

Referens
Marina PavlovaMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Tullinge 17:129

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade (2017-02-14 §34) positivt planbesked för rubricerad plan. Samtidigt gav samhällsbyggnadsnämnden samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Tullinge 17:129 (45-44) och gå ut på samråd.

Detaljplanen syftar till att genom ändring av markanvändningen i gällande detaljplan från trädgårdsmästeri till centrumändamål göra det möjligt att även fortsättningsvis kunna bedriva nuvarande verksamhet, som är trädgårdshandel och restaurang.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 24 september 2018 till 15 oktober 2018. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset, på medborgarkontoret i Tullinge samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Annons var införd i *Mitt i Botkyrka-Salem* 2018-09-18 och i *Botkyrkadirekt* 2018-09-15.

Totalt har 16 yttranden kommit in under samrådet. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande tio remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget:

- Skanova AB
- Kultur-och fritidsförvaltningen
- Näringslivsenheten
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikverket
- Svenska kraftnät
- Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten
- Trafikförvaltningen

- Socialförvaltningen
- Lantmäteriet

Sex yttranden som innebär erinringar eller synpunkter på planförslaget har kommit in. Yttrandena återges i helhet eller i väsentliga delar.

Det är flera synpunkter som framförts: boende på Alpvägen 22, 146 50 Tullinge är negativt till förslaget och tycker att man inte ska planlägga området för restaurangverksamhet, som sprider lukt. Synpunkter om markanvändningen, och utfartförbud har också förekommit. Yttranden med kommentarer redovisas i bilagda samrådsredovisning.

Sammanfattning av de huvudsakliga ändringar som gjorts i detaljplanen efter samråd:

- Markanvändningen har justerats från H= detaljhandel till C= centrumändamål.
- Högsta sammanlagda byggnadsarea utökas från 160 m² till 300 m².
- Högsta nockhöjd begränsas till 8 meter och högsta höjd till takfot till 6,5 meter.
- Illustrationsmaterial har kompletterats.

Inkomna yttranden inom samråd tid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1	Länsstyrelsen i Stockholms län	2018-09-26	3
S2	Tullinge 17:128	2018-09-26	4
S3	Snödroppen 5	2018-10-01	4
S4	Skanova AB	2018-10-01	4
S5	Alpvägen 22, 146 50 Tullinge	2018-10-01	4
S6	Kultur-och fritidsförvaltningen	2018-10-01	5
S7	Näringslivsenheten	2018-10-01	5
S8	Södertörns brandförsvarsförbund	2018-10-04	6
S9	Trafikverket	2018-10-10	6
S10	Svenska kraftnät	2018-10-10	6

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S11	Tullinge Tomt- och Villaägareförening	2018-10-15	6
S12	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2018-10-15	8
S13	Socialförvaltningen	2018-10-18	8
S14	Trafikförvaltningen	2018-10-18	8
S15	Södertörns fjärrvärme	2018-10-23	8
S16	Lantmäteriet	2018-10-25	9

S1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Planens syfte är att utöver handelsändamål även tillåta restaurangverksamhet på platsen samt förflytta infartsförbudet på fastigheten. För närvarande har Länsstyrelsen i övrigt inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Rådgivande synpunkter

Enligt Boverket ska användningen H – detaljhandel användas där handel utgör huvudändamålet inom planområdet. Eftersom kommunen anger att även restaurang ska rymmas inom bestämmelsen vill Länsstyrelsen upplysa kommunen om att restaurang kan rymmas inom planbestämmelsen H – detaljhandel endast om den utgör ett komplement till detaljhandeln. I annat fall rekommenderar Boverket att restaurang bör rymmas inom planbestämmelsen C- centrumändamål. Läs gärna mer på Boverkets hemsida: <https://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/h-detaljhandel/>.

Kommunen kan även samråda med sin bygglovsavdelning för att säkerställa att bestämmelserna kommer kunna tolkas korrekt vid tillämpning av detaljplanen.

Kommentar

Synpunkten tillgodoses. Markanvändningen har preciserats från H= detaljhandel till C=centrumändamål.

