

Botkyrka kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten

Referens: Planchef, 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 försämrade 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

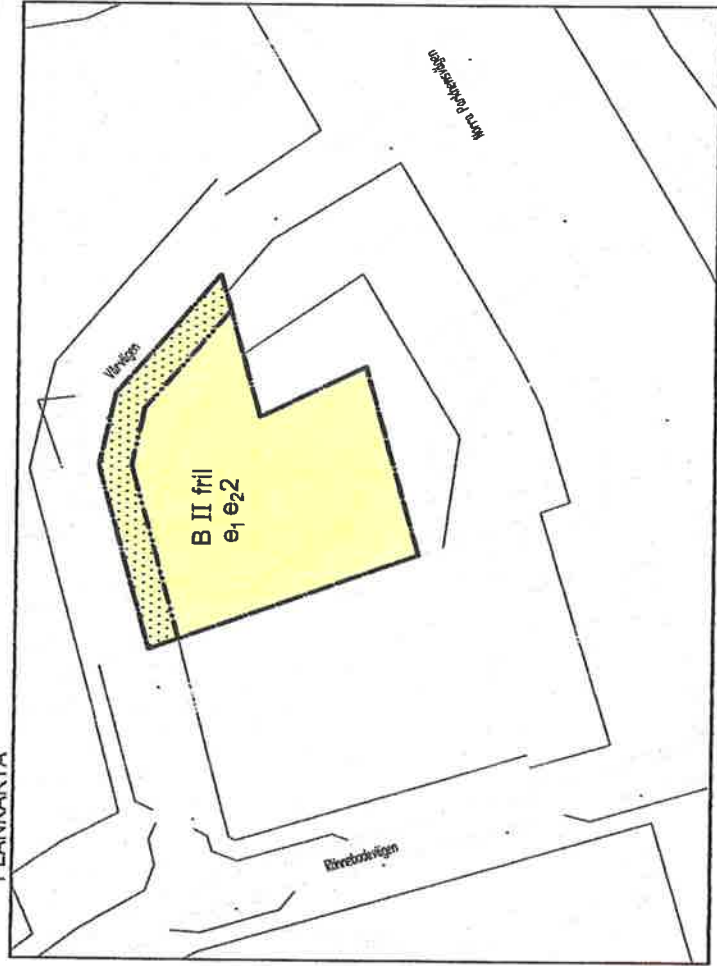
Tullinge 2019-10-17



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.

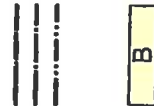
Högst en huvudbyggnad och två uthus per fastighet

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.

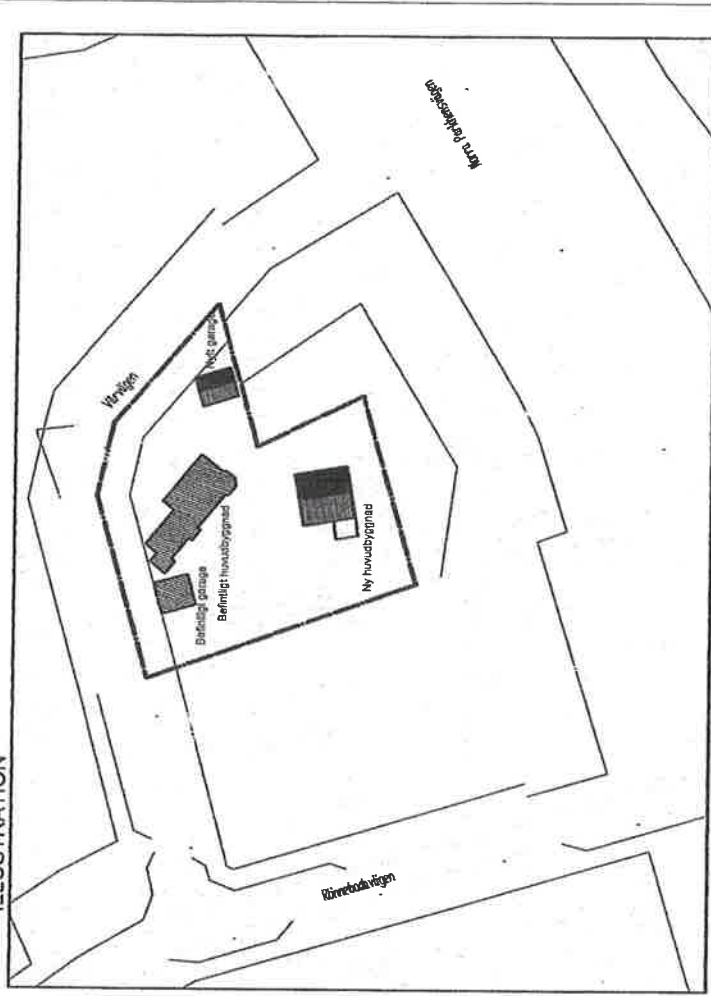


e1

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 tomtråns.  
Uthusbyggnad skall placeras minst 1,0 meter från tomtråns.  
Garage får dock sammanbyggas över tomtråns.

**Utförande, gestaltning**

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

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

För uthus är högsta tillåtna höjd till taket 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 tomtråns.

**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

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

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

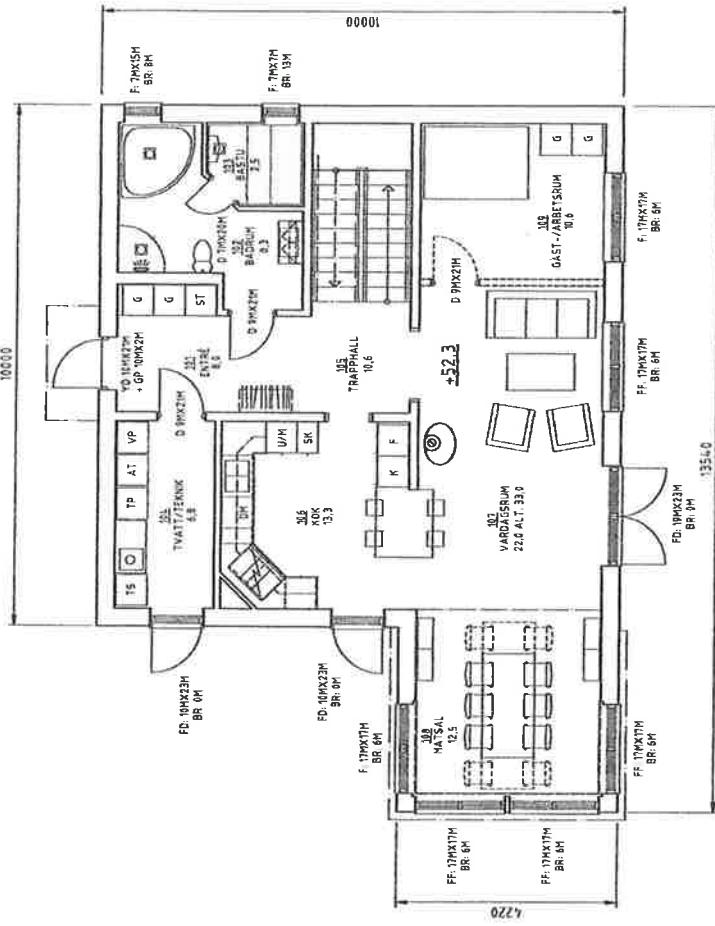
Zillah Bood  
Planarkitekt

### 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

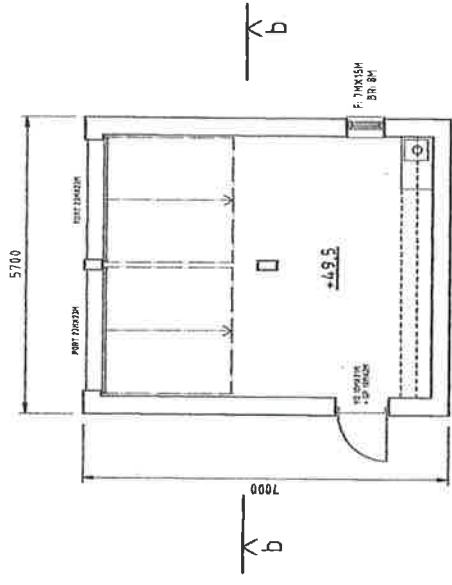




**PLAN 1**

Bruttoarea: 114,9 kV/m

Nettoarea (boarea): 99,4 kV/m



**GARAGE**

Bruttoarea: 39,9 kV/m

Nettoarea (boarea): 31,7 kV/m

NO.	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
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

**ILLUSTRATIONSBRITNING**  
 TULLINGE 18/223  
 NY DETALJPLAN  
 BOTRYCKA KOMMUN

2019-08-23

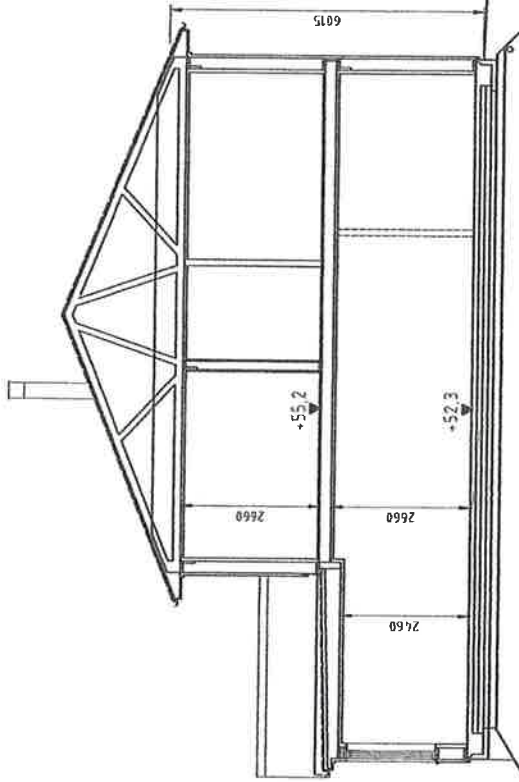
NY AVSTYCKAD FASTIGHET  
 MODULÖ BESYGGELSE/ILLUSTRATION  
 PLAN 1

1:50 1:100 A-40,1-101

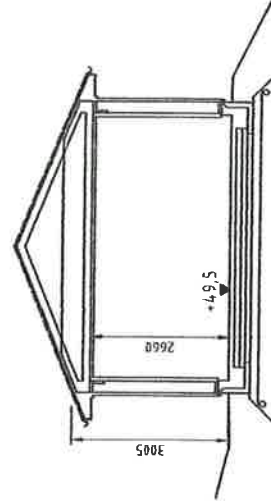
ORIGINALSKALA 150 0 0,5 1 2 3 4 5 METER







SEKTION a-a



SEKTION b-b

FASTIGHETSGRÄNS

FASTIGHETSGRÄNS

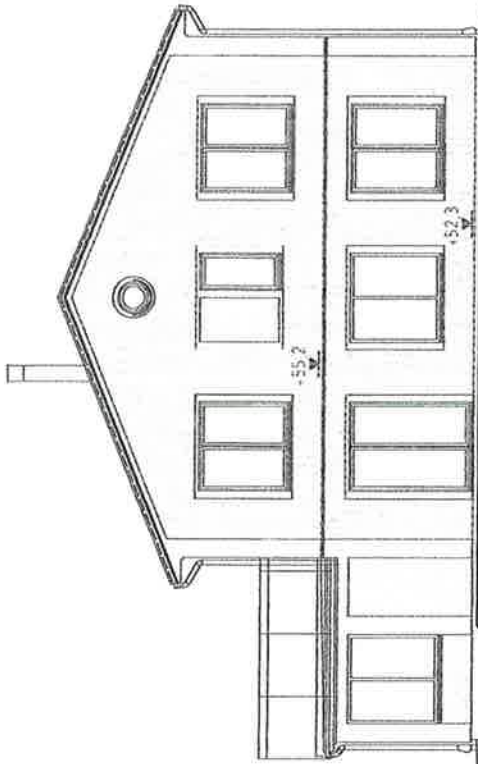
NO	ÄNDRA	ANFÖR	AVSÄKT	OR	DATE
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
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

PROJEKTANTER  
 MÅTTSTÄLLNING  
 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

