



Referens
Olof Karlsson

Detaljplan för SKÅRDAL Lindhov/Vretarna, Botkyrka kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ärendet	2
Uppdrag	2
Samråd	2
Planarbete efter samrådet	2
Yttranden	3
Yttrande från berörda myndigheter	3
Kommunala nämnder	6
Bolag	6
Skårdalsborna	8
Ändringar av detaljplanen efter samrådet	21
Lokalgata	21
Natur och Park	23
Bostäder	23
Transformatorstation	24
Utnyttjandegrad/Fastighetsindelning	24
Begränsning av markens byggande	25
Placering, utformning och utförande	27
Administrativa bestämmelser	27
Illustrationslinjer	27
Ändringar av planbeskrivningen	28
Ändringar av genomförandebeskrivningen	28
Ändringar av behovsbedömningen	28
Ny illustration	28

Ärendet

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2003 kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplaneprogram för Skårdal. Men eftersom marken redan används för bostäder beslöt kommunstyrelsen i oktober 2007 att avbryta arbetet med programmet och gav istället samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Skårdal.

I november 2007 gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Skårdal, Vretarna (22-3) till samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med planarbetet formulerades enligt följande: "Avsikten med ett planarbete är att skapa byggrätter inom och i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, att skapa en fungerande VA- och vägsituation samt att få underlag för debitering av gatukostnadsersättning."

Samråd

I juni 2008 beslöt kommunstyrelsen att gå ut på samråd med gatukostnadsutredningen och samhällsbyggnadsnämnden beslöt att gå ut med samråd med detaljplanen. Samrådet var från den 16 juni till 13 oktober 2008.

Information om samrådet annonserades den 17 juni 2008 i lokaltidningen Mitt i Botkyrka-Salem, genom annonsen kommunaktuellt. Förslagen till detaljplan och gatukostnadsutredning fanns tillgängligt i kommunhuset och i Tumba medborgarkontor. Förslagen fanns även att ta del av på kommunens hemsida: www.botkyrka.se.

Den föreslagna detaljplanen skickades ut till berörda fastighetsägare enligt en fastighetsförteckning. Förslaget skickades även till berörda remissinstanser enligt en särskild lista.

Planarbete efter samrådet

Uppdrag om fastighetsplan

Samhällsbyggnadsnämnden gav i december 2008 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en fastighetsplan för Skårdal. Syftet med fastighetsplanen är att utgöra ett underlag till debitering för gatukostnaden. Fastighetsplan ska även säkerställa att Skårdal exploateras på ett ändamålsenligt sätt, vilket bland annat innebär att landskapsbilden och tillgänglighetskraven ska beaktas.

Förprojektering av gatunätet

Under våren 2009 har en förprojektering utförts av vägnätet. Projekteringen har gett samhällsbyggnadsförvaltningen en bättre uppskattning av kostnader

2010-01-06

för vägen, vilka områden som behöver tas i anspråk och vilka egenskaper vägen kan få när projektet är genomfört.

Arkeologisk förundersökning

Under sommaren 2009 har en arkeologisk förundersökning utförts av Riksantikvarieämbetet. Öster om Skårdal i åkermarken finns fornminnen. Enligt undersökningen fanns inga fynd i det område som enligt detaljplanen kan utvecklas till bostadstomter. Kommunen drar slutsatsen av utredningen att ytterligare två tomter kan planeras väster av Skårdalvägen utan att ytterligare arkeologiska undersökningar behövs.

Dialog med fastighetsägare

Under 2009 har en dialog förts med fastighetsägare i Skårdal om hur deras fastigheter kan utvecklas. I synnerhet med de fastighetsägare som blir berörda av en fastighetsplan, eftersom utvecklingsmöjligheterna för dessa fastigheter fastslås genom en fastighetsplan.

Den första juni 2009 hölls ett informationsmöte med fastighetsägarna i Skårdal om detaljplanen. Där visade kommunen ett förslag på hur fastigheterna kunde utvecklas.

Begäran om uppdrag för nytt samråd

Skissen har utvecklats till ett förslag för fastighetsplan för Skårdal. Förslaget kommer att skickas ut på samråd tillsammans med en detaljplanen och gaturkostnaden för Skårdal. Den föreslagna tiden för det nya samrådet är mellan den 9 mars och den 20 april 2010.

Yttranden

I denna del av samrådsredogörelsen sammanfattas inkomna yttranden och kommenteras av kommunen.

Yttrande från berörda myndigheter

Under samrådet inkom yttranden från myndigheterna Länsstyrelsen, Vägverket och Södertörns Brandförsvarsförbund. Från Botkyrka internremiss inkom ett yttranden från Barn- och Ungdomsnämnden, och ett från Miljö- och Hälsonämnden. Det inkom även fem yttranden från bolag: från Vattenfall, Södertörns fjärrvärme; Svenska kraftnät, SRV och SL.

Länsstyrelsen

Kulturmiljö

Väster om planområdet ligger en fornlämning, vars avgränsning är oklar. En arkeologisk utredning måste sannolikt göras inom den delen av planområdet.

Kommentar: Riksantikvarieämbetet utförde under juni 2009 en arkeologisk förundersökning av jordbruksmarken väster om Skårdal. Kommunen tolkar att utredningen innebär att de åtta tomter på åkermarken kan utvecklas enligt detaljplanen, utan att ytterligare arkeologiska utredningar behövs. Dessutom kan ytterligare två tomter väster om Skårdalsvägen skapas.

Jordbruksmark och bebyggelse

Av planhandlingarna framgår att föreslagen utvidgning av Skårdal innebär att delar av jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse, endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, enligt miljöbalken 3 kapitlet 4§. Länsstyrelsen anser att kommunen i det fortsatta planeringsarbetet bör redovisa sina överväganden beträffande dessa frågor.

Kommentar: Att en del av jordbruksmarken kan styckas av till bostadstomter innebär att Aspensjön kan skyddas, vilket är av stort allmänt intresse. Bostadstomterna innebär att kostnaden för anläggandet av gatan kan fördelas på ytterligare tio andelar vilket gör projektet ekonomiskt genomförbart. Det är i samband med utbyggnaden av vägen som det allmänna vatten- och avloppsnätet kan utvecklas för att ansluta bostäderna i Skårdal. Idag finns det flera enskilda avloppsanläggningar i området. Men förutsättningar att lösa avloppet enskilt i Skårdal är begränsat på grund av markens beskaffenhet och den kuperade terrängen. Närheten mellan sjön och de enskilda brunnarna innebär att det finns en risk att vattenkvaliteten försämras.

Det finns inga andra områden vid Skårdal som kan utvecklas till bostadstomter. Söderut begränsas möjligheterna av skyddsavståndet till kraftledningsgatan. Den angränsande naturområden rymmer skyddsvärda biotoper och skyddas av strandskyddet.

Det är dessutom ett allmänt intresse att skapa bostadstomter i Botkyrka. Delen av jordbruksmarken är tydligt avgränsad av landskapet.

Strandskydd

Strandskydd gäller även för de tio tomterna som detaljplanen möjliggör på jordbruksmarken väster om Sjövägen. Vilka särskilda skäl gäller för att upphäva strandskyddet för dessa tomter?

Kommentar: Det finns två särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Delen av jordbruksmarken är avgränsad från stranden och saknar betydelse för strandskyddets syften.

Den delen av åkermarken som planeras för bostäder är avgränsade från Aspensjön av bebyggda bostadsfastigheter. Den är även avgränsad av en höjd som innebär att jordbruksmarken inte upplevs att höra samman med det landskapsrummet som Aspensjön är en del av.

