



## **Om samrådet**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att gå ut på samråd med förslaget till detaljplan för Skårdal (22-3) tillsammans med förslaget till fastighetsplan för Skårdal (92-32).

Kommunstyrelsen beslutade att samråda förslaget till gatukostnadsutredning för Skårdal i samband med detaljplanen och fastighetsplanen. Dessa tre beslut fattades i februari 2010.

Samrådet för de tre planerna var mellan den 9 mars till den 21 april, under våren 2010. Under samrådstiden har samrådshandlingarna varit utställda på Tumba medborgarkontor och Botkyrkas kommunhus. De har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Samrådet har annonserats i rikstidningen Dagens Nyheter den 8 mars och i lokaltidningen Mitt i Botkyrka. Detaljplanen, fastighetsplanen och gatukostnadsutredningen har även skickats till berörda myndigheter och sakägare enligt upprättat fastighetsförteckning. I samband med samrådet ordnades ett informationsmöte där berörda fick ett tillfälle att ställa frågor om detaljplanen till kommunens representanter.

Under samrådet fattade samhällsbyggnadsnämnden beslut om vilka namn gatorna och kvarteren i Skårdal kommer att få om planerna för bostadsområdet går vinner laga kraft.

## **Sammanfattning**

### **Synpunkter på planhandlingarna av berörda myndigheter**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att strandskyddet kan upphävas för delar av Skårdal och att en del av jordbruksmarken kan byggas utan att ytterligare förundersökningar behöver utföras för att detaljplanen ska kunna vinna laga kraft. Länsstyrelsen bedömer att Tumba 7:11 borde k-märkas och Stockholm länsmuseum avråder från att avstyckning medges av fastigheten av kulturmiljöskäl. SL framför att avståndet till närmsta busshållplats är för långt men de är i överlag positiva till framtidsplanerna för Skårdal. Trafikverket är för att det allmänna vägnätet byggs ut.

### **Synpunkter på planhandlingarna av ägare till fastigheter i Skårdal**

Flera ägare till fastigheter i Skårdal erinrar sig mot detaljplanen, fastighetsplanen och gatukostnadsutredningen för Skårdal. Ägarna bedömer inte att det är rimligt att de ska betala för gatukostnaden. De är även kritiska till den planerade gatans utformning. Exempel på detta är att Aspenvägen och Sjövägen sammankopplas, att vägarna asfalteras och breddas. Ägarna är även kritiska till samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att det är nödvändigt att ta deras i mark i anspråk för att anlägga vägen.

Flera fastighetsägare vill även ha mer flexibilitet för att kunna bygga större hus och stycka av större tomter. Detta är en av anledningarna till att de även är emot att en del av Skårdal kan regleras genom fastighetsplan.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer på inkomna synpunkter:**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är nödvändigt att förbättra vägarna i Skårdal av trafiksäkerhetsskäl, för de befintliga och de tillkommande bostäder.

Det är rimligt att ta ut gatukostnadsavgifter av fastighetsägarna eftersom det är ägarna som har nytta av utbyggnaden av vägen. Till exempel får fastighetsägarna möjligheter att stycka av, de får byggrätter och de får tillgång till en bättre vägstandard.

En fastighetsplan för den centrala delen av Skårdal är nödvändig för att säkerställa att området exploateras på ett sätt så att tomterna blir lämpliga för sitt ändamål. Detta innebär att tomterna ska bli tillgängliga, attraktiva och att de passar in i landskapsbilden. Fastighetsplanen säkerställer även ett ekonomiskt underlag till vägutbyggnaden.

### **Planarbete efter samrådstiden**

Under samrådet har ett allmänt möte ordnats med fastighetsägarna och flera enskilda. Bland annat har en planarkitekt träffat berörda fastighetsägare på fastighetsägarna samtidigt som kart- och mät tekniker har märkt ut de föreslagna fastighetsgränserna enligt fastighetsplanen. Under samrådstiden har samhällsbyggnadsförvaltningen beställt en omprojektering av gatan, en geoteknisk utredning och ett yttrande från Stockholms länsmuseum. De fyra mest betydande förändringarna av handlingarna är:

- Avstyckning medges för Tumba 7:22 och för Tumba 7:14. Avstyckning medges inte för Tumba 7:178 och för Tumba 7:11.
- Byggrätten har begränsats inom fastigheterna Tumba 7:178 och Tumba 7:18.
- Avgränsningen för allmän väg har ändrats för att minska anspråkstagandet av intilliggande fastigheter. Bredden för Sjövägen har minskats med 1,4 meter genom att en annan dikeslösning har projekterats. Intrånget har minskats av Tumba 7:27 genom att en kurva har blivit skarpare.
- Kommunen finansierar halva kostnaden för gång- och cykelbanan eftersom den bedöms fylla det allmänna behovet av ökad tillgång till sjön Aspen och till Aspenstigen för allmänheten.

Med dessa ändringar av samrådshandlingarna bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen, fastighetsplanen och gatukostnadsutredningen kan ställas ut för att sedan antas.

### **Beslut att ställa ut och att medge avstyckning för Tumba 7:11**

I februari beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ställa ut detaljplanen för Skårdal och fastighetsplanen för Fiskgjusen. Enligt beslutet ska detaljplanen ändras för att medge avstyckning av Tumba 7:11 innan den ställs ut.

### **Innehållsförteckning**

Yttranden från myndigheter, företag och intresseorganisationer .....	5
Länsstyrelsen i Stockholms län.....	5
Vägverket .....	5
SL .....	6
Stockholms länsmuseum .....	7
Södertörns brandförsvarsförbund .....	7
Tekniska nämnden, Botkyrka kommun .....	8
Miljö- och hälsoskydds-nämnden.....	8
Utbildning och arbetsmarknad, Botkyrka kommun.....	8
Kommunala handikapprådet, Botkyrka kommun.....	8
SRV återvinning AB .....	9
Friluftsförbundet, Botkyrkas lokalavdelning.....	9
Södertörns fjärrvärme .....	10
Vattenfall .....	10
Inkomna yttrande från ägare till fastigheter i Skårdal.....	10
Detaljplanens bestämmelser .....	11
Fastighetsplan .....	17
Utformning av gatan.....	26
Gatukostnadsutredningen .....	31
Vatten- och avlopp.....	39
Buller från Hågelby .....	40
Behovsbedömningen .....	42
Fornlämning .....	42
Planens genomförande .....	43
Ändringar efter samrådet .....	45
Ändringar av detaljplanen Skårdal (22-3) .....	45
Ändringar av fastighetsplanen Fiskgjusen (92-32) .....	47
Ändringar av Gatukostnadsutredningen .....	49
Planarbete efter samrådet .....	50
Möte med fastighetsägare.....	50
Planarbete av detaljplan för Skårdal (22-3) .....	50
Planarbete av fastighetsplan för Fiskgjusen (92-32) .....	52
Nya namn på gator och vägar i Skårdal .....	52
Nya namn på gatorna.....	53

Nya namn på kvarteren..... 53

## **Yttranden från myndigheter, företag och intresseorganisationer**

I detta stycke har inkomna yttranden sammanfattats och kommenterats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Yttranden från sakägare sammanfattas i ett eget stycke. Samtliga yttranden finns i sin helhet att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen.

### **Länsstyrelsen i Stockholms län**

Länsstyrelsen är positiv till att området ansluts till kommunalt vatten- och avlopp och håller med kommunen om att det är viktigt att rena dagvattnet inom planområdet.

Inom planområdet finns två byggnader som har uppmärksammats för sina kulturhistoriska värden. I planen införs varsamhetsbestämmelse för torpet Skårdal. Länsstyrelsen anser att varsamhetsbestämmelse även bör införas för den kulturhistoriskt intressanta byggnaden på fastigheten Tumba 7:11. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i samrådsredogörelsen avseende delar som rör fornlämningar.

Länsstyrelsen vill erinra om att en särskild begäran om strandskyddsupphävande ska lämnas in till Länsstyrelsen lämpligen i samband med utställning av detaljplanen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Detaljplanen har ändrats genom att detaljplanen har kompletterats med en varsamhetsbestämmelse för fastigheten Tumba 7:11, bestämmelsen har beteckningen "k".

### **Vägverket**

Vägverket ser positivt på planförslagets åtgärder för att öka vägnätets standard och trafiksäkerhet. Det är bra att en gång- och cykelväg anläggs längs Sjövägen och som ansluter till befintlig gång- och cykelväg utanför planområdet.

Vägverket har tidigare påpekat vikten av att tillgängligheten till kollektivtrafiken är god. Vägverket anser det därför av vikt att kommunen tillsammans med SL utreder möjligheterna att anlägga parkeringsplats vid närmaste busshållplats.

Vägverket anser att riktvärdena som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse. Vägverket anser också att det är av betydelse att planerna på en eventuellt framtida familjepark/nöjespark vid Hågelby beaktas i detta skede, då denna kan komma att förändra förutsättningarna i planområdet vad gäller exempelvis bullernivåer.

Vägverket vill även informera om att en förstudie enligt väglagen för väg 258, Hågelbyleden, ska tas fram samt att Vägverket och Botkyrka kommun för diskussioner om detaljplanen för området Loviseberg II och den trafikutredning avseende kapaciteten för cirkulationsplats Tunarondellen som genomförs i samband med planarbetet.”

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att parkeringsplatser vid närmsta busshållplats är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedriver ett kontinuerligt arbete med att förbättra tillgängligheten till busshållplatserna.

Konsekvenserna av planerna att anlägga en familjepark Hågelby kommer att bedömas i den pågående program och detaljplane processen. I planeringen av Skårdal utgår från den befintliga situationen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att förstudien för väg 258 påverkar förutsättningarna att genomföra den föreslagna detaljplanen för Skårdal.

**SL**

En förtätning av detta område kommer att öka efterfrågan på närheten till kollektivtrafik. Idag finns närmaste busshållplats cirka 1 km från planområdet. Det anser SL är oacceptabelt långt bort.

Kommunen bör undersöka intresset hos de boende att inrätta en ny busslinje som skulle trafikera områdena Vretarna och Skårdal utmed Vreta Gårds väg. Den nya linjen skulle även kunna trafikera Solhöjden.

De nya fastighetsägarna bör i detta fall informeras om att det inte planeras någon busstrafik i närheten av området ifall det blir så.

Det är även viktigt att det finns gena, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk mellan bebyggelsen och hållplatserna. Utformningen av vägar mellan hållplatser och bebyggelse ska utgå från barnperspektiv och vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

En ny bussförbindelse hade skapat bättre förutsättningar att förtäta Skårdal men den planerade förtätningen förutsätter inte en ny bussförbindelse enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Förvaltningen bedömer inte heller att kommunen är skyldiga att informera framtida köpare att det inte är planerat en ny bussförbindelse.

### **Stockholms länsmuseum**

Botkyrka kommun har begärt ett yttrande från Stockholms länsmuseum att göra en kulturhistorisk beskrivning av kulturmiljövärden inom Tumba 7:11 samt att komma med synpunkter om en eventuell avstyckning. Enligt en bebyggelseinventering från 1972 till 1978 är byggnaden av ett kulturhistoriskt intresse.

Det är länsmuseumets bedömning att byggnaden sammantaget omfattas av sådana särskilda kulturhistoriska värden som avses i plan och bygglagen, 3 kapitlet 12 § och får därmed inte förvanskas. Byggnaden bör i detaljplanen förses med skydd av byggnadens exteriör.

Vidare utgör Sjövägens sträckning kantad med ekar samt miljön vid vattnet en känslig natur och kulturmiljö som kan påverkas negativt om en ny villatomt uppförs vid vägen. Det rekommenderas att en styckning av kulturhistoriska hänsyn inte medges och att en antikvarisk förundersökning utförs av byggnaden och tomten inför framtida bygglov.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Förvaltningen medger en avstyckning av fastigheten i enlighet med ett beslut som fattades av samhällsbyggnadsnämnden, i samband med beslut om utställning. Enligt nämnden är det möjligt att stycka av tomten och samtidigt bevara de kulturmiljövärden som finns inom fastigheten. Att ytterligare en avstyckning sänkte avgiften för samtliga fastighetsägare i Skårdal vägde också in i beslutet.

### **Södertörns brandförsvarsförbund**

Södertörns brandförsvarsförbund har lämnat synpunkter planförslaget under samrådet 2008. Inga förändringar av detaljplanen har gjorts som innebär att brandförsvarsförbundet behöver lämna ytterligare synpunkter.

I detta samrådsyttrande framförde brandförsvarsförbundet att deras PM 608 och PM 609 bör beaktas i projekteringen i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.

2011-03-08

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

PM 608 och PM 609 har beaktats under förprojekteringen och kommer att beaktas i den fortsatta planeringen av vägen och vattennätet.

### **Tekniska nämnden, Botkyrka kommun**

Tekniska nämnden har inget erinra mot förslaget.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beslutat att hänvisa till nämndens tidigare yttrande i ärendet.

Under samrådet under hösten 2008 framförde miljö- och hälsoskyddsnämnden fyra synpunkter.

- Naturstigen samt det övriga friluftslivet runt Aspen får inte avskämmas. Tillgängligheten ner till Aspen måste säkerställas.
- Förtätning sker inte närmare än 70 meter från kraftledning.
- Vid exploatering är det viktigt att bebyggelse och vägar anpassas till områdets karaktär samt naturliga förutsättningar och med stor hänsyn till de höga naturvärden och fornlämningar som finns i områdets västra del.
- För att minska belastningen av närsalter till Aspen ska all bebyggelse vara ansluten till det kommunala avloppsnätet. Även de befintliga fastigheterna ansluts till kommunala avloppsnätet.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Detaljplanen överstämmer med miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

### **Utbildning och arbetsmarknad, Botkyrka kommun**

Utbildning och arbetsmarknad vill fästa uppmärksamheten kring att den sammantagna ökningen av bostäder i kommunen ger på sikt ökat elevunderlag för den gymnasiala skolverksamheten. Bedömningen är dock att den ökningen kan komma att rymmas inom befintlig gymnasial skolverksamhet. I övrig har Utbildning och arbetsmarknad inga synpunkter kring detaljplanen.