FASTIGHETSGRÄNS

FASTIGHETSGRÄNS

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

NO	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

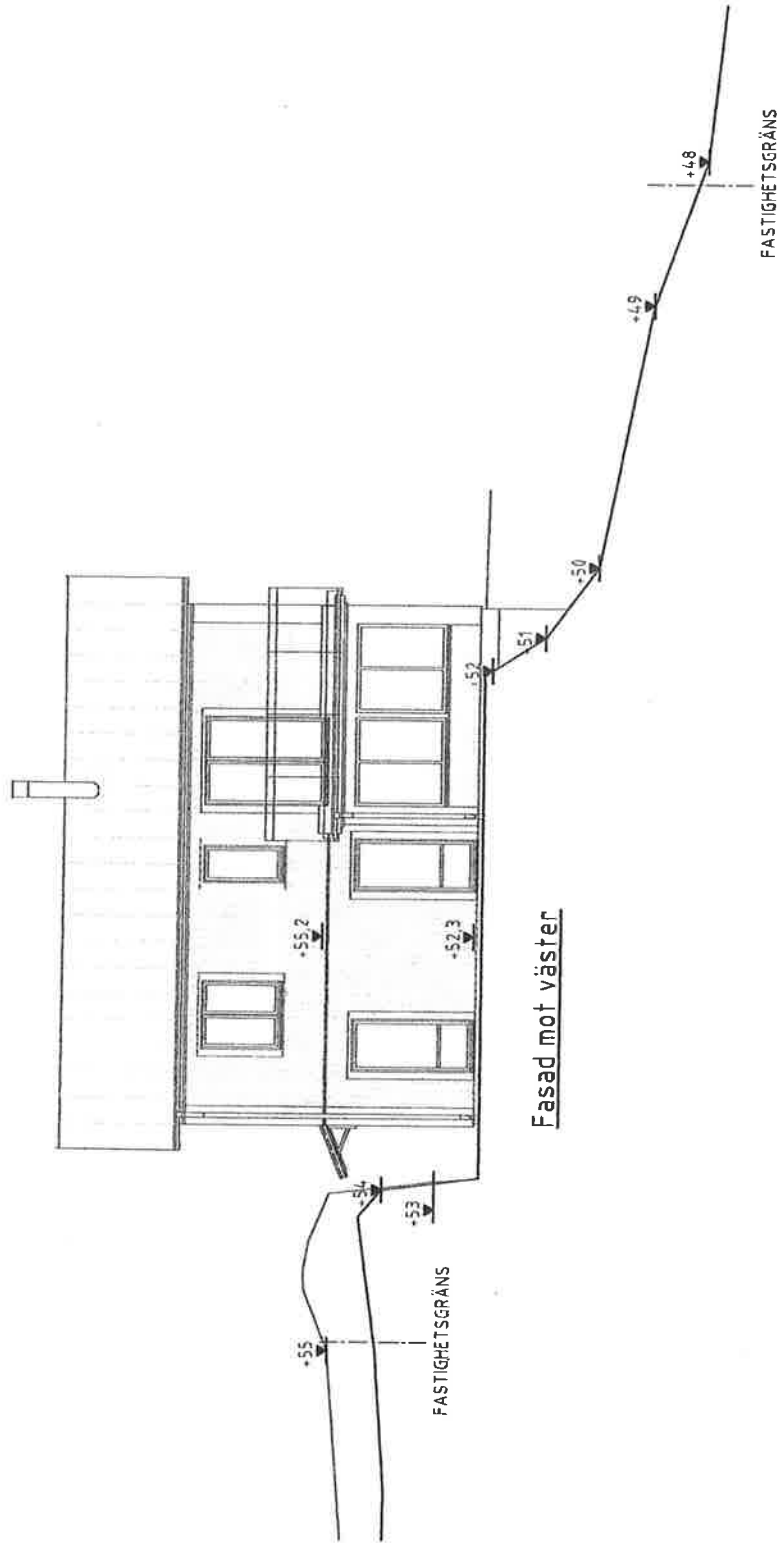
ILLUSTRATIONS-RITNING  
 TULLINGE 18:223  
 NY DETALJPLAN  
 BOTKYRKA KOMMUN

NY AVSTYCKAD FASTIGHET  
 MÖJLIG BEBYGGELSE/ILLUSTRATION  
 FASAD MOT SÖDER

2018-08-24  
 Mått: 1000x1000 mm  
 1:50 1:100 A-40.3-101







Fasad mot väster

FASTIGHETSGRÄNS

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

NO	ART	INNEHÅLLSÄRTE	SKALA	DATE
1				

ILLUSTRATIONS-RITNING

TULLINGE 16:223  
 NY DETALJPLAN  
 BOTKYRKA KOMMUN

NO	ART	INNEHÅLLSÄRTE	SKALA	DATE
X	A	NY DETALJPLAN	1:50	2018-08-24
B				
K				
V				
Y				
E				

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

### Fastighetsägarens synpunkter

Betr utlåtaget 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 av 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

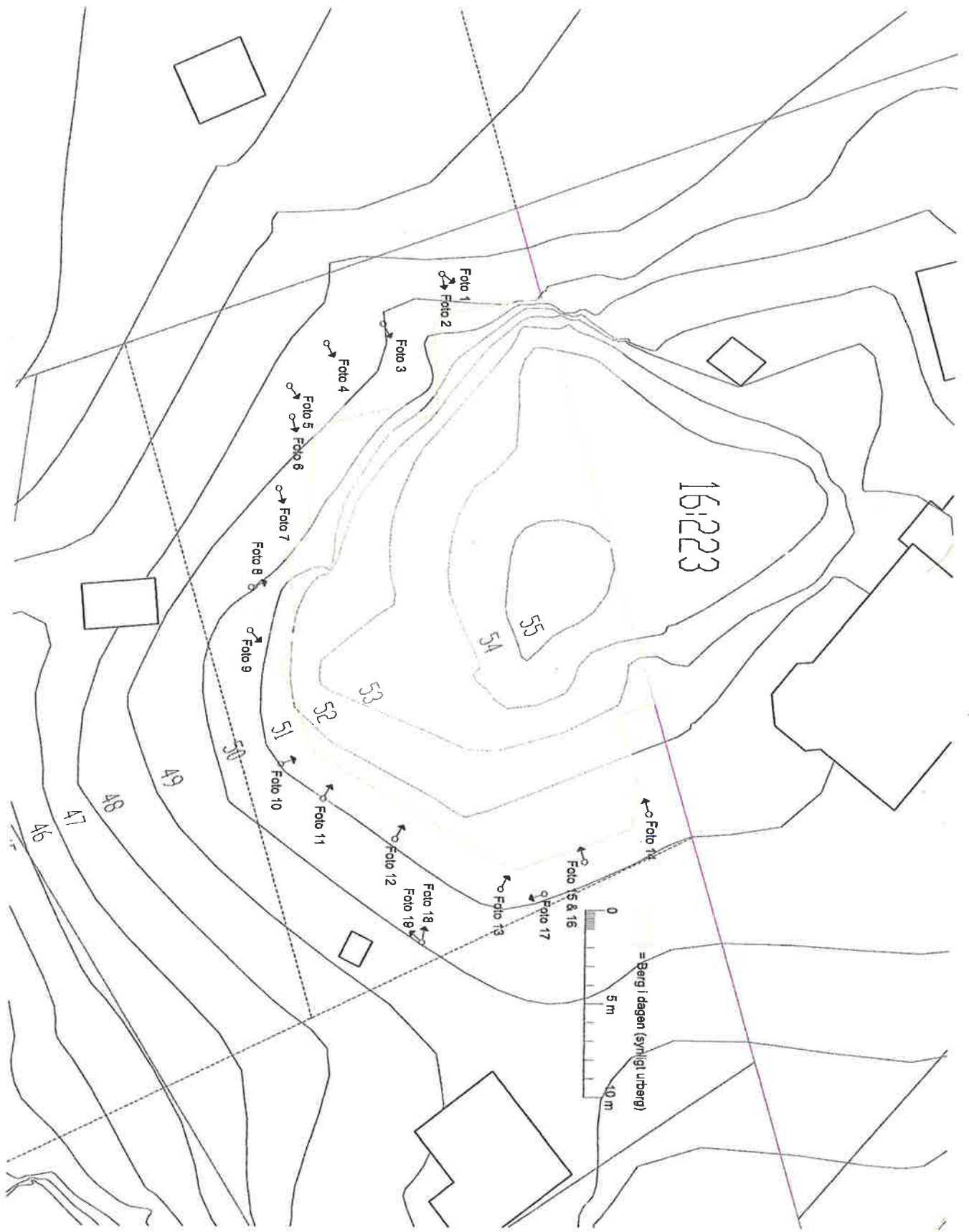




Foto 18 – Områdets sydöstra del med förekomst av rivningsrester och större stenar



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

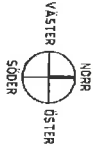


16:223

55  
54



= Berg i dagen (synligt urberg)



**ILLUSTRATIONSRTNING**

TULLINGE 16:223  
NY DETALJPLAN  
BOTANISKA KOMMUN

NO	AVSEENDE	AVSEENDE	AVSEENDE	AVSEENDE	AVSEENDE	AVSEENDE	AVSEENDE	AVSEENDE	AVSEENDE
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									

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](mailto:jonathan.svensson@lm.se)  
Tel: 08-709 56 65  
[www.lantmateriet.se](http://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](mailto:matilda.hermansson@botkyrka.se)  
[www.botkyrka.se](http://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](mailto:zillah.bood@botkyrka.se)

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 616 66 · Webb [www.botkyrka.se](http://www.botkyrka.se)



## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
Planhandlingar .....	3
Planens huvuddrag och syfte .....	3
Planförfarande .....	3
Planens läge, areal och markägoförhållanden .....	3
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>4</b>
Riksintressen .....	4
Översiktsplan .....	4
Detaljplan .....	4
<b>Förutsättningar och förändringar</b> .....	<b>4</b>
Områdesbeskrivning och nuvarande markanvändning .....	4
Bebyggelseförslag .....	4
Geotekniska förhållanden .....	7
Teknisk försörjning och tekniska frågor .....	8
<b>Genomförande</b> .....	<b>9</b>
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.

2018-08-20

## 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.

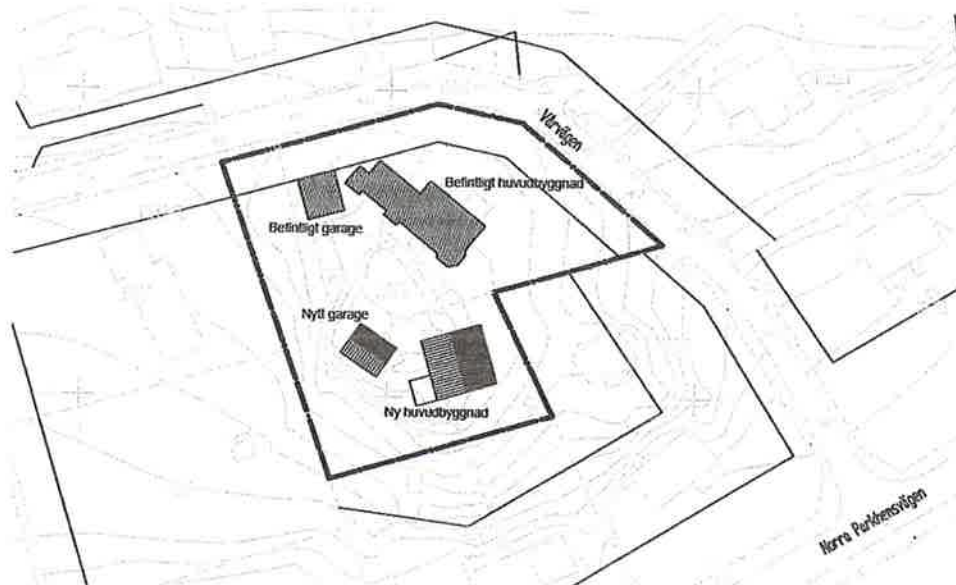
### Bebyggelseförslag

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/m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### 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

#### Planekonomi

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**

**16****Tomträttsavtal med köption Loviseberg 4 (sbf/2019:167)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden förslag till Kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner tomträttsavtal där Loviseberg 4 upplåts med tomträtt till Lovisebergs Fastighet AB med en tomträttsavgäld om 426 000 kr per år från och med 2020-04-01.

**Sammanfattning**

Under 2019 har Botkyrka kommun förhandlat med Bosphorus AB om etablering i Loviseberg. Före sommaren upplåts ett arrende på tänkt område med möjlighet att detta ska övergå till en tomträttsupplåtelse. Detta ärende avser upplåtelse av tomträtt på fastigheten Loviseberg 4 till Lovisebergs Fastighet AB. Tomträten upplåts för kommande etablering för livsmedelsberedning, med tillhörande logistisk verksamhet, med en tomträttsavgäld om 426 000 kr per år från och med 2020-04-01.

I tomträttskontraktet finns också en köption som ger Loviseberg Fastighet AB rätt att förvärva fastigheten till ett pris på 1 500 kr/m<sup>2</sup> byggnadsarea under två år från avtalets ingående. Efter två år har Loviseberg Fastighet AB rätt att förvärva fastigheten till vid varje tidpunkt marknadsmässiga villkor.

En granskning av genomförbarheten av projektet har gjorts och resultatet av denna granskning visar att genomförbarheten för projektet är mycket goda.

**Ärendet**

Under 2019 har samhällsbyggnadsförvaltningens mark-och exploateringsenhet tillsammans med näringslivsenheten förhandlat med Bosphorus AB om etablering i Loviseberg och före sommaren upplät Botkyrka kommun ett arrende på del av Loviseberg 4 till det nystartade företaget Loviseberg Fastighets AB. I arrendetupplåtelsen finns en paragraf med att Botkyrka kommun senare när Loviseberg Fastighets AB senare sökt bygglov m.m. kunde upplåta arrendeområdet med tomträtt.

2020-03-12

Dnr sbf/2019:167

Eftersom tomträtt endast kan upplåtas i hel fastighet har upplåtelsen gjorts för hela Loviseberg 4, men ansökan för avstyckning finns hos Lantmäteriet. Upplåtelse av tomträtt på fastigheten Loviseberg 4 till Lovisebergs Fastighet AB. Tomträten upplåts för kommande etablering för livsmedelsberedning med tillhörande logistisk verksamhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-01-21, utgör underlag för beslutet.



