



Referens
Planenheten

Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan för Tullinge 16:121 (Ulfsbergsgården), Tullinge, Botkyrka kommun

Beskrivning av granskningsförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade i augusti 2017 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till en ny detaljplan för fastigheten Tullinge 16:121 (Ulfsbergsgården) i Tullinge. Syftet med förslaget till detaljplan är att medge nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus på fastigheten Tullinge 16:121. Därutöver ska den befintliga Ulfbergsgården omvandlas till ett bostadshus. Bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till den befintliga natur- och gårdsmiljön.

Planförslaget, som är upprättat den 26 november 2018, har varit på granskning från den 3 december till den 17 december 2018. Förslaget har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista samt till berörda remissinstanser. En annons om granskningen var införd i lokaltidningarna Botkyrkadirekt och Mitt i Botkyrka den 1 respektive 4 december 2018.

Totalt har **27** yttranden inkommit under granskningen, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

2019-04-03

Ändringar av planförslaget efter granskning

Utöver mindre redaktionella ändringar har följande justeringar gjorts sedan den första granskningen:

- Området invid den nordvästra parkeringen närmast den norra fastighetsgränsen omfattas av bestämmelse om trädfällningsförbud.
- Trädfällningsförbudet som löper utmed den norra planområdesgränsen, där det idag finns en trädallé) utökas för att inrymma ytterligare ett träd österut.
- Ett av radhusen flyttas från radhuslängan öster om Ulfbergsgården till den nordvästra radhuslängan för att skydda fler ekar invid gården.
- Bestämmelserna f₄ och f₅ införs för att säkerställa en tillräcklig terränganpassning av radhusen i den nordvästra radhuslängan.
- Byggrätten och nockhöjden för den nordvästra radhuslängan justeras för att innefatta det nya radhuset samt en suterrängdel.
- Prickmarken invid den nordvästra radhuslängan justeras för att medge en parkeringsplats för rörelsehindrade.
- Den geotekniska utredningen har kompletterats avseende vibrationer samt ras- och skredrisk.

2019-04-03

Inkomna yttranden i datumordning för aktuell detaljplan inom granskningstiden

Inkomna synpunkter från	Datum	Nummer
Funktionshinderorganisationernas samrådsgrupp	2018-11-30	1
Näringslivscenter	2018-12-04	2
Södertörns brandförsvarsförbund	2018-12-09	3
Boende på Solvägen	2018-12-09	4
Trafikverket	2018-12-10	5
Hyresgästföreningen	2018-12-10	6
Svenska kraftnät	2018-12-11	7
Boende på Solvägen	2018-12-12	8
Lantmäteriet	2018-12-13	9
Boende på Solvägen	2018-12-15	10
Tullinge tomt- och villaägarförening	2018-12-16	11
Vattenfall	2018-12-17	12
Trafikförvaltningen	2018-12-17	13
SRV	2018-12-17	14
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-12-17	15
Boende på Stavshällsvägen	2018-12-17	16
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-12-17	17
Boende på Stavshällsvägen	2018-12-17	18
Boende på Stavshällsvägen	2018-12-17	19
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-12-17	20
Boende på Solvägen	2018-12-17	21
Boende på Solvägen	2018-12-17	22
Boende	2018-12-17	23
Boende på Stavshällsvägen	2018-12-17	24
Länsstyrelsen	2018-12-19	25
Boende på Stavshällsvägen	2018-12-17	26
Södertörns fjärrvärme	2019-01-09	27

Inkomna yttranden från enskilda

Totalt har **14** yttranden inkommit från enskilda i samband med gransknings-skedet.

Sammanfattning av inkomna synpunkter från enskilda

Ett stort antal frågor och synpunkter har kommit in från enskilda under samråds- och granskningstiden. Med anledning av detta har frågorna och synpunkterna sammanfattats och kategoriserats. Nedan följer en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under samråds- och granskningstiden samt samhällsbyggnadsförvaltningens svar på synpunkterna.

Förslaget är inte förenligt med översiktsplanen

Området är bestämt att innehålla gles stadsbebyggelse enligt kommunens översiktsplan och förslaget skiljer sig för mycket från befintlig bebyggelse. Enligt gällande översiktsplan ska området präglas av gles stadsbygd.

