prövningstillstånd i mark- och överdomstolen MÖD. MÖD beslutade i april 2018 att inte meddela prövningstillstånd utan fastställde Mark- och miljödomstolens beslut.

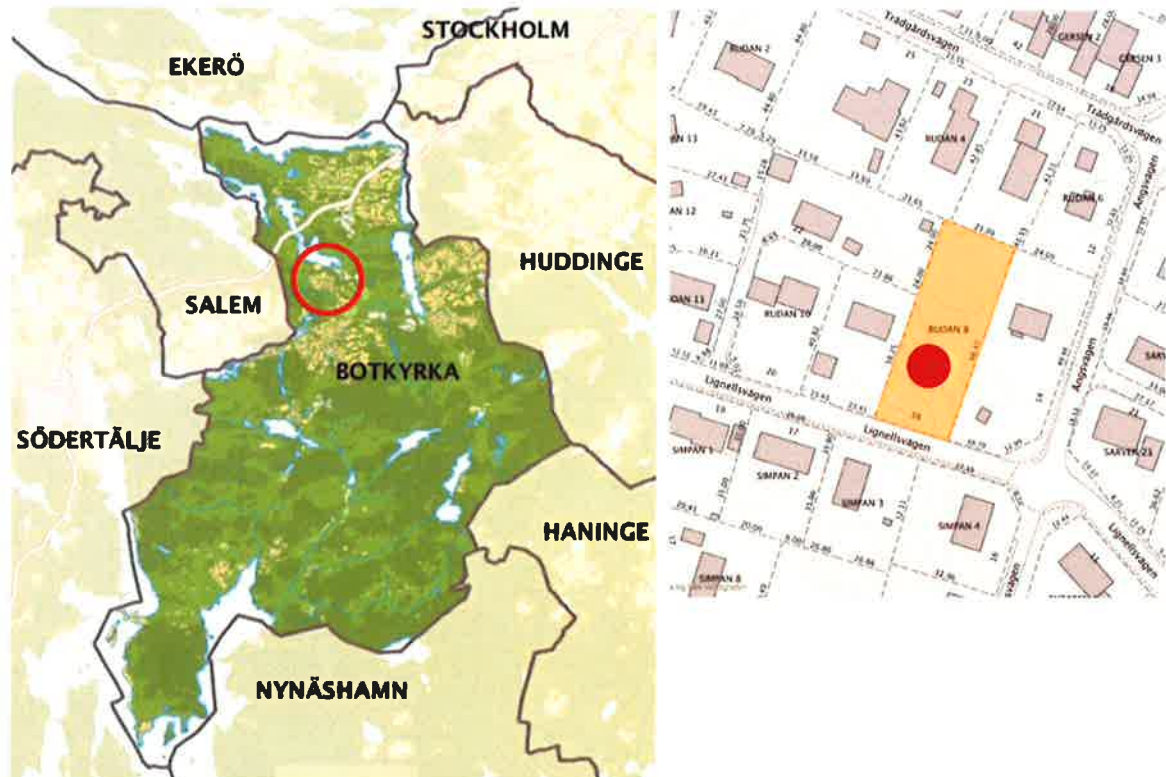
I denna ansökan vill fastighetsägaren, Brf. Trädgården i Tumba, efter dialog med förvaltningen, genomföra en planändring för exploatering av fastigheten Rudan 8 med två mindre flerbostadshus. Adress till fastigheten är Lignells vägen 16 i Vretarna.

Ansökan avser nybyggnad av två mindre flerbostadshus med tillhörande parkering. Varje byggnad har 6 stycken lägenheter och ska till sin karaktär liknas vid villor i två våningar med källare och inredd vind. I byggnadernas källare finns plats för förråd samt tekniska installationer.

Ärendet

Området ligger i Vretarna. Detaljplan dp. 23–2 från år 1963 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Detaljplanen bedöms som

aktuell. Enligt gällande detaljplan ska fastigheterna användas för bostadsändamål och en fristående huvudbyggnad får uppföras i två plan.



Bakgrund

Kommunens Översiktsplan från 2014 är indelad i tre grader av bebyggelsestäthet: gles, medeltät och tät stadsbygd. Fastigheten som är belägen centralt i Vretarna gäller att bebyggelsen ska präglas av gles stadsbygd. Samtidigt är viljan i ÖP att komplettering av bebyggelsen genomförs i alla delar av Tumba också i Vretarna. I detta fall finns det inte några stora miljömässiga invändningar. Vid en eventuell planläggning behöver dagvattnet med viss översvämningsrisk och påverkan på Tumbaåns vattenkvalitet utredas.