### **Kommunala handikapprådet, Botkyrka kommun**

Ritningsgranskningsgruppen är positiv till detaljplanen. Gruppen utgår från att man tar med tillgänglighetsaspekterna i planeringen av området.



Ritningsgranskningsgruppen understryker vikten av att FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning har trätt i kraft vilket ger kommunen ett stort ansvar.

Vi vill också uppmärksamma att kommunen är ansluten till Västra Götalandsregionens tillgänglighetsdatabas och att dess ritklinjer ska finnas med i alla projekteringsanvisningar.

Ritningsgranskningsgruppen har även bifogat till sitt yttrande med allmänna råd om hur man bör anlägga gång- och cykelvägar, uppföra belysning och ordna miljöstationer så att tillgänglighetskraven klaras.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Detaljplanen överstämmer med handikapprådets rekommendationer. De allmänna råden om t.ex. gång- och cykelvägar kommer att beaktas i detaljprojekteringsfasen.

**SRV återvinning AB**

SRV återvinning AB har inget att erinra mot detaljplanen.

**Friluftsförbundet, Botkyrkas lokalavdelning**

Detaljplanen innebär att Bornsjökilen som är en av Stockholms gröna kilar inskränks. I rapporten "Sociala värden i Botkyrkas tätortsnära grönområden" beskrivs området kring sjön Aspen som Bornsjökilens svaga länk eftersom den är så smal där. Den svaga länken hotas nu av planerna över Hågelby, Eriksberg, Lindhov, Loviseberg och nu Skårdal. Även om planeringen av Skårdal inte innebär någon större påverkan så blir den sammanlagda påverkan av pågående planarbeten betydande. Det största hotet är nog från planeringen av Familjeparken i Hågelby.

Vi förstår inte riktigt kommentaren i samrådsredogörelsen som lyder enligt följande: "Att en del av jordbruksmarken kan styckas av till bostadstomter innebär att Aspensjön kan skyddas".

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

I vilken utsträckning planeringen av Familjeparken i Hågelby påverkar den gröna kilen bedöms i programmet för Hågelby och i den miljökonsekvensbeskrivning som tas fram samtidigt som programmet.

Avstyckningen av tomter på jordbruksmarken skapar ekonomiska förutsättningar till att genomföra detaljplanen, vilken bland annat innebär att det kommunala avloppsnätet kan byggas ut.

### **Södertörns fjärrvärme**

Södertörns fjärrvärme har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen.

Enligt ett förslag från Södertörns fjärrvärme kan uppvärmningen av de nya husen ske med vattenburna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet, som är utbyggt till Vretagårdsväg och Kvarteret Sillen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Möjligheten att ansluta bostäderna till fjärrvärmenätet kommer att utredas i genomförandeskedet.

### **Vattenfall**

Vattenfall Eldistribution AB yrkar på ett u-område i enlighet med bifogad omarbetad detaljplan med en minsta bredd på 4 meter.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Den avsedda markanvändningen har ändrats från det andra samrådsförslaget till utställningsförslaget, från kvartersmark till allmän platsmark.

Ett u-område behövs inte eftersom marken där ledningarna ligger på allmän platsmark för gång- och cykelväg. Ett så kallat u-område innebär ett område där byggrätten är begränsad för att säkerställa tillgänglighet till allmänna ledningar.

### **Inkomna yttrande från ägare till fastigheter i Skårdal**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har sammanfattat och kommenterat inkomna synpunkter från fastighetsägare i Skårdal. Vi har sammanfattat yttrandena i olika teman eftersom flera av de inkomna synpunkterna handlar om samma saker. Exempel på sådana synpunkter är utformningen av vägen, synpunkter på medgiven byggrätt och tomtstorlek och så vidare. Förvaltningen har avvikit från praxis för att få synpunkterna att framgå tydligare.

Du kan hämta de fullständiga yttranden på samhällsbyggnadsförvaltningens kontor.

### **Detaljplanens bestämmelser**

Det ska vara större byggrätter och större tomter

#### **Tumba 7:24**

Detaljplanen bör ändras så att den minsta tomtstorlek blir cirka 1700 kvm och så att den största byggnadsarean i den centrala delen blir 200 kvm.

Byggrätten i detaljplanen bör utökas till tre våningar, inklusive suterrängvåning.

Stora delar av planbeskrivningen betonar vikten att områdets karaktär behålls i största möjliga grad. Till områdets karaktär omfattats bland annat den kuperade terrängen, de skogsklädda naturlika tomterna, de stora tomterna och så vidare. Det nu liggande förslaget bidrar inte i sin helhet till att bevara områdets karaktär utan att förändra det till ett konventionellt bostadsområde.

#### **Tumba 7:32**

Vi kräver en ökad minsta tomtstorlek till 1500 kvm över hela planområdet vilket skulle göra området mer likformigt exploaterat. Förtätningen skulle bli mindre påtaglig och tomterna hade blivit attraktivare.

Vi kräver en justering av detaljplanen så att vår kvarvarande befintliga fastighet ges en större byggrätt eftersom den är uppförd på en större tomt.

#### **Tumba 7:177**

Den förtätning som föreslås är alldeles för omfattande. Om karaktären på områdes ska behållas så bör ingen tomt understiga 2000 kvm.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

*Detaljplanen innebär att huvudbyggnader får uppföras friliggande med en yta av 150 kvm för den större delen av Skårdal*

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är en generell byggnadsyta för huvudbyggnad på 150 kvm lämplig i Skårdal. Byggnaderna kan uppföras i två våningar och husen ska uppföras friliggande. Undantag har gjorts för den medgivna byggnadsytan för Tumba 7:11 eftersom den befintliga huvudbyggnaden överskrider 150 kvm i markyta. Undantag har också gjorts för det kvarteret som kan anläggas på åkern eftersom denna mark är jämn vilket innebär att tomterna inte behöver vara lika stora för att möjliggöra en anpassning av bebyggelsen till terrängen.

*Detaljplanen innebär inte att områdets karaktär bevaras utan att den utvecklas*

Detaljplanen kommer inte att innebära att områdets karaktär bevaras utan att karaktären kommer att utvecklas. De största förändringarna av områdets karaktär är att höjden mellan Aspenvägen och Sjövägen bebyggs samt att åkermarken väster om Sjövägen exploateras. Samhällsbyggnadsförvaltningens mål är att Skårdal fortfarande kommer att uppfattas som ett grönt bostadsområde där husen har anpassats till terrängen, inte att terrängen anpassas till bebyggelsen. Bebyggelsen ska vara friliggande så att siktlinjer kan bevaras ut över jordbrukslandskapet, sjön Aspen och över de skogsbevuxna höjderna som omger bostadsområdet.

Bedömningen av den lämpliga tomstorleken och den medgivna byggrätten har gjorts i en avvägning mellan att skapa attraktiva bostadstomter och att planera för ett område som fortfarande upplevs som grönt och genomsläppligt med bevarade siktlinjer utöver det intilliggande naturlandskapet.

*Den föreslagna byggrätten är framtagen i en övervägning mellan att anpassa bebyggelsen till landskapsbilden och att skapa fler bostadstomter*

Det blir svårare att anpassa bebyggelsen till landskapsbilden om byggnadsytan utökas och ingreppen i terrängen blir förmodligen större om huvudbyggnaden uppförs sammanbyggd med komplementbyggnaden. Större byggnader borde kompletteras med större tomter vilket hade inneburit färre attraktiva bostadstomter och att färre fastighetsägare hade fått möjligheten att stycka av sina fastigheter. Det hade även inneburit att färre hushåll hade fått möjligheten att få bo i Skårdal.

Tumba 7:11- Medge avstyckning av fastigheten och minska diket!

### **Bakgrund**

Den 17 september skickade en arkitekt in en situationsplan för en möjlig avstyckning på uppdrag av ägaren till Tumba 7:11. Syftet med situationsplanen var att visa hur en lämplig avstyckning kan genomföras. Situationsplanen var ett underlag till en inventering av platsen för att avgöra om fastigheten är lämplig för avstyckning. Inventeringen utfördes av en byggnadsantikvarie från Stockholms länsmuseum. Ägaren till fastigheten och den ansvarige planarkitekten närvarade under inventeringen. Samtidigt markerade kart- och mättekniker ut gränserna för den planerade avstyckningen enligt det inskickade förslaget.

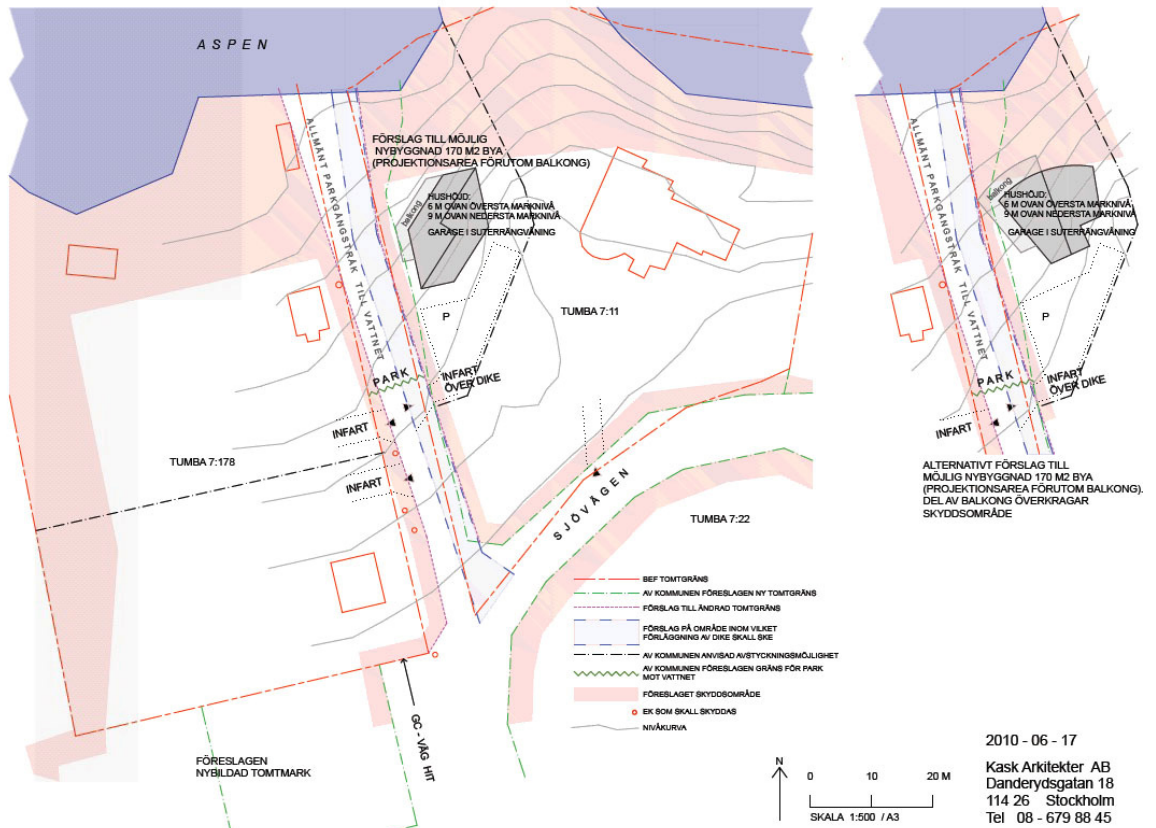


Illustration som visar föreslagen avstyckning av Tumba 7:11 samt alternativ utformning av den allmänna förbindelsen mellan Sjövägen och sjön Aspen

I september 2010 skickade Stockholms länsmuseum sitt yttrande till samhällsbyggnadsförvaltningen med slutsatsen att en avstyckning av tomten inte bör genomföras. Förvaltningen skickade yttrandet till den berörda fastighetsägaren som inkom med sina synpunkter på länsmuseets bedömning.

### Yttrande av fastighetsägaren till Tumba 7:11 på Stockholms läns museums yttrande

Det är med stor förvåning som sakägaren har tagit emot yttrandet, enligt sakägarens inskickade yttrande. Under mötet upplevde sakägaren att byggnadsantikvarien var positiv till en avstyckning. Sakägaren har även tagit kontakt med en arkitekt och en expert hos tidningen Gård och Torp, båda var lika förvånade som sakägaren till länsmuseets ”överdrivna” rekommendation. Sakägaren upplever att den allmänna bedömningen är att en avstyckning inte skulle medföra intrång i den befintliga villabyggnadens närmiljö eller vara till skada för byggnadens och tomtens kulturvärden.

2011-03-08

Om samhällsbyggnadsförvaltningen följer läns museets rekommendation så kan förvaltningen inte heller medge nya byggrätter vid allén av ekar söder om fastigheten, enligt sakägaren.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

I utställningsförslaget medges en avstyckning av fastigheten Tumba 7:11. Krav på den tillkommande byggrätten har införts att byggnaden ska anpassas till den intilliggande kulturmiljön. För tomten medges en byggrätt med en våning och en suterrängvåning. Även diket har minskats för att möjliggöra en större avstyckningsmöjlighet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att frågan att medge bostadstomter på åkermarken och att medge avstyckning av Tumba 7:11, eftersom platserna har olika förutsättningar.



