



2012-07-13

Referens
Olof Karlsson

Utlåtande- Detaljplan för Skårdal 22-3

Bakgrund

Under februari 2011 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att ställa ut detaljplanen för Skårdal och fastighetsplanen för Kvarteret Fiskgjuset. I mars 2011 beslutade kommunstyrelsen att gatukostnadsutredningen för Skårdal skulle ställas ut med detaljplanen och fastighetsplanen.

Utställningen pågick från den 15 mars till den 17 april. Under utställningstiden var detaljplanen och gatukostnadsutredningen för Skårdal samt fastighetsplanen för Fiskgjuset utställt i kommunhuset och i medborgarkontoret i Tumba. Handlingarna var även utlagda på kommunens hemsida. Planhandlingarna skickades ut till berörda myndigheter, intresseorganisationer och sakägare enligt en upprättad sändlista. Utställningen annonserades även i Dagens Nyheter den 14 mars och i lokaltidningen Mitt i Botkyrka-Salem den 15 mars.

En av slutsatserna som Samhällsbyggnadsförvaltningen drog efter utställningen var att inte gå vidare med en fastighetsplan för Kvarteret Fiskgjuset. Det beror på fastighetsägarnas motstånd mot en sådan plan. Ett annat skäl är att kommunen har köpt Tumba 7:30, en central fastighet i området. Inköpet underlättar detaljplanens genomförande. Därför behöver detaljplanen och gatukostnadsutredningen för Skårdal ställas ut igen.

I samrådsredogörelsen för Skårdal 22-3 sammanfattades synpunkterna för detaljplanen, gatukostnadsutredningen och fastighetsplanen gemensamt, men i det här utlåtandet framgår endast synpunkter på detaljplanen. Synpunkterna på gatukostnadsutredningen redovisas i ett separat dokument. De synpunkterna som lämnades på fastighetsplanen redovisas inte eftersom förslaget till fastighetsplan har tagits bort.

2011-07-13

Yttranden

Här följer en sammanfattning av de yttranden som har kommit in. Originalen finns tillgängliga på plan sju i kommunhuset. De myndigheter, företag och föreningar som har skickat in yttranden är:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäteriet
- SL
- Vattenfall
- Skanova
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Södertörns fjärrvärme
- Naturskyddsföreningen
- Svenska turistföreningen
- Handikappsorganisationens samrådsgrupp, Botkyrka kommun
- Södertörns renhållnings verk

De fastigheter vilkas ägare har yttrat sig är:

- Tumba 7:11
- Tumba 7:14.
- Tumba 7:32
- Tumba 7:31
- Tumba 7:36
- Tumba 7:177
- Tumba 7:178
- Tumba 7:233

De yttranden som har inkommit från ägare till bostadsfastigheter i området innehåller många liknande synpunkter. För att undvika upprepningar delas därför redovisningen av yttranden upp i olika teman.

Yttranden från Myndigheter, företag och intresseföreningar

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen avför ärendet utan åtgärd.

Trafikverket

”Planen redovisar att lokalvägnätet rustas upp och att en gång- och cykelväg byggs ut med en koppling till anslutande befintlig gång- och cykelväg längs Aspenvägen. oskyddade trafikanter ges därmed en möjlighet att kommunicera med omvärlden på ett trafiksäkert sätt, bl.a. kan busshållplatsen vid Tumbavägen nås inom ca 1 km gångavstånd.

2011-07-13

I detaljplaneprogrammet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov föreslås en gång- och cykelväg/stig runt Södra Aspen som inte har beaktats i den utställda detaljplanen. Med tanke på den långa genomförandetiden bör en planmässig förberedelse för denna gång- och cykelväg /stig göras.”

Frågan om framtida bullerstörning från den framtida nöjesparken i Hågelby behandlas i det ovan nämnda detaljplaneprogrammet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov.

I övrigt har Trafikverket Region Stockholm inget att erinra.

Kommentar:

Programmet för Eriksberg och Lindhov redovisar den befintliga Aspenstigen som går runt sjön. Passagen genom Skårdal går via Sjövägen. Detaljplanen försämrar inte möjligheten att ta sig fram längs med Aspenstigen.

Lantmäteriet

I plankartan står det som vi tolkar som utfartsförbud endast angivet Utfart, stängsel. Ett förtydligande om att det är ett utfartsförbud. Ska det vara ett utfartsförbud över huvudtaget? Det går att lösa utfartsfrågan för varje fastighet på annat sätt om utfartsförbudet tas bort. Om utfartsförbudet tas bort är den planerade gemensamma utfarten inte aktuell eftersom det då endast är en fastighet (M och L) på vardera sida som behöver få sin utfart ordnad på något sätt. Det sker då lämpligen med servitut. Gemensamhetsanläggningen saknas i fastighetsplanen!

Behövs en gemensamhetsanläggning för va-ledningar? Eller planerar kommunen att varje fastighet kan anslutas till det kommunala va-nätet vid fastighetsgränsen. G-området är även u-märkt. Är det tänkt att de underjordiska vatten- och avloppsledningarna ska gå där och ingå i gemensamhetsanläggningen?

Kommentar:

In- och utfartsförbudet samt kravet på gemensamhetsanläggningar har tagits bort.

SL

Området ligger i RUFSS 2010 inom övrig regional stadsbyggd. Här redovisas områden inom tätorter med lägre tillgänglighet till kollektivtrafiken. Till övrig regional stadsbyggd hör perifera stationslägen samt fritidshusområden bedöms bli omvandlade till områden med åretruntbostäder under planperioden I dessa områden kan viss fortsatt bebyggelseutveckling

2011-07-13

förväntas. Den prioriteras dock inte från regional utgångspunkt. Förhållningssättet ska vara att ny bebyggelse bör lokaliseras inom eller i direkt anslutning till befintliga tätorter. Bebyggelsen bör få en täthet och omfattning som ger förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning.

En förtätning av detta område kommer att öka efterfrågan på närheten till kollektivtrafik. Därför bör kommunen se till att de riktlinjer som finns i RUF 2010. Idag finns närmaste busshållplats 1,1 km från planområdet vilket SL anser vara oacceptabelt långt bort.

SL har studerat möjligheterna till att inrätta en ny busslinje som skulle kunna trafikera områdena Vretarna och Skårdal. Det troligaste sträckningen för en eventuell ny linje är utmed Vreta Gårds Väg som även kan trafikera Solhöjden. En förutsättning för denna lösning är att en ny väg byggs genom Solhöjden.

Om kommunen inte ser en ny busslinje som en bra lösning avråder SL från att utveckla detta område med bakgrund till RUF 2010.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är förenligt med RUF 2010 med mindre förtätningar där det redan finns utbyggd infrastruktur. Skårdal är ett befintligt omvandlingsområde från en bebyggelse med fritidshus till en bebyggelse med bostadshus för som kan brukas året runt.

Avståndet till den närmaste busshållplatsen bedöms vara tillräckligt.

Vattenfall

Det måste lämnas utrymme i vägområdet för tillkommande markförlagda ledningar. I övrigt har vattenfall inget ytterligare att erinra på detaljplanen.

Kommentar:

Vägområdet är tillräckligt brett för att rymma allmänna ledningar.

Skanova

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla de befintliga teleanläggningarna i deras nuvarande lägen för att undvika olägenheter och kostnader som kan uppkomma i samband med flytt.

För att genomföra detaljplaneförslaget kan det krävas att en telestolpe flyttas. Tvingas Skanova att flytta stolpen så förutsätter Skanova att den part som initierar flytten även bekostar den.

2011-07-13

Skanova förutsätter att kommunen i planhandlingarna och speciellt i genomförandebeskrivningen beskriver de tekniska och ekonomiska konsekvenserna avseende nödvändiga åtgärder i telenätet.