Infrastrukturen i området är underdimensionerad

Det befintliga gatunätet och infrastrukturen i området är underdimensionerad i förhållande till nya bostäder. Gatorna är smala, delvis branta, saknar delvis gångbanor och har problem med snöröjning under vintertid. Antalet planerade parkeringsplatser är för lågt. Olycksrisken kommer att öka.

Bredda Stavshällsvägen istället för Solvägen

Stavshällsvägen borde breddas istället för Solvägen eftersom fler boende använder Stavshällsvägen.

Förbjud genomfartstrafik och inför farthinder på Stavshällsvägen

Nya boende kommer att använda Stavshällsvägen i stor utsträckning. Genomfartstrafik borde förbjudas. Farthinder borde införas. Det borde framgå i trafikutredningen att även Stavshällsvägen används för resor vidare mot Anna Maria Roos väg.

Parkeringsplatserna är felplacerade och antalet parkeringsplatser är för lågt

Parkeringsplatserna föreslås i utkanten av området vilket innebär buller, ljuskäglor och avgaser som stör grannarna. Parkeringsplatserna borde placeras inne i området. Ett annat förslag är att parkeringsplatserna borde placeras vid Ulvsbergsvägen. Antalet parkeringsplatser är för lågt. Hur många parkeringsplatser motsvarar en bilpoolsplats?

Det blir negativ miljöpåverkan

De föreslagna bostäderna har negativ påverkan på naturvärden i området. Den framtagna naturvärdesinventeringen påvisar påtagliga naturvärden.

Det finns risk för ras- och skred samt skador på fastigheter

De föreslagna bostäderna placeras i ett område med risk för ras- och skred enligt SGU. Flera skred har identifierats i området. Grundvattnet kommer att påverkas. Klimatförändringarna leder till ökad nederbörd och mer instabilitet. De nya bostäderna kommer att påverka de befintliga bostäderna. De geotekniska förhållandena är inte tillräckligt utredda. Kommunen bör förbjuda påbyggnad i området.

Det blir negativ påverkan på stads- och landskapsbilden

Förslaget är inte tillräckligt anpassat till närmiljön. De föreslagna flerbostadshusen är för höga för områdets karaktär och placerade högt i terrängen. Takvinkeln bör minskas. Hur hög nockhöjd har den befintliga Ulfbergsgården? Nya hus borde vara lägre och balkonger och uteplatser borde placeras inåt mot gården för att begränsa insyn. Förslaget innebär en alldeles för stor förtätning som inte passar in.

Antalet lägenheter är oklart

Det är otydligt hur många bostäder förslaget kommer att innebära.

Solstudien är ofullständig

Solstudien innehåller inte alla årstider och tidpunkter. Kvällsljuset och grannarnas soltimmar kommer att påverkas negativt av förslaget.

Behov av kommunal service

Förslaget kommer att leda till ökat behov av kommunal service. Förslaget leder till ett högre tryck på sjukvård, tandvård, skola och äldreomsorg.

Annonsering av samrådet och granskningen

Alla berörda grannar har inte fått brevet med information om samråd. Samrådet borde inte hållas under semestertider. I informationsbrevet framgår felaktigt att förslaget är anpassat till stads- och landskapsbilden. Utställningen borde ske i Tullinge med topografi över området för att illustrera förtätningen.

Det blir negativ påverkan på kulturmiljön

Förslaget leder till negativ påverkan på kulturmiljön. Endast själva huvudbyggnaden avses nu att bevaras, trots att byggnaden och helhetsmiljön i tidigare inventeringar utpekats som intressant och bevarandevärd. Alla befintliga byggnader borde bevaras. Ulfbergsgården borde skyddas av Länsstyrelsen och få status som byggnadsminne. Kulturvärdena förknippade med villa Berga är inte tillräckligt utredda.

Andra besked gavs i möten med fastighetsägaren

De boende har fått andra besked av fastighetsägaren. Fastighetsägaren har lovat attraktiva bostäder i samförstånd med grannar. Förslaget ligger inte alls i linje med det som presenterades 2015. Rikshem planerade under 2015 att bygga ett äldreboende samt parhus. Trafiken skulle inte öka nämnvärt.

Förslaget kommer leda till bullerproblem

Förslaget och de nya boende leder till ökat buller i området. Tillkommande trafik kommer att leda till mer buller. Bullerutredningen berör endast uteplatserna. Utredningen borde innehålla de befintliga fastigheterna samt de tillkommande parkeringsplatserna.