Bild av huvudbyggnaden inom Tumba 7:11



2011-03-08

Bild av huvudbyggnaden inom Tumba 7:11

Tumba 7:14 – Förslaget är inte verklighetsanpassat eller demokratiskt  
Jag anser att utredningen i sin helhet inte är baserad på ett allmänt behov eller på det behovet de boende i området har. Förslaget bör i sin helhet rivras och göras om, det är varken genomtänkt eller verklighetsanpassat. Förslaget upplevs som att några har haft ett examensarbete att ta fram ett förslag med alla styrmedel som finns, d.v.s. oerhört överarbetat och i detalj onödigt beskrivet.

Varför ska jag och alla med bestämmelsen e4 ha en max storlek komplementbyggnader som är 45 kvm. Vi har minsta storlek på tomt som är 1400 kvm medan till exempel e2 får ha 50 kvm största byggnadsyta för komplementbyggnader och 1000 kvm minsta medgivna tomtstorlek. Varför ska Tumba 7:11 ha 310 kvm i byggnadsarea mot mina 230 kvm?

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

*Detaljplanen är baserad på ett allmänt behov*

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget är baserat på ett allmänt behov, bland annat behovet att bygga ut vatten- och avloppsnätet samt behovet att skapa tillgängliga tomter.

*Olika delar av Skårdal har olika förutsättningar och därmed olika bestämmelser*

Planens detaljeringsgrad syftar till att uppnå en för platsen lämplig bebyggelse. Skårdal är ett komplext bostadsområde där olika delar har olika förutsättningar. Tumba 7:14 har andra förutsättningar än Tumba 7:11.

Till exempel överskrider huvudbyggnaden inom Tumba 7:11 byggnadsytan på 150 kvm som är den medgivna ytan för huvudbyggnader för den större delen av detaljplanen. Därför har ett undantag gjorts för Tumba 7:11 där bestämmelsen har anpassats till den befintliga byggnadsytan.

Tumba 7:15- Hur har ni tänkt med vår huvudbyggnad vid vattnet och varför får vi inte avstycka fastigheten?

Hur har ni tänkt med vår huvudbyggnad som ligger vid vattnet? Finns det utvecklingsmöjligheter där i detaljplanen?

Varför medges inte avstyckning för Tumba 7:15?

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Samhällsbyggnadsnämnden har inte medgett bygglov för att utveckla förrådsbyggnaden vid vattnet till huvudbyggnad. Därför betraktar samhällsbyggnadsförvaltningen byggnaden som en komplementbyggnad vilket bekräftas i den föreslagna detaljplanen.

De förändringar som har gjorts med byggnaden innan ni köpte den saknar bygglov. Byggnaden är inte lämplig att användas som huvudbyggnad eftersom tillgänglighetskraven inte kan klaras på grund av den branta lutningen. En ny huvudbyggnad kan uppföras på den övre delen av fastigheten

Detaljplanens intentioner är att nya huvudbyggnader i Skårdal kan uppföras med 150 kvm markyta och att byggnaderna ska vara friliggande. Dessutom ställs krav på att infarterna ska vara säkra och att tillgänglighetskraven ska klaras. Med dessa föresatser så är inte fastigheten lämplig för att exploateras med två bostadstomter. Därmed medges ingen avstyckning av fastigheten.

Tumba 7:27 – Hur får man bygga?

Jag skulle vilja bygga ett tvåvåningshus lite upphöjt på kullen. Dessutom vill jag bygga ett garage på den plana delen av tomten. Garaget ska vara insprängt i kullen med en terrass på taket. Främre delen av huset ska vila på garaget. Kommer detta att vara möjligt?

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Enligt detaljplanen ska byggnaderna vara friliggande. Syftet med bestämmelsen är att anpassa byggnaderna till terrängen vilket är enklare om byggnaderna är friliggande istället för att de har byggts ihop till ett enda byggnadskropp.

Tumba 7:32 – Begränsa möjligheten att bygga på toppen

Begränsa möjligheterna att bygga på den toppen av den centrala delen av Skårdal för att säkerställa siktlinjer över det landskapet.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Möjligheten att bygga på toppen kommer att prövas i framtida bygglovsförfarande. I det skedet kan bygglovshandläggaren bedöma till exempel siktförhållanden och påverkan av landskapsbilden.



Tumba 7:36 – Vi vill ha tillgång till båtplats vid stranden

Som ägare av Tumba 7:36 har vi alltid haft vår roddbåt liggande vid sjön vid stigen ned från Aspenvägen. Vintertid har ekan dragits upp från Aspenvägen intill fastigheten Tumba 7:18. Båten har använts för fiske, bad och rekreation i sjön Aspen.

Vi kräver att vår tillgång till båtplats intill Tumba 7:18 kvarstår och skrivs in i planen. Vi vill ha garantier att vi har kvar tillgång till att med trailer kunna sjösätta vår båt vid nedfarten till sjön Aspen och att denna sjösättning inte blir blockerad för de boende i närområdet.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Detaljplanen påverkar inte förutsättningarna att använda platsen för båtuppläggningsplats. För den beskrivna platsen för båten gäller strandskydd och allemansrätt. Marken får inte privatiseras för att nyttjas till en privat uppläggningsplats för båt utan strandskyddsdispens.

Tumba 7:177 – Bebygg inte åkermarken

All nyexploatering bör ske i samklang med naturen. Ingen åkermark bör tas i anspråk för annat ändamål än just för jordbruk. Lägg nyexploateringen hellre utmed skogsranden.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att intresset att skapa attraktiva bostadstomter väger tyngre än bevarandet av åkermarken och att spara utblickar över jordbrukslandskapet från Sjövägen. Istället för att ta nya markområden i anspråk för bostadsändamål är det bättre att förtäta befintliga bostadsområden där det redan finns en infrastruktur. Exploateringen av åkern är en ekonomisk förutsättning att genomföra detaljplanen, den betalar drygt en fjärdedel av gatukostnaden betalas av exploateringen av åkermarken. Förlusten av jordbruksmarken och landskapsbilden väger lättare än de fördelar som detaljplanen i sin helhet medför, en sådan fördel är till exempel en på sikt bättre vattenkvalité i Aspensjön.

**Fastighetsplan**

Skårdal ska inte ha en fastighetsplan!

**Tumba 7:14**

Ingen del i området ska ha en fastighetsplan. Ange istället en minsta tomtstorlek och max antal tomter för området.

### **Tumba 7:233**

Jag anser att lägga en fastighetsplan i detta område är ett övergrepp eftersom fastighetsgränserna flyttas och fastighetsägarna måste skifta mark med varandra.

### **Tumba 7:32**

Vi motsätter oss en fastighetsplan där tomtgränserna inom vår fastighet fastslås. Vi anser att en separat bestämmelse som reglerar hur marken får styckas är tillräckligt för att nå kommunens mål. Fastighetsplanen är dåligt genomarbetad.

Vi motsätter oss att bygglov på vår befintliga fastighet villkoras av en eventuell fastighetsplan. Mindre tillbyggnader bör kunna ske utan krav på avstyckningar.

Vi vill se en skriftlig utredning som visar på de fördelarna med en fastighetsplan som en detaljplan inte kan ge.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

#### *Syftet med fastighetsplanen*

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är nödvändigt med en fastighetsplan för den centrala delen av Skårdal. Syftet med fastighetsplanen är att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsbildning som beaktar aspekter som tillgänglighet, landskapsbild och lämpliga anslutningar till det allmänna vägnätet. Syftet med fastighetsplanen är också att skapa ett underlag för att ta ut gatukostnader.

Det är i detaljplaneskedet som beslutet fattas om vilken styrandegrad som är nödvändig för att klara kraven som ställs för att tomter ska vara lämpliga. Samma krav som kan ställas i detaljplanen kan varken ställas i bygglovsskedet eller i skedet för lantmäteriförätning.

#### *Därför ska just den centrala delen av Skårdal ha en fastighetsplan*

Anledningen till att fastighetsplan bara föreslås för den centrala delen av Skårdal beror främst på två faktorer.

Den ena faktorn är att en ny väg att anläggas upp för höjden vilket innebär att marken får helt nya förutsättningar att exploateras. Den befintliga fastighetsstrukturen är inte anpassad för den nya vägen och för att nyttan med vägen ska förverkligas måste möjligheterna att ansluta till vägen samordnas.

2011-03-08

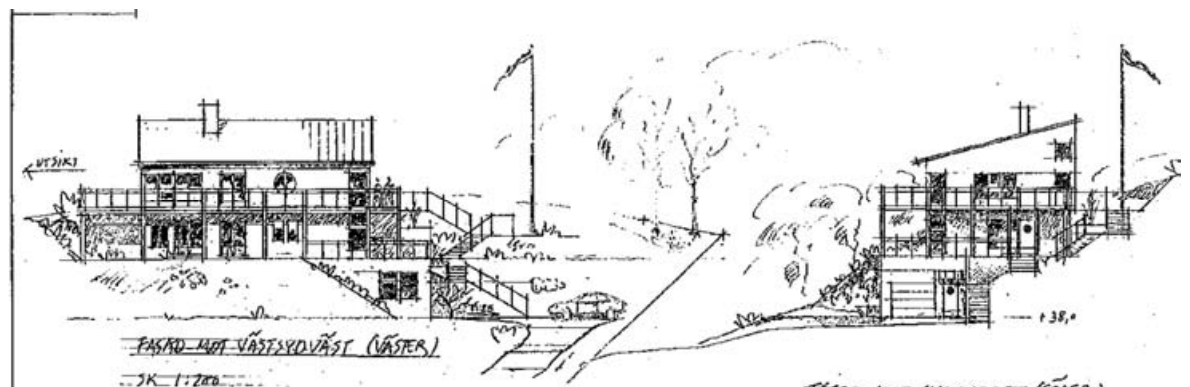
Den andra faktorn är att terrängen är kuperad vilket innebär sämre förutsättningar att exploatera området. Bland annat blir det svårare att anpassa bebyggelsen till terrängen och landskapsbilden, det blir svårare att få lämpliga in- och utfarter samt att klara tillgänglighetskraven.

Vi vill ha infarten från Sjövägen

**Tumba 7:31 - En infart från Sjövägen hade lutat mellan 13% till 14,5%**

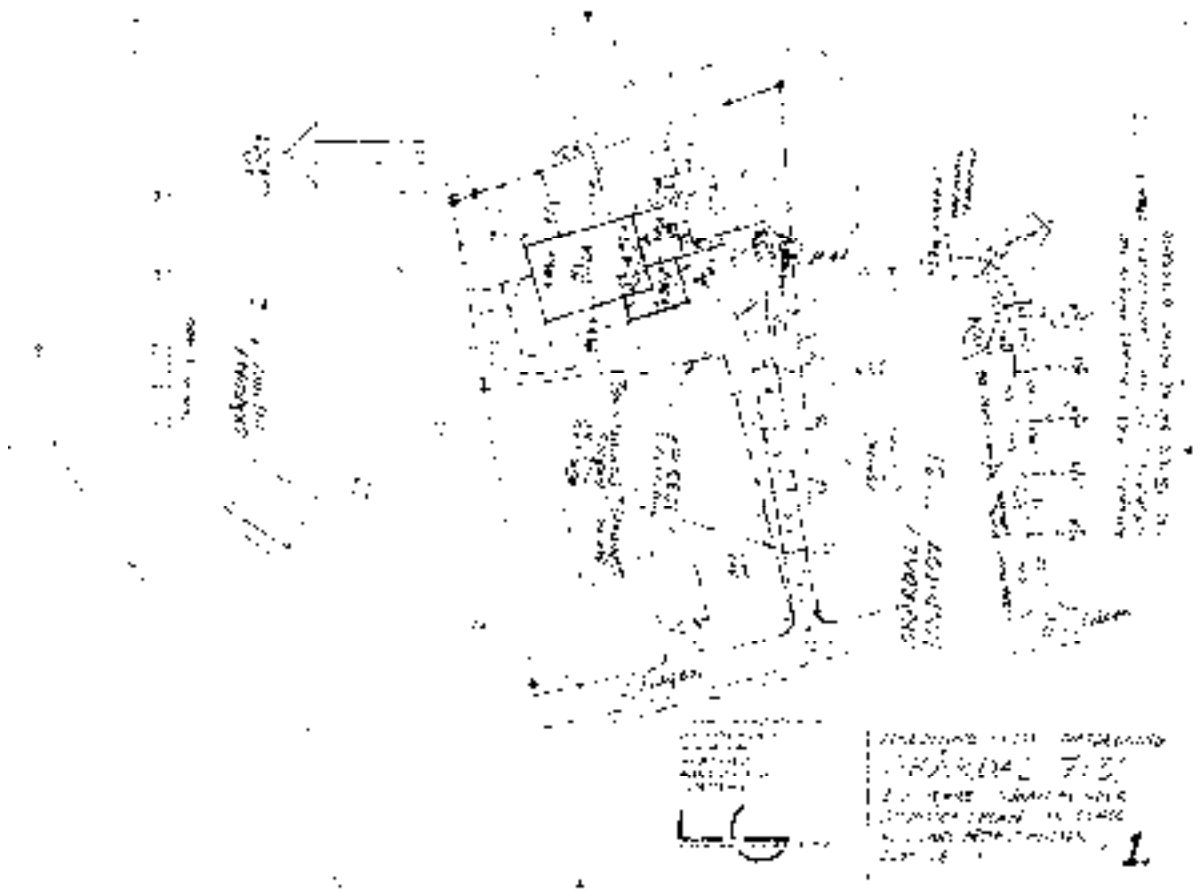
Ägaren till Tumba 7:31 har representerats en person som har skissat på vilken lutning en skaftväg skulle få från lott M till Sjövägen. Fastighetsägaren har även anlitat en arkitekt för att ta fram förslag som visar att det är möjligt att bebygga en tomt som ansluter till Sjövägen. Enligt representanten kommer en skaftväg från Sjövägen att få en lutning från 13% till 15%. Representanten har även tagit fram ett flertal sektioner av den föreslagna skaftvägen.