Skanova är eventuellt intresserade att markförlägga sina luftledningar i samband med att andra ledningsägare utför markarbeten.

Kommentar:

Stolpen försörjer endast fastigheten Tumba 7:178 varför den anses vara en servis. Stolpen är därmed varken av allmänt intresse eller en detaljplanefråga. Servisen kan ersättas med en markförlagd servis i samband med vägarbeten. Kontakt kommer att tas med Skanova för att samordna detta i samband med detaljprojekteringen av vägen.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har tidigare lämnat synpunkter på rubricerat planärende, vilka beaktas i upprättad samrådsredogörelse av Botkyrka kommun om Skårdal den 8 mars 2010. Södertörns brandförsvarsförbund har inga ytterligare synpunkter.

Södertörns fjärrvärme

Södertörns fjärrvärme AB har ingen erinran.

Naturskyddsföreningen

”Området ligger i kanten till Bornsjökilen som vid Aspen är ganska smal. Den kringräns, naggas i kanten och urholkas av andra exploateringar som Loviseberg, Solhöjden, Hågelby Familjepark, ny dragning av Hågelbyleden och även av Loviseberg i Huddinge och annan exploatering i Gömmarenområdet.

Syftet med planen är att möjliggöra förtätning, anslutning till kommunalt vatten och avlopp samt ett bättre vägnät. En annan målsättning är att i görligaste mån värna områdets kuperade och naturrika karaktär. Det låter bra! Naturskyddsföreningen är dock starkt skeptisk till hur mycket av naturvärdena som kommer att återstå efter en omvandling av fritidshusområdet till ett ordinärt förortsområde.

Erfarenheten visar ofta att det är mycket litet av den ursprungliga vegetationen och markytan som finns kvar när tomterna ställts i ordning efter husbyggena. Detaljplanen utgör inget skydd mot sådant. Det finns inga restriktioner mot att avverka träd. Man kan dessvärre befara att inte ens reglerna för marknivåer alltid kommer att följas och att överträdelser inte kommer att upptäckas och beivras. Vi på Naturskyddsföreningen är inte ens

säkra på att den famösa skövlingen och utfyllnaden på strandskyddat områden på Tumba 7:18 kommer att hanteras på ett adekvat sätt, att staketet tas bort från den kommunala naturmarken eller att den förstörda sträckan av naturstigen runt sjön Aspen skyndsamt kommer att återställas.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det varit lyckligast för de naturintressen som föreningen vill slå vakt om att ambitionerna hade inskränkts till att genomföra VA-planerna och om att strandskyddet kunde vara kvar längs hela sträckan. På en punkt anser Naturskyddsföreningen att detaljplanen har en fördel: sammanbindningen av Aspenvägen och Sjövägen. Den blir ett trevlig alternativ till den nuvarande passagen förbi Skårdal.”

Kommentar:

Skårdal ligger inte inom Bornsjökilen enligt den avgränsning som redovisas i RUFS 2010. Konsekvensen för Bornsjökilen av andra detaljplaneringar bedöms i respektive utredning. Kartan nedan visar ett utdrag från plankartan i RUFS.



Illustrationen visar Bornsjökilens utbredning med grön yta. Det röda området visar Skårdal.

När detaljplanen är genomförd så kommer naturområdet i mitten av Skårdal att vara exploaterat av bostadstomter. Detaljplanen reglerar tomtstorleken på det området för att skapa förutsättningar att bevara stora delar av den befintliga vegetationen.

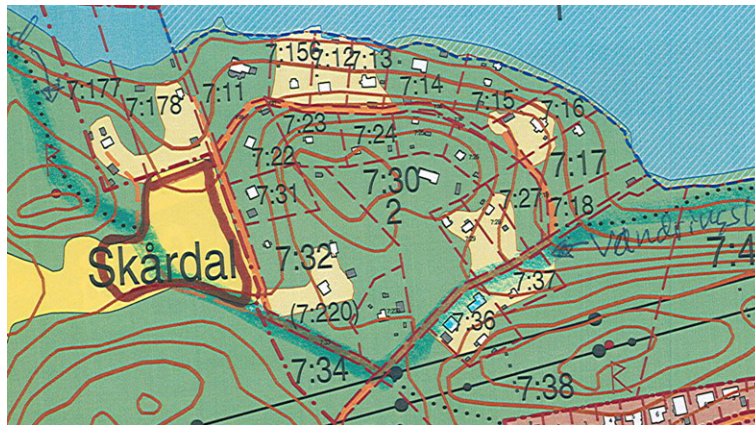
Markåtgärderna inom Tumba 7:18 berör inte detaljplanen.

2011-07-13

Svenska turistföreningen

Svenska Turistföreningen Stockholmskretsen lämnar några synpunkter över förslag på detaljplan i Skårdal.

Stockholmskretsen anser och vill att de två föreslagna helt nya bostadskvarteren i planområdets västra del ska tas bort. Se bifogade kartor.



Utklipp från bilaga till yttrandet från den Svenska turist föreningen

Planområdet berör en av Stockholms mycket viktiga gröna kilar, Bornsjökilen. Kilområdet finns med i nya regionalplanen RUFS och ska därmed ha ett visst skydd. Botkyrka kommun var med i arbetet med RUFS, men vad vi kan se inte lämnat någon brasklapp om exploatering i vare sig SKårdal, Hågelby, eller om igentäppning av Kilen som nu planeras på var sida av Aspen. Det är således med stor förvåning som vi ser att Botkyrka går emot RUFS.

Botkyrka är även med i Länsstyrelsens program för skydd av tätortsnära natur "Aldrig långt till naturen". Där blev kommunen klart medveten om behovet av skydd av olika tätortsnära grönområden. Längs sjön Aspen finns bestämmelser om strandskydd. Runt Aspen går även en väl använd vandringsled som blir störd och mindre attraktiv att använda om förslaget med de två nya tomtplatserna ute på åkern går igenom.

Mot bakgrund av det ovan redovisade och att Botkyrka på andra platser är relativt välvillig inställd mot natur, rekreation och friluftsliv så är vi förvånade över de två nya tomtplatserna i planområdets västra del. Ta bort de två!

I andra kommunala handlingar som berör områdena kring Aspen och Hågelby så har ni uttryckt en vilja att få till stånd en central grön

2011-07-13

Botkyrkapark. Vi anser det då självklart att Botkyrka i så fall bildar ett naturreservat av en del av Bornsjökilen omkring Aspen.”

Kommentar:

Skårdal ingår inte i Bornsjökilen, se illustrationen som är med i kommentaren till Naturskyddsföreningens yttrande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att Aspenstigen kan bli attraktivare eftersom sammankopplingen av Sjövägen och Aspenvägen innebär att Aspenstigen kan gå längst med vattnet. Passager har sparats ut i detaljplanen mellan lokalgatorna och stigarna i närområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att nya bostäder i första hand ska ske i lägen där det finns en befintlig kommunal infrastruktur, eller där det ändå finns ett behov att bygga ut t.ex. gator och ledningar. Det handlar om resurshushållning. Det är även av allmänt intresse att skapa nya attraktiva bostäder i Botkyrka och dessa bostäder får ett bra läge med närhet till naturområden och förskola. Detta innebär t.ex. att enskilda infiltrationsanläggningar kan ersättas med kommunala nät, vilket skapar en bättre vattenkvalitet.

Handikappsorganisationernas samrådsgrupp

Vi avstår denna gång att ge synpunkter utan hänvisar till tidigare lämnade synpunkter, som avgivits ur ett funktionsperspektiv vid den föregående remissomgången, för området Skårdal.

SRV

SRV återvinning AB har inget att erinra mot planen.

Yttranden från ägare av bostadsfastigheter i Skårdal

Uppdelning av inkomna yttranden

Eftersom yttranden från ägare till bostadsfastigheter har delats upp i teman, så redovisas i detta stycke i vilka rubriker de enskilda yttranden finns sammanfattade.