Syftet med strandskyddet är att säkerställa det tillgängligheten till stranden för det rörliga friluftslivet och skydda de naturvärden som finns vid vattenbrynet. Men friluftslivets tillgänglighet till stranden säkerställs genom Aspenstigen. Jordbruksmarken är en monokultur och den jordbruksmark som åsyftas saknar samband med naturvärdena vid vattenbrynet.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att betydande miljöpåverkan inte bör föreligga för aktuell plan.

Vägverket

Enligt vägverket är det bra att kommunen planerar en standardhöjning av lokalgatan i Skårdal. För att minska bilberoendet och belastningen av vägtransportsystem är det viktigt att tillgängligheten till kollektivtrafiken är god. Tillgängligheten kan förbättras om bil- och cykelparkeringar ordnas i anslutning till närmaste busshållplats.

Kommentar: Möjligheten att anlägga parkeringsplatser i anslutning till närmaste busshållplats kommer att bedömas under samrådstiden.

I Skårdal är det 1100 meter till närmsta hållplats från planområdet. Ett kortare avstånd bör eftersträvas för att underlätta kollektivtrafikanvändandet.

Kommentar: Det långa avståndet till busshållplatsen kompenseras av andra kvalitéer i den övervägda bedömningen om Skårdal är lämpligt att förtäta.

Vägverket vill även påpeka vikten av att riktvärden för trafikbuller inte överskrids och att kommunen bör beakta planerna på en eventuellt framtida familjepark/nöjespark vid Hågelby, då denna kan komma att förändra förutsättningarna i planområdet vad gäller exempelvis buller.

Kommentar: På vilket sätt familjeparken i Hågelby påverkas miljön i Skårdal kommer att utredas i samband med det planarbetet.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har skickat in två PM: PM 608 och PM 609. Dessa PM redovisar räddningstjänstens krav på framkomlighet och brandvattenförsörjning.

Kommunala nämnder

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

- Naturstigen samt det övriga friluftslivet runt Aspen får inte avskämmas.
- Tillgängligheten ner till Aspen måste säkerställas.
- Förtätning sker inte närmare än 70 meter från kraftledningen.
- Vid exploatering är det viktigt att bebyggelse och vägar anpassas till områdets karaktär och naturliga förutsättningar 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.

Kommentar: Detaljplanen överstämmer med miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden godkänner föreslaget till detaljplanen för Skårdal.

Ökningen av antalet barn i området får plats i närliggande förskolor och skolor.

Bolag

SL

Området ligger cirka 1100 meter från närmsta busshållplats vilket är dåligt ur kollektivtrafiksynpunkt. Avståndet kommer att bidra till ett stort bilberoende i området. Bilberoende leder till påverkan på luftutsläpp och är och är missgynnsamt för en hållbar samhällsutveckling.

För närvarande planeras ingen kollektivtrafik till området eftersom befolkningsunderlaget är för litet. Kommunen bör informera nyinflyttade om detta.

Kommentar: Kommunen bedömer att avståndet till närmaste busshållplats är tillräckligt. Det långa avståndet till busshållplatsen kompenseras av andra kvalitéer i den övervägda bedömningen att Skårdal är ett lämpligt bostadsområde för förtätning.

Södertörns fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB godkänner detaljplanen för Skårdal.

De har fjärrvärme i närområdet och det finns ledningar för fjärrvärme vid Aspenvägen, vägen som förbinder Skårdals vägar till det allmänna vägnätet. Uppvärmningen av bostäderna i Skårdal kan ske med vattenburna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Skanova

Skanova försörjer idag området med tele via luftledningar. De önskar att behålla de befintliga teleanläggningarna i deras nuvarande lägen för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Tvingas ledningarna att flyttas så förutsätter Skanova att den som tar initiativet till flytten även bekostar den. Det förutsättes även att planhandlingarna ändras för att tydligare redovisa vilka tekniska och ekonomiska konsekvenser plangenomförandet innebär för Skanova. De är eventuellt intresserade av att markförlägga sina luftledningar i samband med att andra ledningsägare utför markarbeten.

Kommentar: Skanovas ledningar behöver inte påverkas av detaljplanen. Men planen gör det möjligt att tele-ledningarna kan läggas ner i marken när lokalvägen anläggs.

Vattenfall

Vattenfall har anläggningar för el inom och i närheten av planområdet. Bland annat har de en nätverksstation inom planområdet och de planerar att uppföra en ny, nordväst om den befintliga. Båda områdena regleras genom detaljplanen till tekniskt ändamål. Men den befintliga stationen ska avvecklas när den har ersatts.

Vattenfall har även markförlagda ledningar, dessa får inte byggas över.

Kommentar: Det södra området för teknisk anläggning har tagits bort i detaljplanen. Området regleras istället för ändamålet natur.

De markförlagda kablarna kommer inte att byggas över.

Vattenfall informerar att om det krävs förändringar av läget för vår regionnätsledning på grund av exploatering så innebär detta en ny linjekoncession hos energimarknadsinspektionen och en ny ledningsrätt hos lantmäteriverket. Det tar lång tid för myndigheterna att handläggas sådana ärenden. Därför är det viktigt att Vattenfall meddelas i god tid om förändringar av deras ledningar skulle behövas. Alla kostnader för ledningsflytt inklusive ledningsrätt och om koncessionering bekostas av beställaren eller regleras genom avtal.

Arbetskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut har utarbetat en vägledning för att minimera risker av elektromagnetiska fält som uppkommer vid bland annat kraftledningar. När det gäller nya anläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen eftersträva att placera dessa så att exponeringen begränsas. (Boverket, Boken om översiktsplan del 3, Allmänna intressens behandling i översiktsplanen 1996, ISBN 91-7147-25-4). Hänsyn har tagits till detta genom ett sjuttio meters zon utan nybyggnation.

Enligt elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 1999:5 gäller tio meter byggnadsfri zon för våra ledningar ur elsäkerhetssynunkt. Vattenfalls regionnätsledning hamnar inom område för allmän platsmark, natur och lokalgata med ett avstånd längre än tio meter till kvartermark och behöver inte erhålla luftledningsområde.

Kommentar: Detaljplanen har ändrats genom att ett byggnadsfritt avstånd har införts på tio meter från ledningarna. För den södra delen av Tumba 7:37 medgav detaljplanen som var på samråd under hösten 2008 att komplementbyggnader uppfördes. Nu råder istället ett byggförbud för den delen.

Befintliga anläggningar för el måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. I samband schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

SRV återvinning

SRV återvinning har tagit del av detaljplanen och har inget att erinra.

Skårdalsborna

Under samrådet inkom 18 yttranden från fastighetsägare till sammanlagt 16 fastigheter. Dessutom inkom ett yttrande från Skårdalens intresseförening. Enligt ett e-brev från föreningens representant står ägare till 16 fastigheter bakom föreningens yttrande. Samtliga yttranden har mer eller mindre varit kritiska mot samrådshandlingarna.

Fastighetsägarnas synpunkter som rör detaljplanen och gatukostnadsutredningen har sammanfattas i fem ämnen.

- Gatukostnad
- Utformning av vägnätet
- Vatten- och avlopp
- Områdets karaktär
- Detaljplanens bestämmelser

Efter dessa fem ämnen redovisas synpunkter som rör enskilda fastigheter.