Kommunen borde bygga ett äldreboende

Kommunen borde bygga ett äldreboende istället för nya bostäder.

Bygg hyresrätter istället för bostadsrätter

Det borde bli hyresrätter. Ungdomar måste ha någonstans att bo.

Skapa insynsskydd i samband med projektet

Förslaget leder till ökad insyn. Grannarna borde få en garanti för att insynsskydd upprättas mellan fastigheterna. Det borde byggas ett bullerplank med en höjd om 3–4 m.

Siktlinjerna mot Ulfsbergsgården påverkas negativt

Siktlinjen mot Ulfsbergsgården kommer inte finnas kvar i framtiden om det byggs radhus längs Ulvsbergsvägen som skymmer sikten.

Bygg närmare Tullingesjön

Bostäderna bör placeras på stadig mark mot mitten av Tullinge 16:121 och ut mot Tullingesjön. Bostäder mot Tullingesjön skapar förutsättningar för större fria ytor inom ramen för det antalet fastigheter som är planerat.

Förslaget till detaljplan leder till ökad insyn

Förslaget kommer att leda till ökad insyn. De nya husen att påtagligt få en insyn på de gamla fastigheterna på ett sätt som är integritetskränkande. Ulfsbergsgården ligger på en högre nivå än omkringliggande fastigheter. De planerade flerbostadshusen kommer att medföra insyn på omkringliggande villatomter.

Inför gröna tak i detaljplanen

Kommunen bör införa krav på gröna tak i detaljplanen. Vegetationsklädda tak kan användas för att fördröja och reducera mängden dagvatten.

Det borde byggas en fysisk modell och tas fram mer gestaltningsmaterial
Det borde byggas en fysisk modell inför beslut om antagande av detaljplan. Fler tvärsnitt och perspektivbilder borde tas fram.

Ulfsbergsgården borde kulturminnesmärkas
Ulfsbergsgården är en solitär och ska ge en känsla av det gamla Tullinge. Ulfsbergsgården borde k-märkas.

Kommunen bör undersöka demografiska förutsättningar
Kommunen bör undersöka vilken grupp som är i störst behov av bostad. Trafikutredningen har inte utgått från att småbarnsföräldrar flyttar in. Unga med småbarn kommer att behöva bil.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar avseende de enskilda yttrandena.

Förslaget är inte förenligt med översiktsplanen
Planområdet är beläget inom område för gles stadsbygd i kommunens översiktsplan. Den tillkommande bebyggelsens täthet är jämförbar med den befintliga bebyggelsen. Fastigheten 16:121 blir tydligt förändrad men det större områdets karaktär kommer inte förändras på ett betydande sätt. Kommunen bedömer att förslaget är förenligt med översiktsplanen.

Infrastrukturen i området är underdimensionerad
Vägnätet kring planområdet har låg standard och kännetecknas av smala och delvis branta lokalvägar. Med anledning av det föreslås flera åtgärder i samband med ett genomförande av planförslaget. I trafikutredningen föreslås en breddning av Ulvsbergsvägen till 5 m körbana samt att en separat gångbana anläggs på Solvägen. Närmast korsningen Ulvsbergsvägen/Solvägen kan ett gångfartsområde komma att införas. Trafiken i området kommer att öka men bedöms fortfarande hamna på en låg nivå.

En ny transformatorstation planeras för elförsörjningen.

Befintliga VA-ledningar bedöms ha tillräcklig kapacitet för tillkommande bostäder.

Vid behov kan Trafikförvaltningen (SL) öka turtätheten för busstrafiken.

Bredda Stavshällsvägen istället för Solvägen
Stavshällsvägen är smal och det finns inte tillräckliga ytor att ha både dubbelriktad trafik och en gångbana. Därför är det mer rationellt att bygga en gångbana på Solvägen för att koppla ihop gång- och cykelnätet mot centrala Tullinge.

Gångbana på Solvägen ska utföras på ett sätt som innebär att trafiksäkerheten blir god, även under vintertid.

Förbud genomfartstrafik och inför farthinder på Stavshällsvägen

Kommunen ser över möjligheten att förbjuda infart till Stavshällsvägen från Ulvsbergsvägen. Det är inte lämpligt att införa farthinder på Stavshällsvägen.

