



Referens
Planenheten

Samrådsredogörelse

Förslag till detaljplan för Hästen 19, Tumba Botkyrka kommun

Beskrivning av samrådsförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade 2013-06-19 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till en ny detaljplan för Hästen 19. Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra cirka 13 bostäder på fastigheten Hästen 19, som är bebyggd sedan tidigare. Den gällande detaljplanen medger två bostäder på fastigheten. För att fler bostäder ska kunna medges krävs en ny detaljplan.

Fastigheten Hästen 19 ligger på gränsen mellan Tumbas villabebyggelse och den tätare flerbostadshusbebyggelsen längs Grödingevägen. Projektet går i linje med översiktsplanens mål att komplettera befintlig bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen.

Planförslaget, som är upprättat den 20 september 2017, har varit på samråd under perioden 8-29 november 2017. Förslaget har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista samt till berörda remissinstanser. En annons om samrådet var införd i lokaltidningarna Botkyrkadirekt och Mitt i Botkyrka den 4 respektive 7 november.

Totalt har **20** yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

2019-05-21

Inkomna yttranden i datumordning för aktuell detaljplan inom samrådstitid

Inkomna synpunkter från	Datum	Nummer
Utbildningsförvaltningen	2017-11-09	1
Stockholms handelskammare	2017-11-07	2
Funktionshindersonsorganisationerna	2017-11-14	3
Vattenfall AB	2017-11-13	4
Södertörns Brandförsvarsförbund	2017-11-08	5
Länsstyrelsen	2017-11-27	6
Lantmäteriet	2017-11-24	7
Syvab	2017-11-23	8
Hästen 21	2017-11-28	9
Trafikverket	2017-11-21	10
Hyresgästföreningen Botkyrka Salem	2017-11-22	11
Hästen 20	2017-11-28	12
Hästen 20 (andra yttrandet)	2017-11-28	13
SRV	2017-11-28	14
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-11-29	15
Trafikförvaltningen	2017-11-29	16
Hästen 21	2017-11-29	17
Hästen 21 (andra yttrandet)	2017-11-29	18
SFAB	2017-12-08	19
Socialförvaltningen	2017-12-11	20

2019-05-21

Ändringar av planförslaget efter samråd

- Bebyggelseförslaget förändras från ombyggnad av befintlig byggnad till att avse ett nytt flerbostadshus utmed Grödingevägen.
- Grundkartan uppdateras.
- Plankartan uppdateras med teckenförklaring för grundkartan.
- Rutnätskryss med koordinatangivelser förtydligas.
- Frågan om avtalsnyttjanderätt för tele förtydligas i planbeskrivningen.
- Planförslaget tydliggörs så att det framgår att bestämmelsen om hårdgjord yta även gäller område som omfattas av prickad mark (marken får inte förses med byggnad).
- Planförslaget tydliggörs vad gäller avfallshanteringen för fastigheten.

Samrådsyttrande 1 – Utbildningsförvaltningen

UF har inga synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 2 – Stockholms handelskammare

Stockholms Handelskammare tackar för möjligheten att yttra sig över förslagen till detaljplan för Hästen 19, Tumba, Botkyrka kommun.

Stockholms Handelskammare avstår från att yttra sig i ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 3 – Funktionshindersorganisationerna

Funktionshinderorganisationerna avstår från att lämna yttrande över förslaget till detaljplan för Hästen eftersom det inte är av allmänintresse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 4 – Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har inget att erinra i detta planärende avseende Samråd dp Hästen 19, Tumba, Botkyrka.

Kommunens Dnr 2016:113

Vattenfall DMS 1003026733

Aktuell fastighet är ansluten med servisleddning efter nuvarande behov av el-försörjning till befintlig byggnad.

Denna servisleddning kommer sannolikt att behöva förstärkas vid utbyggnad av antal lägenheter.

Vattenfall vill informera om följande:

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Kontakta Vattenfalls kundtjänst i god tid för offert på utökning av el-serviser beställs via

<https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.

2019-05-21

Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 5 – Södertörns Brandförsvarsförbund

Sbfff har ingenting att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras

Samrådsyttrande 6 – Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande.

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: 4021-47407-2017
Kommunens dnr: 2016:113

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 7 – Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2017-09-20) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta ev gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

Delar av planen som måste förbättras

Grundkarta

2019-05-21

Grundkartan är upprättad i juli 2016. Lantmäteriets uppfattning är att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader då uppgifterna annars kan vara inaktuella.