Representanten hänvisar även till Huddinge Kommuns riktlinjer om lutningen på tomtinfarter. Enligt representanten hade Huddinge hade accepterat en skaftväg med den föreslagna lutningen.



Illustrationen visar hur en huvudbyggnad kan uppföras på lott M.  
Byggnaden i tre plan, med garage i suterrängplan,

2011-03-08



Illustrationer som visar hur en avstyckning kan genomföras och hur den avstyckade tomten kan bebyggas, enligt fastighetsägaren för Tumba 7:31. Enligt illustrationen kan lutningen på skaftvägen vara 15%.

**Tumba 7:31 - Den övre delen av tomten ska användas till uteplats, inte till infart**

Enligt samrådsförslaget ska den övre delen av fastigheten användas till bostadens angöring. Ägaren vill istället ha som en privat friyta på grund av platsens fina utsikt och solförhållanden.

**Tumba 7:31 -Ett hus som byggdes in i sluttningen hade inneburit en varierad profil på Skårdal**

Enligt fastighetsägaren kan tillgängligheten klaras och lutningen på infarten hållas ner genom att spränga in den planerade huvudbyggnaden i sluttningen. Enligt representanten hade ett sådant hus inneburit att Skårdal får en mer varierad profil och att utbyggnaden på Skårdalshöjden inte hade upplevts bli lika massiv.

Sakägaren har anlitat en arkitekt som visar hur den nya byggnaden kan passas in i landskapet och hur brant infarten kan bli. Enligt förslaget kan byggnaden uppföras i tre våningar, en våning för garaget och två våningar för bostaden.

**Tumba 7:32 – Den högsta och attraktivaste toppen i Skårdal ska användas av människor, inte bilar.**

I planförslaget används områdets högsta och attraktivaste punkt för angöring och bilparkering. Vi har gemensamt med fastighetsägaren om en lösning för angöring till två av de nya fastigheterna via en gemensam anslutning mot Sjövägen som gör att området i toppen istället kan användas till människor.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

*En skaftväg från Sjövägen blir för brant och för lång*

En skaftväg från lott M till Sjövägen är inte lämplig eftersom den är för brant. För lutningar som överstiger 10 % får vanliga personbilar problem vid halka. Dessutom kommer skaftvägen att luta en längre sträcka, cirka 40 meter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit del av Huddinges riktlinjer och bedömer inte att den föreslagna in- och utfarten är förenlig med dessa riktlinjer.

Den föreslagna utbyggnaden enligt illustrationen klarar inte tillgänglighetskraven eftersom en fungerande bostad ska kunna anordnas i entréplan som enligt illustrationen endast används för garage. Den föreslagna utbyggnaden medges inte heller enligt den föreslagna detaljplanen som medger friliggande bebyggelse, därmed kan inte garaget byggas ihop med huvudbyggnaden.

2011-03-08

*En skaftväg från Sjövägen innebär att huvudbyggnaden uppförs i det brantaste partiet vilket hade inneburit ett ingrepp i landskapsbilden*

En skaftväg från Sjövägen innebär att huvudbyggnaden för lott M måste anläggas i det brantaste partiet av sluttningen. Detta är en förutsättning för att klara tillgänglighetskraven som bland annat innebär att entréplan ska kunna fungera som en fullvärdig bostad. En huvudbyggnad i det läget hade inneburit en kraftig sprängning av höjdpartiet och dåliga solförhållanden för huvudbyggnaden.

Om byggnaden uppförs på höjden innebär detta att träd och terräng kan sparas ut i branten ner mot Sjövägen som kan skärma av bebyggelsen på höjden.

*Avstyckning av Tumba 7:31 förutsätter att skaftvägen anordnas från den nya vägen som planeras öster om fastigheten.*

Lämpligheten att medge en avstyckning av Tumba 7:31 förutsätter att en skaftväg ordnas mot den nya vägen uppför höjden, öster om fastigheten. Möjligheten att skapa en ny tomt överväger intresset att använda den naturliga utsiktsplatsen till uteplats.



Fotokollage som visar den platsen för den nya huvudbyggnaden inom lott M. I bakgrunden ser man utsikten över Aspen och över jordbrukslandskapet.

Tumba 7:22 - Medge avstyckning för min fastighet

En representant till sakägaren har skickat in ett yttrande.

Enligt representanten bör Tumba 7:22 styckas i två lotter i enlighet med kommunens samrådshandlingar från våren 2008. Han motsätter sig samrådsförslaget från 2010. Representanten skriver att ingen hänsyn behöver tas till den befintliga huvudbyggnaden eftersom den ska rivras.

2011-03-08

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har ändrat detaljplanen så att en avstyckning av Tumba 7:22 medges. Tre kommunalt anställda arkitekter besökte platsen och gjorde en bedömning utifrån platsen och möjligheterna att passa in en ny huvudbyggnad i landskapsbilden.

Efter besöket ändrade samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen från samrådet till att en avstyckning av Tumba 7:22 är lämplig.

Tumba 7:233 – Varför ska en del av min tomt ändras och hur ska jag lösa min infart?

Jag vill ha en redogörelse varför man måste inkräkta på min tomt och flytta mina tomtgränser för att ge plats till angränsande tomter.

I det senaste förslaget som ligger ska vägen som angör min fastighet säljas och bli privat mark. Hur löser ni min angöring till fastigheten då?

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Fastighetsplanen innebär att en del av fastigheten Tumba 7:233 regleras till den intilliggande tomten. Nyttan för den intilliggande lotten Q överväger nackdelen för lotten R, som i stor den överstämmer med Tumba 7:233. Överföringen innebär att byggnaderna kan disponeras på den planerade tomten enligt detaljplanens intentioner. Detaljplanen syftar till att skapa tomter som är friliggande och som kan anpassas till terrängen.

Fastigheten har idag två fungerande in- och utfarter. Fastighetsplanen medger överföring av mark till Tumba 7:233 så att fastigheten kan anslutas direkt mot Aspenvägen.

Tumba 7:32 – Synpunkter på fastighetsplanens gränser

**Inga satelittomter och skaftvägar**

Sattelittomter med skaftvägar bör inte finnas i en modern föreslagen plan.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning:**

Det kan vara lämpligt att planera skaftvägar i en detaljplan när det innebär en mer resurseffektiv hushållning av markens resurser.

Angående sattelittomter så diskuterades ett alternativ i ett tidigare skede av ägaren till Tumba 7:31 och samhällsbyggnadsförvaltningens planarkitekt. Alternativet var att skapa en tomt för garage i anslutning till t-vändplanet i avslutningen av den nya vägen. Den så kallade sattelittomten skulle förbindas med lott M via en skaftväg. Samhällsbyggnadsförvaltningen har valt att inte föreslå detta alternativ.

**Gör den gemensamma vägen till en skaftväg för lott M och ändra vägens dragning.**

Om en väg planeras på toppen skall den enbart betjäna lott M. Lott B kan istället angöra direkt vid t-vändplanen. Den vägen ska följa befintlig fastighetsgräns och inte placeras närmare än 4 meter från befintliga byggnader.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning:**

Dragningen av vägen har gjorts den rakaste sträckan från t-vändplanet till den norra avgränsningen till Tumba 7:31. En justering har gjorts för att undvika ett mindre intrång på Tumba 7:23. Intresset att göra en kort skaftväg med god sikt är tyngre än att göra ett minimalt intrång på Tumba 7:32.

Kravet som samhällsbyggnadsförvaltningen brukar ställa att byggnad inte får uppföras närmare än 4 meter är till för att förhindra spridning av brand. Eftersom vägen inte får bebyggas så är 4 meters regeln onödig.

**Angör lott O med en skaftväg via Självägen istället för via den nya vägen**

Angöringen till lott O bör ges en möjlighet att göras från Självägen om detta bedöms lämpligast. Detta ger även en bättre lösning för den mindre tomte bakom garaget som slipper anpassas mot skaftvägen.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning:**

Lott H bör angöras från den nya vägen eftersom det ger en lägre lutning. Dessutom skulle en angöring från Självägen innebära att lotterna U och T blev betydligt smalare vilket hade begränsat möjligheterna att bebygga dessa med en friliggande bebyggelse.

**Vi vill köpa en mindre bit mark för en ny in- och utfart, inte 700 m<sup>2</sup>.**

Enligt samrådsförslaget från våren 2010 påtvingas vår fastighet 700 kvm i anslutning till fastighetens södra gräns. Vi har i möten framfört önskemål att köpa en mindre bit mark för en ny in- och utfart, vilket kräver en omplacering av markreservatet för transformatorstationen.



### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

De 700 kvm motsvaras av en del av Sjövägen som blir överflödigt för biltrafik på grund av en delvis ny dragning av vägen. Längst med vägen går Aspenstigen men de som vandrar längst med stigen kommer förmodligen att gå via kopplingen mellan Sjövägen och Aspenvägen för att ta del av utsikten över sjön Aspen. Därför bedömde samhällsbyggnadsförvaltningen i samrådsförslaget att den delen av Sjövägen inte längre var av allmänt intresse och planerade därför vägen som kvartersmark för att fungera som in- och utfart till intilliggande fastigheter.

Detaljplanen är ändrad för att möjliggöra en in- och utfart till lott S (den befintliga tomten inom Tumba 7:32) mot Sjövägen. Mellan den planerade in- och utfarten och den planerade transformatorstationen har ett släpp lämnats på 3 meter för att möjliggöra allmänhetens passage.

Tills den nya in- och utfarten är anlagd kan fastigheten angöras via den befintliga Sjövägen som planeras till naturmark. Fastighetsägaren kan upprätta ett avtal med kommunen där ägaren får rätt att underhålla den naturmark som kommer att användas till in- och utfart.

### **Flytta gränserna för lotterna U och T med 6 meter**

Bakre gränserna för de två tilltänkta fastigheterna mot Sjövägen bör backas cirka 4 till 6 meter för att anpassa till terrängen och för att ge dessa en större areal.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

De bakre gränserna för de två planerade tomterna är flyttade 6 meter.

### **Flytta fastighetsplanens gränser från vår tomt**

Gränslinjen närmast vårt hus är påträngande nära och bör förskjutas cirka 2 meter från huset.

Gränslinjen bakom garaget bör förskjutas minst 1 till 2 meter av samma skäl.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Gränsen är flyttad så att det är fyra meter från verandan i anslutning till huset. Gränsen bakom garaget är flyttat 1 meter.

### **Ta bort kilarna**

Föreslå inga kilar och mindre markskiftningar om ni inte kan genomföra detta helt inom projektet.

2011-03-08

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

De mindre markskiftningar som fastighetsplanen innebär är motiverade. Det är upp till berörda fastighetsägare att ta initiativet att förverkliga sina tomter enligt fastighetsplanen.

Fastighetsplanen har anpassats till de befintliga fastighetsgränserna på två områden för att undvika mindre transaktioner av kilformade markområden. Det ena "kilen" tillföll i samrådsförslaget lott R, men i utställningsförslaget tillfaller "kilen" lott P. Den andra kilen har tagits bort genom att S1 har anpassats till gränsen till Tumba 7:23.

### **Utformning av gatan**

Ingen sammankoppling av Sjövägen med Aspenvägen, behåll de befintliga vändplanerna istället

#### **Tumba 7:14**

Sammankoppla inte Aspenvägen med Sjövägen. Ingen av de boende önskar detta. Skälet sägs vara att man inte kan göra vändplanerna som följer dagens norm. Aspenvägens vändplan är lika stor som flertalet av relativt nybyggda områden. Ett av argumenten är att sopbilarna inte får backa, hur kan man då i planen vilja anlägga en återvändsgata med formen av ett T där sopbilarna tvingas backa?

#### **Tumba 7:13**

Vi köpte fastigheten för drygt 2 år sedan med hänsyn till husets enskilda läge vid återvändsgatan. Det var detta lugna läge som gjorde att vi bjöd på huset över huvudtaget. Vi vill gärna se vårt barn växa upp i ett lugnt och ett ofrafikerat område och inte behöva vakta henne varje minut. I nuläget finns det bara en ytterligare granne som nyttjar sista delen av gatan tillsammans med oss.

#### **Tumba 7:15**

Varför anser ni att det är ett bättre förslag att sammankoppla Aspenvägen med Sjövägen än att anlägga godkända vändplan i slutet av de båda gatorna.

#### **Tumba 7:16**

Vi reserverar oss till förslaget att sammanbinda Aspenvägen och Sjövägen eftersom vi inte kan se att detta bidrar till ökad trafiksäkerhet.

### **Tumba 7:24**

Vändplanerna vid Aspenvägen och Sjövägen ska vara kvar. Det anförda skälet att sopbilar har svårt att vända på den nuvarande vändplanen kan inte anses vara relevant då man i alla städer använder sig av små sopbilar som är anpassade till rådande omständigheter.

### **Tumba 7:32**

Se till möjligheten att förbättra vändplanen på Sjövägen istället för att nyanlägga väg för att binda samman Aspenvägen och Sjövägen. Kommunen överdriver behoven av en vändplan med 21 meters diameter. Exempel visar att nyplanerade vändplaner i närområdet endast är 12 meter.

### **Tumba 7:36**

Sakägaren kräver att det ska framgå i planhandlingarna att samtliga i området är emot en sammankoppling av Aspenvägen och Sjövägen.

Renoveringen av vägen motiveras av att väg- och trafiksäkerhetsstandarden i området är för låg. Detta är fel. Med en trafikbelastning idag av cirka 20 till 30 fordon per dygn och en hastighetsbegränsning på 30 km/tim samt återvändsgator har ingen personskada med motorfordon inblandat skett på 100 år! Familjer med barnvagnar, hundar och cyklister samt vandrare går säkert.