Det framgår i trafikutredningen att ”Antalet gångtrafikanter på Ulvsbergsvägen, Stavshällsvägen samt Källvägen beräknas öka i hög utsträckning då dessa leder till områdets två busshållplatser”.

Parkeringsplatserna är felplacerade och antalet parkeringsplatser är för lågt

Parkeringsplatserna har placerats i utkanten av området för att skapa en stor grön yta centralt i området. Detta är positivt ur kulturmiljösynpunkt och avseende möjligheten till rekreation i området. System för hantering av dagvatten kommer även finnas i anslutning till föreslagna parkeringsplatser. Vid större parkeringsplatser krävs oljeavskiljare.

Luftkvaliteten i området är mycket god. Den negativa miljöpåverkan från de tillkommande parkeringsplatserna är begränsad. Nya parkeringsplatser kan utföras med avskiljning såsom grönska för att minimera störningar.

En parkeringsutredning har tagits fram som visar att parkeringsbehovet kan uppfyllas med den föreslagna lösningen. Den föreslagna parkeringslösningen utgår från kommunens parkeringsprogram. Dessutom föreslås mobilitetsåtgärder som innebär att behovet av parkeringsplatser minskar ytterligare. Eftersom mobilitetsåtgärder i form av bilpool och cykelpool utförs kan reduktion om 15 % av platserna göras. Normalt räknar man med att en bilpoolplats motsvarar 5–6 vanliga parkeringsplatser.

En ytterligare utredning kring Tullinge stations infartsparkering bedöms inte nödvändig.

Till granskningskedet innebär bebyggelseförslaget att den nordvästra parkeringsytan minskas från 22 parkeringsplatser till 13 platser.

Det blir negativ miljöpåverkan

Bebyggelseförslaget anpassas så långt som möjligt till den befintliga grönskan och träden. Trädfällningsförbud har införts i plankartan för flera skogbevuxna delar av planområdet samt för trädallén vid områdets norra infart. Därutöver gäller förbud mot trädfällning för två enskilda träd i närheten av den befintliga Ulfsbergsgården. Dispens ska sökas för fällning av träd som inte skyddas av trädfällningsförbud och som utgör del av allé.

En naturvärdesinventering samt bedömning av förslagets påverkan på befintliga naturvärden har tagits fram. Enligt bedömningen tar planförslaget stor hänsyn till befintliga naturvärden då områden som utgörs av naturmark lämnas opåverkade. Därutöver skapas en buffert kring värdekärnan i slänten mot Tullingesjön.

Strandskydd upphävs för en mindre del av området där det redan idag finns bebyggelse. I den övriga delen av planområdet kvarstår strandskyddet.

En miljöteknisk markundersökning har utförts. Inga föroreningar påträffades.

Det finns risk för ras- och skred samt skador på fastigheter

Den geotekniska utredningen har tittat på hela det aktuella området. Inom det område där ny bebyggelse planeras bedöms ingen betydande risk för skred eller erosion förekomma. Till granskningsskedet har den geotekniska utredningen kompletterats avseende ras- och skredrisk med avseende på klimatförändringen. En förhöjd grundvattennivå på grund av ökad nederbörd bedöms inte påverka stabilitetsläget, då skredrisken redan är begränsad av att inga skredkänsliga jordar finns i sluttning vid de planerade huslägena.

Därutöver har utredningen förtydligats gällande påverkan på fastigheter utanför planområdet. Enligt utredningen bedöms laster från den nya bebyggelsen inom detaljplaneområdet inte påverka de omgivande skredkänsliga områdena.

I detaljplaneområdets sydvästra spets finns en brant slänt ned mot Tullingesjön, där exploatering eller annan störning i området innebär en betydande risk för ras- och skred. Området berörs inte av den planerade exploateringen.

Vid det planerade huset längst i nordväst kan det finnas risker i form av mindre jordras och blocknedfall, vilket ska beaktas inför markarbeten.

Ingen särskild sättningsutredning har gjorts. Leran är fast och bedöms inte vara sättningsbenägen för gator och ledningar. Om skador uppstår vid markarbeten och sprängning bär den som bedriver, eller låter bedriva den skadegörande verksamheten i egenskap av fastighetsägare, ansvaret enligt 32 kap. miljöbalken. Om skador uppstår kan den skadelidande kräva skadestånd.

Mätning av grundvatten ska göras i samband med genomförandet.