Teckenförklaring för grundkartans beteckningar saknas.

Koordinater saknas i grundkartan. Det bör finnas minst två rutnätskryss med koordinatangivelse i nord-sydlig riktning och minst två rutnätskryss med koordinatangivelse i öst-västlig riktning. Detta för att säkerställa skalriktigheten på kartan.

Plankarta och bestämmelser

Det är otydligt om bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek ska tolkas så att man i fastighetsarean även ska räkna in prickmarken. Detsamma gäller bestämmelsen som säger att endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Plan- och genomförandebeskrivning

I planbeskrivningen, s. 10, sägs att det saknas redovisade rättigheter på fastigheten Hästen 19. Enligt fastighetsregistret belastas Hästen 19 av en avtalsnyttjanderätt för tele. Det framgår inte om eller hur nyttjanderätten avses hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Delar av planen som måste förbättras

Grundkarta

Grundkartan kommer att uppdateras.

Plankartan kommer att uppdateras med teckenförklaring för grundkartan.

Plankartan innehåller fyra rutnätskryss med koordinatangivelser. Dessa kommer att förtydligas.

Plankarta och bestämmelser

Prickmarken är en del av fastighetens utbredning. Bestämmelsen om att högst 80 % av fastighetsarean får hårdgöras syftar på fastighetens area oavsett vilka egenskapsområden som ingår i fastigheten. Kommunen bedömer att bestämmelsen är tydlig.

2019-05-21

Plan- och genomförandebeskrivning

Det finns en inskriven nyttjanderätt avseende rätt att ha teleledning på en sträcka om ca 60 m i fastigheterna Hågelby 1:15, 1:16 numera Hästen 19 som är daterad 1946-04-16 och som gäller i 50 år. Nyttjanderätten har gått ut så fastighetsägaren bör ta hänsyn till ledningens placering så att nyttjanderätts-havaren kan flytta ledningen om dess läge hindrar den nya exploateringen.

Frågan om avtalsnyttjanderätt för tele förtydligas i planbeskrivningen.

Samrådsyttrande 8 – Syvab

Syvab (Sydvästra stockholmsregionens va-verksaktiebolag – SYVAB) har mottagit Ert förslag till detaljplan för Hästen 19 (sbf/2016:113) Tumba, Botkyrka kommun.

Planen påverkar ej Syvabs anläggningar i området. Dock så har Himmerfjärdsverket begränsad kapacitet i ytterligare anslutning fram till 2026, då den nya processanläggningen beräknas vara färdigställd och bortkopplingen av Stockholm Vattens avloppsmängder har genomförts.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 9 – Hästen 21

Vi har fått förslag på detaljplan kring Hästen 19 med ritningar. Alla grannar som är berörda ang. detta har kommit överens om att det vi saknar är en vy ritning dvs med höjd på byggnaden hur fasaden ska se ut samt vyer från alla vädersträck. Önskar detta snarast, för att vi eventuellt ska kunna godkänna detta.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Bebyggelseförslaget har skickats till berörd fastighetsägare.

Samrådsyttrande 10 – Trafikverket

Gällande samråd för detaljplan för Hästen 19, Botkyrka kommun. Trafikverket har ingen erinran mot detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 11 – Hyresgästföreningen Botkyrka Salem

Hyresgästföreningen Botkyrka Salem tillstyrker förslaget

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 12 – Hästen 20

Med hänsyn till omkringliggande villor ska maximal byggrätt vara 180 m² och max nockhöjd ca 6 meter. Ingen del av byggnaden ska ligga närmare än 4,5 m från omkringliggande fastigheters tomtgränser. Parkering får inte ligga mot tomtgräns på Hästen 20. Endast 1 våning är acceptabelt i den del som sträcker sig söderut mot Hästen 20 men avslutas minst 4,5 meter från tomtgräns. Inga fönster ska finnas mot söder, eftersom det skulle bli totalt insyn mot Hästen 20.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Efter samrådet har bebyggelseförslaget förändrats till att avse ett nytt flerbo-
stadshus utmed Grödingevägen. Ett nytt samråd kommer att hållas där det
nya förslaget presenteras. En bostadsgård planeras mellan Hästen 19 och
Hästen 20. Parkeringsplatser kommer i huvudsak att utföras i parkeringsga-
rage under mark.