Tumba 7:11

Tomtstorlekar och byggrätter

- Medges avstyckning?

Tumba 7:14

Utformning av gatan

- Koppla inte samman Aspenvägen och Sjövägen
- Ta inte privat tomtmark för att bredda vägen

2011-07-13

- Bättre rening av dagvatten från ägaren

Tomtstorlekar och byggrätter

- Otydligt hur små tomterna får vara
- Minska den minsta tomtstorleken till 1500 kvm för Tumba 7:14
- Varför är det inte lämpligt att bebygga den norra delen av Tumba 7:178?

Vatten och avlopp

- Vatten- och avloppsavgifterna är för dyra
- Utred alternativa vatten- och avloppslösningar

Bornsjökilen, strandskyddet och miljövärden

- Blockera inte Bornsjökilen

Detaljplanen är inte förenlig med programmet och MKB för Lindhov, Eriksberg och Hågelby

Buller från Hågelbyparken

Behåll vägnamnet Sjövägen

Tumba 7:22

Tomtstorlekar och byggrätter

- *Medges avstyckning?*

Tumba 7:31

Tomtstorlekar och byggrätter

- Ta bort gemensamhetsanläggning för infart

Behåll vägnamnet Sjövägen

Tumba 7:32

Utformning av gatan

- Koppla inte samman Aspenvägen och Sjövägen
- Behåll den befintliga dragningen av Sjövägen

Tomträtter och byggrätter

- Vi kräver en ökad tomtstorlek för den centrala delen av Skårdal.

Detaljplanens genomförande

- Vad kommer marken att kosta
- Kommunen ska genomföra markutväxlingarna

Behåll vägnamnet Sjövägen

Tumba 7:36

Utformning av gatan

- Koppla inte samman Aspenvägen och Sjövägen
- Ta inte privat tomtmark för att bredda vägen
- Bättre rening av dagvatten från ägaren

Tomtstorlekar och byggrätter

- *Medges avstyckning?*
- Otydligt hur små tomterna får vara

- Minska tomtstorleken för avstyckning av Tumba 7:36

Detaljplanens genomförande

- Vi kräver kompensation för värdeminskning av fastigheten.

Vatten och avlopp

- Tumba 7:36 är redan ansluten till det kommunala va-nätet.
- Utred alternativa vatten- och avloppslösningar

Bornsjökilen, strandskyddet och miljövärden

- Blockera inte Bornsjökilen
- Bevara strandskyddet

Det behövs fler arkeologiska undersökningar

Detaljplanen är inte förenlig med programmet och MKB för Lindhov,

Eriksberg och Hågelby

Buller från Hågelbyparken

Fel i planhandlingarna

Begränsa tung trafik på Aspenvägen och Sjövägen

Tumba 7:177

Utformning av gatan

- Koppla inte samman Aspenvägen och Sjövägen
- Ta inte privat tomtmark för att bredda vägen
- Bättre rening av dagvatten från ägaren
- Behåll grusvägarna

Tomtstorlekar och byggrätter

- Inga tvåvåningshus på jordbruksmarken vid Skårdalsvägen
- Utökad byggrätt för Tumba 7:177

Detaljplanens genomförande

- Tvingas eller erbjuds vi att köpa vägen fram till vår fastighet?

Vatten och avlopp

- Att lösa vatten- och avloppsproblemet förutsätter inte en detaljplan
- Utred alternativa vatten- och avloppslösningar

Bornsjökilen, strandskyddet och miljövärden

- Blockera inte Bornsjökilen
- Bevara områdets karaktär

Tumba 7:178

Tomtstorlekar och byggrätter

- Varför är det inte lämpligt att bebygga den norra delen av Tumba 7:178?
- Ta bort begränsningen för byggrätten för att bevara kulturmiljön inom Tumba 7:177 och 7:178
- Utöka byggrätten för Tumba 7:178

Tumba 7:233

Tomträtter och byggrätter

- Otydligt hur små tomterna får vara

2011-07-13

- Ta fram ett underlag som visar varför byggrätten har begränsats inom Tumba 7:233

Utformning av gatan

- Behåll grusvägarna

Detaljplanens genomförande

- Vad kommer marken att kosta

Bornsjökilen, strandskyddet och miljövärden

- Gör en inventering av miljövärden i Skårdal
- Bevara strandskyddet

Det behövs fler arkeologiska undersökningar

Detaljplanen är inte förenlig med programmet och MKB för Lindhov,

Eriksberg och Hågelby

Buller från Hågelbyparken

Utformning av gatan

Koppla inte samman Aspenvägen och Sjövägen

Tumba 7:14, Tumba 7:233, Tumba 7:32, Tumba 7:36, Tumba 7:177

Flera fastighetsägare är emot en sammankoppling av Sjövägen och Aspenvägen. Sammankopplingen kommer att leda till en ökad trafikbelastning av vägen och att obehöriga kommer att köra ut till Skårdal enligt ägarna. Det kommer även att leda till en ökad risk för trafikolyckor för alla de som går Aspenstigen. En del av Aspenstigen består av vägarna i Skårdal. Enligt en fastighetsägare är det flera tusen som går stigen varje år, bland annat grupper av skolbarn.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har argumenterat att en sammankoppling är nödvändig för att klara trafiksäkerheten. Alternativet att förstärka de befintliga vändplanerna är inte rimligt enligt förvaltningen, eftersom diametern på planerna ska vara 21 meter. Denna diameter krävs för att fordon ska kunna vända utan att behöva backa. Fastighetsägarna håller inte med om detta argument. En vändplan på 14 meter anses räcka. På flera andra nybyggda områden har det räckt med den diametern. En förstärkning av befintliga vändplaner är dessutom billigare än att spränga genom terrängen för att koppla samman vägarna. I Skårdal borde större hänsyn tas till områdets karaktär och landskapet vilket kräver mindre vändplaner än 21 meter. Om ett argument är att otymplig trafik inte får backa så varför medger kommunen en t-vändning för den nya vägen upp på höjden i mitten av Skårdal?

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att en sammankoppling kommer att leda till en ökad trafik eftersom det inte finns några allmänna målpunkter i Skårdal. Däremot skapar sammankopplingen en

alternativ väg att ta sig förbi den branta delen av Sjövägen när det är risk för halka. Sammankopplingen innebär även att vändning med backning undviks vid vändplanerna vilket skapar en högre trafiksäkerhet.

En vändplan bör vara 21 meter för att rymma en vändning av otymplig trafik, enligt Trafikverkets råd om allmänna vägar och gators utformning (VGU). Bedömningen om vilket trafiklösning som är lämpligast görs från fall till fall. På höjden mellan Aspenvägen och Sjövägen Skårdal har samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt att en t-vändning är lämplig, vilket är en enklare trafikrörelse än att vända i en för liten vändplan.

Ta inte privat tomtmark i anspråk för att bredda vägen

Tumba 7:14, Tumba 7:31, Tumba 7:177 och Tumba 7:36

De breddningar av vägarna i Skårdal som detaljplanen innebär är meningslösa och innebär ett övergrepp mot äganderätten. Om breddningarna ändå ska göras, så ska i första hand mark som inte är använd tomtmark tas i anspråk. Inte som enligt förslaget där vägen breddas på privata tomter. Vissa tomter blir av med garageplan och gräsmattor.

Ägaren till Tumba 7:31 motsätter sig mot att kommunen tänkt lösa in mark från dennes fastighet. Breddningen innebär att mark tas i anspråk som används för gräsmatta och för uppställning av bil. På andra sidan vägen äger kommunen flera kilometer med jordbruksmark, bredda vägen mot den sidan istället.