Aspens naturstig med 1000 tals vandrare per år går stillsamt och säkert på grusvägen.

Planeringen av Hågelby innebär att ännu fler kommer att gå på Aspenstigen vilket innebär att kraven på trafiksäkerheten kommer att höjas. Vi kräver att hänsyn ska tas i detaljplanen för den betydande ökning av gångtrafikanter som kommer att använda naturstigen.

Därför kräver vi att Aspenvägen och Sjövägen inte ska sammankopplas.

### **Tumba 7:177**

Vi har inget att vinna på en vägsträckning från Sjövägen till Aspenvägen. Det skulle leda till mer trafik och okynneskörning. En sammankoppling skulle leda till högre hastigheter.

En rundbana kommer att medföra mer trafik och med högre hastigheter. En sammankoppling av vägarna kommer att leda till ökad okynneskörning. I det fallet en sammankoppling anläggs är det viktigt att den är dubbelriktad för att minska trafiken.

2011-03-08

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Sammankopplingen av gatan är nödvändig eftersom Sjövägen lutar cirka 15 % i ett brant parti som är cirka 40 meter. Genom en sammankoppling skapas en alternativ väg för de boende att ta sig till och från bostaden. Att anlägga förstärkta vändplaner med en diameter av 21 meter hade inneburit ett för stort ingrepp i terrängen och inlösen av stora delar av intilliggande fastigheterna. Denna diameter är nödvändig för att otympliga bilar ska kunna vända på ett trafiksäkert sätt.

Vägen behöver inte bli bredare

#### **Tumba 7:11**

En extern planarkitekt har yttrat sig på uppdrag av sakägaren till Tumba 7:11.

Enligt planarkitekten så är det orimligt att kräva så stora diken vid Tumba 7:11 som försvårar en avstyckning när det finns alternativa lösningar. Planarkitekten föreslår även en alternativ lösning som ger samma reningsgrad av dagvattnet.

#### **Tumba 7:14**

Vägen behöver inte breddas. Enda delen med fler fordon än idag blir sträckan från åkertomt 7:30 som kommunen äger och tänker stycka upp för att sälja – med vinst utanför projektet.

Det behövs inte bredare diken än de som finns idag. De har funnits i flera hundra år och fungerat väl. Det kommer inte att bli mer markyta för att man avstycker fler fastigheter.

#### **Tumba 7:24**

Den muromgärdade parkeringsfickan för upp till 3 parkerade bilar vid Sjövägen och tomt 7:24 ligger inom tomtgränsen för Tumba 7:24.

#### **Tumba 7:27**

Jag vill ha presenterat för mig varför vägen inte kan ligga kvar där den är och att breddningen delas mellan angränsande tomter om båda sidor av vägen.

#### **Tumba 7:31**

Sakägaren önskar behålla häckarna inom tomten. Enligt detaljplaneförslaget kommer marken som häckarna står på att tas i anspråk av den allmänna vägen. Häckarna fyller en viktig funktion att ta upp dagvattnet från vägen.

### **Tumba 7:32**

Avsättningen för Sjövägens breddning är i förslaget 4 meter. Vägen är idag 4 meter bred och ska ökas till 4,5 meter. Detta borde kunna åstadkommas på en mindre yta än föreslaget. En sådan lösning skulle rädda kvar våra äldre fruktträd. På den aktuella delen krävs inga släntutrymmen eftersom marken ligger i nivå med vägen.

Anpassa den nya vägen till den befintliga dragningen istället för en rak linje. Det hade inneburit ett mindre intrång i fastigheten. Den planerade dragningen är rak vilket leder till en ökad hastighet och ett större intrång vilket innebär att flera träd på min tomt kan behöva avverkas.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att en avstyckning av Tumba 7:11 är olämplig. Det är inte diket som försvårar avstyckningen utan fastighetens kulturmiljövärden. Eftersom fastigheten ändå inte ska avstyckas har förvaltningen kvar den dikeslösning som redovisades under samrådet med större diken ner mot Aspensjön från den allmänna vägen.

Större diken skapar större möjligheter till infiltration i marken vilket ger en större reningsgrad av dagvattnet innan det når Aspensjön.

Detaljplanen har ändrats för att minska ingreppen i de befintliga fastigheterna har minskat. Det beror på att valet av dike har ändrats från ett öppet dike till en stenfyllt dike som är smalare. Utställningsförslaget innebär att cirka 1,4 meter mindre mark från angränsande fastigheter kommer att tas i anspråk för gatumark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att gatan bör vara rak för att ge bättre siktförhållande längst med vägen. En rak väg innebär även ett trivsammare gaturum eftersom vyn ner mot Aspensjön kan ses från en längre sträcka.

Vi vill ha kvar vår grusväg, den ska inte asfalteras

### **Tumba 7:177**

Vi vill inte ha asfalt på vägarna i Skårdal.

### **Tumba 7:24 och Tumba 7:31**

Det är inte nödvändigt med en asfaltväg. Trafikintensiteten kommer att vara oförändrad, därför är det onödigt att bygga en dyr asfaltväg. En bred asfaltväg kommer att leda till höga hastigheter vilket tyvärr kommer att stävjas med opraktiska fartgupp.

På Sjövägen finns det en mycket brant backe som i vintertid kommer att vara oframkomlig med stor olyckrisk. En grusväg ger betydligt bättre grepp och framkomlighet är därför att föredra.

### **Tumba 7:36**

Idag uppfyller Aspenvägen och Sjövägen kvar på trafiksäkerhetsstandard och gruset på vägen är ett naturligt inslag i denna idyll. Dessutom bli avrinningen av dagvatten mer utspridd då denna vägbeläggning absorberar regnvatten bättre än den föreslagna asfalteringen.

För att minska belastningen på den redan mycket näringsrika sjön Aspen är det viktigt att rena dagvattnet. Men tjänstemän har muntliga bekräftat att ingen rening av dagvattnet kommer att ske utan det kommer att det kommer att ledas ner till sjön Aspen. Den begränsade infiltrationen i Skårdals marken med lera och morän är allmänt känd. Vi saknar underlag som visar på att utökningen av vägnätet och asfalt är mer miljövänlig än dagens grusväg med naturlig infiltration.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

En asfaltväg har flera fördelar, bland annat minskade underhållskostnader för kommunen. Standarden på vägen måste bli bättre även om trafiken inte ökar. Den befintliga vägen är inte dimensionerad för att vara en gata i ett bostadsområde, utan den är dimensionerad för att vara en gata i ett fritidshusområde.

Det finns både för- och nackdelar med asfalt ur ett halkperspektiv, dagvattnet avvattnas snabbare från en asfaltväg vilket innebär mindre is på vägen.

Vi vill inte ha någon gång- och cykelväg

### **Tumba 7:14**

Trottoarer med mera är till för övriga kommuninvånare som ska ge möjligheten att komma åt sjö och natur, som kommunrepresentanter tidigare sagt så ska detta inte att belasta projektet.

### **Tumba 7:177**

Vem skulle nyttja en gång- och cykelväg utmed Sjövägen ner till Aspen? Har kommunen råd att underhålla gång- och cykelvägen? Det finns inget behov av en gång- och cykelväg. Det ökar inte heller tillgången för allmänheten ner till Aspensjön.

2011-03-08

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att gång- och cykelvägen i första hand är till för de boende i Skårdal. Gång- och cykelvägen kommer även att utgöra en förbindelse till allmänheten till sjön Aspen med Aspenstigen.

Tumba 7:15 – Vad händer om det börjar brinna hos någon idag?

Vad händer om det börjar brinna hos någon idag? Vem är då ansvarig för att brandkåren inte kan ta sig fram? Det är väl idag kommunens ansvar att vägen klarar av dessa stora bilar?

Om den nya vägen anläggs för att tunga och stora fordon kan ta sig fram, hur förklarar ni då det hittills fungerat med dessa transporter?

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Kommunen är huvudman för vägen och har ansvaret för att räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram. Det är bland annat därför vägen kommer att förändras så att kommunen kan uppfylla sitt ansvar.

Den befintliga vägen är inte dimensionerad för tunga transporter. Konsekvensen av att den trafikeras av tunga transporter är att kommunen är tvungen att betala dyra reparationskostnader. Därför finns det planer på att förbättra vägkroppen så att den klarar en tyngre belastning.

Tumba 7:24 – Flytta t-vändplanet söderut

T-vändplanens placering bör flyttas 5 meter söderut för att möjliggöra inköp av mark till Tumba 7:24.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Om vändplanen förflyttas 5 meter söderut så får det en större negativ effekt för den tillkommande tomten söder om vändplanen som väger tyngre än den positiva effekten för den befintliga fastigheten Tumba 7:24.

**Gatukostnadsutredningen**

Vi vill inte betala för en gata vi inte vill ha, som vi inte behöver och som vi redan har betalat för.

**Tumba 7:15**

Vi är inte beredda att betala för en gata som vi inte alls vill ha!

2011-03-08

### **Tumba 7:16**

Botkyrkas beslut att tillämpa den möjligheten som lagen ger, att debitera fastighetsägarna kostnaderna för underhåll och förbättring av befintliga vägar inom området, anser vi vara orimligt. Detta speciellt för befintliga bebyggda fastigheter som i detta område redan har belastats med kostnader för nuvarande vägar.

### **Tumba 7:17**

Vi accepterar inte förslaget på gatukostnader. Kostnaderna bör inte till någon del betalas av nuvarande fastighetsägare eftersom vi vill ha grusvägarna kvar. Det är inte rimligt att vi ska stå för gatukostnaden för ett förslag som inte gynnar oss.

### **Tumba 7:24**

Skårdalsborna ska inte betala gång- och cykelvägen. Området har inget behov av en gång- och cykelväg eftersom den är lågt trafikerad.

### **Tumba 7:32**

Gatukostnaden ska inte belasta fastighetsägarna till 100 % eftersom de föreslagna åtgärderna överstiger det som fastighetsägarna har efterfrågat.

Den planerade gång och cykelvägen bör inte belasta planområdet då denna planeras för att tillgodose behov utanför planområdet. Vårt krav är att gång och cykelvägen inte genomförs.

### **Tumba 7:36**

Nya lokalgator ska självklart finansieras av exploatören samt de som kommer att få direkt nytta av nyanlagda gator och cykelbanor.

Vi kräver en omarbetning av gatukostnadsfördelningen och att den sker på en mer rättvis grund.

Vi anser att Aspenvägen och Sjövägen renoveras för att tillgodose allmänhetens behov, inte för att tillgodose området behov. Därför bör en större del av gatukostnaden betalas av skattemedel. Det är allmänheten som har ett behov att ta sig till Aspen och Aspenstigen.

Det är inte rättvist att vi ska betala en gatukostnadsavgift eftersom vi inte får någon nytta av den. Vår fastighet är redan ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet och vi har asfalt fram till vår infart.



Befintliga bebyggda fastigheter med idag fungerande väganslutningar ska inte vara med och betala nya vägar eller omfattande ombyggnader av den befintliga vägen.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

*Kommunen är skyldig att utforma allmänna vägar enligt en standard*

Kommunen är skyldig att förse sina medborgare i bostadsområden med en allmän väganslutning som håller god standard. Eftersom kommunen har denna skyldighet har kommunen även möjligheten att ta ut en gatukostnadsavgift. Den kommunala kommunen är inte dimensionerad för att bygga nya vägar. Medborgarna kan inte välja vilken standard de vill ha på vägen utan denna bedömning görs av kommunen som utgår från gällande riktlinjer och föreskrifter, dessa beskrivs bland annat i trafikverkets allmänna råd och vägar och gators utformning (VGU). I planeringen av vägen kan samråd ske med berörda sakägare.

*Skårdalsborna har nytta av utbyggnaden av det allmänna vatten- och vägnätet*

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är Skårdalsborna i första hand som har behovet att detaljplanens genomförande. Det är inte bara asfalteringen av vägen som kommer att innebära förbättringar för de boende, vägen kommer även att få en bättre bärighet, bättre dagvattenavrinning, bättre siktförhållande och så vidare.

*Gång- och cykelbanan är både av allmänt intresse och det förbättrar tillgängligheten i Skårdal*

Gång- och cykelväg ska omfattas av detaljplanen för att skapa tillgänglighet för Skårdalsborna till intilliggande målpunkter, till exempel busshållplatsen. Men gång- och cykelbanan är även av allmänt intresse varav kommunen betalar halva kostnaden. Gång- och cykelbanan ökar allmänhetens tillgång till sjön Aspen och Aspenstigen.

Kommunen borde ta kostnaden för ombyggnaden av vägen liksom övriga reparations- och underhållskostnader av allmän väg.

**Tumba 7:16**

Vi reserverar oss mot det förslag till kostnadsunderlag och fördelningsgrund som har presenterats. Kostnaden bör tas från skattemedel liksom övrig förbättring av infrastrukturen.

**Tumba 7:32**

En subventionering bör kunna ske eftersom kommunen vill genomföra en förbättring för att öka standarden och minska framtida underhållskostnader.

### **Tumba 7:36**

Gatukostnaden ska betalas av kommunen från budgeten för reparation och underhåll av allmänna vägar.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer:**

*Det är ingen reparation av vägen utan det är en ny väg som planeras*

Kommunens ekonomi är inte dimensionerad för att kunna finansiera så omfattande vägförbättringsåtgärder som det handlar om i Skårdal. Åtgärderna kommer att bli så omfattande att det är att likna vid att anlägga en ny väg. Underhåll och reparation av gatan kommer att betalas genom skatten men utbyggnaden av vägen kommer att betalas genom gatukostnadsutredningen.