Det blir negativ påverkan på stads- och landskapsbilden

Planområdet är beläget inom område för gles stadsbygd i kommunens översiktsplan. Ny bebyggelse utförs med en karaktär som är anpassad till den be-

fintliga stads- och landskapsbilden. Sammantaget innebär förslaget en gles stadsbygd som ligger i linje med översiktsplanens riktlinjer.

Den föreslagna bebyggelsen har låg skala, utförs med träfasader samt sadeltak. Sadel-tak är en takutförning som redan förekommer i området. Enligt detaljplanen ska takvinkeln vara 40-45 grader vilket är normalt förekommande. Den befintliga Ulfbergsgården har en nockhöjd om ca 13 m (+49,8) och ligger något högre i terrängen än de planerade flerbostadshusen vilket gör att siluetten inte påverkas i någon större utsträckning (se sid. 17 i gestaltungsprogrammet). Fastighetens topografi har beaktats genom att radhusen trappas i höjdded, stora murar undviks till stor del samt genom att bebyggelse och parkeringsplatser medvetet placeras på platser där ingrepp i terrängen kan minimeras.

Den tillkommande bebyggelsens täthet är jämförbar med den befintliga bebyggelsen. Förslaget innebär ca 3000 kvm tillkommande byggnadsarea på en fastighet som omfattar ca 30 000 kvm. Totalt sett innebär förslaget därför att ca 10 % av fastigheten utnyttjas, eftersom hela skogsbacken lämnas orörd. De gällande detaljplanerna som omger fastigheten Tullinge 16:121 tillåter att 20 % (1/5) av fastigheterna utnyttjas.

Planförslaget innebär att de föreslagna flerbostadshusen har en högsta tillåtna nockhöjd som är jämförbar med den befintliga Ulfbergsgården. Till gransknings-skedet sänktes den högsta tillåtna nockhöjden för det norra flerbostadshuset för att minska omgivningspåverkan.

Nockhöjden för flerbostadshusen medger tre våningar samt inredd vind. Det innebär att fyra våningsplan kan inredas till bostäder men att den högsta våningen inte är volymskapande på samma sätt som de tre första våningarna.

Antalet lägenheter är oklart

I ett tidigt förslag som presenterades i samband med planuppdraget ingick cirka 70 bostäder. I granskningsförslaget ingick cirka 60 bostäder. Utredningarna bygger på granskningsförslaget.

Solstudien är ofullständig

Solstudien innehåller tillräckligt med information. Nedslag som visar skuggning görs vid kl. 09, 12, 15 och 18 vid relevanta tidpunkter på året. Påverkan på kvällssol framgår. Till gransknings-skedet har solstudien kompletterats med tidpunkten 20 december. Det framgår tydligt i studien att den nya bebyggelsens skuggning vid denna tidpunkt är i princip obefintlig.

Sammantaget visar solstudien att den nya bebyggelsen har mycket liten påverkan på den befintliga bebyggelsen.

Behov av kommunal service

De föreslagna bostäderna innebär inte att ny förskola eller skola behöver byggas. Kommunen ser kontinuerligt över behovet av skol- och förskoleplatser i stadsdelen och utökar platserna vid behov. Frågor om sjukvård hänvisas till Stockholms läns landsting.

Annonsering av samrådet

Eftersom samrådet delvis bedrevs under semestertider förlängdes samrådstiden från 3 veckor till 8 veckor. Information om samrådet har gått ut med flera brevvetskick till alla närboende och samrådstiden har annonserats i två lokaltidningar samt framgått på hemsidan. Utställningen av detaljplaner sker i kommunhuset i Tumba, på plan 2.

Det blir negativ påverkan på kulturmiljön

Plankartan innehåller ett antal bestämmelser som syftar till att skydda kulturvärdena förknippade med den befintliga Ulfbergsgården. Dessa bestämmelser är betecknade k, q och r, se plankarta.

Hänsyn tas till befintliga kulturvärden genom att den befintliga Ulfbergsgården fortsatt är tyngdpunkten i området samt att ny bebyggelse anpassas efter de befintliga väg- och bebyggelsestrukturerna. Gårdsrummet framför Ulfbergsgården bevaras och får en tydligare inramning genom den tillkommande bebyggelsen.