Inte heller ägaren till Tumba 7:36 accepterar att diket breddas in på den fastigheten. Ägaren är orolig att ingreppet kommer att underminera huset. Det finns också en oro att den befintliga infarten till garaget blir otillgängligt. Ägaren kräver att diket anläggs på andra sidan vägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tidigare hävdade att breddningen krävs för att anlägga diken längs med vägen. Men det behövs inte bredare diken än de som finns idag, enligt flera ägare. ”De som funnits i flera hundra år och har alltid klarat av det vatten som den markytan har för avsikt att betjäna.”

Kommentar:

De breddningar som detaljplanen innebär är nödvändiga för att klara de utrymmesbehov som upprustningen av vägen innebär. En ny vägkropp innebär att slänter och stödmurar behöver anläggas. Dessutom behöver utrymmen för avrinning av dagvatten säkerställas. I avvägningen om vilka utrymmen som behöver lösas in väger flera faktorer, t.ex. vägens lutning, terrängen, markens beskaffenhet och hur marken används idag, t.ex. om det är häckar eller infarter som tas i anspråk. Tillgängligheten

till samtliga in- och utfarter kommer att vara oförändrad efter vägens utbyggnad. Mot Tumba 7:36 kommer en stödmur att resas för att inte underminera fastighetens huvudbyggnad.

För att minska den mark som måste lösas in kommer det området som behövs för slänter att säkerställas genom servitut istället för att marken planläggs för gata. Det innebär att det avsedda vägområdet har blivit mindre i detaljplanen, men motsvarande område kommer ändå att belastas av servitut. Detta skapar en flexibilitet eftersom om behovet av slänt upphör kan servitutet tas bort lättare än om marken vore planlagd som lokalgata.

Förprojekteringen som ligger till grund till detaljplanen har ändrats vilket även påverkat detaljplanen. Ändringarna består i följande:

- Den planerade vägdragningen har ändrats så att den följer den befintliga dragningen vilket ger ett minskat ingrepp i Tumba 7:32.
- Stödmurar planeras istället för slänter på två platser, vilket har gett ett mindre ingrepp i Tumba 7:23 och Tumba 7:27.

Bättre rening av dagvatten från vägen

Tumba 7:14, Tumba 7:177 och Tumba 7:36

Den föreslagna lösningen att leda ner dagvattnet från vägarna till Aspen försämrar sjöns vattenkvalitet. Kommunen ställer krav på att fastighetsägarna ska omhänderta dagvattnet lokalt. Då borde samma krav gälla för reningen av vägens dagvatten. Dessutom beläggs vägen med asfalt som är ett material som urlakar miljöfarliga ämnen.

Flera fastighetsägare uppfattar att avrinningen från vägarna fungerar bra och att vattnet blir relativt rent eftersom det infiltreras i de befintliga dikena där det tas upp av växtligheten. Planhandlingarna behöver kompletteras med en utredning som visar hur dagvattnet ska omhändertas från vägarna.

Kommentar:

Dagvattnet från vägarna kommer att infiltreras i diken och kommer endast att ledas ner till sjön Aspen vid kraftig nederbörd. Eftersom dikena är rätt dimensionerade behövs inga ytterligare reningsanläggningar för att nå en tillräcklig reningsgrad. För säkerhetsskull har utrymme för fördröjning säkerställts i korsningen av Sjövägen och vägförbindelsen ner mot Aspensjön.

Behåll grusvägarna

Tumba 7:177 och Tumba 7:233

2011-07-13

Behåll grusvägarna i Skårdal. Gruset är en viktig del av områdets karaktär och bidrar till känslan av lantlighet. Upprusta och underhåll istället de befintliga vägarna.

Ägaren till Tumba 7:233 kräver att medborgarförslaget till KS/2009:309 ska besvaras av kommunfullmäktige, det innehåller bland annat krav på att områdets karaktär ska bevaras och att grusvägen ska behållas.

Kommentar:

Asfaltsväg ger vägen en bättre bärighet och en snabbare avrinning av dagvatten vilket bland annat innebär mindre risk för blixthalka. Asfaltsvägen kräver även mindre i underhåll och medför därför en mindre belastning av den kommunala driftsbudgeten.

Begäran att besvara medborgarförslaget har skickats till kommunledningsförvaltningen.

Behåll den befintliga dragningen för Sjävägen vid Tumba 7:32

Tumba 7:32

I förslaget har en uträtad dragning av Sjävägen presenteras som innebär ett intrång på vår tomt och äventyrar våra fruktträd. Motiveringen är att dragningen skulle ge bättre vy mot sjön för resande på vägen. På frågan om rakare dragning inte driver upp hastigheten svarar ansvariga på kommunen att man kan stävja på fastighetsdämpande åtgärder vilket låter onödigt. Vi kräver en justering av dragningen längs vår befintliga fastighetsgräns och att fruktträden skonas.

Kommentar:

Den planerade dragningen av gatan är ändrad är anpassad till befintlig vägdragning och tomtgräns.

Tomtstorlekar och byggrätter

Medges avstyckning?

Tumba 7:11, 7:22 och 7:36

I detaljplanen medges en avstyckning från Tumba 7:11 och 7:22 men i genomförandebeskrivningen medges den inte. Vad gäller?

Ägaren till Tumba 7:11 önskar att egenskapsgränsen ska följa rakt ut i vattnet och inte böjas som utställningshandlingarna redovisar.

Kommentar:

2011-07-13

Avstyckning medges av Tumba 7:11 och Tumba 7:22.
Genomförandebeskrivningen har justerats för att överensstämma med detaljplanen. Även egenskapsgränsen har ändrats i enlighet med fastighetsägarens önskemål.

Otydligt hur små tomterna får vara

Tumba 7:14 – Tumba 7:233 och Tumba 7:36

Planhandlingarna är otydliga för hur små tomterna får vara enligt detaljplanen. Är det 1200 kvm eller 1000 kvm.

Kommentar

Detaljplanen har ändrats. Nu framgår det med tydlighet vilka tomtstorlekar som gäller.

Ta bort gemensamhetsanläggningen för infart

Tumba 7:31

Jag anser fortfarande att tillfart till den nya lotten på min fastighet bäst görs från Sjövägen. Kommunens angivna anledning till att detta inte går är lutningen. Men Sjövägen kommer även efter ombyggnaden att luta mera. Därför anser jag att det skälet inte är relevant.

Tumba 7:32

Den högsta och mest attraktivaste platsen inom fastigheten Tumba 7:32 har reglerats för gemensamhetsanläggning enligt detaljplanen. Syftet är att möjliggöra en in- och utfart för en framtida avstyckning av den intilliggande fastigheten Tumba 7:31. Detta är båda berörda fastighetsägare emot. Enligt ägarna så borde denna plats istället användas som en rekreationsyta. Behovet av in- och utfart kan lösas med andra alternativ.

Kommentar:

Kravet på gemensamhetsanläggning har tagits bort. Däremot är motsvarande markområde fortfarande belagt med byggnadsförbud, för att möjliggöra en in- och utfart till de avstyckningar som detaljplanen möjliggör.

Minska den minsta tomtstorleken till 1500 kvm för Tumba 7:14

Tumba 7:14

Ägaren till Tumba 7:14 är emot att avstyckningsrätten inom fastigheten måste vara minst 1900 kvm. Istället bör den minsta storleken minsta storleken vara mellan 1000 kvm till 1500 kvm. En mindre storlek innebär bättre förutsättningar att passa in anlägga en ny bostadstomt till den befintliga tomten.

2011-07-13

Kommentar:

Den minsta tomtstorleken för avstyckning är minskad till 1500 kvm.

Varför är det inte lämpligt att bebygga den norra delen av Tumba 7:178?