*Den befintliga vägen är inte dimensionerad för ett bostadsområde, den är dimensionerad för ett fritidshusområde*

Skårdal är inget bostadsområde utan ett fritidshusområde och de befintliga vägarna är därför inte heller dimensionerade för att försörja ett bostadsområde. I nybyggnadsområden tas gatukostnaden med i tomtpriset vilket inte är möjligt i Skårdal eftersom fastighetsägarna redan har köpt sina fastigheter.

De befintliga fastighetsägarna borde debiteras för vägen eftersom den är ägarna till nytta, till exempel får vägen en bättre lutning, siktförhållande och bärighet.

*Kommunen ska inte subventionera utbyggnaden av allmänna vägar för att de utformas för att hålla nere underhållskostnader*

När vägar projekteras så beaktas även intresset att begränsa framtida underhållskostnader. Om kommunen skulle subventionera vägen eftersom den beaktar intresset att hålla nere underhållskostnaderna så skulle kommunen få subventionera utbyggandet att alla vägar som kommer att användas av allmänheten.

Eftersom kommunen har misskött vägen så bör kommunen betala en större del av gatukostnaden.

### **Tumba 7:14**

Innan fanns det en vägförening som ägde och skötte vägen. Hur kan detta området då räknas som ett nybygge? Vägarna finns och är en gång betalda av de boende. Kommunen har misskött vägarna de senaste 20 åren.

2011-03-08

### **Tumba 7:24**

Kostnaden för upprustning och asfaltering av den befintliga vägen ska kommunen finansiera genom skattemedel eller så ska byggherren för det nya området på åkern betala gatukostnaden. En välskött grusväg lämnades över till kommunen av vägföreningen för många år sedan och har efter en långt gången misskötsel förfallit till ett dåligt skick. Kommunen har ett moraliskt ansvar att rätta det som kommunen har gjort fel, detta ska inte Skårdalsborna lastas för.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att vägunderhållet har missköts.

Kommunen har tidigare uppgett att kostnaderna endast skulle uppgå till 50 000 kronor

### **Tumba 7:14**

Fastighetsägaren hävdar att kommunen ska vara bunden vid vad en enstaka tjänsteman har sagt vid ett offentligt möte. Enligt ägaren har en tidigare anställd tjänsteman lovat att kostnader för gatan inte kommer att överstiga 50 000 kronor.

### **Tumba 7:36**

Vi kräver att det i samrådsredogörelsen tas med att i ett tidigt informationsmöte gavs ett felaktigt besked till fastighetsägarna och att detta nu förnekas i samrådsredogörelsen. Tjänstemannen uppgav att kostnaden skulle bli cirka 30- 50.000 kronor för vägrenoveringen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Det står ord mot ord. Enligt den åsyftade tjänstemannen har aldrig någon sådan uppgift yttrats.

Kommunen är inte bunden av vad en enskild tjänsteman säger på ett offentligt möte. Kommunen är bunden av beslut som fattas av myndighetsdelarna av kommunen, till exempel samhällsbyggnadsnämnden. Därför påverkar det inte detaljplanen, om tjänstemannen uppgav 50.00 eller inte.

2011-03-08

Tumba 7:15 - Det är fel att Skårdalsborna ska betala för att Botkyrka ska tjäna pengar på att Skårdal exploateras

#### **Tumba 7:15**

Det är glädjande att kommunen använder sig av affärstänk när de skriver att en ny väg kommer att sänka underhållskostnader. En investering brukar gå ihop om den leder till framtida ökade intäkter eller sänkta kostnader. Men då är investerarna och de som kan räkna hem fördelar en och samma person/parti. Så är inte fallet i ert förslag. Där profiterar bara kommunen från fördelar och vi får ta kostnaderna för detta.

#### **Tumba 7:32**

Att belasta området med kostnader på 10,6 miljoner kronor för att få 23 nya fastigheter varav kommunen äger 14 är oskäligt. Det innebär en kostnad på 461 000 kronor per tillkommande fastighet vilket motsvarar knappt halva marknadsvärdet. Botkyrka kommun har gjort valet att låta fastighetsägarna stå för kostanden för den allmänna vägen till 100 % trots att kommunen står för mer än hälften av nyexploateringen.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer:**

Kommunen är en myndighet med skyldigheten att säkerställa en god vägstandard på allmänna vägar. Därför har kommunen även befogenheten enligt PBL att ta gatukostnader.

Kommunen är den största markägaren inom detaljplanen kommer att få möjligheten att stycka av 14 tomter. Det innebär att kommunen kommer att betala 3 828 734 kronor av gatukostnaden.

Tumba 7:14 – Gatukostnaderna är orimliga!

Hade inte kommunen nekat alla bygglov med egen brunn från 12 till 14 år sedan hade det troligen varit från 50 % till 100 % fler permanentbostäder och fastigheter i området. Detta hade inneburit mer skatteintäkter till kommunen som vida överstigit vad man nu kan få in i form av vägkostnadsavgifter.

Samrådsförslaget baseras i sin helhet på att området är ett nybygge.

Kommunen har inte tidigare tagit ut vägkostnader och det verkar inte klokt att göra det på ett så litet och redan bebyggt området då det inte kommer att leda till fortsatta exploateringar.

Det som verkligen retar mig och som jag undrar om det är lagligt är detta: Kommunen avser att köpa in mark för vägen av ägarna till de berörda fastighetsägarna för att skänka till kommunen och låta kostandens betalas av fastighetsägarna genom gatukostnadsfördelningen. Det vägvägiften ska handla om är inte markköp, det ska handla om schaktning, bärmassor, vägbeläggning och så vidare.

Närheten till Hågelby och dess troliga utbyggnad påverkar området negativt vilket också gör att man starkt ifrågasätter att ta ut 100 % i vägvägifter.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Samhällsbyggnadsförvaltningen nekade till avstyckningar i Skårdal eftersom det inte var möjligt att skapa en långsiktigt hållbar avloppslösning för de nya hushållen. Syftet med de nekade beskeden var att skydda vattenkvaliteten för sjön Aspen.

Detaljplanen kommer att leda till att två områden som nyexploateras, dels ett område på Skårdalshöjden och på Skårdalsgården. Gatukostnadsfördelningen är ett bra sätt att fördela kostnaden mellan de som redan bor i området och de som kommer att bosätta sig.

Gatukostnadsavgiften täcker kostnaden för gatan. I detta ingår inköp av mark för att kunna anlägga gatan. Det är lagligt att bekosta inköp för gatemark genom gatuavgift.

Om det uppstår buller från Hågelby så bör detta anmälas till miljöenheten som kan påbörja en utredning. Buller från planerade verksamheter i Hågelby ska hanteras i detaljplanen och programmet för Hågelby.

Tumba 7:233- Gatukostnaderna är orimliga!

Avgifterna för väg och avlopp är inte rimliga. I mitt kommer avgifterna att bli 180 tusen kronor plus 25000 kronor i vatten- och avloppsavgift och 150 tusen kronor i vägvägift plus inlösen av grannens mark. Det blir nästan 400 tusen kronor för ingenting. Dessutom får jag en mindre tomt och kommunalt vatten och avlopp. Jag har redan asfalt fram till min tomt. Dessutom får jag en mindre fastighet på grund av fastighetsplanen.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Fastighetsägaren kommer att få betala 136 741 kronor i gatukostnadsavgift. Om fastighetsägaren redan är uppkopplad till det kommunala vatten- och avloppsnätet så behöver inte anslutningsavgiften till det kommunala vatten- och avloppsnätet betalas igen.

2011-03-08

Fastighetsägaren kommer att skifta mark med den intilliggande fastigheten enligt fastighetsplanen. Hans fastighet kommer att bli marginellt mindre men användningen av fastigheten kommer inte att påverkas. Fastighetsägaren kommer att tjäna pengar på markutväxlingen.

Tumba 7:32 – Gatukostnaderna är orimliga!

Vi kräver en justering av fördelningen för gatukostnaden eftersom förslaget är idag baserat helt på kommunens vision om förtätning. Ingen hänsyn tas till tomternas storlek och läge.

Kommunens förslag kommer att ge stora skillnader i värde mellan områdets olika fastigheter. Det förslag som nu ligger belastar vår fastighet med 15 % av den totala gatukostnaden. Det motsvarar 1,6 miljoner kronor vilket vi anser är en orimlig kostnad.

Vi anser att den nu föreslagna periodiseringen av gatukostnaden till den idag då bygglov söks är den enda acceptabla formen. Om kommunen beslutar att använda gatukostnad som finansiering måste också denna periodisering användas.

Vi kräver att en översyn görs för att minska fastighetsägarnas kostnader för gaturenoveringen som vi anser är helt orimliga.

För att få fler och tydligt debiterbara andelar som underlag till gatukostnaden väljer ni att genomföra den fastighetsplan trots att det finns andra alternativ. Ni har själva angett att en fastighetsplan inte skulle vara nödvändig om inte gatukostnad hade valts som finansieringsform.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Fördelningen är inte motiverad utifrån fastigheternas värdeökning utan på slitaget på vägen. Eftersom kommunen inte kan veta hur mycket ett hushåll sliter på vägen utgår vi ifrån att alla sliter lika mycket. De som redan bor i Skårdal betalar en halv andel medan de som ska bygga bostadshus i området betalar en hel andel. Denna fördelning beror på att de som redan äger hus inte har något val medan de som planerar att bygga ett hus har ett val.

2011-03-08

Fastighetsägaren är varken belastad med 15 % av gatukostnaden eller 1,6 miljoner. Fastighetsägaren är belastad med en halv andel, det vill säga 136 741 kronor. Fastigheten är stor och kan rymma förutom den befintliga tomten, ytterligare fem tomter enligt fastighetsplanen. Om fastighetsägaren avstycker och bebygger dessa fem tomter med bostadshus så bekostar ägaren 15 % av gatukostnaden. Detta är rimligt enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Under förprojekteringen av vägen har intresset att hålla nere på kostnaderna beaktats. Därför är ingen ny översyn nödvändig. Det är missledande att benämna det planerade vägarbetet för en reovering. Arbetet är så omfattande att det närmare kan liknas vid att bygga en ny väg.

Syftet till att samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår en fastighetsplan beror inte endast på att skapa ett underlag till gatukostnadsutredningen. Syftet är även att skapa möjligheter till en ändamålsenlig markanvändning.

Tumba 7:36- Alla är emot gatukostnadsutredningen

Vi kräver att det framgår av underlaget att alla i Skårdal är emot den presenterade gatukostnadsutredningen med orimliga avgifter. Protestlistor finns på hemsidan:

[www.skardalen.se](http://www.skardalen.se)

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Det framgår av denna samrådsredogörelse vilka som är emot den presenterade gatukostnadsutredningen. Om det ska framgå att alla fastighetsägare är emot så förutsätter det att alla skickar in ett yttrande där detta tydligt framgår.

#### **Vatten- och avlopp**

Tillkalla möte om kostnader för vatten- och avlopp

Vatten- och avlopp är förprojekterade men ska projekteras i detalj innan utställningen. Det vore bra om kommunen kallade till ett möte med de boende i området för att presentera den detaljerade projekteringen innan utställningen varvid de ekonomiska frågorna kan dryftas.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

En förprojektering räcker som underlag att ta fram detaljplanen. Ni kommer att debiteras för anslutningen till den kommunala vatten- och avloppsledningen enligt kommunens vatten- och avloppstaxa. Den finns på kommunens hemsida.

<http://www.botkyrka.se/boochbygga/vattenochavlopp/avgifter>

Kommunen ska ta fram en bättre vatten- och avloppslösning för Skårdal

**Tumba 7:14**

Det finns mycket bättre och billigare ekosystem som har testats av flera miljömedvetna kommuner som alternativ metod för att ta hand om avlopp med mera. Det finns alternativ som är mer miljövänligare och mer ekonomiskt fördelaktigt än det föreslagna kommunala tryckavloppssystemet är.

**Tumba 7:177**

Att ansluta fastigheter till det kommunala avloppsnätet bidrar visserligen till förbättrad miljö lokalt. Det finns ingen anledning att transportera avloppet ner till Himmersfjärdsveket där det beblandas med avlopp från industrier. Kretsloppstänkande är ett måste. Varför inte låta Skårdal bli en ekoby, det finns småskaliga avloppslösningar som håller en hög standard. Ett ytterligare förslag skulle vara att återföra det till jordbruksmarken.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en anslutning av Skårdal till det allmänna vatten- och avloppsnätet innebär en bra rening av avloppsvattnet och att vattenkvalitén på sjön Aspen kommer att förbättras.

**Buller från Hågelby**

Vi har högt buller från Hågelby

**Tumba 7:14**

Vi har idag ett mycket högt buller från Hågelby och från ridanläggningen vid Skrevsta, detta buller kommer inte att minska. Det är inte sant att de rådande bullernivåerna inte överskrids som det står i samrådsförslaget.

**Tumba 7:24**

Bullerförutsättningarna kommer att förändras om nöjesparken genomförs. Det vore bra om kommunen kallade till möte med de boende i området för att presentera hur bullerförutsättningarna förändras, nu när det förefaller vara beslutat att parken ska byggas. Mötet ska vara innan utställningen.



### **Tumba 7:36**

Vi kräver också att det i samrådet ska framgå att planområdet redan nu berörs av bullernivåer som överstiger gränsvärdet.

Det ska tydligt framgå i underlaget att Skårdal redan i dag är utsatt för buller väl över godtagbara nivåer kvällar och helger från Hågelby folkpark. Planerandet av en nöjespark 700 meter från planområdet innebär att lämpligheten att förtäta Skårdal kan ifrågasättas.