Samrådsyttrande 13 – Hästen 20 (andra yttrandet)

Maximal byggrätt på fastigheten Hästen 19 ska var 180 m² med hänsyn till
omkringliggande fastigheter och områdets karaktär av villabebyggelse. Ingen
del av byggnaden får ligga närmare 4,5 m från tomtgräns. Taknock är över de
omkringliggande villor som gränsar tomten vilket jag absolut inte godkänner.
Nuvarande byggnader är i dåligt skick och kommer att behöva rivras vilket
innebär nybyggnad och ingen ombyggnad. Parkeringsplats mot fastighet Hä-
sten 20 motsäger jag mig. Alla parkeringsplatser ska ligga mot Grödingevägen
för att villornas karaktär ska behållas. Avgaser får inte strömma in på grann-
tomten. 2 våningshus separat eller i vinkel kan inte accepteras mot tomtgräns
till Hästen 20 samt inga fönster mot söder.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens svar till samrådsyttrande 12.

Samrådsyttrande 14 – SRV

SRV godkänner förslaget på detaljplan för Hästen 19, Tumba, Botkyrka
kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 15 – Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att synpunkterna i tjänsteskrivelsen beaktas.

Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Hästen 19 har upprättats. Planområdets areal är 846 m² och består idag av en större villa som byggts till i flera etapper och används som affärsverksamhet. Syftet med planen är möjliggöra 13 bostäder på fastigheten.

I denna skrivelse behandlas de miljö- och hälsoaspekter som miljöenheten anser behöver beaktas. Miljöenheten anser att planförslaget kan tillstrykas under förutsättning att:

- Det tydliggörs i detaljplanen att endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras. Detta för att säkerställa att dagvatten på fastigheten kan tas omhand även i framtiden och att inte mer än 80% av fastigheten exploateras och blir hårdgjorda ytor.

Bakgrund

Fastigheten Hästan 19 är privatägd och består av en större huvudbyggnad från 1940-talet som har byggts till i flera omgångar till fyra sammanhängande byggnadsdelar. Idag bedrivs en affärsverksamhet på fastigheten men denna kommer att flytta när fastigheten omvandlas till renodlat bostadsändamål. Fastigheten ligger i korsningen till Grödingevägen och Kungsvägen och på gränsen mellan Tumba vilastad och den tätare och högre flerbostadsbebyggelsen längs Grödingevägen. Fastigheten ligger cirka 500 meter från Tumba centrum och Tumba station med goda kommunikationer inom kommunen och kringliggande kommuner. Från Grödingevägen går även en busslinje med regelbundna avgångar. Med anledning av att fastigheten ligger i närheten av goda kommunikationer kommer ett lågt p-tal att erhållas och enligt förslaget kommer det finnas 6 parkeringsplatser på fastigheten samt möjlighet att parkera 26 cyklar.

Miljöaspekter

Dagvatten

Området ligger inom Tullingesjöns tillrinningsområde och i dagsläget avrinner dagvatten från fastigheten diffust mot Grödingevägen och Kungsvägen vidare via dagvattenbrunnar till Tumbaån. Tumbaån uppnår idag en måttlig ekologisk status och en god kemisk status. Enligt Botkyrkas blå värden (vattenprogram) har Tumbaån bedömts vara mycket känslig för översvämningar och det finns en risk att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status inte uppnås till 2021. För att minska

2019-05-21

belastningen av föroreningar och risken för översvämningar är det viktigt att fördroja och rena vattnet vid exploatering inom avrinningsområdet och att det därför är viktigt att dagvatten tas omhand lokalt enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi.

Enligt planförslaget och en dagvattenutredning, daterad 2017-08-15 kommer fastighetens hårdgjorda ytor och föroreningshalter i dagvattnet att minskas. Enligt planförslaget föreslås ett lokalt omhändertagande av dagvatten genom avledning av grönytor och planteringar inom fastigheten. I planbestämmelserna framgår det även att 80% av fastighetsarean får hårdgöras.

För att säkerställa att inte mer än 80% av fastigheten blir till hårdgjorda ytor bör det tydligare framgå i detaljplanen vilka ytor på fastighet det faktiskt är som inte kommer att hårdgöras. Detta för att säkerställa att dagvatten kan tas omhand lokalt på den egna fastigheten även i framtiden.