Tumba 7:178 och Tumba 7:14

Ägarna till Tumba 7:14 och Tumba 7:178 motsätter sig att möjligheten att bygga har begränsats för den norra delen av Tumba 7:178, i jämförelse med samrådsförslaget till detaljplan för Skårdal. Enligt ägarna innebär dagens teknik att det går att bygga med vilka markförutsättningar som helst. Pålning är den vanligaste lösningen för mark som är lös. Kräv möjligen ett underlag för de geotekniska förutsättningarna men ta inte bort byggrätten.

Tumba 7:11 har samma markförutsättningar som Tumba 7:178 men där medges en byggrätt och en möjlighet till avstyckning. Lika behandling måste råda, enligt fastighetsägaren för Tumba 7:178.

Kommentar:

Under sommaren 2010 har det utförts en geoteknisk utredning för bland annat Tumba 7:11 och Tumba 7:178. Enligt utredningen var markförutsättningarna lämpliga för bebyggelse för Tumba 7:11 men olämpliga för Tumba 7:178. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att underlaget som den geotekniska utredningen innebär är tillräckligt för att begränsa möjligheten att bygga på den norra delen av fastigheten Tumba 7:178.

Inga tvåvåningshus på jordbruksmarken vid Skårdalsvägen

Tumba 7:177

Tvåvåningshus är olämpligt på åkermarken på åkermarken, vid Skårdalsvägen och Sjövägen. Dessa hus kommer att upplevas som skyskrapor. Förövrigt bör det inte bildas några nya fastigheter alls på åkermarken.

Kommentar:

Med begränsningen att ett tvåvåningshus endast får byggas med 90 kvm i markyta så bedömer inte samhällsbyggnadsförvaltningen att utbyggnaden av åkern kommer att ge ett för massivt eller storskaligt intryck.

Utökad möjligheterna att bygga inom Tumba 7:177

Vad gäller Tumba 7:177 så motsätter vi oss den föreslagna byggrätten för fastigheten.

Det är viktigt att behålla bebyggelsens särdrag och karaktär. Men för att locka framtida fastighetsägare som kan sköta om fastigheten som borde byggrätten utökas med minst 100 kvm. Med den föreslagna byggrätten kan ingen normalstor familj bebo torpet.

Kommentar

På tomten finns en huvudbyggnad som är 55 kvm och fyra komplementbyggnader som sammanlagt är 105 kvm. Med huvudbyggnaden blir det 160 kvm. Enligt utställningsförslaget så har byggrätten för fastigheten utökats till 300 kvm. Det innebär att en ny huvudbyggnad kan uppföras som är 140 kvm utan att några komplementbyggnader behöver rivas.

Utöka möjligheten att bygga i den norra delen av Tumba 7:178

Byggrätten begränsas i den västra delen av Tumba 7:178 för att bevara terrängen och befintliga träd. Möjligheten att utveckla Tumba 7:177 har också begränsats för att bevara kulturmiljön.

Genom att medge en avstyckning av Tumba 7:11 så kommer park- och naturkänslan helt att förstöras. Därför borde kommunen vara konsekvent och ta bort byggnadsförbudet för den västra delen av Tumba 7:178.

Jag kräver att mina fyra befintliga byggnader blir komplementbyggnader och att jag får en byggrätt för en ny huvudbyggnad på minst 250 kvm per plan.

Kommentar:

Avstyckningen av Tumba 7:11 är reglerad med en bestämmelse som innebär att en anpassning ska ske till den intilliggande kulturmiljön. Fastigheterna Tumba 7:11 och Tumba 7:178 har helt olika naturvärden och därför har olika bedömningar gjorts vilket får ett genomslag i regleringen av respektive fastighet.

En del av prickmarken har tagits bort mot Tumba 7:177 och en avstyckning medges. För varje tomt inom fastigheten finns en byggrätt för en huvudbyggnad på 230 kvm varav högst 150 kvm får användas för huvudbyggnad.

Det befintliga fritidshuset, garaget och förrådsbyggnaden är cirka 140 kvm. Det innebär att en ny huvudbyggnad ha en byggnadsyta som är 110 kvm.

Ta fram ett korrekt underlag som redovisar varför byggrätten har begränsats inom Tumba 7:233

2011-07-13

Tumba 7:233

Fastighetsägaren till Tumba 7:233 anser att marken som är belagd med byggförbud på fastigheten är för omfattande. Om skälet för inskränkningen beror på de hälsorisker som närheten till luftledningarna så kräver ägaren att ett korrekt underlag redovisats, t.ex. från mätningar av den elektromagnetiska strålningen.

Kommentar:

Anledningen till att marken har belagts med byggförbud är den mikrotlesa strålning som kommer från luftledningen. Svenska kraftnät har beräknat att inga nya bostäder bör tillkomma inom 70 meter från ledningen. Denna beräkning redovisas i planbeskrivningen.

Vi kräver en ökad tomtstorlek för den centrala delen av Skårdal

Tumba 7:32

Fastighetsägarna till Tumba 7:32 kräver en ökad minsta tomtstorlek till 1500 kvm över hela planområdet vilket skulle göra exploateringen mer harmonisk och ge större möjligheter att bevara grönområden. Förtätningen skulle även bli mindre påtaglig och bättre fördelad som följd.

Det är viktigt att området behåller sin karaktär efter detaljplanens genomförande. Karaktären består av stora tomter med stora inslag av skog och natur. Förslaget tar bara hänsyn till att behålla karaktären i de kvarter som ligger vid sjön Aspen medan de centrala delarna och den obebyggda åkern ska bära den större delen av förtätningen.

En föreslagen tomtstorlek på så lite som 1000 kvm innebär för att ge utrymme för en modern nybyggnation att tomten måste röjas i sin helhet. Inslaget av skog och natur i områdets mitt kommer helt att försvinna.

Vi kräver en justering av detaljplanen så att vår kvarvarande befintliga fastighet ges en generösare byggrätt eftersom tomten är större, 4246 kvm. En möjlighet till en större huvudbyggnad och fler komplementbyggnader kan motiveras med den större tomtytan.

Kommentar:

De medgivna tomtstorlekarna i Skårdal varierar eftersom förutsättningarna att anlägga tomter varierar i området. En del tomter är kraftigt kuperade och behöver vara större för att klara av kraven på tillgänglighet o.s.v. Andra tomter har kulturmiljövärden som ska skyddas. De tomterna som planeras på åkermarken är enkla att exploatera eftersom marken är flack och eftersom det inte finns någon

befintlig terräng eller vegetation att ta hänsyn till. Det innebär att mindre tomter och mindre byggrätter är lämpliga på åkermarken.

Att värna om områdets karaktär och att tillskapa nya attraktiva tomter är två värden som har vägts mot varandra. Om områdets karaktär inte varit en faktor så skulle ännu mer tomter kunna tillskapas i Skårdal. Nu föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen att en tomtstorlek på 1300 kvm och 1600 kvm är lämpliga för områdets centrala delar. Med de storlekarna kan en anpassning göras till befintlig terräng och vegetation.

För den centrala delen av Skårdal så föreslogs i den förra utställningen en fastighetsplan. Det fanns möjliga tomter som skulle kunna vara lämpliga med en storlek på 1000, om dessa tomter reglerades i detalj genom fastighetsplanen. Nu när fastighetsplanen har tagits bort så har den minsta tomtstorleken höjts till 1300 kvm.

Utgångspunkten har varit att samtliga tomter i Skårdal har fått en byggrätt på 150 kvm i två våningar om det inte funnits särskilda skäl. Byggrätten förhåller sig till den minsta medgivna tomtstorleken istället för den befintliga tomtstorleken.

Minska tomtstorleken för avstyckning av Tumba 7:36

Tumba 7:36

Ägaren till Tumba 7:36 framför att den minsta tomtstorleken är 1200 kvm för att stycka av Tumba 7:36. Storleken begränsar att avstyckningen kan anpassas till den befintliga tomten. Sänk storleken till 800 kvm.