**Referens**  
Jan Pettersson

**Mottagare**  
Samhällsbyggnadsnämnden

jan.pettersson@botkyrka.se

## **Loviseberg 4 – Upplåtelse av Tomträtt**

**Darienummer:** sbf/2019:167

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden förslag till Kommunstyrelsen:

Kommunfullmäktige godkänner tomträttskontrakt där Loviseberg 4 upplåts med tomträtt till Lovisebergs Fastighet AB med en tomträttsavgäld om 426 000 kr per år från och med 2020-04-01.

### **Sammanfattning**

Under 2019 har Botkyrka kommun förhandlat med Bosphorus AB om etablering i Loviseberg. Före sommaren upplåts ett arrende på tänkt område med möjlighet att detta ska övergå till en tomträttsupplåtelse. Detta ärende avser upplåtelse av tomträtt på fastigheten Loviseberg 4 till Lovisebergs Fastighet AB. Tomträten upplåts för kommande etablering för livsmedelsberedning med tillhörande logistisk verksamhet. Med en tomträttsavgäld om 426 000 kr per år från och med 2020-04-01.

I tomträttskontraktet finns också en köpoption som ger Loviseberg Fastighet AB rätt att förvärva fastigheten till ett pris på 1 500 kr/m<sup>2</sup> byggnadsarea under två år från avtalets ingående. Efter två år har Loviseberg Fastighet AB rätt att förvärva fastigheten till vid varje tidpunkt marknadsmässiga villkor.

En granskning av genomförbarheten av projektet har gjorts och resultatet av denna granskning visar att genomförbarheten för projektet är mycket goda.

### **Ärendet**

Under 2019 har mark-och exploateringsenheten tillsammans med näringslivsenheten förhandlat med Bosphorus AB om etablering i Loviseberg och före sommaren upplät Botkyrka kommun ett arrende på del av Loviseberg 4 till det nystartade företaget Loviseberg Fastighets AB. I arrendetupplåtelsen finns en paragraf med att Botkyrka kommun senare när Loviseberg Fastighets AB senare sökt bygglov m.m. kunde upplåta



arrendeområdet med tomträtt. Då tomträtt endast kan upplåtas i hel fastighet har upplåtelsen gjorts för hela Loviseberg 4 men ansökan för avstyckning finns hos Lantmäteriet. Upplåtelse av tomträtt på fastigheten Loviseberg 4 till Lovisebergs Fastighet AB. Tomträtten upplåts för kommande etablering för livsmedelsberedning med tillhörande logistisk verksamhet.

Tomträttsupplåtelsen kommer efter fastighetsbildning omfatta stamfastigheten Loviseberg 4.

Avgälden är 426 000 kr/år och bygger på den byggnadsarea som byggs. Om utbyggnad sker kommer avgälden höjas i motsvarande grad. Tomträtten innehåller även en köpoption med rätt att friköpa inom 2 år till ett pris på 1 500 kr/m<sup>2</sup> byggnadsarea som detaljplanen tillåter.

Carina Molin  
Samhällsbyggnadsdirektör

Agneta Engver  
Lindqvist  
Tf Markchef

### **Bilagor**

1. Tomträttsavtal med köpoption Loviseberg 4
2. Registerutdrag ur fastighetsregistret Loviseberg 4
3. Karta över området

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Jan Pettersson, Mark och exploateringsenheten

# TOMTRÄTTSAVTAL

## MED KÖPTION FÖR AVTALSOMRÅDET

mellan

**Botkyrka kommun**  
org. nr. 212000-2882  
147 85 Tumba

och

**Lovisebergs Fastighet AB**  
org.nr. 559205-6914  
Kumla gårdsväg 13  
145 63 Norsborg

nedan benämnd **fastighetsägaren**,

nedan benämnd **tomträttshavaren**,

nedan gemensamt benämnda **parterna**.

---

## 1 § Allmänna villkor

### 1.1. § Fastighet

Fastighetsägaren upplåter på nedan villkor med tomträtt till tomträttshavaren från och med den 2020-04-01 fastigheten Botkyrka Loviseberg 4, nedan benämnd **Fastigheten**.

Fastigheten upplåts i befintligt skick, med tillägg, preciseringar och undantag enligt detta avtal. Tomträttshavaren har haft tillträde till Fastigheten, har besiktigat den och avstår från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten.

#### *Tomträttsområdets slutliga omfattning*

Parterna har tidigare träffat arrendeavtal avseende markarbeten, m.m. inom del av Loviseberg 4 (arrendeområdet) i förberedande syfte för kommande etablering för livsmedelsberedning med tillhörande logistisk verksamhet.

Tomträttsupplåtelsen kommer slutligen att omfatta stamfastigheten Loviseberg 4 efter fastighetsbildning, markområde enligt bilaga A.

### 1.2. § Avgäld och betalning

Den högsta tillåtna byggrätten enligt gällande detaljplan är femtio procent av markytan. Den årliga tomträttsavgälden utgör 100 kr/m<sup>2</sup> byggnadsarea.

Den årliga tomträttsavgälden, beräknad utifrån en vid avtalstillfället bedömd faktisk byggnadsarea om 4 260 m<sup>2</sup>, utgör 426 000 kr per år.



Avgälden regleras och beräknas utifrån faktisk byggnadsarea. Vid ändring av den faktiska byggnadsarean är tomträttshavaren skyldig att erlægga en årlig avgäld motsvarande 100 kr/m<sup>2</sup> byggnadsarea från och med kvartalet direkt efter att den faktiska byggnadsarean har ändrats.

Vid ändring av den faktiska byggnadsarean är tomträttshavaren skyldig att snarast meddela fastighetsägaren ändringen.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp enligt räntelagen intill dess att betalning sker.

Har genom dom eller annat beslut som parterna är bundna av, bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp än tidigare, ska dröjsmålsränta betalas för skillnaden mellan erlagda belopp och nya belopp från respektive förfallodag till dess att betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad vid varje tidpunkt i lag stadgas.

## **2 § Köption för Lovisebergs Fastighet AB**

Skriftlig förbindelse om framtida överlåtelse eller förvärv av fast egendom saknar rättsverkan. I övrigt är detta avtal bindande mellan Parterna såvitt följer av gällande rätt.

Lovisebergs Fastighet AB äger rätt att förvärva Fastigheten till ett pris om 1 500 kr/m<sup>2</sup> byggnadsarea under två år från detta avtals ingående. Skriftlig begäran om förvärv av Fastigheten ska ha inkommit till fastighetsägaren senast en månad före optionstidens utgång, annars är köptionen förfallen.

Därefter äger Lovisebergs Fastighet AB, endast i egenskap av tomträttshavare enligt detta avtal och utan tidsbegränsning, rätt att förvärva Fastigheten på marknadsmässiga villkor.

Köptionen gäller endast mellan Lovisebergs Fastighet AB och Botkyrka kommun. Om tomträten överläts till annan tomträttshavare upphör därmed köptionen att gälla.

### *Förskjuten betalningstidpunkt vid förvärv*

Vid förvärv efter avropad köption ska Lovisebergs Fastighet AB erbjudas att vid utfärdande av köpebrev erlægga betalning genom utfärdande av skuldebrev med villkor att betalning ska ske genom lösen av skuldebrev två år efter tillträdesdagen med ett tillägg om fem procent per år enligt skuldebrev bilaga C. Skuldebrevet ska omfattas

av säkerhet genom pantförskrivning av inteckning med bästa rätt i fastigheten Botkyrka Loviseberg 4, eller enligt överenskommelse mellan parterna.

### **3 § Finansiering av markarbeten**

Fastigheten är kuperad och förutsätter mer omfattande markarbeten för att möjliggöra en etablering. Markarbeten inom Fastigheten finansieras av tomträttshavaren.

### **4 § Ändamål, kostnader och ansvar**

Fastigheten upplåts för livsmedelsberedning med tillhörande logistisk verksamhet och får nyttjas enligt gällande detaljplanebestämmelser och/eller behörig nämnds beslut.

Nyttjande som avviker från nämndsbeslut kan föranleda omförhandling av villkoren i detta avtal eller utgöra grund för anspråk från fastighetsägaren.

Anslutning till allmän plats/kommunal gata ingår i tomträttsavgälden.

I övrigt finansierar tomträttshavaren utöver tomträttsavgälden samtliga kostnader för ianspråktagande av och etablering inom Fastigheten, bl.a. kostnader för erforderliga myndighetsbeslut samt för anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät enligt av kommunfullmäktige beslutad va-taxa vid anslutningstidpunkten samt kostnader för anslutningar av el, tele, fjärrvärme m.m.

Åtgärder på kommunala anläggningar ska skriftligen godkännas av fastighetsägaren innan de vidtas.

Om tomträttshavarens brister i sina skyldigheter och ingen rättelse har skett inom en vecka efter fastighetsägarens skriftliga begäran, äger fastighetsägaren rätt att vidta erforderliga åtgärder på tomträttshavarens bekostnad. Om tomträttshavaren inte har vidtagit rättelse en månad efter fastighetsägarens skriftliga begäran, äger fastighetsägaren rätt att vidta åtgärder på tomträttshavarens bekostnad finansierade med säkerhet enligt 8 §. Om tomträttshavarens brist medför eller riskerar att medföra omedelbar risk eller fara för allmänheten eller fara för egendoms- eller personskada, äger fastighetsägaren alltid rätt att vidta åtgärder på tomträttshavarens bekostnad finansierade med säkerhet enligt 8 §.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser som utgår för Fastigheten ska bekostas av tomträttshavaren från och med upplåtelsedagen.

## **5 § Ändring av utnyttjande**

Ändring av det för Fastigheten bestämda nyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker ska tomträttshavaren träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade nyttjandet.

## **6 § Lov**

Varje åtgärd som kräver mark-, rivnings- och/eller bygglov ska av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med ansökan om lov. Uppförd byggnad får inte rivas utan fastighetsägarens medgivande.

## **7 § Underhåll**

Det åligger tomträttshavaren att hålla byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar i vårdat skick. Detta gäller även obebyggd del av Fastigheten.

## **8 § Kontroll**

För kontroll av detta avtals efterlevnad är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

## **9 § Servitut m.m.**

Tomträttshavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rätt, annat än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

## **10 § Ändring av avgäld**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år.

## **11 § Uppsägning av avtalet**

Enligt lag äger endast fastighetsägaren uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar 20 år räknat från 2020-01-01. De därpå följande perioderna skall omfatta 10 år.

## **12 § Ledningar m.m.**

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över Fastigheten anlägga,

bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive gatunamnsskyltar.

Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren ska utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom Fastigheten.

### **13 § Inskrivning**

Tomträttshavaren skall på sätt som anges i jordabalken ansöka om inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivning erläggs av tomträttshavaren.

### **14 § Överlåtelse av avtalet**

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att inom en vecka meddela fastighetsägaren att överlåtelse av tomträten har skett med uppgifter om den nya tomträttshavaren, såsom organisations- eller personnummer, adress och kontaktuppgifter.

Vid överlåtelse av tomträtt enligt detta avtal äger tomträttshavaren inte rätt att ändra villkoren för tomträtsupplåtelsen. Sådan överenskommelse saknar laglig grund och kan berättiga fastighetsägaren till anspråk gentemot tomträttshavaren.

### **15 § Ombud Lovisebergs Fastighet AB**

Ombud i detta avtal är för fastighetsägaren, markchefen/markstrateg, f.n. Agneta Engver Lindquist och för tomträttshavaren, vd för Lovisebergs Fastighet AB, f.n. Kadir Serdar Öztenar. Efter detta avtals ingående äger tomträttshavarens ombud behörighet att företräda tomträttshavaren och fastighetsägarens ombud behörighet att företräda fastighetsägaren vid överenskommelser enligt de huvudsakliga intentionerna i detta avtal.

---

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tumba 2020 -0 -

Tumba 2020-0 -

För Botkyrka kommun

För Lovisebergs Fastighet AB

.....

.....