Att yttranden har sammanfattats gemensamt beror på att detta dokument är avsett att publiceras på nätet. Det strider mot PUL (Personuppgiftslagen) att publicera yttranden från privatpersoner utan deras samtycke. Yttranden finns att läsa i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. De enskilda yttrandena finns att läsa på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Gatukostnaden

Om kostnaden för den nya lokalvägen

En gatukostnad på 8.500.000 är för hög för så få som 24 befintliga fastigheter. Den motivering som angetts för gatukostnaden är att fastigheterna i Skårdal ökar i värde. Men det motiverar inte den avgift som en halv andel medför, mellan 110.000 och 140.000 kronor. Istället minskar fastigheternas värde på grund av planerna att utveckla Hågelby till en familjepark.

Fastighetsägare i Skårdal har blivit lovade av representanter från kommunen att kostnaden inte kommer att överstiga 50.000 kronor, men nu är den 140.000 kronor.

En översyn bör göras för att minska kostnaden för den nya lokalvägen.

Kommentar: Gatukostnaden fördelas inte bara på 24 befintliga fastigheter utan även på 26 stycken tillkommande fastigheter eller så kallade avstyckningsmöjligheter. Att fastigheterna stiger i värde är ett av flera argument för att förbättra vägen. Planerna att utveckla Hågelby till en familjepark är i ett tidigt skede och det är svårt att i dagsläget bedöma hur parken påverkar fastighetsvärdena.

Inga löften har getts om att gatukostnaden max ska kosta 50.000 kronor.

Att begränsa kostnaden för vägen är ett mål som har vägts mot andra mål under planeringen av trafiknätet i Skårdal. Därför är en översyn för att minska kostnaden inte nödvändig.

Om fördelningen av gatukostnaden

Kommunen bör ta en större del av de kostnader för den delen av vägen som får en ny sträckning, genom ett skogsparti. Även den separata gång- och cykelvägen bör betalas till en större del av kommunen. Dessa investeringar gynnar endast kommunens avstyckningsmöjligheter och är inget som efterfrågas av de boende i Skårdal.

Kommentar: Omdragningen av den södra delen av Sjövägen innebär att korsningen av Sjövägen och Aspenvägen blir säkrare. Helhetskostnaden för bilvägen och gång- och cykelvägen blir billigare med en ny drag-

ning. Framkomligheten på vägen kommer i överlag att bli bättre när anläggandet av lokalvägen är genomförd. Därför bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att den åsyftade delen av vägen är av intresse för hela området.

Merparten av de nya möjligheterna till avstyckning ligger vid infarten till området. Den nya lokalgatan gynnar inte de befintliga fastigheterna utan borde betalas av de tillkommande fastigheterna. Om kommunen vill utnyttja möjligheten att betala vägen genom avstyckningar bör den i så fall betala hela kostnaden.

Kommentar: Kommunen bedömer att anläggandet av lokalgatan gynnar både de befintliga fastigheterna och de tillkommande fastigheterna. Tillgängligheten med bil är för låg till de befintliga bostäderna om Skårdalska utvecklas till ett bostadsområde för åretruntboende. När anläggandet av lokalvägen är genomförd så kommer siktförhållanden på vägen att bli bättre, avrinningen från vägen kommer att bli bättre och vägkroppen kommer att bli stabilare.

Byggherren borde betala gatukostnaden.

Kommentar: För de befintliga fastigheterna som är bebyggda tas gatukostnaden ut när planen vinner laga kraft. Kostnaden kan betalas under en period med minst en tiondel per år, det innebär att kostnaden kan avbetalas under en period på tio år.

Avgifterna för de tomter som inte är avstyckade tas ut i samband med bygglov. Därmed kommer byggherren att betala en stor del av gatukostnaden.

Behovet att anlägga en ny väg hade inte funnits om kommunen skött underhållet av vägen. Därför bör kommunen belastas med en större del av hela gatukostnaden.

Kommunen anger sina minskade underhållskostnader som ett argument för den nya lokalgatan. Det innebär att kommunen borde ta en del av vägkostnaden som en nödvändig del i det normala vägunderhållet.

Kommentar: Kommunen har skött underhållet av vägen.

Det är normalt att kostnaden för framtida underhåll beaktas när nya vägar projekteras.

2010-01-06

Kommunen kommer att belastas enligt gatukostnadsutredningen som alla andra fastighetsägare i Skårdal.

Om en större del av kostnaden lades på de kommunala andelarna så hade inte ägare till fastigheter i Skårdal varit tvingade att sälja.

Kommentar: Enligt Plan- och Bygglagen 6 kapitlet 35§ kan gatukostnaden avbetalas med minst en tiondel per år. Om kostnaden ändå är betungade så kan den jämkas. På det sättet blir ingen tvingad att sälja.

Den nya vägen borde betalas via skatten. De flesta som äger fastigheter i Skårdal bor i Botkyrka och betalar skatt till kommunen. Nya vägar har tidigare anlagts och betalats med skattemedel i andra delar av Botkyrka. De boende i Skårdal har rätt till en normal vägstandard som alla andra i kommunen.

Kommentar: Det allmänna intresset av att förbättra vägen i Skårdal är inte tillräckligt stort för att betalas av skattemedel. Kommunen är inte skyldig att anlägga och underhålla en lokalväg i Skårdal eftersom det inte finns någon detaljplan för området som anvisar mark för det ändamålet.

Istället för att fördela kostnaderna på befintliga och möjliga avstyckningar så borde den endast fördelas mellan befintliga fastigheter, där andelen beräknas utifrån storleken. En förbättrad infrastruktur i området innebär att skillnaden i värdet på fastigheterna i Skårdal kommer att öka. Gatukostnaden hade kompenseras av värdeökningen på ett bättre sätt om storleken hade räknats in i fördelningen av gatukostnaden.

Kommentar: Värdet av en fastighet ökar inte proportionerligt med storleken. Om fastigheten till exempel är kuperad kan den också vara svårutnyttjad. Det är svårare att klara tillgänglighetskraven när en tomt planeras i brant terräng och det innebär även större ingrepp på landskapsbilden.

Genom att fördela kostnaden på befintliga och framtida fastigheter fördelas den även på antalet hushåll i Skårdal. Ett hushåll som bor på en stor tomt sliter inte mer på vägen än ett hushåll som bor på en mindre tomt.

Istället för att fördela kostnaden på befintliga fastigheter och avstyckningsmöjligheter kan kommunen få betala en del av gatukostnaden genom att sälja vattenområden. Ägare till fastigheter som ligger vid stranden kan köpa vattenområden för att anlägga till exempel bryggor.

Kommentar: Detaljplanen gör det möjligt för de som äger strandtomter att köpa till vattenområden, som motsvarar det område som är avsatt för bryggområde.

Om betalning av gatukostnaden

Fastighetsägarna i Skårdal har blivit lovade att det ska finnas tre möjligheter att betala gatukostnaden, som beror på ägarnas möjlighet till att betala.

1. Full betalning sker direkt.
2. Betalningen delas upp på tio år.
3. Kostnaden skjuts framåt med ett diskonto på +2% tills det att fastigheten säljs.

Kommentar: Enligt Plan- och Bygglagen 6 kapitlet 35§ så kan gatukostnaden avbetalas med minst en tiondel per år. Om kostnaden ändå är betungade så kan kostnaden jämkas.

Det tredje alternativet att kostnaden skjuts framåt till dess att fastigheten säljs gäller inte. Inga sådana löften har gjorts.

Betalningen för ska det ske när och om ägare till fastigheter i Skårdal väljer att stycka av.

Kommentar: Gatukostnaden för befintliga bostadsfastigheter kommer att ske när detaljplanen vinner laga kraft. Kostnaden kan avbetalas med minst en tiondel per år. Om kostnaden blir allt för betungande kan den jämkas. Hur gatukostnaden betalas är reglerat i Plan- och bygglagen 6 kapitlet 35§.

Bygglov för en tomt förutsätter att fastigheten överstämmer med fastighetsplanen.

