



SBN 2017-06-13

Referens

Raad Al Khafagy

**LAGAKRAFT**Den ..... **2017-09-28** .....Botkyrka kommun  
Planenheten

## Granskningsutlåtande

### Sandstugan del 2, Uttran, Botkyrka kommun

#### Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-04-04, § 82 om granskning av Sandstugan 2.

#### Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggande av nya bostäder med nya lokaler genom utökningar av byggrätter inom fastigheterna Lindhov 15:25, Storstugan 2 och Gäststugan 1 i den aktuella detaljplanen 60-35 i Sandstugan. En del av fastigheten Lindhov 15:24 kommer att bli berörd av den nya detaljplanen.

#### Granskning

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 2017-04-18 till 2017-05-03. Samtliga handlingar har funnits för granskning i kommunalhuset i Tumba på plan 2 och på [www.botkyrka.se](http://www.botkyrka.se).

#### Yttranden

Under granskningstiden har 21 yttranden inkommit. Bara ett yttrande från Lantmäteriet som har några synpunkter på planförslaget.

### Inkomna yttranden för aktuell detaljplan inom granskningstid

Inkomna yttrande	Yttrande
1. SRV	Har inget att erinra
2. Länsstyrelsen	Har inget att erinra
3. Försvarmakten	Har inget att erinra
4. Hyresgästföreningen Botkyrka	Har inget att erinra

SBN 2017-06-13

5. Gäststugan 1	Har inget att erinra
6. Storstugan 1	Har inget att erinra
7. Storstugan 2	Har inget att erinra
8. Lillstugan 2	Har inget att erinra
9. Lillstugan 1	Har inget att erinra
10. Lindhov 15:25	Har inget att erinra
11. AB Lekstugan 1	Har inget att erinra
12. SFV: Statens Fastighetsverk	Har inget att erinra
13. LFV: Luftfartsverket	Har inget att erinra
14. Storstugan 3	Har inget att erinra
15. Södertörns brandsförsvärsförbund	Har inget att erinra
16. Trafikförvaltningen (SL)	Har inget att erinra
17. Sommar stugan 1-4, Förstugan 1-13, Hattstugan 1-30	Har inget att erinra
18. Funktionshinderrörelsen	Har inget att erinra
19. Trafikverket	Har inget att erinra
20. Södertörns fjärrvärme	Har inget att erinra <b>Kom sent den 18/5</b>
21. Lantmäteriet	

## Lantmäteriet

### **Grundkarta**

*Koordinaterna är fortfarande svåra att se i grundkartan.*

*Lindhov ga:7 och ga:8 saknas i grundkartan.*

*Befintliga ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar saknas fortfarande delvis i grundkartan. Utbredning samt aktbeteckning bör finnas med.*

*För att kunna säkerställa kvaliteten i grundkartan bör inte den vara äldre än 3 månader. Det går inte att utläsa när grundkartan är uppdaterad. Grundkartan behöver vara uppdaterad för att de fastighetsrättsliga konsekvenserna ska kunna bedömas och för att säkerställa att detaljplanen inte medför åtgärder som inte går att genomföra.*

### **Plankarta och bestämmelser**

*Administrativa bestämmelser gäller fram till annan administrativ gräns, användningsgräns eller planområdesgräns. Bestämmelsen a1 verkar inte avgränsas av någon administrativ gräns. Så som plankartan är utformad upp-*

*hävs inte strandskyddet inom B1C1 och Park1, som ligger inom strandskyddat område. Det är otydligt ifall gränsen för strandskyddsområde är en illustrationslinje eller fungerar som någon gräns i plankartan.*

*Delområde 2:*

*Park2- Om ledningsrätt ska upplåtas kan fortfarande u behövas. Användningen medger i sig ingen rätt till ledningsrätt.*

*Det är otydligt ifall det är egenskapsbestämmelser eller användningsbestämmelser inom området på bilden nedan, vilket kan försvåra ev. fastighetsbildning.*

*Planområde del 3:*

*Bestämmelserna u och g verkar avgränsas med egenskapsbestämmelser i sydöstra hörnet planområde del 3), eller är avsikten att u och g ska flyta ut inom hela användningen? Annars ska de avgränsas med administrativ bestämmelse som i resten av detaljplanen. Ifall markreservat föreligger på områden som är avsedda att bebyggas, kan det tolkas som planstridigt med bygglov och ev fastighetsbildning då marken är reserverad för u och g i detaljplanen.*

*I sydöstra hörnet finns gränser som på kartan blivit heldragna, dessa måste förtydligas för att kunna avgöra vilken gräns som är användningsgräns och vilka som är egenskapsgränser.*

### **Plan- och genomförandebeskrivning**

*För den väg som är tillfartsväg till Storstugan 2 m fl finns två olika servitut för väg. Dels ett servitut till förmån för Storstugan 2, akt 0120-97/25.2, samt ett servitut till förmån för Storstugan 1, akt 0127-14/28.1. Det senare servitutet är tidsbegränsat fram till dess att en gemensamhetsanläggning bildas, vilket upp-gavs vid förrättningen där Storstugan 1 bildades. Belastning på vägen kommer att öka väsentligt i och med nybyggnation av bostäder och centrum vilket inte kan rymmas inom den belastning som servitutet akt 0120-97/25.2 avsåg vid bildandet. Därmed påverkas det servitutet, det är olämpligt att fortsatt använda servitutet för de nya ändamålet och det är lämpligare att servitutet upphävs och en gemensamhetsanläggning bildas istället.*

*Det bör beskrivas hur allmänhetens tillgång till "NATUR" i planområdet del 3 säkerställs. Tillgång till området bör ske inom samma detaljplan som området upprättas.*

*GC-vägen, som föreslås vara en gemensamhetsanläggning, leder till ett strandskyddat område. Är det tänkt att allmänheten ska kunna ta den vägen ned till detta område? Om ja så är det olämpligt att lägga ut området som kvartermark. Rekvisiten för att en gemensamhetsanläggning får bildas bör nämnas och vilka avvägningar som ligger till grund för förslaget.*

*I genomförandebeskrivningen anges att exploateringsavtal finns, innehållet anges inte vidare. Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att*

*planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.*

*Det behöver anges vem som ska stå för den fastighetsbildning som anges på s 12 och om ansökan om fastighetsreglering sker genom att kommunen och fastighetsägaren ansöker gemensamt om samtliga åtgärder eller om åtgärderna söks separat.*

*Det saknas motivering till varför det planläggs för allmän plats – natur där det tidigare varit kvartersmark, samt varför det planläggs för kvartersmark där det tidigare var gång- och cykelväg (planområde del 3). I befintlig detaljplan finns även u- och g-område som i planförslaget delvis är borttaget. Det saknas beskrivning om konsekvenserna av detta. Detta behöver redovisas då gällande detaljplans genomförendetid fortfarande löper.*

*I planbeskrivningen är det väl beskrivet vilka områden som ska överföras till vilka fastigheter. Dock saknas information ifall ersättning ska utgå från marken och ifall avsikten är att reglera dessa områden med stöd av avtal eller tvång.*

*På s 21 står det att området kan förses med fjärrvärme. Kan detta ske utan ledningsrätt? Information om eventuella rättigheter för fjärrvärmens saknas.*

#### **Kommentar**

Plankartan och plan- och genomförandebeskrivningen har justerats enligt lantmäteriets synpunkter.

Rättigheter i grundkartan har uppdaterats men inga nya mätningar gjordes eftersom området är under byggnation och marknivåer kommer att ändras.

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Raad Al Khafagy  
Planarkitekt