Markchef/markstrateg

Vd

---

#### Bilagor

1. Tomträttsavtal med köption Loviseberg 4
2. Registerutdrag ur fastighetsregistret Loviseberg 4
2. Karta över området

# Fastighetsinformation

<b>Botkyrka Loviseberg 4</b>	Status:	Levande
Distrikt: Tumba	Ajourdatum IM:	2018-06-15
Riksnöckel: 010520227	Internnöckel: 10520227	Ajourdatum FR: 2018-02-20
<i>Lantmäteriförrättning pågår på dagboksnummer 192085 (20190620)</i>		



## Tidigare beteckning

Upphörde	Beteckning	Akt
2012-11-22	Botkyrka Tumba 7:236	0127-12/46

## Ursprung

**Fastighet**  
[Tumba 7:206](#) Botkyrka

## Avregistrerad till

(Uppgifter saknas)

## Adress

Gata/väg	Distrikt	Kommundel
Tuna Gårdsväg 24	Tumba	Botkyrka

## Areal

Total/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	39842	0	39842

## Koordinater

### Område: 1

Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 18 00	6566474,6	141271,7
SWEREF 99 TM	6567308,4	662531,5
RT90 2,5 G Väst	6567617,5	1616627,5
Ajourhålles i:	SWEREF 99 TM	
Punkttyp:	Centralpunkt inom området	
Kvalitetsdatum:	0000-00-00	

## Fiske

(Uppgifter saknas)

## Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

(Uppgifter saknas)

## Samfällighetsförening

(Uppgifter saknas)

## Skattetal

(Uppgifter saknas)

## Åtgärder

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2018-02-20	0127-12/7GU		
Åtgärder:	Gränsutmärkning fullföljd		

### Gäller i fastighet

[Loviseberg 4](#) Botkyrka

[Tumba 7:206](#) Botkyrka

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2017-06-14	0127-16/57		
Åtgärder:	Fastighetsreglering		

### Gäller i fastighet

[Loviseberg 4](#) Botkyrka

[Tumba 7:126](#) Botkyrka

<b>Datum</b>	<b>Akt</b>	<b>Egen aktbeteckning</b>	<b>Littera</b>
2013-03-14	0127-12/7		
Åtgärder:	Rättelse enligt förvaltningslagen		

**Gäller i fastighet**

[Loviseberg 4](#) Botkyrka

<b>Datum</b>	<b>Akt</b>	<b>Egen aktbeteckning</b>	<b>Littera</b>
2012-04-23	0127-12/7		
Åtgärder:	Avstyckning		

**Gäller i fastighet**

[Loviseberg 4](#) Botkyrka

**Avskild mark**

(Uppgifter saknas)

**Rättigheter**

(Uppgifter saknas)

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

**Planer**

**Detaljplan: LOVISEBERG 2**

Akt:	0127-P12/5
Beslutsdatum:	2011-12-15
Laga kraft:	2012-01-19
Genomförandetid:	2012-01-20 till 2017-01-19

**Berör**

Inom planområdet:

- [Alby 15:32](#) Botkyrka
- [Loviseberg 4](#) Botkyrka
- [Loviseberg 5](#) Botkyrka
- [Loviseberg 6](#) Botkyrka
- [Loviseberg 7](#) Botkyrka
- [Tumba 7:206](#) Botkyrka

**Annan myndighetsinformation**

Akt:	26-9
Myndighet:	0127

**Hänvisningar**

Hänvisning	Akt	Beslutsdatum för hänvisat planbeslut
Ändrar	01-BOT-2637	1980-05-29
Ändrar	0127-P96/1219	1996-12-19
Ändrar	0127-P01/0619	2001-06-19

**Kommunspecifika uppgifter**

**Plannummer**

26-9

**Taxering**

**Årtal/Taxår 2020/2019**

**Taxeringsenhet: 728595-2**

Uppgiftsår:	2019	Skattemynd/kontor:	0125	Areal i kvm:	39842
Taxeringsvärde tkr:	33000	Markvärde:	33000		
Typkod:	411 Industrienhet, tomtmark				
Beskrivning:	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet				
Industritillbehör:	Uppgift saknas	Enhet:	Normal enhet (utan samtaxering)		

**Taxerad ägare**

212000-2882 Botkyrka Kommun

Munkhättevägen 45 (FB)  
147 85 Tumba

Juridisk form: Kommuner

Ägandetyper: Andel: 1/1

**Värderingsenheter****Typ: 80 Industrimark****Markvärde (tkr): 33000****VE id: 301015367**

Yta byggrätt ovan mark (kvm):

Uppgift saknas

Tomtarea (kvm):

39842

Riktvärde byggrätt (kr/kvm):

Uppgift saknas

Riktvärde tomtareal (kr/kvm):

850

Klassificering av byggnadsrätt:

Uppgift saknas

Riktvärdeområde:

127140

Justeringsorsak:

Uppgift saknas

Basvärde före justering (tkr):

33000

**Lagfaren ägare**

212000-2882 Botkyrka Kommun

Munkehättevägen 45

(FB)

147 85 Tumba

Namn enligt lagfart:

Botkyrka Kommun

Dagboksnummer:

48/380

Inskrivningsdatum:

1948-03-03

Köp

1947-10-04

Ingen köpeskilling redovisad.

Juridisk form:

Kommuner

Andel:

1/1

Anmärkning: ID-nummer kompletterat

**Tomträttsinnehavare**

(Uppgifter saknas)

**Tidigare ägare**

(Uppgifter saknas)

**Tomträttsupplåtelse**

(Uppgifter saknas)

**Inskrivningar**

(Uppgifter saknas)

**Anteckningar**

(Uppgifter saknas)

**Noteringar (kommunspezifika)**

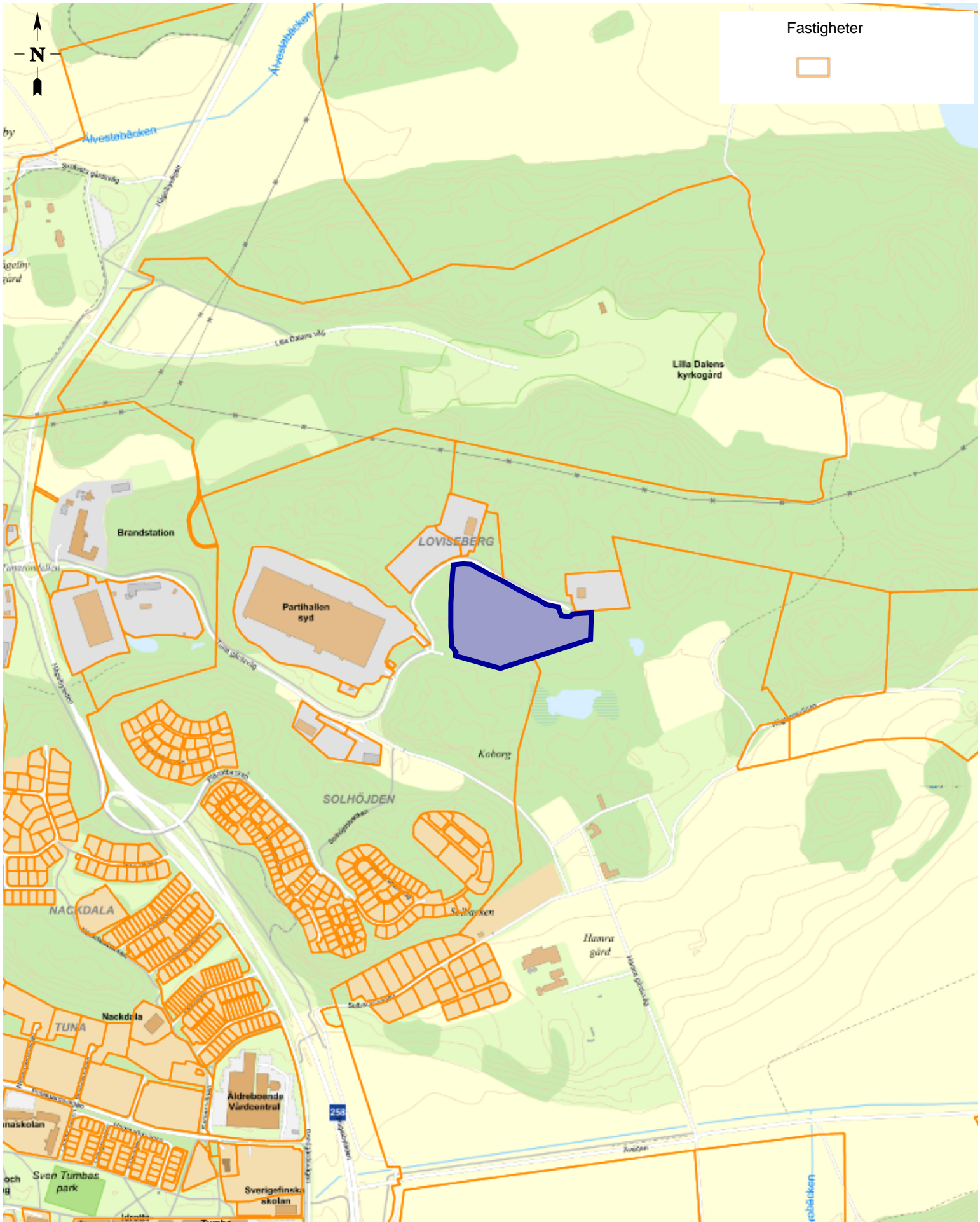
(Uppgifter saknas)

**Område**

(Uppgifter saknas)

- - - Listan slut - - -





Fastigheter

0 100 200 300m

**17****Tilläggsavtal till ramavtal för Hallunda gård (sbf/2016:401)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner tilläggsavtal till ramavtal med Titania AB avseende del av Hallunda 4:34.

**Sammanfattning**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-08-23, § 258 om planuppdrag för Hallunda 4:20 och del av Hallunda 4:34 (Dnr sbf/2016:182).

Kommunfullmäktige har den 2018-03-22, 61 §, godkänt ramavtal samt plankostnadsavtal med Titania Bygg & VVS AB (Titania) avseende ny detaljplan för fastigheterna Hallunda 4:20 samt del av Hallunda 4:34 och Odalåkern 1. I projektet ingår förutom bostäder även ombyggnad av Tomtbergavägen till en stadsmässig gata samt uppförande av kommunala verksamheter såsom förskola och äldreboende.

Ramavtalet innebär att samtliga kostnader för och i samband med framtagande av detaljplanen bärs av Titania. Mark- och exploateringsenheten behöver en utjämningsbudget för projektet på 700 000 kronor för eventuella behov av utredningar eller arbeten som berör de kommunala verksamheterna i detaljplanen samt för att täcka VA-kollektivets medverkan i planeringskedet.

**Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

I ramavtalet och plankostnadsavtalet klargörs ansvarsförhållanden under planprocessen samt inriktningen i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som ska godkännas innan kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Ramavtalet innebär att samtliga kostnader för och i samband med framtagande av detaljplanen bärs av Titania. Budgeten för planarbetet bedöms preliminärt uppgå till ca 2 500 000 kr.

2020-03-12

Dnr sbf/2016:401

Kostnader för att bygga ut allmän plats utreds under planarbetet genom en förprojektering. Titania bekostar utbyggnaden av allmän plats inklusive Tomtbergavägen. Uppskattade kapital- och driftkostnader för stadsmiljöenheten kommer att redovisas i samband med antagandet av detaljplanen och godkännande av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

VA-kollektivets kostnader i detaljplaneskedet bedöms uppgå till ca 200 000 kr (handläggning och eventuella utredningar). Titania bekostar utbyggnaden av VA enligt gällande VA-taxa, som tas ut i genomförandeskedet i samband med att förbindelsepunkt upprättats.

Försäljning av mark på del av Hallunda 4:34 till Titania kommer att innebära intäkter för kommunen och en nettovinst för projektet.

### **Ärendet**

Syftet med projektet är att pröva förutsättningarna för ny bebyggelse samt förskola och vård- och omsorgsboende på fastigheterna Hallunda 4:20 samt del av Hallunda 4:34 och Odalåkern 1. Bebyggelsen ska vara attraktiv, småskalig och ta hänsyn till värdefull kultur- och naturmiljö. Det är viktigt att detaljplanen hittar ett bra samspel mellan det gamla och nya eftersom området ingår i riksintresse för kulturmiljö och det rörliga friluftslivet.

Utgångspunkten för planarbetet är exploatörens utvecklingsförslag, som omfattar ca 500–700 bostäder, men den planmässiga prövningen får utvisa vilket antal byggrätter som är lämpligt och möjligt. Utvecklingsförslaget består av radhus, stadsradhus, kedjehus och ett mindre antal lägre flerbostadshus (3–4 våningar). Upplåtelsen ska utgöras av bostadsrätter och äganderätter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-02-25, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Magnus Hansson

magnus.hansson@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Hallunda Gård - exploatering projektnummer 9147

Diarienummer: sbf/2016:401

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner tilläggsavtal till ramavtal med Titania AB avseende del av Hallunda 4:34.

### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-08-23, § 258 om planuppdrag för Hallunda 4:20 och del av Hallunda 4:34 (Dnr sbf/2016:182).

Kommunfullmäktige har den 2018-03-22, 61§, godkänt ramavtal samt plankostnadsavtal med Titania Bygg & VVS AB (Titania) avseende ny detaljplan för fastigheterna Hallunda 4:20 samt del av Hallunda 4:34 och Odalåkern 1. I projektet ingår förutom bostäder även ombyggnad av Tomtbergavägen till en stadsmässig gata samt uppförande av kommunala verksamheter såsom förskola och äldreboende.

Ramavtalet innebär att samtliga kostnader för och i samband med framtagande av detaljplanen bärs av Titania. Mark- och exploateringsenheten behöver en utjämningsbudget för projektet på 700 000 kronor för eventuella behov av utredningar eller arbeten som berör de kommunala verksamheterna i detaljplanen samt för att täcka VA-kollektivets medverkan i planeringsskedet.

### Ärendet

#### Bakgrund

Intresset att exploatera Hallunda gård och ängarna runt Hallunda gård har funnits under en längre tid. Det har varit olika exploitörer och intressenter över tid som har kommit med flera förslag om exploateringen omfattning och karaktär, men huvudidén har alltid varit att bygga bostäder i området. Dock har tidigare planer på exploatering aldrig genomförts av en rad olika anledningar. Det finns även ett planprogram för området som har varit på samråd under år 2009.