Kommentar:

Kravet på minsta tomtstorlek för Tumba 7:36 har minskats till 1000 kvm. Syftet med minskningen är att öka flexibiliteten att stycka av utan att den avstyckade tomten blir olämplig. Eftersom marken är kuperad behövs en större yta än 800 kvm för den nya fastigheten.

Detaljplanens genomförande

Vad kommer marken att kosta?

Tumba 7:233 och Tumba 7:32

För att kunna ta ställning till inköp av mark behöver fastighetsägarna som kommer att beröras att veta vad marken och lantmäteriförvaltningen kommer att kosta. Först då kan de ge ett besked om de är intresserade av att köpa mark eller inte.

Kommentar:

Markpriset är beroende på marknaden så Samhällsbyggnadsförvaltningen kan inte lämna ett pris i dagsläget eftersom vi inte vet när försäljningen kommer att ske. Marköverföringen tas på någon av markägarnas initiativ och kan tidigast ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Kan inte inblandade parter komma överens om ett pris så gör lantmäteriet en värdering som en del av lantmäteriförrättningen.

Kommunen ska genomföra markutväxlingarna

Tumba 7:32

Fastighetsägaren till Tumba 7:32 kommer inte att inleda förhandlingar med kommunen, lantmäteriet eller grannar för att genomföra de markutväxlingar som planen kräver. Därför ska den de föreslagna markutväxlingarna som fastighetsplanen slår fast genomföras inom ramen av detaljplaneprojektet och ta de kostnader som då uppkommer.

Fastighetsägaren för Tumba 7:32 saknar en tydlig redogörelse för hur och till vilka kostnader de markutväxlingar som föreslås i planförslaget kan ske. Ägaren kommer inte att inleda förhandlingar med varken kommunen eller grannar om markutväxlingar.

Kommentar:

Kommunen kommer att ta initiativ till den marköverföring som är nödvändig dels för gatan dels för kvartersmarken som kommunen äger. Detaljplanen ger en möjlighet att skapa men det sker i så fall på någon av markägarnas initiativ. Kan inte markägarna komma överens om ett pris så kan lantmäteriet göra en opartisk värdering av marken om någon markägare begär det.

Vi kräver kompensation för värdeminskning av fastigheten 7:36

Tumba 7:36

Vi kräver kompensation för värdeminskning av fastigheten.

Kommentar:

Det är en grundläggande rättighet att få kompensation för värdeminskningen om man tvingas avstå mark.

Tvingas eller erbjuds vi att köpa vägen fram till vår fastighet?

Tumba 7:177

Av planförslaget framgår inte hur ägaren till Tumba 7:177 ska komma fram till sin fastighet. Skårdalsvägen förbinder fastigheten med Sjövägen men den sista delen av Skårdalsvägen blir kvartersmark, marken som planläggs för lokalgata går inte hela vägen fram till den befintliga infarten. Ägaren undrar om ny väg ska anläggas fram till fastigheten, eller om kommunen erbjuder eller tvingar fram en försäljning av den sista delen av Skårdalsvägen.

Kommentar:

Kommunen kommer inte att anlägga någon väg på kvartersmarken och ägaren till Tumba 7:177 kommer att erbjudas att köpa kvartersmarken.

Vatten- och avlopp

Vatten- och avloppsavgifterna är för dyra

Tumba 7:14

Enligt ägaren till Tumba 7:14 så belastas en befintlig fastighet med en avgift som är mellan 450 000 till 500 000 kronor. Ägaren anser inte att en anslutningspunkt i vägkant för 300 000 tillför fastigheterna det mervärde som vägkostnadsutredningen kräver.

Kommentar:

Det är en stor vinst att dra ut vatten- och avlopp i området. Den vinsten är dels marknadsvärdeshöjning men framförallt så är det en stor miljövinna att byta ut gamla enskilda avloppslösningar till en långsiktigt hållbar lösning.

Att lösa vatten- och avloppsproblemet förutsätter inte en detaljplan

Tumba 7:177

Vatten- och avloppsfrågan kan och bör lösas utan detaljplan, enligt det förslag som föreslagits ifrån samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kommentar:

Vägarna måste bli bredare om de ska rymma vatten- och avloppsledning. Det finns en samordningsvinna att anlägga vatten- och avloppsledningen samtidigt som vägen byggs ut. Därmed förutsätter utbyggnaden av infrastruktur en detaljplan.

Tumba 7:36 är ansluten till det kommunala va-nätet

Tumba 7:36

Ägaren till Tumba 7:36 informerar om att fastigheten redan är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp. Ägaren är orolig att den befintliga

servisledningen ska gå sönder när vägen rustas upp och accepterar inget uppehåll i vattenförsörjningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att Tumba 7:36 har vatten- och avloppsanslutning till de kommunala ledningarna.

Utred alternativa vatten- och avloppslösningar

Tumba 7:14, Tumba 7:177 och Tumba 7:36

Vi är för att området får en väl fungerande vatten- och avloppslösning men alternativa lösningar finns, t.ex. väl fungerande småskaliga lösningar.

Den lösningen med 50 avloppspumpar som Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår är inte en miljövändig lösning. Systemet är mer känsligt för störningar och beroende av pålitlig elförsörjning. Ägarna föredrar ett traditionellt säkert system med egenfall från fastigheterna eller gärna en utredning om enskilda avloppssystem.

Kommentar:

Detaljplanen styr till största delen inte vilken teknisk vatten- och avloppslösning som kommer att användas. Synpunkterna om vilken lösning som kan genomföras har framförts till va-enheten inom samhällsbyggnadsförvaltningen.

Bornsjökilen, strandskyddet och miljövärden

Blockera inte Bornsjökilen

Tumba 7:14, Tumba 7:177 och Tumba 7:36

Detaljplan blockerar den gröna kilen på den södra sidan av sjö Aspen enligt ägaren till Tumba 7:14. Ägaren framhåller att detaljplanen innebär att djur inte längre kan ta sig fram söder om sjön Aspen.

Bornsjökilens fantastiska naturvärden inskränks. Vi har ofta besök av skogsmård och andra mindre vanliga djur. Vintertid har en björn passerat över sjön. Regelbundet ses örn ugglor och andra fåglar. Här är gott om kräldjur som ormslå, snokar, paddor och grodor. Miljökonsekvensbeskrivning över flora och fauna saknas helt i kommunens dokumentation.

Området Skårdal ingår i översiktsplanen som en viktig del av Bornsjökilen och är en viktig spridningskorridor för växter och djur. En avstängning av

2011-07-13

Bornsjökilen får negativa konsekvenser. Med den föreslagna fastighetsplanen kommer Skårdalstoppen att avverkas och bebyggas. Den gröna kilen kommer effektivt att klippas av med vägar och staket. Inte alls överstämmande med översiktsplanen eller vad som framgår av RUFS 2010.

Kommentar:

Enligt RUFS 2010 angränsar Skårdal till grönkilen men ingår i bebyggelsestrukturen "övrig regional stadsbygd".

I utställningsförslaget till planbeskrivning framgick att Skårdal ingår i grönkilen, men den ingår inte i grönkilens värdekärna som beskrivs i RUFS. Planbeskrivningen har nu justerats för att bli tydligare. Däremot ingår Skårdal i Riksintresse för Bornsjön, för kultur- och naturvård.

Bevara områdets karaktär

Tumba 7:177

Vi vill inte ha ett förfulat bostadsområde. De ovan nämnda planer resulterar i en förlora idyll vilket innebär försämrade kultur- och naturvärden.

Vi får ofta besök av skogsmård och andra mindre vanliga djur. Vintertid har björn passerat över sjön. Under det övriga årstiderna samlas fåglar kring sjön, här finns örnn, ugglor och andra fåglar. Här finns även gott om kräldjur.