Gatukostnaden för framtida avstyckningsmöjligheter ska betalas när bygglov söker för dessa tomter.

Efter samrådet hösten 2008 har upplägget att betala gatukostnaden ändrats. Enligt gatukostnadsutredningen ska kostnaden betalas när man väljer att söka bygglov för fastigheten.

Om områdena exploateras väster och öster om Skårdal så ska en återbetalning ske till fastighetsägarna som får betala gatukostnaden.

Kommentar: Möjligheterna att exploatera mark utöver det som möjliggörs genom detaljplanen begränsas av att kvartersmarken är avgränsad

av ett naturområde. Det innebär att någon ytterligare exploatering inte kommer att ske innan planens genomförandetid har löpt ut, det vill säga 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Om en framtida exploatering drar nytta av vägnätet i Skårdal ska betala en del av gatukostnaden i efterhand får utredas i samband med den detaljplanen.

Vi kräver en tydligare redogörelse för när och hur kostnader för de markutväxlingar som föreslås i detaljplanen ska ske.

Kommentar: Kostnaderna för marken sker genom överenskommelse mellan markägarna. Om inte en överenskommelse kan nås så kan lantmäteriet uppskatta markvärdet. Genom fastighetsplanen kan därmed en markägare som äger en del av en av planen fastslagen tomt, tvinga sig till ett inköp av mark från en intilliggande fastighet. Marköverföringarna sker därmed på markägarnas initiativ.

Bygglov kommer inte att beviljas för en fastighet som inte stämmer med fastighetsplanen.

Utförningen av lokalvägen

En ny lokalväg för Skårdal med en gång- och cykelväg behövs inte. Det räcker med att kommunen återställer vägen med en ny grusbeläggning och därefter sköter underhållet.

Kommentar: Kommunen bedömer att en ny lokalväg behövs för att klara tillgängligheten med bil till Skårdal. Grusvägar är för dyra att underhålla.

Lokalvägen behöver inte asfalteras. Grusvägen ger vägen mer friktion som förhindrar halka. Sjövägen lutar kraftigt vid en sträcka, där skulle en beläggning av asfalt innebära att öka risken att bilar kör av vägen.

Kommentar: Vägens friktion beror inte på om den är belagd med grus eller asfalt.

Behovet att förbättra vägen beror på de nya avstyckningsmöjligheter som kan tillkomma i den inre cirkeln och på åkermarken öster vid Aspenvägen. Därför räcker det med att anlägga en ny lokalväg till de nya tomterna.

Kommentar: Behovet att förbättra vägen beror också på att säkerställa tillgängligheten till de hushåll som redan finns i Skårdal.

Varför ska Sjövägens sträckning ändras? Den nya föreslagna sträckningen innebär att vägen blir rakare vilket i sin tur innebär att bilar kan köra med högre hastigheter. Även den föreslagna ökningen av bredden på vägen till 4,5 meter kommer att öka hastigheten på vägen.

Kommentar: Den nya sträckningen innebär att kostnaden för vägen och gång- och cykelvägen blir billigare. Det innebär även att siktförhållanden vid korsningen mellan Sjövägen och Aspenvägen blir bättre.

Om en väg är 4,5 meter bred så kan två bilar mötas i 30 kilometer per timme utan att sänka hastigheten. Men vid högre hastigheter måste hastigheten ändras vid möte. Om för höga hastigheter blir ett problem kan hastighetsdämpande åtgärder vidtas.

Flera fastighetsägare är emot sammankopplingen av Sjövägen och Aspenvägen. Det kan leda till mer trafik med högre hastigheter och mer buller i Skårdal. Mopedister med höga hastigheter kommer att köra runt på vägen. En sammankoppling kan även öka risken för inbrott, eftersom det blir svårare att spärra av vägen då det ger en alternativ flyktväg. Istället för att koppla samman vägarna så kan förstärkta vändplaner anläggas.

Ett av kommunens argument för att koppla samman vägarna har varit att skapa en framkomlighet för SRV's (Södertörns Renhållnings Verk) sophämtningsfordon, som är otympliga. Därför föreslår två fastighetsägare olika alternativ till att klara sophämtningen. Ett exempel är att SRV kan använda mindre fordon för att nå hushållen. Eller så kan en gemensam plats för att hämta sopor ordnas vid Skårdals infart, där Aspenvägen ansluter Sjövägen.

Kommentar: Genom att koppla ihop vägarna så skapas en alternativ väg att ta sig till och från sin fastighet för de fastigheter som idag måste köra längst med den sträckan av Sjövägen som lutar cirka 15%.

En sammankoppling innebär även en säkrare trafiksituation eftersom otympliga fordon inte behöver vända. Det gäller inte bara sophämtningsfordon utan även till exempel flyttfordon, lastbilar och uttryckningsfordon.

Den föreslagna vägen som går upp för höjden kan göras betydligt kortare och samtidigt möjliggöra nya avstyckningsmöjligheter.

2010-01-06

Kommentar: Syftet med den nya föreslagna vägen är inte endast att möjliggöra nya avstyckningsmöjligheter, men även att säkerställa tillgängligheten till de befintliga fastigheter som är på höjdens norra del.

Vatten och avlopp

En fastighetsägare efterlyser en utredning med alternativa lösningar för vatten- och avlopp i Skårdal. Ett system med 30 enskilda avloppspumpar är inte den bästa lösningen. Att ansluta Skårdal till kommunens avloppsnät bidrar inte till miljön, tvärt om. Varför kan man inte ha självfall till en central pumpstation eller enskilt vatten- och avloppssystem? Eller varför inte låta Skårdal bli en ekoby, där avloppsslammet kan återföras till jordbruksmarken.

Kommentar: Kommunen bedömer att det blir bättre för miljön att ansluta Skårdal till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Centrala pumpstationer i Skårdal är inte lämpligt eftersom det skulle innebära störningar genom buller och lukt för intilliggande bostadstomter.

En fastighetsägare har en egen brunn och en nyinstallerat trekammerssystem. Ägaren är i nuläget inte intresserad att ansluta sig till det kommunala nätet men vill ha möjligheten att göra det.

Kommentar: Om fastigheter måste ansluta sig till det allmänna vatten- och avloppsnätet beror på de enskilda vatten- och avloppsanläggningarna. Miljöenheten kan bedöma att en vatten- och avloppsanläggning inte är lämplig. I så fall måste fastighetsägaren ta anläggningen ur drift.

Kostnaden för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen ska betalas när fastighetsägarna väljer att stycka av sina fastigheter.

Kommentar: Kommunen kan ta betalt för vatten- och avloppsnätet i samband med att anslutningspunkter till fastigheterna har upprättas. Anslutningspunkter kommer att upprättas för alla bostadsfastigheter i området när vatten- och avloppsnätet anläggs.

Kommunen kan ta betalt för framtida avstyckningsmöjligheterna när de förverkligas.

Vad kommer utbyggnaden för vatten- och avlopp att kosta för fastighetsägare i Skårdal?

Kostnaden för vatten- och avlopp regleras genom kommunens vatten- och avloppstaxa. En sammanfattning av taxan med ett räkneexempel finns i genomförandebeskrivningen. Taxan finns även på kommunens hemsida.

Områdets karaktär

Områdets karaktär kommer att försvinna om detaljplanen medger en tät villa-bebyggelse på jordbruksmarken väster om Sjövägen. En fastighetsägare föreslår istället att tomter kan skapas längst med skogsbrynen vid åkermarken så att utsikten över åkerlandskapet blir kvar.