S2. Tullinge 17:128

Tullinge 17:128 godkänner planförslaget.

Kommentar

Synpunkten är noterad.

S3. Snödroppen 5

Snödroppen 5 godkänner planförslaget.

Kommentar

Synpunkten är noterad.

S4. Skanova AB

Skanova har inga teleledningar som berörs av detaljplanen och har heller inget att invända mot planen.

För ledningssamordning inför eventuell anslutning av tele/fiber kontakta Anders Holmberg Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.

Kommentar

Ingen kommentar.

S5. Alpvägen 22, 146 50 Tullinge

Jag vill att Botkyrka kommun lägger största vikt vid mitt yttrande, trots att jag inte är närmaste granne. Detta för att jag berörs kraftigt av luftförorening i form av matos och lukt från Plantshopens restaurangverksamhet pga områdets speciella topografi. Den förorenade luften förs direkt upp till min fastighet, oberoende av vindar, den så kallade "skorstenseffekten".

Jag har ingenting emot att Plantshopen bedriver café och restaurangverksamhet som är lukt och matosfri t.ex. sushi och liknande. Problemet är det obehagliga och illaluktande matos/Thaios som kommer från denna restaurang sedan januari 2014.

Enligt Miljö har skorstenen på Plantshopens Thairestaurang höjts för att närmaste grannarna klagat på matoset, men den åtgärden tar inte bort det

matos/Thaios som kommer upp till Alpvägen 22. Mitt hus och min tomt ligger ca 40 m högre än Thairestaurangen, man har bara flyttat matoset lite högre upp i luften.

Se Tillsynsärende Dnr 2010:781.

Om Botkyrka kommun ändrar i detaljplanen för Tullinge 17:129 och tillåter fortsatt restaurangverksamhet förutsätter jag att Botkyrka kommuns ansvariga avdelningar tillser och ansvarar för att matoset blir fullständigt renat från lukt och fettpartiklar, så är icke fallet sedan januari 2014 och fram till dags dato.

Kommentar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 2015-07-29 §310 att lämna klagomålet på störande lukt från Café Plantshopen o Sushi (K. Svalborgs Konsult), på fastigheten Tullinge 17:129, Katrinebergsvägen 82 med organisationsnummer 19600321-1056 utan åtgärd.

Enligt 9 kap 3 § miljöbalken avses olägenhet för människors hälsa sådan störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Miljö- och hälsoskyddsnämnden gör bedömningen att störningen enligt klagomålet inte utgör en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har bedömt att det är högst osannolikt att matoset innehåller allergener och att de skulle kunna färdas det långa avståndet som råder mellan restaurangen och boendes bostad. Miljöenheten har utfört 12 inspektioner utomhus på den klagande boendes fastighet. Vid endast två tillfällen har lukt av matos noterats. Vid de två tillfällena var lukten på gränsen till kännbar. Störningen kan därför inte betraktas som annat än ringa i den mening som avses i miljöbalkens 9 kap. 3 §.

S6. Kultur-och fritidsförvaltningen

KOF kommer inte yttra sig.

Kommentar

Ingen kommentar.

S7. Näringslivsenheten

Vi på näringslivsenheten har sett över detaljplanen för 17:129, Tullinge villastad, Botkyrka kommun. Med tanke på att detaljplanen inte tillåter

restaurangverksamhet så tycker vi att det är bra att detaljplanen anpassas efter rådande situation för att göra det möjligt att bedriva trädgårdshandel och restaurang trots att ”detaljplaneanpassningen” inte innebär en faktiskt ändring.

Kommentar

Synpunkten är noterad.

S8. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har ingenting att erinra.

Kommentar

Ingen kommentar.

S9. Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Ingen kommentar.

S10. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område 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.

Kommentar

Ingen kommentar.

S11. Tullinge Tomt- och Villaägareförening

Vi har inte fyllt i rutan godkänner förslaget då vi har en del frågeställningar. I texten ”Planens syfte och huvuddrag” skriver ni:

”Detaljplanen syftar till att genom ändring av markanvändningen i gällande detaljplan från L = trädgårdsmästeri till H = handel göra det möjligt att även fortsättningsvis kunna bedriva nuvarande verksamhet, som är trädgårdshandel och restaurang”.