I den senaste miljökonsekvensbeskrivningen från november 2009 för familjeparken står att läsa att den planerade scenen riskerar att ge ljudnivåer över 55 dB(A) vid bostäder närmast vatten vid Sjövägen. Det planeras ytterligare en utomhusscen för en publik på 20 000 personer.

Stoppa detaljplanen för bostäder vid Skårdal tills det kan garanteras att de boende inte kommer att utsättas för störande buller. Kommer Skårdal att ingå i en bullermatta från Hågelbyparken så kan inlösen av fastigheter bli aktuellt.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Planeringen av Hågelby och planeringen av Skårdal är två skilda exploateringsprojekt. Konsekvenserna för utbyggnaden i Hågelby kan lämpligast diskuteras i planmöten om Hågelby.

Hur Skårdal påverkas av utvecklingen i Hågelby ska utredas i samband med detaljplaneprogrammet i Hågelby och i samband med de detaljplaner som kommer att tas fram i samband med programmet. Planprocessen för Skårdal påverkas inte av planeringen av familjeparken i Hågelby eftersom detaljplanen utgår från den befintliga situationen.

Enligt en övergripande bullerutredningar för Botkyrka så överstiger inte någon bostadsfastighet gällande gränsvärden. Utredningen har upprättats 2006 av Ingermanssons Technology AB på uppdrag av Botkyrka kommun. Utredningen heter Bullerkartläggning av Botkyrka kommun.

Om Skårdal är utsatt för buller från Hågelby som överskrider gällande riktvärden så ska detta ärende rapporteras till miljöenheten. Gällande gränser för buller gäller oavsett om detaljplanen upprättas eller inte.

### **Behovsbedömningen**

Det finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning offentliggjord november 2009 för programmet för Hågelby, Eriksberg och Lindhov. Denna omfattande utredning visar hur en exploatering påverkar området Skårdal/Bornsjökilens stränder och närområdet för sjön Aspen.

Denna MKB saknas helt i planbeskrivningen och i samrådshandlingarna! Istället har enbart en enkel behovsbedömning av miljöpåverkan gjord av samhällsbyggnadsförvaltningen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Det har tagits fram en behovsbedömning för Skårdal. Eftersom planeringen av Skårdal var påbörjad innan programarbetet för Hågelby påbörjades så löper de båda planprocesserna parallellt.

### **Fornlämning**

Gör ytterligare arkeologiska förundersökningar för Skårdal

#### **Tumba 7:14**

”Man påstår att inga fornlämningar hittats vilket starkt betvivlas. Enligt hörsägen av folk som har läst utredningar så hittades fornlämningar på åkern. Kanske inte så mycket men om byggnation finner mer fornlämningar så har kommunen genast överfört kostnader och byggstopp till nästa ägare om undersökningen/borrhålen bara utfördes på fel plats. Jag vet att själv att bara man går igenom området finns ytliga kvarvarande lämningar av boplatser med mera. Man har inte genomfört någon undersökning på den nya vägen som går upp för höjden vilket är underligt.”

#### **Tumba 7:36**

Vi kräver att området som är aktuellt för fastighetsplan ska genomgå en arkeologisk förundersökning.

Vi misstänker att det finns fynd inom detaljplanen och kräver att en arkeologisk förundersökning görs för hela området och att resultatet offentliggörs.

Rykte gör gällande att det finns en domarring inom det område som nu ska tvångsindelas genom en fastighetsplan.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Det har hittats spår av boplatser i området. Den arkeologiska förundersökningen visar att fynden är mer samlade än vad man tidigare bedömt. Exploateringen av Skårdal sker så långt ifrån fyndplatsen att några ytterligare utgrävningar inte behövs under planarbetet.

Det finns inga kända fornminnen i övriga delar av Skårdal. Om ytterligare spår hittas vid utbyggnaden av området så kommer inte merkostnader för utgrävningar att belasta fastighetsägarna. Om det uppstår fördyrande omständigheter efter detaljplaneskedet så tar kommunen extrakostnaderna.

### **Planens genomförande**

Tumba 7:15 Kommer ni att ansluta Skårdal till stadsnätet?

Kommer ni att dra in stadsnät i samband med vatten- och avloppsledningar?

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Den frågan kommer att avgöras i genomförandeskedet.

Tumba 7:13 Vi vill ha förtur till att köpa tomterna på Skårdalsgården

Vi vill gärna se att kommunen bjuder nuvarande utarrenderade mark till Skårdals boende först för att ge oss chansen att profitera från Skårdals framtida utveckling. Omvandling från åkermark till bygg-tomter kommer att vara en vinstaffär för kommunen som vi gärna vill delta i. Istället för en negativ utveckling av våra fastigheter i samband med planerad detaljplan (gatukostnad, VA-anslutningskostnader, pump o.s.v., kommer inte att kunna täckas av proportional stigande fastighetspriser) Av denna anledning anmäler vi härmed intresse för fastigheten 15:24 innan detaljplanen träder i kraft.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Tomterna på jordbruksmarken kommer att säljas på den öppna marknaden. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kommer att påverka området positivt då fastigheterna får en bygggrätt genom detaljplan, en anslutning till det allmänna vatten- och avlopps nätet och en bättre väganlutning.

Hur blir jag kompenserad för marken som kommunen tar i anspråk till gatumark?

### **Tumba 7:15**

Den nya vägen går över vår fastighet, hur är det tänkt att vi kompenseras där?

### **Tumba 7:24**

Ni har inte presenterat hur ni ska kompensera mig för det i handlingarna som ni har arbetat fram.

2011-03-08

Enligt förslaget ska vägen flyttas in mot min tomt. Detta innebär att min tomt minskar med en femtedel, från 2300 kvm till 1872 kvm. Dessutom är det den plana delen av tomten som kommunen har planerar att använda för som gatumak.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Ägaren till fastigheten kommer att bli kompenserad för fastighetens värdeminskning plus 25 % enligt den nya plan- och Bygglagen som träder i kraft under våren 2011. I samband med att marken tas i anspråk så kommer den att värderas.

Fastigheten Tumba 7:24 minskar med cirka 180 kvm, det vill säga till från 2216 kvm till 1966kvm. Detaljplanen har ändrats för att göra ett mindre ingrepp på fastigheten genom att planera för en skarpare kurva. I samrådsförslaget var vändradien 40 kvm men i utställningsförslaget är den 30 kvm.

Tumba 7:32 – Redogör för hur och till vilka kostnader markutväxlingarna kommer att få!

Vi kräver en tydlig redogörelse för hur och till vilka kostnader de markutväxlingar som föreslås av detaljplanen ska ske. Valet att omfördela mark mellan markägarna är kommunens och då ska kommunen vara beredd att erbjuda en lösning och ange grunderna för prissättning. Vårt förslag är att inga onödiga markutväxlingar sker och att var markägare hanterar sin egen yta inom ramen för detaljplanen.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Eftersom det ligger en fastighetsplan för området så kan utväxlingen av mark sker på fastighetsägarnas initiativ samtidigt som fastighetsstrukturen för området utvecklas till en fungerande helhet. Det är i samband med markskiften som en förhandling kan ske om priser. Kommunen har inget intresse i när markutväxlingarna sker.

## **Ändringar efter samrådet**

### **Ändringar av detaljplanen Skårdal (22-3)**

Ändringar av allmänna platser

#### **Naturmark blir kvartersmark för att möjliggöra en framtida in- och utfart till Tumba 7:32**

Detaljplanen har ändrats för att gå ägaren till Tumba 7:32 till mötes. Ägaren har planer på att anlägga en ny in- och utfart mot Sjövägen. Ändringen innebär att den större delen av en befintlig sträcka av Sjövägen kommer att planeras till naturmark förutom marken till in- och utfarten som planeras till kvartersmark, in- och utfart. Ett släpp för allmänheten har ordnats mellan den planerade in- och utfarten och transformatorstationen.

#### **Lokalgatan har blivit 1,4 meter smalare**

Ytan för lokalgata som motsvaras av Sjövägen har ändrats från samrådsförslaget så att den har blivit 1,4 meter smalare. Ändringen beror på att dikeslösningen har ändrats från ett öppet dike till ett stenfyllt dike. Ändringen syftar till att göra ett mindre ingrepp på intilliggande fastigheter.

#### **Lokalgatans kurva har blivit skarpare**

Förprojekteringen av vägen har ändrats så för att göra ett mindre ingrepp i Tumba 7:27. Ändringen innebär att den planerade kurvan som tar en del av fastigheten i anspråk har blivit skarpare. Svängradien har ändrats från 40 meter till 30 meter.

#### **Utnyttjandegrad/fastighetsindelning - e<sup>2</sup>**

Bestämmelsen e<sup>2</sup> reglerar möjligheterna att stycka av och bebygga den centrala delen av Skårdal. Bestämmelsen har ändrats så att det inte längre finns en bestämmelse om minsta tomtstorlek. Den delen av bestämmelsen är onödig eftersom området kommer att styras av en fastighetsplan.

#### **Föreskriven höjd över nollplanet**

Detaljplanen har kompletterats med en bestämmelse som reglerar plushöjden för vägmitt efter att de allmänna vägarna i Skårdal har anlagts.

Ändring av kvartersmark

#### **Byggrätten har begränsats för Tumba 7:178 och Tumba 7:18**

Under samrådet har en geoteknisk utredning beställts. Slutsatsen av utredningen var bland annat att markförutsättningarna inom fastigheterna Tumba 7:178 och Tumba 7:18 inte var lämpliga för bebyggelse. Därför har byggrätten ändrats så att endast komplementbyggnader medges de delar av fastigheterna som är närmast sjön Aspen, vilket innebär att det medgivna utrymmet att placera huvudbyggnader har begränsats.

### **Avstyckning medges inte för Tumba 7:11 och för Tumba 7:178**

På grund av dåliga markförutsättningar inom Tumba 7:178 har en avstyckning tagits bort.

På grund av kulturmiljövärden inom tomten för Tumba 7:11 har en avstyckningsmöjlighet tagits bort. Se yttrandet för Stockholms läns museum för motivering. Eftersom en utbyggnad av Tumba 7:11 inte är lämplig så har begränsningen för byggrätten utökats vid vattnet. Under samrådsförslaget hade möjligheten för att uppföra huvudbyggnader inom fastigheten utökats för att möjliggöra en ny huvudbyggnad. En sådan anpassning är inte längre nödvändig.

### **Avstyckning av Tumba 8:14 och av Tumba 7:22 medges**

Samrådsförslaget syftade till att möjliggöra en avstyckning av Tumba 7:14. I utställningsförslaget har den möjligheten bekräftats genom att fastigheten har fått egna egenskapsbestämmelser.

För den centrala delen av Skårdal har antalet medgivna fastigheter utökats från 22 till 23, från samrådsförslaget till utställningsförslaget. Förändringen syftar till att medge en avstyckning för Tumba 7:22.

### **Del av Tumba 7:36 ska vara tillgänglig för allmän luftledning**

Över den södra delen av Tumba 7:36 går högspänningsledningar. Den södra delen har därmed fått egenskapsbestämmelsen att marken ska vara tillgänglig för underhåll av allmän luftledning.

### **Del av Tumba 7:34 tillgänglig för underhåll av allmän ledning**

Detaljplanen innebär att den sydligaste sträckan av Sjövägen ersätts med en ny sträcka. Längst med den ersatta sträcka ligger en allmän el-ledning. Fastighetsägaren till Tumba 7:32 har framfört önskemål att köpa in en del av den ersatta sträckan vilket har medgetts i detaljplanen. Den delen av sträckan har belagts med en begränsning av byggrätten för att marken ska vara tillgänglig för underhåll och reparation av allmän ledning, bestämmelsen har beteckningen "u".

### **Placering, utformning och utförande - v<sup>2</sup>**

Detaljplanebestämmelsen har ändrats till att suterrängvåning får uppföras från att:

"Suterrängvåning får upprättas utöver angivet våningsantal. Där suterrängvåning utnyttjas får högst ytterligare en våning byggas"

2011-03-08

Syftet med ändringen är att undvika missförstånd. I planen medges två våningar. Om en suterrängvåning uppförs så räknas denna som en av de två medgivna våningarna.

#### Ändringar av planbeskrivningen

Planbeskrivningen har kompletterats på ett antal punkter:

- Information om den geotekniska utredningen under stycket Markförustättningar.
- Under stycket om övriga kommunala beslut beskrivs ett tillsynsärende om en olovlig uppfyllnad av Tumba 7:18 och Tumba 7:17. Här beskrivs även vilka beslut som har tagits angående programmet för Hågelby, vars planområde innefattar Skårdal.
- Under stycket Fornminne har planbeskrivningen kompletterats med information om en arkeologisk förundersökning
- Under stycket Riksintresse har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivande text om riksintresset Bornsjökilen.
- Under stycket kulturmiljö har en text kompletterats från Stockholms läns museums yttrande om Tumba 7:11.

#### Ändringar av fastighetsplanen Fiskgjusen (92-32)

Nytt namn på fastighetsplanen

Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att ge det inre Kvarteret i Skårdal namnet Fiskgjusen. Därför har namnet för fastighetsplanen bytt namn, från Fastighetsplan för Skårdal (22-3) till Fastighetsplan för Kvarteret Fiskgjusen (92-32) eftersom det endast är det kvarteret som planen avser.

#### Ändrade gränser

Fastighetsplanen har förövrigt ändrats på flera punkter:

##### **F- Mindre markanspråk för gatumark**

Vändradien för kurvan av Aspenvägen vid lott F har förändrats från 40 meter till 30 meter. Lott F motsvaras av Tumba 7:27. Förändringen innebär att den planerade gränsen mellan vägen och fastigheten har ändrats så att 90 m<sup>2</sup> mindre mark tas i anspråk för gatumark.