I mitten av Skårdal finns en höjd som till större delen är bevuxen med ett skogsparti. Om detaljplanens intentioner genomförs så kommer skogspartiet att avverkas. På höjden planeras bostadstomter som är 1200 kvm. Med så små tomter kommer ingen sammanhängande grönska att bevaras.

Det är viktigt att bevara karaktären i Skårdal eftersom området ingår i Bornsjökilens riksintresse och eftersom Aspenstigen går genom bostadsområdet. När planen genomförts kommer den delen av stigen som går genom Skårdal att bli ett avbrott genom ett vanligt villaområde, istället för som idag genom ett grönt område med grusvägar.

Att vägarna i Skårdal är grusade bidrar också till områdets karaktär. Om vägarna blir asfalterade så förändras karaktären till det sämre. Kritik har även riktats mot att bredda vägen till 4,5 meter, eftersom detta uppfattas som en försämring av miljön vid vägen.

Kommentar: Detaljplanen innebär att områdets karaktär kommer att förändras. Att bevara områdets karaktär har beaktats och vägts emot andra intressen som att skapa nya bostadstomter, hålla ner kommunens underhållskostnader på vägen och få en hållbarhet i projektets ekonomi.

Det är viktigt att ekallén bevaras, som finns mellan Sjövägen och åkermarken.

Kommentar: Ekallén kommer att bevaras.

Detaljplanens bestämmelser

Fastighetsägare i Skårdal uppfattar att den föreslagna detaljplanen är överdrivet djupgående. Det finns inget behov att reglera i detalj hur stora fastigheterna ska vara, hur stort och högt man får bygga och hur mycket komplementbyggnader man får ha, enligt en fastighetsägare. För övrigt bör det inte regleras i detalj hur fastigheterna ska styckas av.

Kommentar: Detaljplanen är djupgående för att Skårdal är ett komplext område. Det är nödvändigt att ta ställning till vilken bebyggelse som är lämplig i Skårdal för att kunna ta ställning till detaljplanen. Det även

nödvändigt att reglera hur fastigheter styckas av eftersom fastighetsstrukturen påverkar hur ett Skårdal exploateras.

Istället för att ha olika bestämmelser med minsta tomtstorlekar kan en generell minsta storlek gälla över hela området, menar flera fastighetsägare. De minsta storlekar som föreslås av fastighetsägarna är mellan 1500 kvm och 2000 kvm. En storlek på 1500 kvm skulle innebära att Skårdal blev jämnare exploaterat, det hade blivit fler avstyckningsmöjligheter vid Aspensjön och färre på höjden. En annan fastighetsägare föreslår att bestämmelsen med minsta tomtstorlek kan kompletteras med texten: hänsyn ska tas till bebyggelsens och naturens beskaffenhet. Det skulle öka detaljplanens flexibilitet.

Kommentar: Olika planförutsättningar gäller för olika delar av Skårdal, därför är det inte lämpligt med en generell minsta storlek. Att området ska bli jämt exploaterat är inget mål som är eftersträvansvärt i sig. Den föreslagna bisatsen till bestämmelsens text skulle innebära att detaljplanen blev ett svagt styrmedel.

Medelstorleken på fastigheterna i Skårdal är 2870 kvm har en fastighetsägare räknat ut. Om Skårdals karaktär ska bevaras bör de nya tomterna vara större än det som detaljplanen föreslår. Detaljplanen som har varit ute på samråd föreslår en minsta storlek på 1200 kvm, vilket innebär att Skårdal blir lika tätt bebyggt som ett vanligt villaområde.

Kommentar: Detaljplanen kommer att innebära att Skårdals karaktär kommer att förändras. Den minsta storleken som föreslås i detaljplanen är 800 kvm.

Det bör vara möjligt att uppföra byggnader med en area av 200 kvm i två våningar med suterrängvåning på höjden mellan Aspenvägen och Sjövägen.

Kommentar: Om storleken på byggrätten skulle utökas borde även storleken på tomterna utökas, för att säkerställa att området inte ska bli för tätt och för att det ska finnas plats att anpassa till terrängen, utrymme för vegetation och fria siktlinjer utöver det omgivande landskapet. Större tomter skulle alltså innebära färre tomter. För att ta tillvara markens resurser gör kommunen bedömningen att flera medelstora tomter är bättre än färre och större tomter. Fler tomter innebär dessutom fler andelar att fördela gatukostnaden på.

Detaljplanen ska säkerställa att de avstyckningsmöjligheter som fastighetsägare belastas för, men en fastighetsplan är inte nödvändig för detta.

Kommentar: Avstyckningsmöjligheterna säkerställs genom att en fastighetsplan upprättas med detaljplanen. En detaljplan är inte rätt styrdokument att säkerställa avstyckningsmöjligheter.

Tumba 7:11

Om vägen blir högre på grund av utvecklingen av lokalgatan så försämras infarten till fastigheten Tumba 7:11.

Kommentar: Lokalgatan kommer att utformas så att infarterna till intilliggande fastigheter inte försämras.

Den minsta tomtstorleken för Tumba 7:11 kan minskas till 900kvm eller 1200 kvm. Det skulle innebära att två mindre tomter skulle kunna bildas från Tumba 7:11. Ett annat alternativ är att bygga mindre båthus längst med stigen ner till Aspensjön som kan avslutas med en brygga till de åtta nya bostadstomterna ute på åkern vid Sjövägen.

Kommentar: Den minsta tomtstorleken har minskats till 1200 kvm på fastigheten Tumba 7:11. Ändringen har gjorts så att den nya tomten på ett bättre sätt ska kunna anpassas till den befintliga bebyggelsen. Det innebär dock att den nya huvudbyggnaden kommer närmare strandlinjen. Ändringen beror på att den befintliga huvudbyggnaden är karaktäristisk och kräver att förgården bevaras. Att skapa ytterligare en tomt och bevara förgården bedöms däremot inte som lämpligt. Tomten skulle bli för smal för att rymma ett normalt bostadshus.

Kommunen är i dagsläget inte intresserad att köpa in mark från Tumba 7:11 för att bygga båthus till bostadstomterna på jordbruksmarken vid Sjövägen.

Tumba 7:17 och Tumba 7:18

Ett förslag har inkommit att överföra mark från 7:18 till 7:17, för att därefter stycka av två bostadstomter från Tumba 7:17. Tumba 7:17 är idag bebyggd med ett bostadshus och 7:18 är bebyggt med ett skjul vid strandlinjen. Förslaget innebär att dessa två fastigheter utvecklas till fyra bostadstomter.

Kommentar: Detaljplanen som var ute för samråd under 2008 medgav ingen byggrätt för Tumba 7:17. Det innebär att fastigheterna kunde utvecklas till en bostadstomt.

Detaljplanen har ändrats så att en byggrätt medges för Tumba 7:17. Det innebär att båda fastigheterna kan utvecklas till två bostadstomter, om mark överförs från Tumba 7:18 till Tumba 7:17.

Detaljplanen som var ute för samråd bevarade den uppdelning av mark i fastigheter som gäller idag för fastigheter vid Aspensjön, förutom de två största fastigheterna som är flackare. Nu har detaljplanen ändrats och den medger en utveckling av de fyra största fastigheterna vid Aspensjön. Det innebär en anpassning till hur området redan är bebyggt och den befintliga fastighetsstruktur som är gällande idag.

Tumba 7:22

Ingen mark ska överföras från Tumba 7:22 till intilliggande fastigheter som det redovisades på ett möte hos kommunen 1 juni 2008. En avstyckning för en ny bostadstomt är lämplig inom bostadstomten, i enlighet med den detaljplan som var på samråd under 2008.