Området kring Hallunda gård är i kommunens översiktsplan utpekad som specifikt förändringsområde. Kommunen vill att området utvecklas för bostäder i småskalig attraktiv miljö med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

### **Beskrivning av projektet**

Syftet med projektet är att pröva förutsättningarna för ny bebyggelse samt förskola och vård- och omsorgsboende på fastigheterna Hallunda 4:20 samt del av Hallunda 4:34 och Odalåkern 1. Bebyggelsen ska vara attraktiv, småskalig och ta hänsyn till värdefull kultur- och naturmiljö. Det är viktigt att detaljplanen hittar ett bra samspel mellan det gamla och nya eftersom området ingår i riksintresse för kulturmiljö och det rörliga friluftslivet.

Utgångspunkten för planarbetet är exploatörens utvecklingsförslag, som omfattar ca 500–700 bostäder, men den planmässiga prövningen får utvisa vilket antal byggrätter som är lämpligt och möjligt. Utvecklingsförslaget består av radhus, stadsradhus, kedjehus och ett mindre antal lägre flerbostadshus (3–4 våningar). Upplåtelsen ska utgöras av bostadsrätter och äganderätter.

### **Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

I ramavtalet och plankostnadsavtalet klargörs ansvarsförhållanden under planprocessen samt inriktningen i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som ska godkännas innan kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Ramavtalet innebär att samtliga kostnader för och i samband med framtagande av detaljplanen bärs av Titania. Budgeten för planarbetet bedöms preliminärt uppgå till ca 2 500 000 kr.

Kostnader för att bygga ut allmän plats utreds under planarbetet genom en förprojektering. Titania bekostar utbyggnaden av allmän plats inklusive Tomtbergavägen. Uppskattade kapital- och driftkostnader för gata-parkenheten kommer att redovisas i samband med antagandet av detaljplanen och godkännande av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

VA-kollektivets kostnader i detaljplaneskedet bedöms uppgå till ca 200 000 kr (handläggning och eventuella utredningar). Titania bekostar utbyggnaden av VA enligt gällande VA-taxa, som tas ut i genomförandeskedet i samband med att förbindelsepunkt upprättats.

Försäljning av mark på del av Hallunda 4:34 till Titania kommer att innebära intäkter för kommunen och en nettovinst för projektet.

Carina Molin

**Samhällsbyggnadsdirektör**

Sara Hagelin

**Tf mark- och exploateringschef**



## **Bilagor**

Tilläggsavtal, med tillhörande bilagor, till ramavtal med Titania AB avseende del av Hallunda 4:34.

Expedieras till

**Kommunfullmäktige**

Samhällsbyggnadsnämnden

Carina Molin, Samhällsbyggnadsdirektör

Sara Hagelin, Tf mark- och exploateringschef

Magnus Hansson, mark- och exploateringsingenjör

2018 -01- 19

BOTKYRKA KOMMUN  
/ TITANIA BYGG & VVS AB

AVTAL Dnr: .....1[11]

# RAMAVTAL

FÖR UTVECKLING AV HALLUNDA GÅRD,  
BOTKYRKA KOMMUN

mellan

**Botkyrka kommun**  
Samhällsbyggnadsnämnden  
org. nr. 212000-2882  
147 85 Tumba  
nedan benämnd **Kommunen**

och

**Titania Bygg & VVS AB**  
org. nr. 556687-5083  
Ernst Ahlgrens väg 1,  
112 55 Stockholm  
nedan benämnd **Exploatören**

nedan gemensamt benämnda **Parterna**

## 1 § Bakgrund

Parterna har för avsikt att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse på fastigheterna Hallunda 4:20 (Hallunda gård), del av fastigheten Hallunda 4:34 och del av fastigheten Odalå kern 1.

Av översiktsplanen från 2014 framgår att Kommunen vill utveckla området i en småskalig och attraktiv miljö med hänsyn till de kulturhistoriska värdena (villor, stadsradhus, radhus, mindre flerbostadshus). Utgångspunkten för planarbetet är utvecklingsförslaget framtaget 2017-11-14, men den planmässiga prövningen får utvisa vilket antal byggrätter som är lämpligt och möjligt. Planarbetet ska även möjliggöra utbyggnad av kommunal service, såsom förskola och äldreboende.

## 2 § Syfte

Syftet med detta avtal är att säkra förutsättningarna för markexploatering och att lägga fast ramarna för

- Samverkan mellan Parterna
- Parternas åtaganden
- Finansiering av exploateringsprojektet
- Avgränsning och inriktning för en i samhällsbyggnadshänseende lämplig detaljplan
- Kommande genomförandavtal
- Köpoption avseende kommunal mark inom del av Hallunda 4:34 och del av Odalå kern 1

Detta avtal kommer att fullföljas med ett genomförandavtal enligt 11 §.

### 3 § Geografiskt avtalsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal Hallunda 4:20, del av Hallunda 4:34 och del av Odalå kern 1, markområdet har markerats i bilaga 1 och benämns nedan Avtalsområdet. Avtalsområdet omfattar även del av Tomtbergavägen.

Den geografiska avgränsningen av Avtalsområdet bestäms slutgiltigt i detaljplaneprocessen och vid upprättande av genomförandeavtal.

### 4 § Markägoförhållanden

Botkyrka kommun är lagfaren ägare till fastigheterna Hallunda 4:34 och Odalå kern 1. Odalå kern 1 belastas av en gemensamhetsanläggning för bl.a. garage och parkering. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening.

Exploatören tillträder Hallunda 4:20 i samband med att detaljplanen vinner laga kraft, men har fram till dess fullmakt att bedriva planarbetet.

### 5 § Detaljplan

För Avtalsområdet gäller följande detaljplaner vars genomförandetid löpt ut; 54-1-20 (730 124), 54-06-1 (720 221) och 53-28 (080313). Kommunen och Exploatören ska gemensamt verka för att ny detaljplan tas fram för Avtalsområdet. Arbetet ska bedrivas med sikte på ett beslut om antagande under 2019.

Framtagandet av ny detaljplan regleras i ett separat plankostnadsavtal.

Exploatören är medveten om att Kommunen har rätt att avbryta planarbetet ifall det visar sig olämpligt att genomföra projektet inom överskådlig tid eller om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner. Detta kan ske utan att Exploatören har någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

Om inte Exploatören kommer att ingå bindande avtal med Kommunen om genomförandet av detaljplanen äger Kommunen rätt att nyttja utrednings- och utformningsförslag för området inom ramen för gällande regler för upphovsrätt på det sätt som Kommunen finner lämpligt utan rätt till ersättning för Exploatören.

Kommunen och Exploatören är överens om att planläggningen ska kunna utföras utan särskild hänsyn till fasthetsgränser och att markbyten ska vara möjliga utan förbehåll.

### 6 § Optioner

#### 6.1 § Markområdet

Markområdet utgör all kvartersmark för bostadsändamål för fastigheterna Hallunda 4:34 och Odalå kern 1 inom Avtalsområdet enligt bilaga 1, som omfattas av Exploatörens köpoption enligt 6.2 §. Markområdets slutliga omfattning kommer att preciseras i genomförandeavtalet enligt 11 §.



## 6.2 § Köpoption

Förutsatt att

- samrådsskedet för Detaljplanen, i huvudsaklig överensstämmelse med § 1 och § 5 har avslutats, och
- förutsättningarna för detta avtals ingående inte väsentligen har förändrats
- Exploatören kan uppvisa giltig köpehandling, som ger Exploatören rätt att fullborda köpet av Hallunda 4:20, senast vid slutförhandling av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Köpehandlingen ska gälla under minst 18 månader efter tidpunkten då handlingen uppvisas.

äger

- Exploatören rätt att avropa förvärv, och
- Kommunen rätt att avropa försäljning

av Markområdet enligt 1 § samt rätt att ingå ömsesidigt marköverlåtelse- och genomförandeavtal för överlåtelse av Markområdet, reglering av genomförande frågor, ansvarsfördelning, m.m. enligt villkoren i detta ramavtal.

Om en överenskommelse ej ingåtts med samfällighetsföreningen på Odalå kern 1, innan slutförhandling av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet, utgår optionsrätten för del av Odalå kern 1.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet ska undertecknas av Exploatören innan Kommunen fattar beslut om granskning av Detaljplanen. Avtalet undertecknas av Kommunens ombud enligt 18 § efter genomförd granskning. Vid ingående av Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet kommer marköverlåtelse/-r att villkoras av att Exploatörens förvärv av Hallunda 4:20 fullbordas varvid köpebrev ska utfärdas.

Optionsrätten upphör två (2) år efter att detta avtal har godkänts av Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft, vid vilken tidpunkt Parterna ömsesidigt avstår från samtliga anspråk till följd av detta avtal. Avrop ska ha mottagits senast en månad innan optionsrätten upphör att gälla.

Ändring av tid och villkor för optionsrätt kan ske endast genom skriftlig överenskommelse mellan Parterna.

Markområdet är uppskattat utifrån en preliminär avgränsning av Avtalsområdet enligt bilaga 1. Omfattningen av Markområdet kan komma att förändras under arbetet med framtagande av Detaljplanen. Om en betydande förändring av Markområdet blir aktuell ska 10 § särskilt beaktas.

### **6.3 § Köpoption lägenheter för social – och omsorgsboende**

Exploatören förbinder sig att erbjuda Kommunen att köpa ca 10 stycken lägenheter inom exploateringsområdet till samma villkor som övriga köpare. Lägenheterna ska användas för tillfälligt boende och omsorgsboende. Kommunen önskar varierande storlekar.

## **7 § Markfrågor**

### **7.1 § Allmän plats**

Mark avsedd för allmän platsmark enligt detaljplan ska inför genomförandet utan ersättning överlåtas till Kommunen i egenskap av huvudman för den allmänna platsmarken.

### **7.2 § Mark för kommunal verksamhet**

I detaljplanearbetet ska möjligheten att etablera en förskola och äldreboende utredas. Kommunen avsätter ca 8 000 m<sup>2</sup> mark i planen för förskola och ca 6 000 m<sup>2</sup> mark för äldreboende. Placering och mer exakt ytbehov utreds inom planen.

Parterna ska vara öppna för att behov av byte av mark kan uppstå för att möjliggöra utbyggnaden av kommunal verksamhet.

Kommunen och Exploatören ska ha en fortsatt dialog om formerna för utbyggnaden av kommunala verksamheter under detaljplanearbetet.

## **8 § Ekonomi och betalning**

### **8.1 § Ersättning för kvartersmark för bostadsändamål**

Exploatören ska som ersättning för Markområdet till Kommunen betala 7 000 SEK per m<sup>2</sup> BTA för kvartersmark för bostadsändamål om bostäderna upplåts med bostadsrätt eller överlåts som ägarlägenheter.

Om det marknadsmässiga priset vid tiden för slutförhandling av Marköverlåtelse- och genomförandeaftalet uppenbart överstiger ovan avtalat pris, förbehåller sig Kommunen att ändra priset enligt följande principer:

Om det marknadsmässiga priset överstiger ovan avtalat pris per m<sup>2</sup> BTA med

- upp till 25 % erlägger Exploatören ovan avtalat pris per m<sup>2</sup> BTA.
- mer än 25 % erlägger Exploatören ovan avtalat pris per m<sup>2</sup> BTA plus den procentuella marknadsvärdeökningen efter avdrag av 25 %. Om marknadsvärdeökningen är 55 % erlägger Exploatören således ovan avtalat pris plus 30 % (55–25=30 %).

Vid denna paragrafs tillämpning bestäms aktuella marknadsvärden genom Parternas överenskommelse eller på grundval av en opartisk värdering som Kommunen beställer.

### *Förskjuten betalningstidpunkt*

Parterna avser att i Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet enligt 11 § avtala om betalningsvillkor i huvudsak enligt följande lydelse:

”Ersättning om 7 000 kr/m<sup>2</sup> BTA ska betalas av Exploatören senast **två (2) år** efter den dag som Detaljplanen har vunnit laga kraft (Betalningsdagen), dock tidigast [Datum], genom lösen av revers enligt detta avtal. Om Betalningsdagen infaller efter den [Datum], förbinder sig Exploatören att för varje full kalendermånad därefter, till Kommunen betala en tilläggslikvid motsvarande 29 kr/m<sup>2</sup> BTA eller motsvarande 350 kr/m<sup>2</sup> BTA som en årlig tilläggslikvid.

Tilläggslikviden ska betalas senast på Betalningsdagen genom lösen av revers enligt detta avtal. Reversen omfattas av säkerhet enligt 13 §.”

### **8.2 § Ersättning samt avgifter för allmänna anläggningar**

Exploatören bekostar upphandling enligt LOU och utbyggnad av allmänna platser (gata, park m.m.) samt ombyggnation av Tomtbergavägen till en stadsmässig gata för att bland annat sänka hastigheten och bullernivåerna. Även eventuella åtgärder för den befintliga gångtunneln under Tomtbergavägen ingår. Skulle det under planarbetet visa sig att även andra ombyggnationer blir nödvändigt för projektets genomförande (exempelvis kapacitetshöjning av befintliga vägkorsningar) bekostar Exploatören detta.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp ska betalas av Exploatören till Kommunen enligt för vid varje tidpunkt gällande taxa. Ett separat VA-avtal kan komma att tecknas om det fordras för att närmare reglera finansiering för VA-utbyggnaden.