Det kan finnas värdefulla träd på tomten som behöver skyddas. En större del av fastigheten kan komma att bli hårdgjord, vilket eliminerar infiltration av dagvatten. Fastighetens dagvatten får inte rinna ut på allmän plats och kommunen kan komma att ställa krav på oljeavskiljare för parkeringsytan.

Förvaltningens bedömning

En komplettering av villabebyggelsen i Vretarna är i linje med översiktsplanen som anger att kommunen ska arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse i hela stadsdelen. I detta fall handlar det om hur den tillkommande bebyggelsen ska passa in med omgivande villabebyggelse. Den aktuella fastigheten har tomtyta på 1 410 kvm och en tillkommande bebyggelse behöver ha plats för både utevistelse och parkering. Denna bebyggelse ska till sin karaktär harmoniera med sin omgivning. Förvaltningen vill betona att området även i fortsättningen ska ha en villakaraktär och det är därför viktigt att det finns släpp mellan husen så att grönska även fortsättningsvis syns. Det är tomterna med sin grönska som ger området sin prägel.

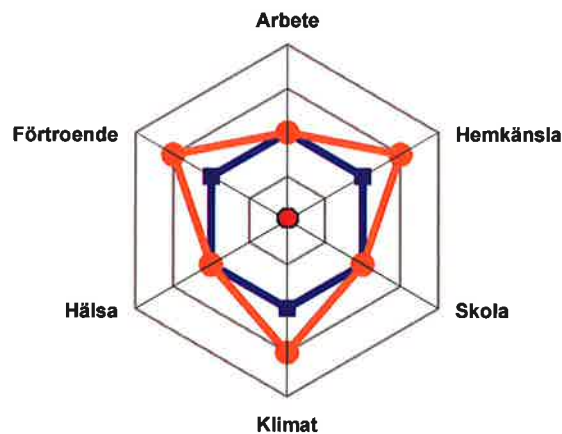
Föreningen och deras arkitekt har fört en dialog med förvaltningen. Deras förslag är att dela upp det redan delvis uppförda huset i två mindre flerbostadshus. De anser att genom att dela upp byggnaden i två mindre byggnader och minska ner antalet lägenheter och den tillhörande parkeringsytan uppnås en rimlig balans mellan tomtens trädgård, relationen omgivande bebyggelse och föreslagna bebyggelse.

Förvaltningen tar inte ställning till den föreslagna bebyggelsen i detta skede. Storlek och omfattning på kommande bebyggelse får utvecklas under planarbetet. Enligt förvaltningens bedömning får prövningen i en planprocess visa vilken bebyggelse som är mest lämplig.

Ekonomi

Uppförande av de nya flerbostadshusen med tillhörande angöring med mera utförs och bekostas av bolaget. Alla kostnader inom detta projekt bärs av bolaget. Kommunens kostnader för att upprätta en detaljplan regleras genom att ett plankostnadsavtal tecknas.

Ett hållbart Botkyrka



Botkyrka kommun har formulerat sex utmaningar som tillsammans representerar ett platsspecifikt förhållningssätt till hållbar utveckling i kommunen;

1. Botkyrkaborna har arbete
2. Botkyrkaborna känner sig hemma
3. Botkyrka har de bästa skolorna
4. Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
5. Botkyrkaborna är friska och mår bra
6. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin

I varje projekt ska vi sträva efter att uppnå dessa utmaningar.

Motivering till kommunens sex hållbarhetsutmaningar: Planerad exploatering är en förtätning av ett befintligt bostadsområde. Förtätning bidrar till hemkänsla och god hälsa eftersom området då uppfattas som tryggare då fler människor kommer att röra sig i området. Förtätning är även positivt i

2019-01-10

miljösynpunkt eftersom man då använder sig av befintlig infrastruktur. Eftersom planerad exploatering föregås av en detaljplaneprocess där alla har en chans att tycka till anses detta bidra till ökat förtroende för Botkyrka kommun. Exploateringen kommer inte att bidra till förbättringar i skolor eller ökat antal arbetstillfällen i området.

Preliminär tidplan

Planarbetet bedöms kunna påbörjas under 2: a kvartalet 2019 och med en antagen plan under 2: a kvartalet 2021.

Ansökan tillstyrks.

Ekonomi

Debitering av planbeskedet sker enligt Samhällsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Per-Anders Framgård
Utvecklingschef

BILAGOR

1. Begäran om planbesked
2. Reviderad ansökan 20181016

Expedieras till
Planadministratör
Kommunstyrelsen
Bostadsrättsföreningen Trädgården i Tumba