Kommentar: För att möjliggöra utvecklingen av gatorna inom Skårdal behöver en del av fastigheten tas i anspråk för att säkerställa diken och slänter till den intilliggande vägen.

En avstyckning av den östra delen av tomten är inte lämplig. Avstyckningen hade inneburit ett för stort ingrepp i landskapsbilden. Den ena tomten hade dessutom fått en form på fastigheten som hade blivit svårutnyttjad. Infarten till den ena tomten hade legat i en kurva som är i anslutningen till den branta backen på Sjövägen.

Tumba 7:233

Ägaren till fastigheten Tumba 7:233 belastas med en hel och en halv andel av gatukostnaden. Den hela andelen beror på att en del av fastigheten söder om huvudbyggnaden har bedömts som lämplig för att styckas av till en ny bostadstomt. Men den delen är belagd med byggförbud eftersom det inte klarar kraven för strålning som alstras från den luftledningsgata med starkström som finns söder om tomten. Därmed bör den avstyckningsmöjligheten tas bort.

Kommentar: Avstyckningsmöjligheten har tagits bort.

En ny väg har dragits över en del av tomtens garageplan. Det innebär ett stort ingrepp i fastigheten och för garagets funktion.

Kommentar: Den nya vägen som går upp för höjden har flyttats ut från fastigheten. Därmed består den större delen av garageplanet.

Fastigheten avgränsas mot Aspenvägen med en björkallé, som bland annat avskärmar kraftledningarna. Den ska bevaras.

Kommentar: Björkallen kommer att bevaras.

Tumba 7:24

Fastigheten är svårtutnyttjad eftersom den ligger i en sluttning. Därför borde vändplanen flyttas cirka 20 meter söderut så att mark kan överföras från Tumba 7:30 till Tumba 7:24, enligt en överenskommelse mellan fastighetsägarna. Därmed kan mark som är planare ingå i Tumba 7:24. Det kan även bilda en skyddszon mellan vändplanen och den befintliga byggnaden med tillhörande friyta.

Kommentar: Den nya vägen upp för höjden har flyttats sex meter söderut så att Tumba 7:24 kan utökas söderut med motsvarande sträcka.

Det finns en muromgärdad parkeringsficka för tre bilar inom fastighetens norra del i anslutning till Aspenvägen. Den ska fortsätta att ingå i fastigheten när detaljplanen har genomförts.

Kommentar: Det är viktigt att det finns en tydlig gräns mellan allmän platsmark och kvartersmark som är lätt att uppfatta. Det innebär att ansvaret för gatan tydligt framgår, till exempel att den underhålls, hur den används.

Parkeringsfickan upplevs som en del av den allmänna lokalgatan och ska därför tillhöra den allmänna vägfastigheten i framtiden. Men kommunen har inte för avsikt att lösa in marken för parkeringsfickan i första skedet. Det kommer istället att ske på fastighetsägarens initiativ, när bygglov begärs för att utveckla tomten. En förutsättning att få bygglov är att fastigheten överstämmer med fastighetsplanen.

Den befintliga parkeringslösningen inte lämplig att försörja ett hushåll året runt, eftersom den inte är avgränsad från gatan och eftersom den inte är tillgänglig från huvudbyggnaden. Att anlägga en huvudbyggnad med entrén mot parkeringen hade inneburit ett för stort ingrepp i landskapet. Därför måste parkeringssituationen ändå förändras i framtiden.

Tumba 7:31

Ingen mark ska överföras från Tumba 7:31 till intilliggande fastigheter, som det redovisades vid ett möte hos kommunen 1 juni 2008.

Utsikten från bostaden försämras om åkermarken öster om Sjövägen bebyggs.

Kommentar: För att möjliggöra en utveckling av gatorna inom Skårdal behöver en del av fastigheten tas i anspråk för att utvecklas till diken och slänter för den intilliggande vägen.

För den inre cirkeln där fastigheten Tumba 7:31 ingår, planerar kommunen att upprätta en fastighetsplan. Den redovisar att en ny tomt kan bildas som består av merparten av en del av Tumba 7:31 och en mindre del av Tumba 7:32. Att mark från Tumba 7:32 ingår beror på att bebyggelsen på tomten kan byggas högre upp vilket innebär ett mindre ingrepp i landskapet och bättre solförhållanden för bostaden. Det innebär även att en infart kan ordnas till den nya vägen som kommer att gå upp för höjden. Därmed får tomten en infart som klarar tillgänglighetskraven.

Kommunen bedömer att det allmänna intresset att skapa tio stycken bostadstomter väger tyngre än att bevara utblickar från Tumba 7:31 över ett öppet jordbrukslandskap.

Tumba 7:32

I illustrationskartan som var ute på samråd har bostadstomten inom fastigheten delats upp i flera avstyckningsmöjligheter. Underlaget ska ändras så att bostadstomten med infarten, bostadshuset och garaget inte delas upp i olika tomter.

Kommentar: Illustrationskartan har ändrats så att bostadstomten med huvudbyggnad, garage och infart behålls intakt.

Tumba 7:37

Det är lämpligt att stycka fastigheten Tumba 7:34 som är 2113 kvm. Fastigheten ligger i närheten av en luftledningsgata för starkström, som alstrar strålning vilket kan innebära en hälsorisk. Bostäder bör därför inte medges inom det område där strålningen överstiger 0,4 mikrotlesa. Enligt Svenska Kraftnät som äger ledningarna klarar den befintliga byggnaden på fastigheten kravet. Därför bör en avstyckning av Tumba 7:37 medges.

Kommentar: För cirka halva fastigheten överstiger strålningen 0,4 mikrotlesa. Den befintliga byggnaden klarar kravet precis. Strömmen som går i ledningen beräknas att öka och därmed kommer även strålningen att öka. Därför bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att fastigheten är olämplig för avstyckning.

Ändringar av detaljplanen efter samrådet

Lokalgata

Justering av gatuområdet på grund av förprojektering

Sedan samrådet under sommaren och hösten 2008 har lokalgatan förprojekterats. Alla användningsgränser för lokalgatan har justerats för att stämma med det område som behövs för vägen enligt projekteringen. Inom området som

avses som lokalgata ingår även diken och slänter som behövs för att säkerställa vägen.

Sträckningen ändrad för den nya delen av gatan i centrala Skårdal

Sträckningen för den nya delen uppför höjden har ändrats. Den nya vägens anslutning till Aspenvägen har flyttats 35 meter i nordostlig riktning. Flytten har gjorts för att minska påverkan av de befintliga tomterna.

Två infarter regleras från lokalgata till kvartersmark

Två sträckor av lokalgatan har tagits bort. Den ena sträckan skulle ha fungerat som infart till Tumba 7:32 och Tumba 7:233. Den andra skulle ha fungerat som infart till Tumba 7:177. Eftersom det enskilda intresset av dessa två sträckor är större än det allmänna har ändamålet för motsvarande områden ändrats. Enligt det nya förslaget till detaljplan regleras dessa område för ändamålen bostad.

Delen av lokalgatan mellan Aspensjön och Sjövägen är ändrad

Lokalgatan har även ändrats för den delen som förbinder Sjövägen med Aspensjön. Utformningskravet ”gång- och cykelväg” har tagits bort för att två föreslagna avstyckningar från Tumba 7:178 och Tumba 7:11 ska kunna förverkligas. Denna del kommer att fungera som infart för Tumba 7:178 och för två framtida bostadstomter. Den delen av gatan som inte behövs för infart är avsatt för ändamålet park enligt detaljplanen. Trots att delen av gatan används för infart så överväger det allmänna intresset att äga marken, eftersom gatan kantas av ett dike som sköter avvattningen av lokalvägen och fortsättningen av ek-allen längst med Sjövägen. Delen av gatan är dessutom viktig för att säkra siktlinjen från Sjövägen ut mot vattnet.