Även det blivande kvarteret Fiskguset kommer att bidra menligt till områdets karaktär. Avverkning av skog krävs för byggnation tät bebyggelse på berget på grund av små tomter, sprängningsarbeten och ny väg.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen skapar möjlighete att utveckla Skårdal till ett attraktivt bostadsområde. Regleringar föreslås som skyddar terrängen, bland annat genom minsta medgivna tomtstorlek. För höjden i mitten av Skårdal är den minsta

2011-07-13

fastighetsstorleken 1600 kvm. Det innebär att bebyggelse kan anpassas till terrängen och att träd kan bevaras.

Gör en inventering av miljövärden i Skårdal

Tumba 7:233

Vi saknar underlag som visar hur miljön påverkas. Det behöver tas fram en miljöinventering av växter och djur. Vad händer med vår koloni av fladdermöss och sällsynta fågelarter. Området är en del av Bornsjökilen och enligt flera utredningar ska detta grönområde värnas.

Kommentar:

Skårdal ingår inte i Bornsjökilen enligt RUFSS 2010, se kommentaren på föregående sidan, under rubriken bevara områdets karaktär.

Det finns inga kända naturvärden inom det område som planläggs för bostäder. Därmed har bedömningen gjorts att ingen särskild miljöinventering är nödvändig.

Behovsbedömningen redovisar de avvägningar som har gjorts angående miljövärden i Skårdal.

Bevara strandskyddet för Skårdalsgärdet

Tumba 7:233 och Tumba 7:36

Vi anser att kommunen inte redovisar fullgott skäl för att upphäva strandskyddet på Skårdalsgärdet i utställningshandlingarna är det endast ekonomiska skäl som åberopas. Vi yrkar på att strandskyddet åberopas för att tillgodose strandskyddets syften om att trygga förutsättningarna för växt och friluftsliv. Skårdalsgärdet är idag porten med fri siktlinje mot sjön och vinterns skidspår talar tydligt om att detta område nyttjas för friluftsliv. Vi kräver att områdets karaktär behålls och att inga blockeringar av Bornsjökilen tillåts.

Att nu enbart upphäva det utökade strandskyddet för den brukade jordbruksmarken enbart för att stycka av attraktiva strandnära tomter anser vi strider mot Miljöbalken 1, 3 och 4 kapitlet. Miljöbalken kap 7 §18 c ej kan tydas så att det ger rätt till att upphäva strandskyddet.

Djurspår i snön även andra vilda djur visar tydligt bruk av gärdet. Sommartid är det fullt med fåglar och senaste året har gärdet hyst en kaninfamilj som samsas med rådjuren och ibland betande älgar. Vintertid är skidspåren över skårdalsgärdet den enda och populär. Upphäv inte strandskyddet! Det finns inte en fullgod motivering till upphävandet.

2011-07-13

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att strandskyddet kan upphävas för jordbruksmarken som planläggs till bostadstomter, enligt detaljplanen. Området är avskilt från stranden av en höjd som bryter siktlinjerna till vattnet. Passager till stranden Aspensjön och till Aspenstigen bevaras genom att motsvarande markområden planläggs till natur eller till park. Därmed saknar området betydelse för strandskyddets syften.

Det behövs fler arkeologiska undersökningar

Tumba 7:233 och Tumba 7:36

Vi kräver att en arkeologisk undersökning ska genomföras av kvarteret Fiskgjusen innan en sådan viktig förändring som en fastighetsplan genomförs.

Notera även att fornfynd har gjorts inom den åkermark där detaljplanen nu föreslår en byggrätt för bostäder.

Vi anser det mycket troligt att intressanta spår från tidig bebyggelse finns på Skårdalens mitt, därför kräver vi en enklare arkeologisk undersökning av Skårdalens mitt innan en föreslagen tvingande fastighetsplan eller detaljplan genomförs. För att föreslagen plan ska ta hänsyn till eventuella fynd.

Kommentar:

Det finns inga kända fornminneslämningar inom det planerade kvarteret Fiskgjusen. En bit bränd flinta bedöms inte vara tillräckligt för att kräva ytterligare undersökningar på jordbruksmarken.

Om arkeologiska fynd påträffas under byggskedet så kommer en ny förundersökning att genomföras.

Detaljplanen är inte förenlig med programmet och MKB för Lindhov, Eriksberg och Hågelby

Tumba 7:36, Tumba 7:233 och Tumba 7:14

Flera ägare till bostadsfastigheter i Skårdal kräver en ny genomarbetning av detaljplanen med hänsyn till detaljplaneprogrammet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov. ”Avvikelser från programmet ska redovisas och motiveras.”

Ägaren till Tumba 7:36 kräver att miljökonsekvensbeskrivningen till programmet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov ska vara med i underlaget till detaljplanen för Skårdal. Eftersom den inte är bilagd uppfattar ägaren att remissinstanserna inte ha fått ett riktigt underlag och att de har blivit vilseledda.

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planeringen för Skårdal överstämmer med programmet för Eriksberg, Lindhov och Hågelby.

Detaljplanen för Skårdal och för programmet för Lindhov, Eriksberg och Hågelby hanteras genom två parallella processer. För båda planerna har en behovsbedömning upprättats. För programmet har det även tagits fram en miljökonsekvensbeskrivning. Den MKB rör de förändringar som programmet åsyftar, inte detaljplanen för Skårdal. Det finns inga motsägelser mellan behovsbedömningen och MKB.

Buller från Hågelbyparken

Tumba 7:14, Tumba 7:233 och Tumba 7:36

Skårdal är bullerstört. Alla vet ju att vi störs kraftigt av Hågelbyparken och det pågår sedan flera år en utredning om detta. Vi kräver att denna bullerkälla redovisas i de nya utställningshandlingarna.

Kommunens miljöenhet utreder redan de höga värdena. Hågelby själva medger att värdena överskrids och försöker sänka nivån.

Detta gäller danskvällar i Hågelbys regi men de värsta är då Hågelby är uthyrt för privata fester. Dokumentationen finns för volym dag för dag. Varför har man inte bilagt de utredningar som redan pågår?

Kommentar:

Ljud från dansmusik från Hågelby är ett tillsynsärende och ingen detaljplanefråga. Tillsynen för Hågelby sker av samhällsbyggnadsförvaltningen, miljöenheten.

Fel i planhandlingarna

Tumba 7:36

Ägarna till Tumba 7:36 har uppmärksammat fel i planhandlingarna och drar av detta slutsatsen att detaljplanen måste ställas ut på nytt.

- I planbeskrivningen framgår att planområdet är 196 hektar stort men i behovsbedömningen framgår att planområdet är 150 hektar stort.
- Enligt behovsbedömningen finns inga kända fornlämningar som har påträffats inom den del av planområdet som föreslås för bebyggelse.
- Ingen förtätning medges ned mot sjön Aspen enligt behovsbedömningen. Men tre nya byggrätter föreslås nu på strandtomter varav två är nya avstyckningar.

På planbeskrivningen och i behovsbedömningen framgår att det inte finns förorenad mark påstås motsägelsefullt, det finns inga kända förekomster av förorenad mark i området vilket är fel. Det har tippats asfaltsflak på Tumba 7:17 och Tumba 7:18.

Ägaren har också uppmärksammat motstridiga uppgifter angående om tomtstorlekar och om styckning medges eller inte. Dessa har kommenterats i avsnittet tomtstorlekar och byggrätter.

Kommentar:

En behovsbedömning upprättas i början av planprocessen för att göra ett underlag till en behovsbedömning av en särskild miljöbedömning. Enligt behovsbedömningen behövs ingen sådan särskild miljöbedömning. Miljökonsekvenserna beskrivs istället i planbeskrivningen som är uppdateras inför varje skede i planprocessen.

I planbeskrivningen framgår att det har hittats en bit bränd flinta i den delen av Skårdal som kommer att exploateras. Av detaljplanen framgår att det även sker en förtätning nere vid stranden. Behovsbedömningen har ändrats för att överstämna med resten av planhandlingarna.