Exploatören bekostar även anslutningsavgifter för el, tele, värme m.m. till respektive huvudman.

### **8.3 § Koppling mot Mälaren**

Att utreda möjlighet till och vidta åtgärder för att öka planområdets och allmänhetens koppling till Mälaren ingår i planarbetet. I det fall det är uppenbart att allmänheten får del av sådana åtgärder ska Kommunen stå för en del av finansieringen. Kostnadsfördelningen mellan Exploatören och Kommunen ska utgå från att Exploatören och Kommunen står för sin skäliga del av kostnaden.

### **8.4 § Konstnärlig utsmyckning**

Exploatören bekostar och Kommunen utför konstnärlig utsmyckning på allmän plats i första hand inom Avtalsområdet eller i annat fall i närområdet, om inte annat överenskoms mellan Parterna. Det slutgiltiga beslutet tas av Kommunens konstråd. Kostnaden ska motsvara en procent (1 %) av kostnaden för beräknade investeringskostnader för allmänna anläggningar (gata, park och VA), dock lägst 300 000 SEK. Slutligt belopp fastställs i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet tillsammans med övriga villkor.

### **8.5 § Plankostnad**

Exploatören ersätter Kommunen för planarbete enligt de villkor som finns i samtidigt upprättat Plankostnadsavtal, bilaga 3.

### **8.6 § Ersättning för avtalsskrivning m.m.**

Exploatören ska ersätta Kommunens arbete med avtalsskrivning (ramavtal, marköverlåtelse- och genomförandeavtal), avtalsuppföljning, administration etc. som är direkt kopplat till exploateringsprojektet. Exploatören kommer att debiteras nedlagd tid enligt rörligt arvode med budget. Kostnad per upparbetad timme motsvarar 968 kr och följer Kommunens taxa för plantjänster. Ingen moms utgår på Kommunens nedlagda tid. Debitering sker kvartalsvis i efterhand.

### **8.7 § Faktura, dröjsmålsränta**

Har inte fakturerat belopp betalats på förfallodag utgår därefter dröjsmålsränta uppgående till gällande referensränta + 8 procentenheter.

Exploatörens fakturaadress är:

Titania Bygg & VVS AB

Ernst Ahlgrens väg 1

112 55 Stockholm

Eventuell ny fakturaadress ska meddelas skriftligen.

## **9 § Åtaganden**

### **9.1 § Allmänna anläggningar**

Utbyggnad av allmänna anläggningar (gata, park, VA) inklusive projektering samt bygglledning/kontroll m.m., som är en konsekvens av aktuell exploatering, utförs av Kommunen.

Kommunen ansöker om de lantmäteriförrättningar som krävs för allmän platsmark och Exploatören bekostar dessa.

Exploatören ska medge att Kommunen kommer att få ledningsrätt eller servitut för allmänna ledningar inom Avtalsområdet, Exploatören ska upplåta mark för detta ändamål utan krav på ersättning.

### **9.2 § Gestaltning**

Parterna är överens om att gestaltungsfrågorna är viktiga. Reglering av gestaltningen ska ingå i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet enligt 11 §.

### 9.3 § Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske lokalt inom den egna fastigheten. Riktlinjer i kommunens dagvattenstrategi ska följas. Avtalsområdet ligger inom skyddsområde för Östra Mälarens vattentäkt, varför särskild hänsyn ska tas till dagvattenhanteringen.

Utöver detta är parterna överens om att synliga dagvattenlösningar kan tillföra Avtalsområdet både miljömässiga och estetiska kvaliteter och att Parterna gemensamt ska verka för att åstadkomma sådana lösningar.

### 9.4 § Parkering

Det behov av bil- och cykelparkeringsplatser som uppstår som en följd av aktuell exploatering ska av Exploatören tillgodoses inom det egna området. Antalet parkeringsplatser tas fram i samråd med Kommunen.

### 9.5 § Buller

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella bullerskyddsåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande.

### 9.6 § Riskåtgärder

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella riskskyddsåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande.

### 9.7 § Befintliga ledningar

Nödvändig flytt av befintliga ledningar och andra tekniska anläggningar såsom t. ex. pumpstation bekostas av Exploatören.

### 9.8 § Avfallshantering

Planering av angöringsmöjligheter för avfallsfordon ska ske i ett tidigt skede i samråd med Kommunen och dess avfallsbolag. Behov och placering av återvinningsstation ska utredas inom detaljplanen.

### 9.9 § Mark för tillfällig upplåtelse

Del av Hallunda 4:34 ska vara tillgänglig för eventuellt uppförande av tillfälliga kommunala förskolepaviljonger för ca 180 barn. Det aktuella området är markerat i Bilaga 2. Upplåtelsens längd ska minst vara fram till dess att Detaljplanen vunnit laga kraft. Därutöver ska Parterna tillsammans verka för att lösa såväl behov av förskoleplatser som att säkerställa att tidplanen för utbyggnaden av området inte påverkas negativt.

## 10 § Förändring av exploateringsförutsättningarna

Om exploateringsförutsättningarna förändras genom beslut, åtgärd, eller motsvarande handling som Kommunen ensam har full rådighet över (som följaktligen föranleds av annat än tillämpning eller uttolkning av gällande rätt) på sådant sätt att det medför

- en **betydande** försämring av de exploateringsekonomiska förutsättningarna att utveckla Avtalsområdet, äger Exploatören rätt att omförhandla villkoren i detta avtal
- en **väsentlig** försämring av de exploateringsekonomiska förutsättningarna att utveckla Avtalsområdet, vilken försämring Exploatören kan underbygga med stöd av ett skriftligt utlåtande från en oberoende sakkunnig som Kommunen utser, äger Exploatören rätt att utträda ur avtalsförhållandet genom att detta avtal upphör utan ersättningsanspråk för någondera parten.

Om Exploatören inte anser sig kunna betala det avtalade priset för byggrätter enligt 8 § med anledning av sådana förändrade marknadsmässiga förutsättningar som medför en betydande eller väsentlig försämring av de exploateringsekonomiska förutsättningarna, äger envar av Parterna rätt att omförhandla villkoren i detta avtal.

Parternas rätt att omförhandla villkoren i detta avtal enligt denna paragraf avser i huvudsak, men är inte begränsad till försämrade exploateringsekonomiska förutsättningar. Med detta avses i första hand betydande eller väsentligt lägre marknadsmässiga priser för byggrätter inom Avtalsområdet än vad som avtalats i 8 §.

Med omförhandling av villkoren avses i första hand en senare tidpunkt för utövande av optionsrätt enligt 6.2 § och därmed en senare tidpunkt för tecknande av marköverlåtelse- och genomförandeavtal enligt 11 §, och i andra hand priset för byggrätter eller andra villkor.

Omförhandling eller upphörande enligt ovan ska för dess verkställighet formaliseras genom skriftligt avtal mellan Parterna.

Huvudmannaskap och mark för kommunal service enligt 7.2 § och 9.1 § är inte en sådan förändrad exploateringsförutsättning som avses i denna paragraf, ej heller utebliven omprövning av GA Odalåkern 1 och bebyggelse av mark som omfattas av denna (se 6.2 §).

Om Exploatören anser att exploateringsförutsättningarna har förändrats enligt vad som avses i denna paragraf, ska Exploatören skriftligen meddela Kommunens Mark- och exploateringsenhet senast två månader innan Samhällsbyggnadsnämnden (eller motsvarande behörig beslutsinstans) beslutar om granskning av Detaljplanen. I annat fall är denna paragraf inte tillämplig.

## **11 § Marköverlåtelse- och genomförandeavtal**

I syfte att närmare reglera villkor för projektets genomförande ska ett separat marköverlåtelse- och genomförandeavtal mellan Parterna upprättas. Avtalet ska baseras på det detaljplaneförslag som arbetas fram och vad som överenskommits mellan parterna i detta avtal.

Avtalet upprättas parallellt med Detaljplanen och tecknas av Exploatören innan Detaljplanen går på granskning för att senare godkännas av kommunfullmäktige senast vid samma tillfälle som detaljplanen antas.

## 12 § Viten

Kommunen har prioriterat det exploateringsprojekt som omfattas av detta avtal på grundval av det projekt, den gestaltning och de exploateringsförutsättningar som Exploatören har presenterat

### 12.1 § God samhällsbyggnad

I Syfte att säkra att exploateringsprojektet realiseras på de villkor som har föranlett Kommunens prioritering av projektet, kommer Kommunen i kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal att ställa krav på att Exploatören ska erlagga viten om Exploatören inte fullföljer de intentioner i samhällsbyggnadshänseende (i huvudsak boendemiljö och gestaltning) som denne presenterat och som har varit en förutsättning för Kommunens prioritering av projektet. Vid förändrade exploateringsförutsättningar gäller 10 §.

### 12.2 § Avtalsavvikelser och avtalsbrott

Ingångna avtal mellan Parterna ska hållas. Avvikelser från vad som avtalats kan i vissa fall vara påkallade, men varje avvikelse från träffade avtal förutsätter alltid och kan endast ske efter en ny skriftlig överenskommelse. I kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal kommer Kommunen att ställa krav på Exploatören enligt nedanstående principer:

- att Exploatören så långt det är möjligt för Kommunen likställer villkoren före Exploatörens avvikelser från eller brott mot träffade avtal
- att exploatören ska hålla Kommunen ekonomiskt skadelös
- återställande av mark när det är möjligt och så långt det är möjligt
- ekonomisk kompensation enligt skadeståndsrättsliga principer
- viten proportionella mot avvikelsens betydelse, omfattning och konsekvenser

Kommande viten enligt §§ 12.1. och 12.2 syftar till att säkra att ett kvalitativt samhällsbyggande och att ingånget avtal följs. Vitena kommer att utformas för att skapa starka incitament för Exploatören att följa såväl förutsättningar för avtalets ingående (bl.a. i samhällsbyggnadshänseende) som vad som har avtalats.

Viten enligt ovan omfattas av säkerhet enligt 13 §.

## 13 § Säkerhet

Exploatören förbinder sig att vid ingående av avtal enligt 11 §, lämna fullgod säkerhet för fullgörande av samtliga åtaganden.

Säkerheten ska omfatta:

1. betalning av Ersättning enligt 8 §
2. Viten enligt 12 §
3. Exploatörens övriga åtaganden enligt kommande Marköverlåtelse- och genomförandeavtal

Säkerhet enligt ovan ska lämnas med ett tillägg om femton procent (15 %).

#### **14 § Överlåtelse av avtal**

Part får inte överlåta detta avtal utan motpartens skriftliga medgivande.

#### **15 § Kommunikation**

Parterna ska samverka kring en gemensam plan för information och dialog med allmänheten och boende i området under hela projektet. Exploatören ska uppföra en skylt med information om projektet och Kommunens respektive Exploatörens logotyp vid tidpunkt som överenskomms mellan Parterna.

#### **16 § Tvist**

Tvist mellan parterna i anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol.

#### **17 § Giltighet**

Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast (2018-05-31) genom beslut som vinner laga kraft, annars är detta avtal förfallet i sin helhet, i vilket fall Parterna inte har rätt att rikta några anspråk mot varandra med anledning av detta avtal

Skriftlig förbindelse om framtida överlåtelse eller förvärv av fast egendom saknar rättsverkan. I övrigt är detta avtal bindande mellan Parterna såvitt följer av gällande rätt.

#### **18 § Ombud**

Ombud i detta avtal är för Kommunen, mark- och exploateringschefen, f.n. Antonio Ameijenda och för Exploatören VD/CEO, f.n. Einar Janson.

Exploatörens ombud äger rätt att företräda Exploatören och Kommunens ombud äger behörighet att företräda Kommunen inom ramen för detta Avtal.