Bebyggelsen placeras på ett sätt som bildar ett stort öppet gårdsrum. Den befintliga grönskan får delvis styra bebyggelsens placering. Öppenheten innebär att siktlinjer bevaras från Ulfbergsvägen vid infarterna till området. Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att hänsyn tagits både till befintlig bebyggelse och områdets helhetsmiljö.

Kommunen hänvisar till Länsstyrelsen angående önskemålet om att klassa Ulfbergsgården som ett byggnadsminne.

Andra besked gavs i möten med fastighetsägaren

Kommunen har ingen information om de möten som hållits mellan fastighetsägaren till Tullinge 16:121 (Ulfbergsgården) och omkringliggande fastighetsägare. Kommunen hänvisar till fastighetsägaren för frågor om de ursprungliga idéerna om fastighetens utveckling.

Förslaget kommer leda till bullerproblem

Bullernivåerna i området är generellt mycket låga och det finns inget behov av bullersänkande åtgärder inom området. Planförslaget bedöms inte leda till höga bullernivåer.

Kommunen borde bygga ett äldreboende

Det politiskt beslutade planuppdraget innebär att nya bostäder ska prövas i en detaljplaneprocess.

Bygg hyresrätter istället för bostadsrätter

Det finns ingen juridisk möjlighet att reglera upplåtelseform eller lägenhetsstorlek (om inte bullerproblematik föreligger) i en detaljplan.

Skapa insynsskydd i samband med projektet

I de lägen större parkeringsytor föreslås planerar exploatören att utföra växtlighet eller annan avskiljning vilket kommer att reducera insyn och miljöstörningar. Frågan regleras inte i detaljplan.

Siktlinjerna mot Ulfsbergsgården påverkas negativt

Bebyggelsen placeras på ett sätt som bildar ett stort öppet gårdsrum. Den befintliga grönskan får delvis styra bebyggelsens placering. Öppenheten innebär att siktlinjer bevaras från Ulfsbergsvägen vid infarterna till området.

Frågan om hantering av befintligt plank regleras inte i detaljplanen utan är en fråga mellan berörda fastighetsägare.

Ett högt plank vore olämpligt för stadsbilden i området.

Bygg närmare Tullingesjön

En ökad exploatering mot Tullingesjön är varken möjlig eller önskvärd på grund av höga naturvärden i området samt gällande strandskyddsbestämmelser.

Förslaget till detaljplan leder till ökad insyn

Avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig är jämförbart med de avstånd som finns mellan de befintliga bostadshusen i området. Förslaget bedöms inte leda till stor insyn.

Inför gröna tak i detaljplanen

Kommunen har ingen juridisk möjlighet att kräva gröna tak såvida inte detta krävs för dagvattenhanteringen. Dagvattenutredningen visar att det går att lösa dagvattenfrågan utan gröna tak.

Det borde byggas en fysisk modell och tas fram mer gestaltningmaterial

Kommunen bedömer inte att en fysisk modell krävs. Det finns heller inga formella krav på att en sådan ska tas fram. Därutöver bedömer kommunen att det framtagna gestaltungsprogrammet är tillräckligt detaljerat för att ge en god bild över hur den planerade bebyggelsen passar in i omgivningen.

Ulfsbergsgården borde kulturminnesmärkas

En ansökan om att kulturminnesmärka Ulfsbergsgården har lämnats till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat att avslå ansökan. Länsstyrelsen bedömer att bevarandebeståndet för gården inte sträcker sig utanför ett lokalt kulturmiljövårdsperspektiv.

Kommunen bör undersöka demografiska förutsättningar

Kommunen har ingen möjlighet att styra vem som flyttar in i ett planerat område. Parkeringsutredningen utgår från en relativt hög efterfrågan på parkering till följd av områdets läge.

Inkomna yttranden från myndigheter och organisationer

Granskningsyttrande 1 – Funktionshinderorganisationernas samrådsgrupp

Arbetsgruppen för funktionshinderfrågor har upphört och ersätts från årsskiftet med ett Funktionsrättsråd. Av den anledningen kommer inga synpunkter från funktionshinderrörelsen både vad gäller Ulfsbergsgården och förslaget till detaljplan för Tegelbruket 1.