Gcm- väg

Enligt samrådsförslaget från 2008 kan en del av lokalvägen utformas till gång- cykel och mopedväg. Eftersom hastigheten endast är 30 kilometer per timme kan mopederna köra på lokalgatan.

Kravet på att lokalgatan ska utformas till gång- cykel och mopedväg har tagits bort för den delen av lokalgatan förbinder Sjövägen med Aspensjön. Det har tagits bort för att fastigheten Tumba 7:178 samt två framtida avstyckningsmöjligheter ska kunna använda delen som infart.

In- och utfartsförbud

Ett in- och utfartsförbud har införts från tomterna mot den delen av lokalgatan som är mot Aspensjön. Att ordna parkeringsplatser och in- och utfarter på ett tillgängligt sätt som är väl avgränsat från lokalgatan är inte lämpligt ef-

2010-01-06

tersom det skulle innebära för stora förändringar av terrängen. Syftet med bestämmelsen är att värna om landskapsbilden.

Gemensamma infarter

För bostadsfastigheterna söder om vägen kan infarter istället ordnas från den nya vägen som går upp för höjden. För att möjliggöra detta har två områden i den nya vägens förlängning reglerats för gemensamhetsanläggning.

Natur och Park

En mindre del har även planerats för ändamålet park, se fjärde stycke under "lokalgata".

Planområdet har utökats västerut. Merparten av den nya delen av detaljplanen regleras till ändamålet natur. Syftet med utökningen är att ge Skårdal en tydlig avgränsning i detaljplanen och en försäkran att det inte planeras ytterligare bostadsområden förutom de som framgår av planhandlingarna.

Utbyggnaden av vägen innebär att den första delen av Sjövägen som ansluter Aspenvägen ersätts med en ny sträckning. Den ersatta delen planerades för ändamålet natur och lokalgata enligt samrådsförslaget från 2008. Enligt det nya samrådsförslaget kommer området att regleras för bostadsändamål. Aspenstigen går via den ersatta delen. I framtiden kan Aspenstigen istället gå längst med vattnet. Därför bedöms den ersatta delen av Sjövägen inte vara av allmänt intresse.

Bostäder

Två nya bostadstomter öster om Skårdalsvägen

Enligt det nya samrådsförslaget kan ytterligare en mindre del av åkermarken väster om Skårdal har avsättas för två bostadstomter som är cirka 800 kvadratmeter. Tomterna har utformats för att säkra siktlinjer från Sjövägen ut över jordbrukslandskapet och lämna ett respektavstånd till naturområdet norr om de två nya tomterna.

Varför var tomterna inte med under förra samrådet?

De två tomterna var inte med i förra samrådsförslaget från 2008 eftersom Skårdalsvägen var en tydlig avgränsning för exploateringen. Dessutom fanns det en osäkerhet om fornminnets avgränsning öster om Skårdal. En tredje anledning var att ha fria siktlinjer ut mot det intilliggande jordbrukslandskapet, ett argument som stärks ytterligare av att Aspenstigen går längst med Skårdalsvägen.

Varför föreslår kommunen att skapa ytterligare två tomter?

2010-01-06

Under sommaren 2009 utfördes en arkeologisk förundersökning som enligt kommunens bedömning visar att fornminnet väster om Skårdal inte begränsar möjligheten att skapa två tomter till.

De som går runt Aspen kommer istället för att gå via Skårdalsvägen att gå via kopplingen, eftersom det innebär en genare väg med sjöutsikt. Siktlinjer bevaras utöver jordbrukslandskapet söder och norr om tomterna.

Ytterligare två tomter sänker kostnaderna för vägförbättringen i Skårdal, eftersom det blir ytterligare två andelar att dela upp kostnaden på. Det är dessutom ett allmänt intresse att skapa bostadstomter.

Transformatorstation

Ett område som var avsatt för transformatorstation har tagits bort, eftersom Vattenfall har planer på att avveckla transformatorstationen som området är avsatt för. Istället kommer en ny transformatorstation att byggas. Detaljplanen har avsatt ett område för transformatorstation nordväst om den som kommer att avvecklas.

Utnyttjandegrad/Fastighetsindelning

e₁ Minskad tomtstorlek för att skapa flexibilitet i uppdelningen av tomter

Bestämmelsen e₁ har ändrats. Den minsta tillåtna tomtstorleken är nu 800 kvm istället för 900 kvm. En av tomterna bör bli aningen större eftersom den får en form som blir svårare att utnyttja, det innebär att de andra tomterna får en tomtyta som blir mellan från 800 kvm och uppåt. Dessutom har kvarteret blivit mindre på grund av marken som behövs för lokalgatan.

e₂ Minskad tomtstorlek för att möjliggöra fastighetsindelning enligt fastighetsplan

Bestämmelsen e₂ har ändrats. Den reglerar bland kvarteret i den centrala delen av Skårdal, bland annat hur små tomter som får bildas. Den minsta tomtstorleken har ändrats från 1200 kvm till 1000 kvm. I samband med att ett förslag till fastighetsplan har arbetats fram, har även möjligheterna att dela in den centrala delen in fastigheter studerats ytterligare. För en del fastigheter bedöms det som lämpligt att stycka av tomter som är mellan 1000kvm till 1200 kvm. Risken för en överexploatering av Skårdal motverkas genom detaljplanen kompletteras med en fastighetsplan.

e₃ Minskad tomtstorlek för att anpassa till huvudbyggnad med förgård

Bestämmelsen e₃ har ändrats. Den reglerar minsta tomtstorleken för ett område som motsvarar Tumba 7:11, som har ändrats från 1900 kvm till 1000 kvm. Bestämmelsen är en anpassning till fastighetens huvudbyggnad som är orienterad mot sydost och för att bevara byggnadens förgård. Anpassningen

till den befintliga tomten hade inte hade varit möjligt med en minsta tomtstorlek på 1900 kvm. Byggrätten för en ny huvudbyggnad har också ändrats för att en mindre tomt ska kunna vara lämplig, med bestämmelsen att den största sammanlagda byggnadsarean är en sjättedel av tomten.

e₄ Minskad tomtstorlek för strandnära tomter

Bestämmelsen e₄ har ändrats. Den reglerar bland annat den minsta tomtstorleken för de fastigheter som är vid Aspensjön. Storleken har ändrats från 1900 kvm till 1400 kvm. Ändringen beror på att vissa fastigheter som berörs är redan mindre än 1900 kvm. Storleken 1400 kvm innebär dessutom att Tumba 7:14 kan styckas av. En sådan avstyckning skulle innebära en anpassning till den exploateringsgrad och den fastighetsstruktur som redan finns för angränsande strandtomter. Risken att minskningen skulle innebära en överexploatering av strandtomterna i Skårdal begränsas av bestämmelsen om högst antal tomter.

e₆ Upplysning om fastighetsplan

Bestämmelsen e₆ har ändrats från att reglera antalet tomter till bestämmelsen att det avsedda områdets fastighetsindelning regleras av en fastighetsplan. Det högsta antalet tomter regleras nu genom bestämmelsen e₇

e₇ 5 mindre tomter i centrala partiet och 1-2 tomter till vid Aspensjön

Bestämmelsen e₇ har tillkommit som reglerar det högsta antalet tomter. Det reglerades innan med bestämmelsen e₆. För den centrala delen av Skårdal kommer en fastighetsplan att upprättas. Enligt fastighetsplanen kan den centrala delen delas upp i 22 fastigheter. I samrådsförslaget från 2008 kunde den centrala delen delas upp i 27 tomter. Av de fem tomter som har tagits bort, har två tagits bort på grund av de risker det innebär att förtäta i närheten av kraftledningsgatan söder om Skårdal. De övriga tre har tagits bort eftersom de hade inneburit en för stor påverkan av landskapet. Högsta antalet har utökats för de tomter som är vid Aspensjön, från 9 tomter till 11 tomter. Avsikten är att möjliggöra en avstyckning av Tumba 7:14 och att Tumba 7:18 kan utvecklas till en bostadstomt. Men det är osäkert om Tumba 7:18 är en lämplig tomt av geotekniska skäl. En förutsättning att göra den bedömningen är att en geoteknisk undersökning utförs lämnas in till kommunen innan detaljplanen går ut på samråd.