---

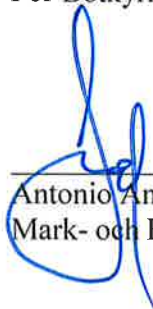
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tumba 2018-02-01

Stockholm 2018-01-17

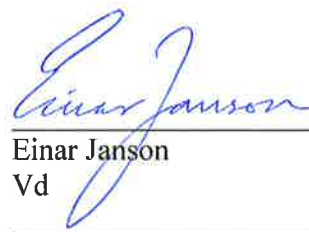
För Botkyrka kommun

För Titania Bygg & VVS AB



---

Antonio Ameijenda  
Mark- och Exploateringschef



---

Einar Janson  
Vd

### Bilagor

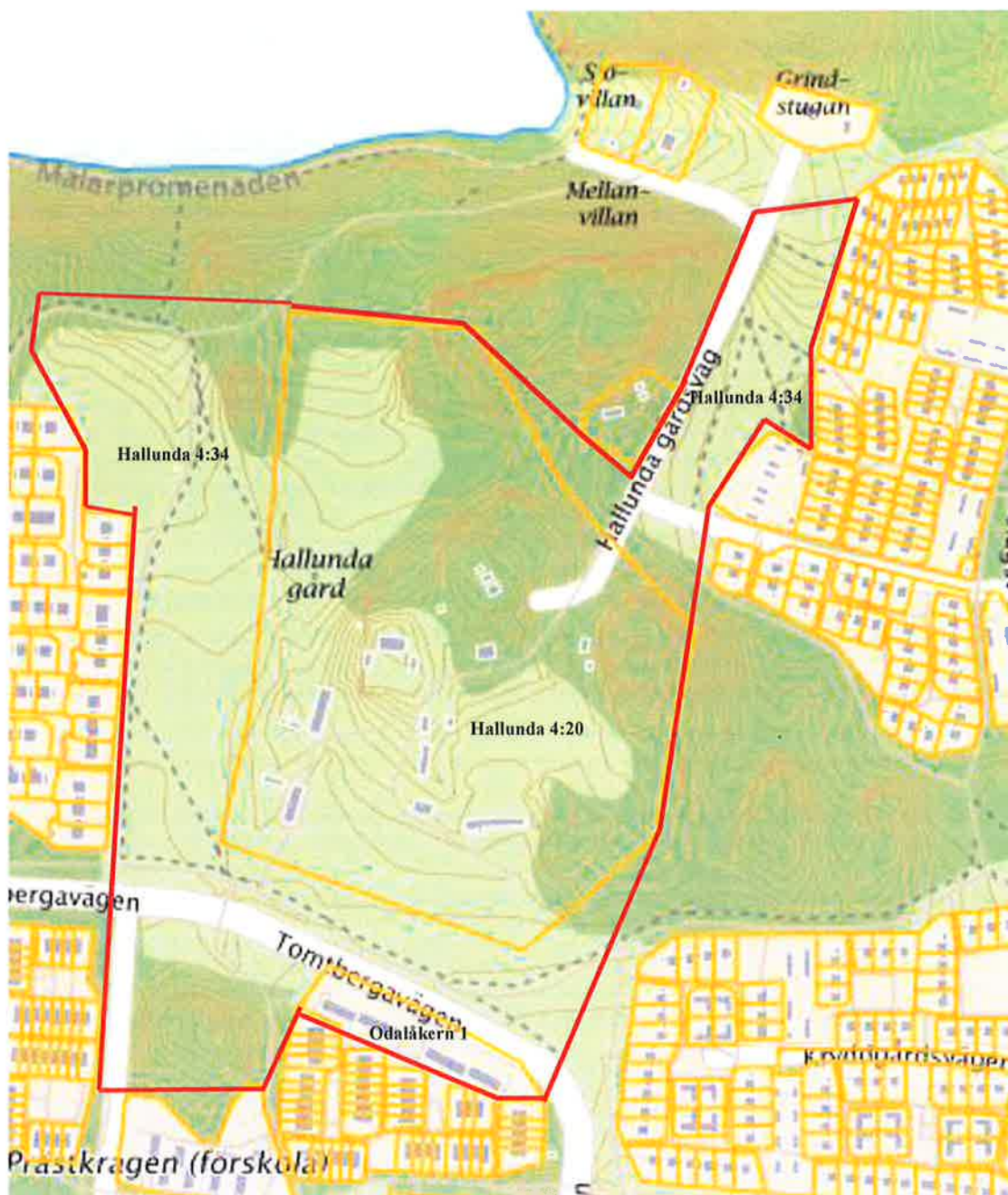
- Bilaga 1: Geografiskt avtalsområde
- Bilaga 2: Markområde för tillfällig upplåtelse
- Bilaga 3. Plankostnadsavtal



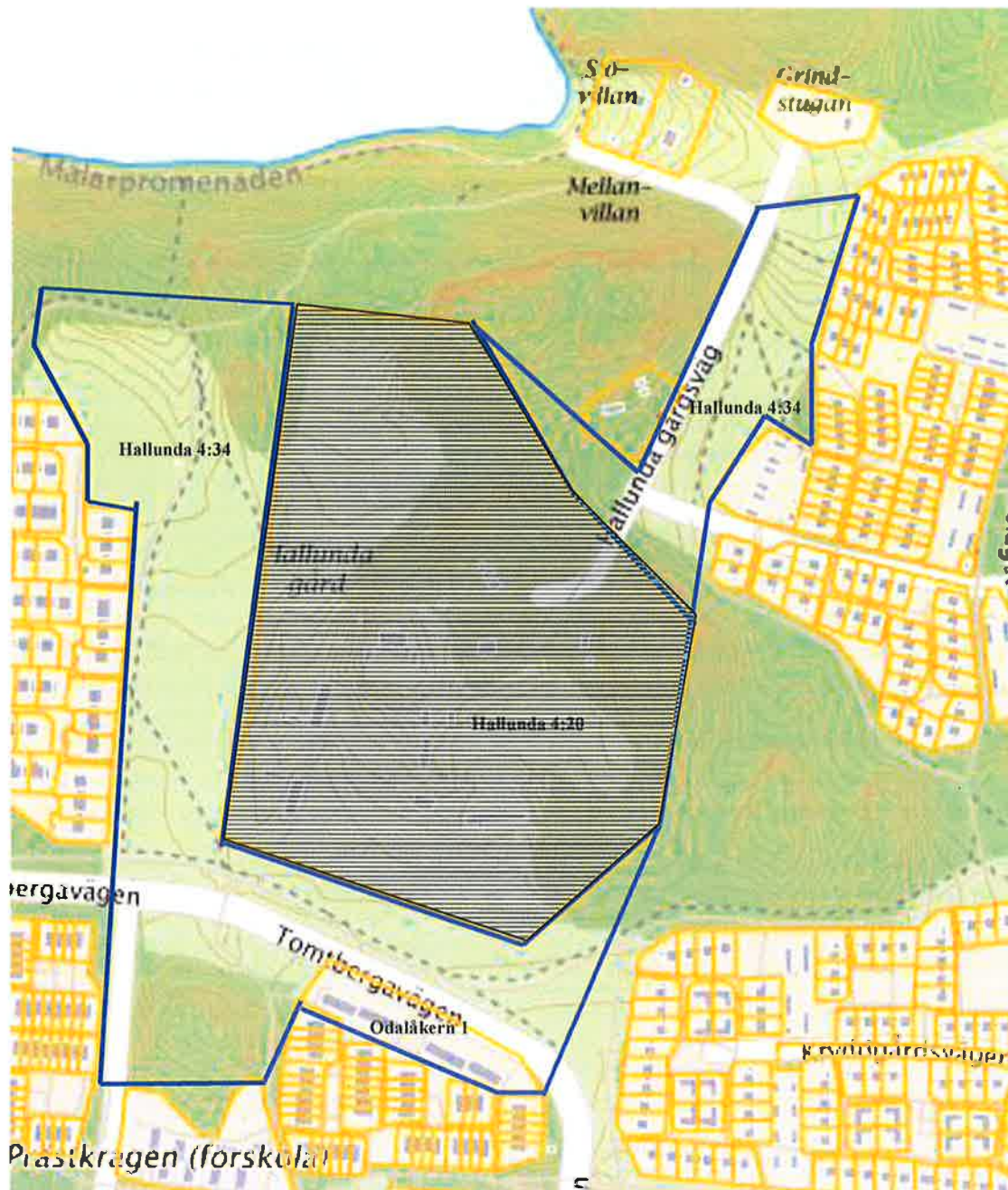
# BOTKYRKA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsbyggnadsenheten

## Bilaga 1. Geografiskt Avtalsområde och Markområde

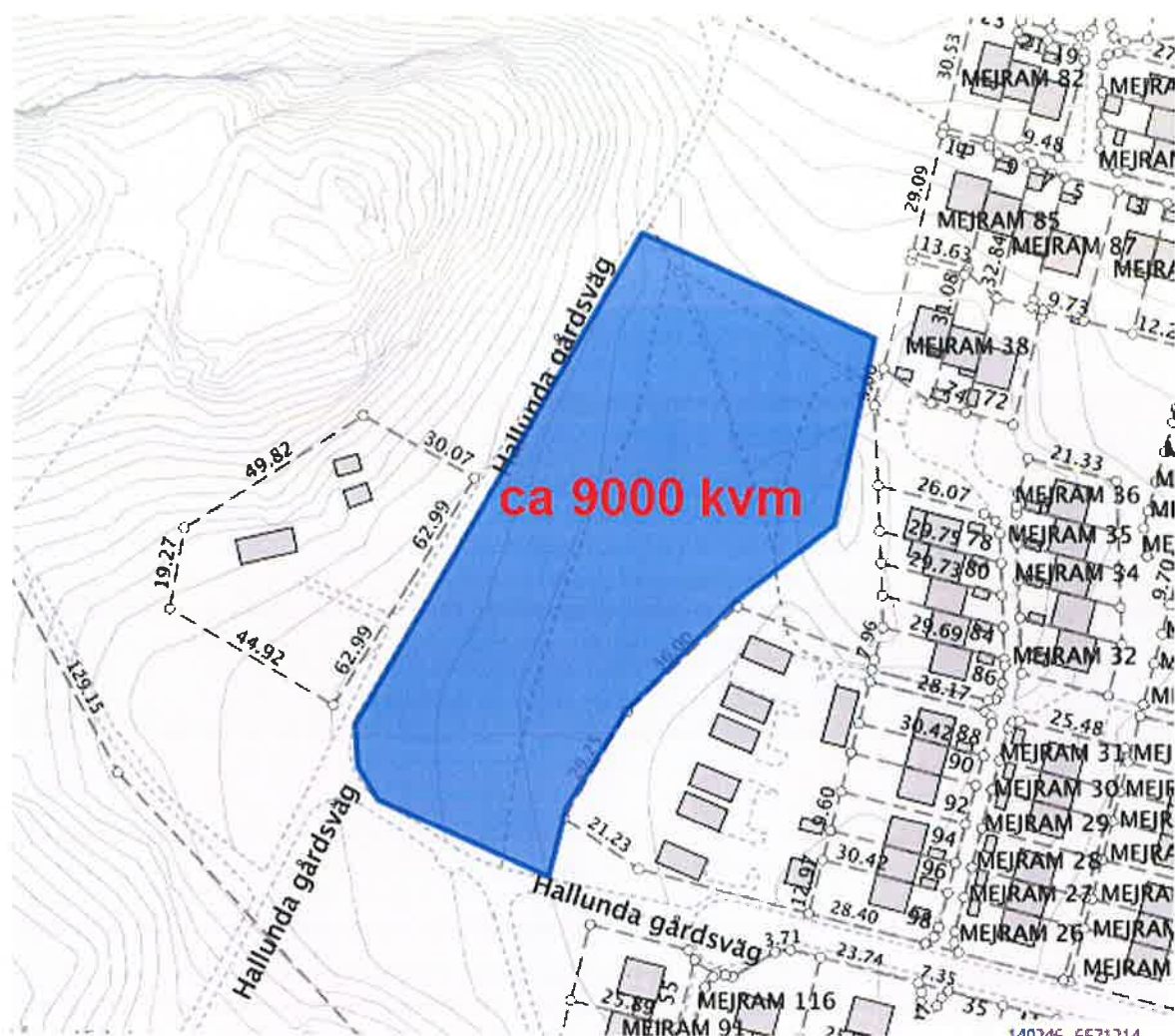


Figur 1. Avtalsområdets läge och ungefärliga avgränsning (röd markering).



Figur 2. Markområdets läge och ungefärliga avgränsning (blå markering), del av Hallunda 4:34 och Odalåker 1. Streckat område utgörs av Hallunda 4:20.

Bilaga 2. Markområde för tillfällig upplåtelse



Figur 1: Markområdets läge och ungefärliga avgränsning, del av Hallunda 4:34.

Handwritten signature in blue ink.



## **PLANKOSTNADSAVTAL**

### **Detaljplan för Hallunda gård;**

### **del av Hallunda 4:34, Odalåkern 1 och Hallunda 4:20**

#### **§ 1 PARTER OCH BAKGRUND**

Detta avtal har upprättats mellan Botkyrka kommun (org. nr. 212000-2882), nedan kallad Kommunen, och Titania Bygg & VVS AB (org. nr. 556687-5083), nedan kallad Exploatören.

Exploatören ska bekosta planarbetet för att ta fram ett förslag till detaljplan för Hallunda gård och med anledning av detta har följande avtal upprättats mellan Kommunen och Exploatören för att reglera kostnader och former för detaljplanearbetet.

#### **§ 2 DETALJPLAN**

Syftet med planarbetet är att pröva möjligheten att skapa en varierad, småskalig och estetiskt tilltalande bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Hallunda 4:34, del av Odalåkern 1 och Hallunda 4:20.

Idag finns följande detaljplaner inom Hallunda 4:34 vars genomförandetider löpt ut; 54-1-20 (730124), 54-06-1 (720221) och 53-28 (080313). Hallunda 4:20 är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Det aktuella planområdet ingår delvis i riksintresset för kulturmiljövården, varför särskild hänsyn måste tas till de kulturhistoriska värdena. Andra viktiga frågor i planarbetet är förekomst av fornminnen, naturvärden, friluftsliv, områdets anslutning till Tomtbergavägen, dagvatten och buller.

Kommunen ska utarbeta förslag till detaljplan i samråd med Exploatören. Nödvändiga utredningar ingår i detaljplanearbetet. En förteckning över parternas respektive engagemang i framtagandet av planhandlingar framgår av bilaga 1. Antalet utredningar kan komma att ändras.

Kommunens vid tidpunkten gällande policys och strategier ska följas i planarbetet.