Det nybildade Funktionsrättsrådet får ta ställning till hur gruppen ska hantera detaljplanerna i framtiden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 2 – Näringslivscenter

Vi har sett över samrådshandlingarna gällande detaljplanen för Tullinge 16:121 (Ulfsbergsgården) och har inget att tillägga eftersom detaljplanen avser bebyggelse av flerbostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 3 – Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har ingenting att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

2019-04-03

Granskningsyttrande 5 – Trafikverket

Trafikverket har granskat handlingarna i ärende gällande detaljplan för Tullinge 16:121, Ulfsbergsgården (sbf:2016:379) Tullinge, Botkyrka kommun.

Trafikverket har inga synpunkter på förslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 6 – Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Botkyrka Salem har inga ytterligare kommentarer.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 7 – Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i yttrande daterat 2018-06-21 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några anläggningar i anslutning till aktuellt område (vår närmsta anläggning är ca 690 meter bort) anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 9 – Lantmäteriet

Lantmäteriet har ingen erinran över granskningshandlingarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 11 – Tullinge tomt- och villaägareförening

Ett stort antal av Tullinge Tomt- och villaägares medlemmar vill att Tullinge ska få behålla sin karaktär av småskalighet och att man inte bygger för tätt och för högt vid nybyggnation utom i centrumlägen.

I gestaltungsförslaget presenteras en vision om att Ulfbergsgården ska bli ett område väl integrerat på platsen, med en historisk koppling och med naturen nära ingå knuten.

Vi tycker att förslaget som presenteras rymmer illa med visionen. Den historiska kopplingen försämras påtagligt med att man river Villa Berga och endast behåller Ulfbergsgården.

Ulfbergsgården och Villa Berga samt Villa Stavshäll uppfördes kring förra sekelskiftet. De är nu de enda kvarvarande byggnaderna, i sitt slag i Tullinge Parkhem, som representerar den tidiga utbyggnaden av Tullinge som samhälle.

Samråds- och granskningshandlingarna är i flera fall väldigt otydliga och det gör det svårt att få klarhet i vad som avses. Man saknar förklaring eller konsekvensbeskrivning.

Exempelvis: höjden på nockhöjden har sänkts med 3 m på ett av flerbostadshusen. Det står inte på vilket sätt som man har sänkt och det framgår inte heller av någon ritning. Man förklarar inte heller varför man valt att göra det på bara den ena byggnaden.

Vi ser att det finns en felaktighet i Samrådsredogörelsen: ”Kvartersmarken som är markerad med prickad mark, i slänten mot Albysjön, ändras till naturmark med enskilt huvudmannaskap”.

För det första så är det fel sjö som anges. För det andra så ska man enligt PBL presentera vad som är orsaken till att man gjort bedömningen att man ska ändra kvartersmark till naturmark med enskilt huvudmannaskap. Kan det finnas andra fel som inte är lika uppenbara?

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Planområdet är beläget inom område för gles stadsbygd i kommunens översiktsplan. Ny bebyggelse utförs med en karaktär som är anpassad till den befintliga stads- och landskapsbilden. Sammantaget innebär förslaget en gles stadsbygd som ligger i linje med översiktsplanens riktlinjer.

Bestämmelsen om högsta tillåtna nockhöjd har sänkts från höjden i samråds-skedet till granskningsskedet. Det framgår tydligt i plankartan att en ny höjd gäller för flerbostadshuset om man jämför samrådsförslaget med granskningsförslaget. Anledningen till att det norra flerbostadshuset har sänkts men inte det södra är att det norra flerbostadshuset har större omgivningspåverkan.

Det redaktionella felet i texten gällande ”Albysjön” är justerat till ”Tullingsjön”.

Plan- och bygglagen anger att det ska finnas särskilda skäl för att införa enskilt huvudmannaskap. Det särskilda skälet i detta fall är att en enskild huvudman redan ansvarar för förvaltningen av skogsbacken. Det är därför rationellt att bevara samma typ av förvaltning. Detta framgår tydligt i planbeskrivningen på sida 19.

Granskningsyttrande 12 – Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende och lämnar följande yttrande. Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Hieldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat. Följande åtgärder kommer behövas på grund av exploateringen detaljplanen möjliggör:

- Vattenfall ansluter området från nätstation Källvägen som ligger ca 150 meter från området.
- Vattenfall kommer att behöva förlägga nya ledningar från transformatorstation och fram till området.
- Vattenfall kommer att behöva byta befintlig nätstation Källvägen/Stavshällsvägen (Till större).