Miljöenhetens synpunkter

För att säkerställa att inte mer än 80% av fastighetsarean inte tas i anspråk bör det framgå i detaljplanen vilka ytor det faktiskt är som ska hårdgöras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Plankartan i samrådsförslaget innehåller en planbestämmelse som innebär att högst 80 % av fastighetsarean får hårdgöras. Planförslaget tydliggörs så att det framgår att bestämmelsen om hårdgjord yta även gäller område som omfattas av prickad mark.

Samrådsyttrande 16 – Trafikförvaltningen

Botkyrka har översänt rubricerad detaljplan till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 13 bostäder på fastigheten Hästen 19, som är bebyggd sedan tidigare. Den gällande detaljplanen medger två bostäder på fastigheten. För att fler bostäder ska kunna medges krävs en ny detaljplan.

Planområdet ligger ca 200 meter faktiskt gångavstånd från hållplats på Högrinksvägen, och cirka 600 meter faktiskt gångavstånd från Tumba pendeltågsstation och bussterminal.

Trafikförvaltningen ser positivt till förtätning i detta område.

Det är viktigt att busstrafikens framkomlighet säkras under byggtiden och när området är färdigbyggt. Om det finns en risk att framkomligheten påverkas vill vi vara med i en tidig dialog kring detta.

2019-05-21

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 17 – Hästen 21

Jag godkänner ej den föreslagna detaljplanen
tycker som man tror att det är bra med
fler bostäder i området, bara det utformas
på rätt sätt. Ser gärna fram emot fler
förslag, då inte så stor del påverkar vår
enda utsikt över området. Bygg hallar
en lång utmed gränslinor m parkering
på framsidan & gränsområde bakom
annars så är layouten väldigt utformad.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens svar för samrådsyttrande 12.

Samrådsyttrande 18 – Hästen 21 (andra yttrandet)

Jag godkänner ej den föreslagna detaljplanen
.....
Jag tycker att det är ok att de blir bostäder
men har synpunkter ang höjd och att
det byggs för nära tomtgräns.
Tillbyggnaden skymmer i stort sett hela
vår utsikt från köket.
Mer info samt bilder kommer från min
man Jan-Åke Andersson

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens svar för samrådsyttrande 12.

Samrådsyttrande 19 – SFAB

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Vid projektering och byggstart ska byggaren ta kontakt med Södertörns Fjärrvärme AB för dokumentation och utsättning av fjärrvärmeledningar.

Södertörns Fjärrvärme AB har följande erinran.

Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Grödingevägen och Kungsvägen där kv. Hästen 22, Älgen 31 och Älgen 25 är ansluten till fjärrvärme.

Kartskiss över området på sidan 2 och Z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000 sidan 3.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Samrådsyttrande 20 – Socialförvaltningen

Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har ställt en begäran till socialförvaltningen att yttra sig över förslag till detaljplan för Hästen 19, Tumba, Botkyrka kommun. Nedan följer socialförvaltningens synpunkter på det ställda förslaget.

Socialförvaltningens synpunkter

Socialförvaltningen ställer sig huvudsakligen positiv till det angivna förslaget som syftar till att möjliggöra för fler bostäder på den befintliga fastigheten. Socialförvaltningen noterar att förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanens mål om att komplettera befintlig bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen.

Detaljplanen möjliggör omkring 13 nya bostäder. Socialförvaltningen ställer sig positiv till de planerade nya bostäderna och vill särskilt framhålla behovet av att avsätta bostäder för socialförvaltningens verksamhet. Socialförvaltningen saknar dock i förslaget information om i vilken form de nya bostäderna åsyftas att upplåtas i. Socialförvaltningen vill särskilt framhålla vikten av att behovet av varierande upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar tillgodoses samt att kostnadskalkylerna för byggnationerna har en sådan nivå att det möjliggör ett boende för alla grupper. Detta är av yttersta vikt att ha i beaktande utifrån den sociala aspekten.

2019-05-21

Med dessa synpunkter tillstyrker socialförvaltningen förslaget och överlämnar det till samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inte juridisk möjlighet att i detaljplan styra varken upplåtelseform eller lägenhetsstorlekar. Om bullerproblematik föreligger kan bestämmelse om lägenhetsstorlek införas, vilket dock inte är fallet för Hästen 19.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inte möjlighet att styra priser för nyproducerade bostäder på en privat fastighet.