Begränsning av markens byggande

Utökad begränsning av markens byggande mot lokalgata

Enligt detaljplanen som var ute på samråd under 2008 medgavs ingen byggrätt en meter från lokalgatan. Endast komplementbyggnader fick uppföras från en till tre meter från lokalgatan. Begränsningen har utökats till att man inte får bygga fyra meter från lokalgatan.

Anledningen till det utökningen är att säkerställa siktlinjer längst med lokalgatan. Begränsningen av byggrätten innebär även att parkering till fastigheten inte sker på lokalgatan.

För fastigheterna mot Aspensjön gäller fortfarande de gamla bestämmelserna, från samrådet 2008. Det beror på att totmerna är branta och ett generellt byggförbud på fyra meter kan innebära ett större ingrepp i terrängen.

Tumba 7:11

Begränsningen att endast uppföra uthus och garage har tagits bort för en del av Tumba 7:11. Förändringen möjliggör att fastigheten kan styckas av och att den nya huvudbyggnaden kan anpassas till den befintliga fastighetens huvudbyggnad och förgård.

Tumba 7:17

En del av Tumba 7:17 har belagts med byggförbud för att säkerställa ett dike eller ledning för avrinning av dagvatten från lokalvägen. Byggförbudet har lagts så att Tumba 7:18 i framtiden ska kunna utökas fram till diket, för att bilda en lämplig bostadstomt.

Tumba 7:18

Byggförbudet har lyfts för Tumba 7:18. En förutsättning att byggförbudet fortfarande ska vara lyft är att fastighetsägaren kan visa att det är geotekniskt lämpligt att bebygga marken. Annars kommer byggförbudet att återinföras inför utställningen av detaljplanen.

Tumba 7:178

Delar av Tumba 7:178 och en mindre del av den kommunala jordbruksfastigheten har belagts med byggförbud. Det beror på att skapa ett skyddsavstånd till den kulturskyddade tomten är inom fastigheten Tumba 7:177. Byggförbudet möjliggör en utökning av byggrätten, från att kunna uppföra byggnader i en våning till att kunna uppföra byggnader i två våningar.

Tumba 7:30 och 7:32

Byggförbud har införts för de delar som ska vara tillgängliga för gemensamma infarter. Byggförbudet rör Tumba 7:30 och Tumba 7:32.

Tumba 7:30 och Tumba 7:233

Byggrätten för Tumba 7:32 och Tumba 7:233 har begränsats genom att marken närmast luftledningsgatan söder om Skårdal endast får bebyggas med ut-

2010-01-06

hus och garage. Syftet med begränsningen är att motverka en förtätning vid luftledningsgatan.

Tumba 7:36

En del av fastigheten Tumba 7:36 har belagts med byggförbud. Delen är tio meter norr om den nordligaste ledningen som ingår i luftledningsgatan för starkström. Införandet av byggförbudet är en skyddsåtgärd. Byggrätten har ytterligare begränsats för fastigheten Tumba 7:36 genom att det inom området närmast ledning endast får uppföras komplementbyggander.

Placering, utformning och utförande

Detaljplanen regleras av en bestämmelse under rubriken ”placering, utformning och utförande” som gäller för hela planområdet. Bestämmelsetexten har kompletterats med bestämmelsen som i samrådsförslaget från 2008 hade beteckningen v₃. Eftersom bestämmelsen v₃ gäller för hela området behöver den ingen beteckning. Ytterligare en bestämmelse har införts som gäller hela området: att 30 kvm av byggrätten ska reserveras för att uppföra garage.

Högsta antal våningar har utökats från en till två våningar för Tumba 7:178 och en del av den kommunala jordbruksmarken. Enligt förslaget från 2008 gällde två våningar för resten av Skårdal men inte för denna del. Det var en anpassning till en kulturskyddad tomt som ryms inom Tumba 7:177. Nu sker detta istället genom att byggrätten för den angränsande delen beläggs med byggförbud.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden har utökats från tio till femton år. Utökningen ger fastighetsägare en större rätt att påverka förändringar av detaljplanen under femton år.

Detaljplanen har kompletterats med en administrativ gräns som visar för vilken del i Skårdal som regleras genom detaljplan.

Bestämmelsen a₁ har införts för den delen av Skårdal som kommer att regleras av fastighetsplanen. Den informerar att bygglov inte får medges om fastigheten inte stämmer med gällande fastighetsplan.

Illustrationslinjer

Detaljplanen har kompletterats med illustrationslinjer, som redovisar de gränser för indelningen av marken som kan komma att regleras genom den föreslagna fastighetsplanen.

2010-01-06

Ändringar av planbeskrivningen

Styckena "Sammanfattning av förslaget har ändrats och bakgrund till detaljplanarbetet för Skårdal". Förövrigt är det endast redaktionella ändringar för att planbeskrivningen ska stämma med de ändringar som gjorts av plankartan och av bestämmelserna.

Ändringar av genomförandebeskrivningen

Beskrivningen har kompletterats med text om fastighetsplanen. Texten som sammanfattar alla rättigheter/belastningar på respektive fastighet har tagits bort och redovisas endast i fastighetsförteckningen. Under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" har en komplettering gjorts med underrubrikerna "Kvarterersmark" och "Allmän plats". Styckena om Vibrationer och om Släntservitut har tagits bort och ett stycke om gemensamhetsanläggningar har tillkommit. De ekonomiska frågorna har kompletterats med huvudprinciper för gatukostnadsfördelning. Exempel på kostnader har även infogats under Gatukostnad, VA och Administration. Dokumentet har även kompletterats med text om de geotekniska utredningar som behöver göras på två av fastigheterna innan byggnation kan avgöras möjlig. Även text om den arkeologiska utredningen som gjorts har tillkommit. I övrigt är det endast redaktionella ändringar som gjorts för att genomförandebeskrivningen ska överensstämma med planbeskrivningen och övriga dokument.

Ändringar av behovsbedömningen

Ett tillägg har gjorts till behovsbedömningen. Det beror på att detaljplanen har ändras sedan behovsbedömningen upprättades.

Ny illustration

Illustrationen som var på samråd under hösten 2008 har ersatts med en ny illustration som är upprättad under januari 2010.

2010-01-06

Medverkande tjänstemän

Toni Chmielewski, projektledare, Mark och exploateringsenheten, SBF

Daniel Edvardsson, Mark och exploateringsenheten, SBF

Ylva Bergman, bygglovarkitekt, Plan och bygglovenheten, SBF

Olof Karlsson, planarkitekt, Plan och bygglovenheten, SBF

Ulrika Elveskog, miljöingenjör, Miljöenheten, SBF

Ronny Lyberg, VA-ingenjör, VA-enheten, SBF

Olga Hedenstedt, trafikplanerare, Gata/Parkenheten, SBF

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marita Claësson
Plan- och Bygglovschef

Olof Karlsson
Planarkitekt