Behåll vägnamnet Sjövägen

Tumba 7:14, Tumba 7:31 och Tumba 7:32

Jag ber er starkt att omvärdera att ta bort namnet Sjövägen för att använda Aspenvägen till hela området. Det blir svårt att hitta detta område som ligger avsidet om det får ha ett eget vägnamn, för brevbärare besökare budfirmor m.m. Dessutom har vägen redan ett eget vägnamn. Eller att ta ett nytt namn men inte samma som området utanför.

Det finns ingen anledning att byta namn på Sjövägen bara för att man kopplar ihop den med Aspenvägen. Ska man byta vägnamn så borde den delen av Aspenvägen som ligger i Skårdal byta namn till Sjövägen.

Några diskussioner kring vägnamn har inte hanterats i dialogen. Att ge hela slingan namnet Aspenvägen bygger bara vidare på den utökade numreringen som ni tidigare infört och ger besökare svårare att hitta rätt. Vi anser att Aspenvägen kan byta namn vid infarten till Skårdal så hela slingan ska då heta Sjövägen med lägre gatunummer som följd. Mer kraft nedlagt för att ge olika område kvartersnamn medan det används i dagligt tal, vägnamnet bara utan eftertanke blivit att förlänga Aspenvägen och de två lokalgatorna nya namn. Detta är mycket felprioriterat för oss boende i området.

Kommentar:

Vilka namn vägarna kommer att få är ingen detaljplane fråga. Framförda synpunkter på namnen har skickats till namnberedningen. Det är samhällsbyggnadsnämnden som beslutar om namn på bland annat gator.

Begränsa tung trafik på Aspenvägen och Sjövägen

Tumba 7:36

För att undvika ytterligare slitage så kräver vi ett beslut på att tung trafik i nuläget begränsas på Aspenvägen och Sjövägen. En bestämmelse om max axeltryck ska införas och vara i bruk till hela vägnätet i Skårdal har reparerats och upprustats.

Kommentar:

Förslaget att inrätta begränsningar för trafiken i Skårdal är förmedlade till gata- och parkenheten inom samhällsbyggnadsförvaltningen. Förslaget berör inte detaljplanen.

Ändringar av detaljplanen

Detaljplanen

Användning

I beskrivningen för användning för bostäder, har texten tagits bort om att bostäderna ska vara friliggande. Detta framgår under rubriken ”placering, utformning och utförande.

Den delen av Sjövägen som kommer att ersättas med en ny dragning söder om Tumba 7:32 planlades under tidigare utställning för användningen natur. Nu när fastighetsplanen inte längre föreslås så avses marken istället planläggas för användningen bostäder. En fastighetsplan hade tvingat intilliggande fastigheter att köpa marken medan detaljplanen endast möjliggör en sådan försäljning.

Utformning av allmänna platser; nya plushöjder för vägen

Under rubriken utformning av allmänna platser har de föreskrivna gatuhöjderna marginellt justerats p.g.a. en ny projektering, för att minska ingreppet i Tumba 7:32

Utnyttjandegrad / Fastighetsindelning

- Bestämmelse om minsta tomtstorlek har blivit en egen bestämmelse.
- Bestämmelsen att endast en huvudbyggnad medges per tomt har blivit en övergripande bestämmelse. I den övergripande bestämmelsen

framgår även att 30 kvm ska reserveras för garage och att vattenområden ej räknas i beräkningen av fastighetsytan.

- Eftersom fastighetsplanen har tagits bort för den centrala delen av Skårdal har den minsta tomtstorleken ökat till 1300 respektive 1600 kvm.
- Minsta tomtstorlek har sänkts till 1500 kvm för Tumba 7:14 och till 1000 kvm för Tumba 7:36.
- Möjligheten att bygga inom Tumba 7:177 har utökats för att möjliggöra en ny huvudbyggnad.
- Möjligheten att bygga inom Tumba 7:178 har utökats för att möjliggöra en avstyckning.
- Möjligheten att stycka har utökats för Tumba 7:14.
- Tumba 7:15 och Tumba 7:16 kan tillsammans skapa en avstyckningslott.
- Genom att fastighetsplanen har tagits bort så har Tumba 7:32 och Tumba 7:223 fått möjligheten att stycka ytterligare fyra fastigheter, genom att dela upp de befintliga tomterna.

Begränsning till markens byggande

Eftersom fastighetsplanen har tagits bort får ett större område längst med en höjd endast bebyggas med komplementbyggnader. Begränsningen syftar till att styra fastighetsindelningen och till att skydda landskapsbilden.

Krav på gemensamhetsområden och tillgänglighet för underjordisk ledning har tagits bort. Bestämmelsen om tillgänglighet för underjordisk ledning genom Tumba 7:17 har ersatts med en bestämmelse om dike: marken ska vara tillgänglig för avledning av dagvatten från allmän väg.

Begränsningen att marken ska vara tillgänglig för underhåll av befintlig ledning har tagits bort för den gamla anslutningen av Sjövägen till Aspenvägen. Därför har även byggförbudet tagits bort för den delen.

Markens anordnande; inget in- och utfartförbud

Begränsningen mot att ordna in- och utfart mot Sjövägen har tagits bort på grund av att fastighetsplanen har tagits bort. Eftersom kommunen inte längre säkerställer att de berörda fastigheterna får tillgång till den nya vägen så begränsar vi inte längre heller möjligheterna att ansluta till befintliga vägar.

Placering- utformning och utförande

Bestämmelser med beteckningar under rubriken ”placering-, utformning och utförande har arbetats in i den övergripande texten. Bestämmelsen om byggnadsteknik har lyfts in i planbeskrivningen eftersom syftet med bestämmelse var just att informera.

Administrativa bestämmelser

Bestämmelsen om att bygglov ska överstämman med gällande fastighetsplan har tagits bort eftersom fastighetsplanen inte längre föreslås av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Genom att fastighetsplanen har tagits bort har även genomförandetiden minskats till tio år. Anledningen till att den tidigare föreslogs att vara 15 år var att den tvingande verkan. Med en längre tid så får ägarna större möjlighet att själva genomföra planens intentioner. Däremot har genomförandetiden skjutits upp för kvartermarken med två år. Därmed hinner kommunen bygga ut den kommunala infrastrukturen innan Skårdal förtätas.

Planbeskrivningen

Kommunala beslut

De beslut som rör gatukostnadsutredningen och fastighetsplanen har tagits bort från rubriken kommunala beslut. Texten om planens syfte under stycket har lyfts ut och ersatt texten som förut stod under nästa rubriken ”planens syfte”.

Kommunala beslut i övrigt

Under rubriken ”Kommunala beslut i övrigt” så beskrivs i utställningshandlingarna från 2010 två ärenden som inte berör detaljplanen för Skårdal. Det ena är program för Hågelby och det andra är ett ärende om strandskyddsbrott och olovligt upplag av massor. Detta stycke har tagits bort från planbeskrivningen och beskrivs istället i utlåtandet.

Bebyggelseområden: Bostäder

Stycket bostäder under rubriken bebyggelseområden är ändrat så att en motivering framgår av föreslagna byggrätter och bestämmelser om tomtstorlekar.

Genomförandebeskrivningen

Genomförandebeskrivningen har strukturerats om så att det tydligare ska framgå hur genomförandet kommer att ske, framförallt genom att tydligare beskriva fastighetsbildningsprocessen med bland annat vem som har initiativrätt och hur kostnader och ersättningar fördelas. Komplettering med information om att befintliga utfarter kommer att återställs efter gatan byggts. Under rubriken Arkeologiska utredningar har texten kompletterats med att bränd flinta påträffats.

2011-07-13

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anna-Bie Agerberg
Gruppchef plan

Olof Karlsson
Planarkitekt