Gällande detaljplan tillåter inte restaurangverksamhet. Bygglov saknas. Fastighetsägaren önskar även att få infartsförbudet flyttat till det nuvarande läget.

Detaljplaneändringen innebär därför ingen faktisk ändring av markanvändning, jämfört med idag, utan är en anpassning till rådande situation.”

A) Ska vi tolka detta som att det är fritt fram att i efterhand få en detaljplan ändrad genom att hänvisa till att man redan genomfört ändring av markanvändning (som man inte har tillstånd för) och att det ”bara är en anpassning till rådande situation”? Detsamma gäller för bygglov?

Kommentar

2017-02-20 tar Bygglovsenheten ett beslut, att vid vite om 100 000 kronor förbjuda Kenneth Svalborg fr o m 1 Maj 2017 fortsätta pågående restaurangverksamheten. Kenneth Svalborg överklagade beslutet. Länsstyrelsen upphävd det överklagade beslutet med motivering att Kenneth Svalborg har fått positivt planbesked.

B) Var ska infart ske?

I Samrådshandlingen står det: ”Tillfart ska ske via befintlig in/utfart från Oxelvägen...”.

I Planbeskrivning framgår att ”fastighetsägaren önskar även att få infartsförbudet flyttat till det nuvarande läget”. Vad menas med detta?

Kommentar

I gällande detaljplan finns inte utfartförbud för fastigheten. I pågående detaljplan placering av utfart och utfartförbudet har preciserats. Utfarten har begränsats i bredd till 5,5 meter i nuvarande läget.

C) I Samrådshandlingen står det ”Lokalklimatet gör att det är olämpligt att använda braskaminer i området.”. Detta torde påverka vilken typ av restaurangverksamhet som man i så fall ska få tillstånd att bedriva. För ni gör väl inte skillnad på fastighetsägare till bostad och fastighetsägare som bedriver

företagsverksamhet? Det borde dessutom vara extra tydligt definierat med tanke på att tillstånden följer med vid eventuell försäljning. Så tacksam för ett förtydligande rörande vad som menas med "Restaurang".

Kommentar

Lokalklimatet gör att det är olämpligt att använda braskaminer i bostadsområde runt omkring. Det gäller inte för verksamhetsområde. Planhandlingarna har preciserats angående detta.

S12 Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter på förslag till detaljplan för Tullinge 17:129, Tullinge villastad, Botkyrka kommun.

Kommentar

Ingen kommentar.

S13 Socialförvaltningen

Socialförvaltningen har inte några synpunkter angående planen.

Kommentar

Ingen kommentar.

S14 Trafikförvaltningen

Planområdet ligger inom 100 meter från stoppställen på Katrinebergsvägen som trafikeras av linje 713 (Tumba-Visättra, via Flemingsberg stn) och 722 (Tullinge stn- Huddinge Sjukhus).

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planen.

Kommentar

Ingen kommentar.

S15 Södertörns fjärrvärme

Föreslår att fjärrvärme sker med vattenburna system, som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns fjärrvärme har fjärrvärme i området förlagd i Katrinebergsvägen, där kv.Pelargonen 3, kv.Tullinge 18:174, 19:282, Tullingehallen och Trädgårdsstadsskolan är ansluten till fjärrvärme. Kartskiss över området på sid 2 och Z-höjder inom området är höjdsystem RH2000 sidan 3.

Kommentar

Planhandlingarna har kompletterats angående frågan.

S16 Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2018-09-07) har följande noterats:

Lantmäteriets frågor i och med ett genomförande av detaljplanen avser främst avstyckning till nya fastigheter, förändring av fastigheter genom fastighetsreglering eller ändring, upphävande eller bildande av rättigheter för berörda fastigheter.

Detaljplaneförslaget innebär i princip enbart ändring av pågående markanvändning från trädgårdsmästeri = L till Handel =H.

Lantmäteriet har inget att erinra mot detaljplanen sett ur ett fastighetsrättsligt perspektiv.

Kommentar

Ingen kommentar.