##### **M – Marginellt ändrade gränser**

Gränsdragningen den tilltänkta avstyckningen från Tumba 7:31 har marginellt ändrats, bland annat för att anpassat till en befintlig terrass som kan komma att upplevas som en naturlig avgränsning.

### **O, T och U – Gräns flyttad 6 meter**

De föreslagna tomtgränserna inom fastigheterna Tumba 7:31, Tumba 7:32 och Tumba 7:223 har ändrats för att till viss del gå fastighetsägarnas vilja till mötes. Bland annat har gränsen för de två avstyckningarna vid Sjövägen från Tumba 7:32 flyttats österut med sex meter.

### **R – Marginellt ändrade gränser**

Gränsen mellan lotterna R och P har ändrats. I samrådsförslaget skulle en mindre del mark tillföras lotten R som till stor del motsvaras av Tumba 7:223. Eftersom nyttan av marktillförseln inte stod i proportion till kostnaden för lantmäteriets förrättning och på grund av fastighetsägarens begränsade betalningsvilja tillförs marken istället till lotten P enligt utställningsförslaget.

### **S – Marginellt ändrade gränser**

Lotten S som består av tomten till Tumba 7:32 har marginellt ändrats. Gränsen mellan lotterna S och T har ändrats så att det är ett avstånd på 4 meter från altanen i anslutning till huvudbyggnaden inom Tumba 7:32. Gränsen mellan lotterna S och P har ändrats så att avståndet har ökat med en meter från en förrådsbyggnad som tillhör tomten inom Tumba 7:32.

### **S, T; U, V och X – Mindre markanspråk för det planerade diket till Sjövägen**

Efter samrådet har en annan dikeslösning projekterats för Sjövägen vilket innebär ett smalare dike som även innebär att lotterna S, T; U, V och X har blivit 1,5 meter djupare. Det innebär även att det planerade markanspråket har begränsats för gatumark av fastigheterna Tumba 7:30, Tumba 7:31 och Tumba 7:32.

### **S1**

Gränsdragningen har S1 har marginellt förändrats, bland annat så den inte längre tar mark i anspråk av Tumba 7:23.

### **X**

Avstyckning medges för Tumba 7:22.

En planbeskrivning och en mer detaljerad fastighetsplan

Plankartan för fastighetsplanen har utvecklats i enlighet med ändringarna i detaljplanen. Den har även kompletterats med en redogörelse för respektive lott och den planerade längden på de planerade fastighetsgränserna. Fastighetsplanen har även kompletterats med en planbeskrivning som upprättades i november 2010.



### **Ändringar av Gatukostnadsutredningen**

En mindre tomt och kommunen betalar halva gång- och cykelbanan. Eftersom utbyggnaden av gång- och cykelvägen är av både ett allmänt intresse och ett intresse för skårdalsborna så kommer kommunen att betala halva kostnaden. Utbyggnaden innebär att skårdalsborna får bättre tillgång till närliggande målpunkter och det innebär att allmänheten får bättre tillgång till sjön Aspen och Aspenstigen.

Dessutom innebär ändringarna av detaljplanen att en mindre tomt kan styckas av vilket påverkar gatukostnadsfördelningen.

Förändringarna innebär att det totala kostnadsunderlaget minskar från 10 600 000 kr till 9 845 316 samt att fördelningsgrunden förändras marginellt. Nya förslaget innebär att befintliga bebyggda byggrätter får en kostnad på 136 741 kronor, och nytillkomna obebyggda fastigheter får en kostnad på 273 481 kronor.

I samband med utställningen beslöt samhällsbyggnadsnämnden att Tumba 7:11 ska avstyckas. Det innebär att gatukostnaden har sjunkit ytterligare till 133 040 för en halv andel och 266 080 för en hel andel.

### **Ändringar av planhandlingar efter beslut om utställning**

I samband med att samhällsbyggnadsnämnden beslutade att detaljplanen för Skårdal och Fastighetsplanen för Kvarteret Fiskgjusen ska ställas ut så beslutade även nämnden att detaljplanen skulle ändras innan den ställs ut. Ändringen består i att avstyckning av Tumba 7:11 ska medges.

#### **Detaljplanen**

En avstyckning har medgetts i detaljplanen. En ny byggrätt föreslås som medger en huvudbyggnad med 100 kvm byggyta. Byggnaden får uppföras i ett plan med en suterrängvåning. Den tillkommande byggnaden ska anpassas till den intilliggande kulturmiljön, genom krav på utformning av fasad och tak.

Användningsgränsen till parkmark har begränsats för att möjliggöra en större byggrätt. Gränsen mellan parkmark och lokalgata har flyttats för att möjliggöra en anslutning till den tillkommande tomten.

#### **Planbeskrivning**

Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke under kommunala beslut.

### Samrådsredogörelsen

Samrådsredogörelsen som skickades för beslut i nämnden har ändrats på följande punkter.

- Sammanfattning, beslut att ställa ut och medge avstyckning av Tumba 7:11.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar till Stockholms läns museums yttrande.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar till fastighetsägaren till Tumba 7:11, under stycket Synpunkter från Skårdalsborna som handlar om avstyckningsmöjligheter och byggrätter.
- Detta stycke som beskriver ändringar av detaljplanen efter samrådet.

### Gatukostnadsutredningen

Att detaljplanen har ändrats så att ytterligare en avstyckning medges innebär att kostnaden för en halv andel har sjunkit från 136 741 kronor till 133 040 kronor. Kostnaden för en hel andel har sjunkit från 273 481 kronor till 266 080 kronor.

## Planarbete efter samrådet

### Möte med fastighetsägare

Representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen har deltagit i flera möten med fastighetsägare på plats och i kommunhuset samt över telefon. Under dessa möten har förvaltningens representanter och fastighetsägarna försökt förtydliga och förklara samhällsbyggnadsförvaltningens bedömningar. Efter mötet har även flera brev där nya synpunkter inkommit och de synpunkter som inkom under samrådet upprepats och förtydligats. Flertalet av dessa synpunkter har samhällsbyggnadsförvaltningen inte kunnat gå till mötes. Ägarna till dessa fastigheter har varit mest aktiva: Tumba 7:32, Tumba 7:31, Tumba 7:11, Tumba 7:17, Tumba 7:37, Tumba 7:36.

### Planarbete av detaljplan för Skårdal (22-3)

#### Kulturmiljöutredning för Tumba 7:11

Samhällsbyggnadsförvaltningen har beställt ett yttrande från Stockholms läns museum. Syftet med beställningen är att ta ställning om en avstyckning om fastigheten Tumba 7:11 är lämplig och i så fall under vilka omständigheter. Syftet är också att beskriva de kulturmiljövärden som finns inom fastigheten och om den är av den arten att fastigheten borde k-märkas.

Yttrandet inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen i september 2010 och finns sammanfattat under rubriken yttranden: myndigheter.

Byggnadsantikvarien som upprättade yttrandet har inventerat fastigheten och samtidigt träffat den berörda fastighetsägaren och den ansvarige planarkitekten.

2011-03-08

Sakägaren har tagit fram ett förslag på avstyckning med fasadritning för att visa att en avstyckning är lämplig och passar in i tomten.

Kulturmiljöutredningen finns sammanfattad under rubriken Yttrande: Stockholms länsmuseum. Fastighetsägarens synpunkter på yttrandet finns sammanfattat under rubriken Yttrande på Detaljplan för Skårdal: Skårdalsborna: Tomt- och byggrätter.

### **En avstyckning av Tumba 7:11 är olämplig**

Enligt yttrandet är en avstyckning olämplig på grund av tomtens bevarandevärde. Samhällsbyggnadsförvaltningen har valt att följa Stockholms länsmuseums rekommendation. Sakägaren har lämnat in ett kritiskt yttrande där länsmuseets slutsatser ifrågasätts. Fastighetsägarens yttrande finns sammanfattat under rubriken yttranden: Skårdalsborna.

### **Geoteknisk utredning för delar av planområdet**

I juni 2010 beställde samhällsbyggnadsförvaltningen en geoteknisk utredning av Skårdal. Utredningen berörde kommunens mark i området och de enskilda fastigheterna som behövde utredas för att ta ställning till lämpligheten att medge avstyckningar.

Utredningen sammanfattades i en rapport och ett pm som inlämnades till förvaltningen under augusti 2010. Delar av utredningen har lyfts in i planbeskrivningen under rubriken markförutsättningar.

### **Begränsad byggrätt och en mindre möjlig avstyckning Tumba 7:178 och Tumba 7:18**

Den geotekniska utredningen har inneburit att området med byggförbud inom fastigheterna Tumba 7:178 och Tumba 7:18. Utredningen har även inneburit att dessa tomter regleras med en särskild bestämmelse vars innebörd är att särskild hänsyn ska tas till de geotekniska förutsättningarna i samband med anläggningen av tomterna.

### **Ändringar vägens förprojektering**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har beställt att förprojekteringen av vägen ändras för att minska intrånget på de enskilda fastigheterna.

### **Minskad vändradie vid Aspenvägen**

Aspenvägens vändradie har ändrats vid Tumba 7:27 från en radie på 40 meter till en radie på 30 meter för att minska intrånget på fastigheten. Trafiksäkerheten på kurvan kommer ändå att vara acceptabel och en betydande förbättring än idag.

### **Minskade diken vid Sjövägen**

Sjövägens bredd har minskat eftersom dikeslösning har ändrats till ett stenfyllt dike. Ändringen innebär att cirka 1,4 meter av angränsande fastigheter kommer att tas i anspråk istället för cirka 2 meter.

Även ändringar på diket utmed Tumba 7:11 har projekterats för att skapa bättre förutsättningar att avstycka fastigheten. Eftersom en avstyckning inte var lämplig enligt Stockholms Läns museums yttrande så har den ändrade projekteringen av diket inte påverkat gränstragningen av detaljplanen.

### **Planarbete av fastighetsplan för Fiskgjusen (92-32)**

Markering av föreslagna gränser i terrängen tillsammans med fastighetsägare

I augusti 2010 har representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen träffas fastighetsägare till Tumba 7: 31, Tumba 7:32 och Tumba 7:233. Mötena har ägt rum på fastigheterna. I samband med mötena har karttekniker från samhällsbyggnadsförvaltningen markerat i terrängen de fastighetsgränser som föreslogs under samrådet under mars till april 2010.

Möte med fastighetsägare till Tumba 7:30 och Tumba 7:31

Den före detta stadsarkitekten för Botkyrka kommunen, en bygglovsarkitekt och en planarkitekt har träffat fastighetsägaren för Tumba 7:31 och en representant för fastighetsägaren till Tumba 7:30 för att ompröva samhällsbyggnadsförvaltningens beslut i samrådsförslaget att inte medge avstyckning av Tumba 7:30 och att inte medge en skaftväg från lott M till sjövägen. Omprövningen gjordes med fastighetsägarens yttrande som underlag, där bland annat en arkitekturritad sektion och fasadritning ingick. Efter besöket ändrade förvaltningen ståndpunkt genom att medge en avstyckning av Tumba 7:30, där av skapades lott X. Förvaltningen ändrade dock inte ställning i bedömningen att en in- och utfart till lott M mot Sjövägen är olämplig.

### **Nya namn på gator och vägar i Skårdal**

Den 3 mars 2010 har samhällsbyggnadsnämnden fastställt kvarters och gatunamn inom Skårdal. De angivna namnen kommer att börja användas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

### **Nya namn på gatorna**

Sjövägen utgår och blir en del av Aspenvägen

Eftersom Aspenvägen och Sjövägen byggs ihop enligt planförslaget så kommer gatunamnet Sjövägen att utgå. Fastigheterna som låg vid Sjövägen ligger idag vid Aspenvägen.

Skårdalsvägen

Vägen från Aspenvägen till Skårdalstorpet har fått namnet Skårdalsvägen.

Wendelas väg

Den nya vägen som ansluter den centrala delen av Skårdal kommer att få namnet Wendelas väg. Vägen är döpt efter författarinnan och journalisten Wendela Hebbe som bodde på Hågelby under 1840 talet. Namnet kompletterar flera gatunamn i Vretarna som är uppkallade efter manliga markägare.

### **Nya namn på kvarteren**

Kvarteren är namngivna efter sjöfåglar som är typiska för sjön Aspen, förutom ett kvarter som är namngivet efter det bevarade torpen Skårdal.

Skårdal

Tumba 7:177 och Tumba 7:178 kommer tillsammans med två tomter på åkern söder om fastigheterna bilda ett kvarter som får namnet Skårdal. Det beror på att torpet Skårdal är bevarat inom kvarteret.

Hägern

Ett kvarter har namnet Hägern och består av fastigheter som angränsar till Aspen, mellan fastigheterna Tumba 7:11 och Tumba 7:18.

Rörhönan

Rörhönan heter kvarteret som är beläget sydost om Aspenvägen. Fastigheten består av två fastigheter, Tumba 7:36 och Tumba 7:37.

Fiskgjusen

Fiskgjusen heter kvarteret mitt i Skårdal som omges av Aspenvägen. Detta Kvarter är det största i Skårdal och omfattas av 12 fastigheter t.ex. Tumba 7:31 och Tumba 7:233. Efter planens genomförande ingår 23 fastigheter i Fiskgjusen.

2011-03-08

#### Skäggdoppingen

Väster om Skårdalsvägen kommer två bostadstomter att anläggas. Idag består marken av åkermark. De båda fastigheterna kommer att utgöra kvarteret Skäggdoppingen.

#### Knölsvanen

På åkermarken skapas ytterligare sex bostadstomter mellan Skårdalsvägen och Aspenvägen (som förut hette Sjövägen). Dessa sex tomter kommer att utgöra kvarteret Knölsvanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Maja Nilheim  
Stadsbyggnadschef

Olof Karlsson  
Planarkitekt