En uppskattning av planprocessens tidplan och planområdets preliminära omfattning redovisas i bilaga 2. Parterna ska snarast möjligt redovisa eventuella förändringar i tidplanen. Planområdet kommer att preciseras under detaljplanarbetet.

### § 3 ERSÄTTNING

Kommunen debiterar Exploatören för planrelaterade kostnader. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning. Timpriser inom Kommunen i planarbetet tas ut enligt gällande taxa (t. ex. 968 kr/timme enligt 2013 års taxa). Ingen moms utgår på kommunens arbete.

Kostnader för externt utförda utredningar som Kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader m.m. vidarefaktureras till Exploatören utan administrativt påslag. Om Kommunen på grund av resursbrist behöver upphandla externa konsulter i projektet för att ersätta interna resurser, vidarefaktureras även kostnaderna för externa konsulter till Exploatören utan administrativt påslag.

Särskild planavgift enligt plan- och bygglovtaxan ska inte tas ut i samband med bygglov.

Kostnaderna faktureras kvartalsvis i efterskott.

Faktureringsadressen är:

Titania Bygg & VVS AB  
Ernst Ahlgrens väg 1  
112 55 Stockholm

### § 4 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Avtalet innebär ingen förpliktelse från Kommunens sida vad avser kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Ingen part har rätt till ersättning för skada från den andre om det visar sig att förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska kunna antas av kommunfullmäktige och vinna laga kraft.

Om Exploatören vill avbryta planarbetet ska Kommunen ha ersättning för dittills nedlagt arbete och övriga planrelaterade kostnader. Om någon av parterna kräver att planarbetet ska avbrytas ska detta omedelbart skriftligen meddelas den andra parten.

## § 5 TVIST

Twist rörande detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

## § 6 GODKÄNNANDE

Detta avtal gäller endast under förutsättning att avtalet godkänns av samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun senast 2018-05-31.

## § 7 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

## § 8 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta avtal ska för att gälla, upprättas skriftligen och undertecknas av samtliga parter.

---

### Underskrift

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.


Datum 2018-02-02

Datum 2018-01-17

För Botkyrka kommun

För Titania Bygg & VVS AB

  
~~Sanna Olivier Sparr~~  
CHARLOTTE RICKARDSSON

  
Einar Janson

Bevittnas för Botkyrka kommun

Bevittnas för Titania Bygg & VVS AB



Anette Rosdahl

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande



  
Namnförtydligande

### Bilagor

Bilaga 1 Parternas engagemang

Bilaga 2 Tidplan och preliminär omfattning av detaljplan



## Bilaga 1

### PARTERNAS ENGAGEMANG

Alla handlingar ska utarbetas i samråd med Kommunen.

När extern konsult upphandlas av Exploatören ska Kommunen godkänna konsulten. Kommunen ska delta i arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag som ligger till grund för beställningen och godkänna underlaget. Kommunen ska även granska och godkänna konsultens leverans.

Exploatören bekostar samtliga handlingar oavsett vem som ansvarar för upphandlingen.

Antalet utredningar kan komma att ändras.

<u>Planhandlingar</u>	<u>utförs av</u>	<u>upphandlas av</u>
Plankarta	Kommunen	-
Illustrationsplan	Konsult	Exploatören
Plan- och genomförandebeskrivning	Kommunen	-
Gestaltningssprogram	Konsult	Exploatören
3d-modell	Konsult	Exploatören
Illustrationsmaterial	Konsult	Exploatören
Grundkarta	Kommunen	-
Fastighetsförteckning samråd	Lantmäteriet	Kommunen
Uppdatering av fastighetsförteckning	Lantmäteriet	Kommunen
Behovsbedömning	Kommunen	-

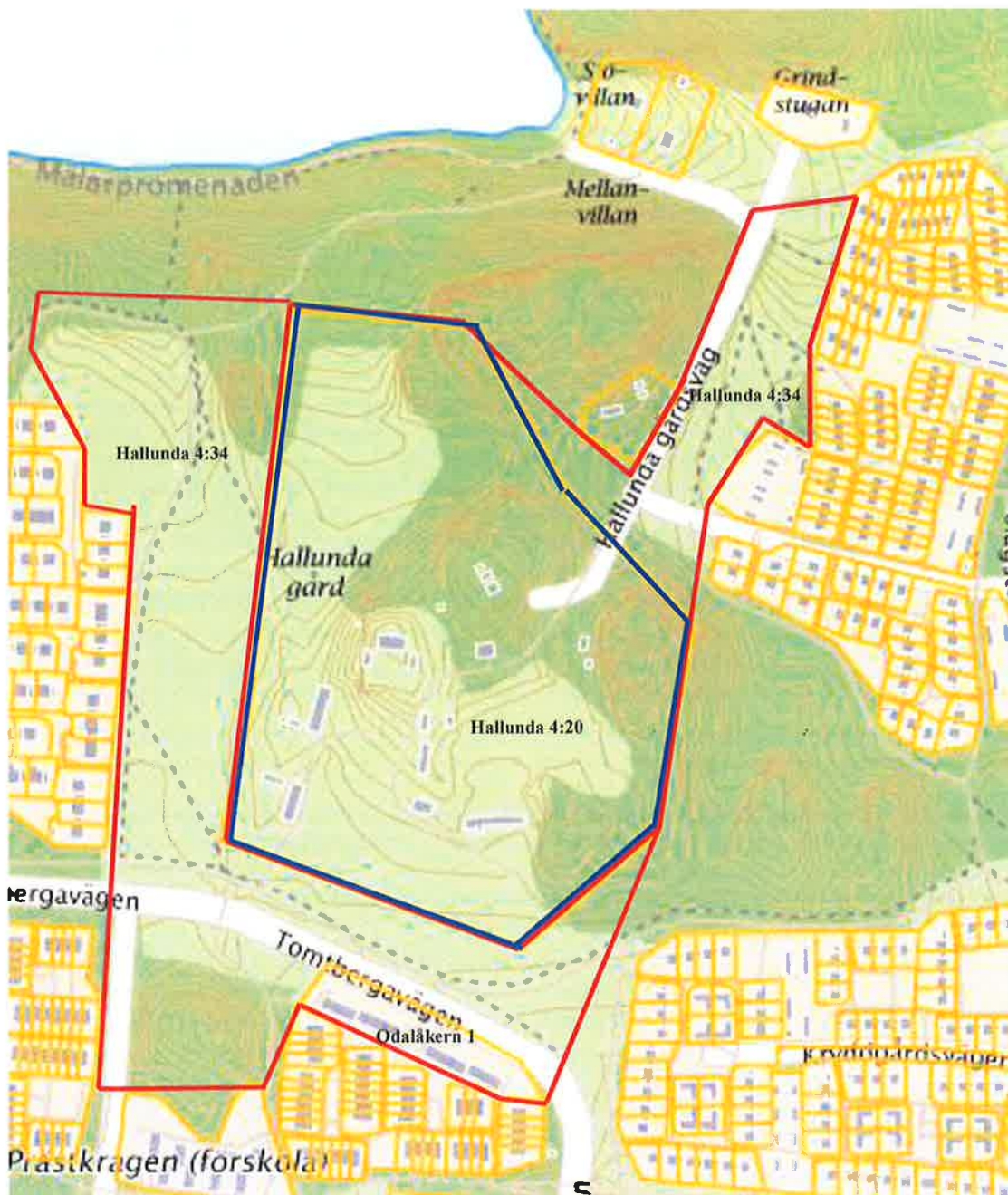
<u>Utredningar mm</u>	<u>utförs av</u>	<u>upphandlas av</u>
Arkeologisk utredning	Länsstyrelsen	Länsstyrelsen
Bullerutredning	Konsult	Exploatören
Förstudie VA	Konsult	Exploatören
Dagvattenutredning	Konsult	Exploatören
Förprojektering gator	Konsult	Exploatören
Geoteknisk utredning	Konsult	Exploatören
Kulturmiljöanalys	Konsult	Kommunen
Fotomontage	Konsult	Exploatören
Naturinventering/rekreation	Konsult	Kommunen
Trafik- och parkeringsutredning	Konsult	Kommunen
Förorenad mark	Konsult	Exploatören
Miljökonsekvensbeskrivning	Konsult	Exploatören
Genomförandeavtal	Kommunen	-

## Bilaga 2

### PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	kvartal 3 2016
Samrådsskede	kvartal 3-4 2018
Granskningskede	kvartal 1-2 2019
Antagen plan	kvartal 3-4 2019

## PRELIMINÄR OMFATTNING AV DETALJPLAN



Figur 1. Preliminär avgränsning av detaljplaneområdet. Del av Hallunda 4:34 och del av Odalå kern 1 (röd markering), Hallunda 4:20 (blå markering).

2020 -02- 03

1(3)

## Tilläggsavtal till ramavtal

Dnr: .....

Tilläggsavtal till ramavtal har ingåtts mellan:

Titania AB, org.nr. 556687–5083, nedan kallad Exploatören, och Botkyrka kommun, org. nr. 212000-2882, nedan kallad Kommunen, avseende exploateringsprojektet Hallunda gård.

### 1. Bakgrund

För exploateringsprojekt Hallunda gård tecknade parterna ett ramavtal (nedan benämnt "Ramavtalet"), bilaga 1, den 2018-02-01, godkänt av kommunfullmäktige den 2018-03-22. Ramavtalet gav Exploatören en optionsrätt om två (2) år inom exploateringsområdet ("nedan benämnt Markområdet", bilaga 2, för Hallunda 4:34, villkorat av att detaljplanen inom den tiden skulle ha vunnit laga kraft. Då detaljplanen inte kommer att ha vunnit laga kraft inom innan angiven tidsram behöver parterna teckna detta tilläggsavtal till Ramavtalet (nedan benämnt "Tilläggsavtalet").

### 2. Option

Förutsatt att

- samrådsskedet för Detaljplanen, i huvudsak överensstämmer med bilaga 3, äger
- Exploatören rätt att avropa förvärv, och
- Kommunen rätt att avropa försäljning

av Markområdet samt rätt att ingå ömsesidigt marköverlåtelse- och genomförandeavtal för överlåtelse av Markområdet, reglering av genomförandefrågor, ansvarsfördelning, m.m. enligt villkoren i Ramavtalet samt enligt villkoren i Tilläggsavtalet.

Optionsrätten upphör ett (1) år efter att detta avtal har godkänts av Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft, vid vilken tidpunkt Parterna ömsesidigt avstår från samtliga anspråk till följd av detta avtal. Avrop ska ha mottagits senast en månad innan optionsrätten upphör att gälla.



### 3. Fördelning av upplåtelseform inom Hallunda 4:34

Parterna är överens om följande

- Maximalt 50 % av den totala ljus/m<sup>2</sup> BTA som bebyggs som bostäder inom Hallunda 4:34 ska upplåtas med hyresrätt.

### 4. Ersättning för kvartersmark för bostadsändamål

Exploatören ska som ersättning för Markområdet till Kommunen betala 7 000 SEK per ljus/m<sup>2</sup> BTA för kvartersmark för bostadsändamål om bostäder som upplåts med bostadsrätt eller överlåts som äganderätt.

Exploatören ska som ersättning för Markområdet till Kommunen betala 5 000 SEK per ljus/m<sup>2</sup> BTA för kvartersmark för bostadsändamål om bostäderna upplåts med hyresrätt.

Om Exploatören inom 10 år från tecknandet av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet ombildar hyresrätter till bostadsrätter eller ombildar hyresrätter till äganderätter ska Exploatören erlagga en tilläggsköpeskilling om 2 000 kr/m<sup>2</sup> BTA till kommunen.

Tilläggsköpeskillingen ska erläggas senast 2 månader efter fullbordad ombildning eller fastighetsbildning. Lägenhet anses ombildad vid tecknande av köpeavtal med bostadsrättsförening eller när lantmäteriibeslut om ägarlägenhetsfastighet vunnit laga kraft. Erläggs inte tilläggsköpeskillingen inom 2 månader tillkommer dröjsmålsränta per månad från den tidpunkt då ersättningen skulle varit betald.

Tilläggsköpeskilling enligt ovan är endast tillämplig i det fall Exploatören förvärvat mark av Kommunen till prisnivå för hyresrätter.

### 5. Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senaste den 2020-06-30 genom beslut som vinner laga kraft, annars är detta avtal förfallet i sin helhet, i vilket fall Parterna inte har rätt att rikta anspråk mot varandra med anledning av detta avtal.

Utöver vad som uttryckligen följer av Tilläggsavtalet skall Ramavtalet gälla oförändrat.

Ändringar i Tilläggsavtalet skall vara skriftliga för att vara gällande.


---

Tilläggsavtalet är upprättat i två likalydande exemplar av vilka Parterna tagit ett var.

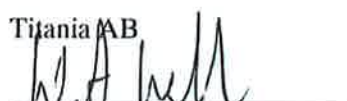
Tumba 2020-02-04

Stockholm 2020-01-29

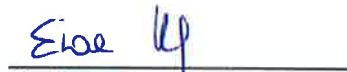
Bolkyrka kommun

  
Sara Hagelin  
Mark- och exploateringschef

Titania AB

  
Wojciech Wondell  
Titania

  
Bevittnas

  
Bevittnas

  
Bevittnas

  
Bevittnas

**Bilagor:**

1. Ramavtalet
2. Markområdet
3. Strukturplan, daterad 2019-11-12