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 13 – Trafikförvaltningen

Botkyrka har översänt rubricerad detaljplan till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

Om planen

Syftet med förslaget till detaljplan är att medge nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus på fastigheten Tullinge 16:121. Därutöver ska den befintliga Ulfbergsgården omvandlas till ett bostadshus.

Busshållplatsen Källvägen är belägen cirka 300 m öster om planområdet och trafikeras av busslinje 722 (Tullinge station-Huddinge sjukhus) samt 723 (Tullinge station-Tullinge kyrka). Ytterligare en busshållplats, Tullinge kyrka, är belägen cirka 250 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 723. Tullinge station, som ligger 1,7 km sydöst om planområdet fågelvägen, trafikeras av pendeltåg (Stockholm-Södertälje).

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 14 – SRV

SRV återvinning har tagit del av granskningshandling avseende förslag till detaljplan för Tullinge 16:121.

De synpunkter SRV lämnade i svaret till samrådet avseende detaljplanen har nu klarlagts genom ett kompletterande PM: ”AVFALLSHANTERING, TULLINGE”. I detta PM tydliggörs planen att ”hämtning av rest- och matavfall (för samtliga hushåll) sker vid komplement-byggnader”.

Med detta kan SRV möta detaljplanens ambitioner avseende hämtning av hushållens källsorterade avfall.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 25 – Länsstyrelsen

Förslag till detaljplan, upprättat i november 2018, har översänts till Länsstyrelsen för granskning.

Syftet med förslaget till detaljplan är att medge nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus på fastigheten Tullinge 16:121. Därutöver ska den befintliga Ulfbergsgården omvandlas till ett bostadshus.

Planen är framtagen enligt reglerna för standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande över planförslaget den 2018-07-23. Länsstyrelsen framförde bland annat att Länsstyrelsen inte delade kommunens bedömning att planförslaget inte strider mot strandskyddets syften. Vidare bedömde länsstyrelsen att kommunen behövde förtydliga den geotekniska utredningen med en utredning som visar hur ett varmare klimat med ökade temperaturer och ökad nederbörd kan komma att påverka planområdet med eventuella skyddsåtgärder.

Länsstyrelsen gav i samrådsyttrandet även rådgivande synpunkter avseende naturvård, miljö kvalitetsnormer för vatten samt buller.

Av 5 kap. 22 § PBL följer att länsstyrelsen ska yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
- en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende geoteknik beaktas.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Den geotekniska utredningen har kompletterats vad gäller ras- och skred med hänsyn till klimatförändringar och ökad nederbörd och har även kompletterats med ett förtydligande kring påverkan på områden utanför planområdet. Det framgår i planhandlingarna att en riskanalys ska utföras inför pålning och liknande vibrationsalstrande arbeten för att bedöma påverkan på skredrisk i omgivningen. Länsstyrelsen anser att det behöver vara säkerställt att den typen av arbeten går att genomföra utan risk för skred i omgivningen. Till nästa skede behöver genomförbarheten förtydligas och de eventuella kompletterande utredningar som behövs för detta vara utförda.

Övriga synpunkter som har betydelse för planens genomförbarhet

Naturvård

Enligt planhandlingarna finns det två alléer inom planområdet som omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna. Åtgärder som kan komma skada naturmiljön (allé) är förbjudna och kräver dispens vilken sökes hos Länsstyrelsen. För dispens krävs särskilda skäl. Länsstyrelsen anser att kommunen inte säkerställt att planen inte medför risk för skada på alléerna. Skada på naturmiljön innebär inte endast avverkning utan kan också handla om schaktning invid rotzon samt beskärning.

Förfrågan om byggnadsminnesförklaring

Då det inkommit en förfrågan om byggnadsminnesförklaring av Ulfsbergsgården (Tullinge 16:121) till Länsstyrelsen bör kommunen avvakta med ett eventuellt antagande av planen tills Länsstyrelsens fattat beslut i ärendet (Länsstyrelsens diarienummer 432-53979-2018).

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Den geotekniska utredningen har kompletterats avseende vibrationer samt ras- och skredrisk.

Frågor om schaktning invid rotzon samt beskärning regleras inte i detaljplan utan i ett separat genomförandeavtal. Den allé som behålls i det norra planområdet har trädfällningsförbud. När det gäller allén mot Ulvsbergsvägen kommer dispens att behöva sökas. Återplantering av träd invid vägen planeras.

Granskningsyttrande 27 – Södertörns fjärrvärme

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.