



Referens  
Planenheten

## Samrådsredogörelse

### Förslag till detaljplan för Tullinge 16:121 (Ulfsbergsgården), Tullinge, Botkyrka kommun

#### Beskrivning av samrådsförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade i augusti 2017 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till en ny detaljplan för fastigheten Tullinge 16:121 (Ulfsbergsgården) i Tullinge. Syftet med förslaget till detaljplan är att medge nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus på fastigheten Tullinge 16:121. Därutöver ska den befintliga Ulfsbergsgården omvandlas till ett bostadshus. Bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till den befintliga natur- och gårdsmiljön.

Planförslaget, som är upprättat den 29 maj 2018, har varit på samråd från den 19 juni till den 12 augusti 2018. Förslaget har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista samt till berörda remissinstanser. En annons om samrådet var införd i lokaltidningarna Botkyrkadirekt och Mitt i Botkyrka den 16 juni respektive 19 juni.

Ett samrådsmöte om planförslaget hölls den 25 juni 2018 i kommunhuset i Tumba. Samrådsmötet hade **16** besökare.

Totalt har **46** yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

2018-11-26

## Ändringar av planförslaget efter samråd

- Byggrätter justeras till att regleras med högsta tillåtna byggnadsarea. Byggnadernas storlek är densamma som i samrådet men området där byggnaderna kan placeras blir större.
- Bestämmelsen om mark som inte får förses med byggnad justeras så att balkong/loftgång samt skärmtak får utföras där bestämmelsen gäller.
- Bestämmelser om utformning av balkong, takkupor, loftgång och skärmtak införs.
- Flera bestämmelser om nockhöjd utgår i de byggrätter där trappning av taket är aktuellt. Istället införs bestämmelser  $f_1$  och  $f_2$  som reglerar trappning av tak i höjddled.
- Q-bestämmelsen kompletteras med att balkong och påbyggnad inte får utföras.
- Bestämmelsen om nockhöjd för det norra flerbostadshuset justeras ned från +51 till + 48,4 m.
- Möjligheten till avfallshanteringen till de fyra radhus som planeras i anslutning till den större parkeringen har setts över tillsammans med SRV.
- Plankartan har kompletterats med koordinattext.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur värmeförsörjning ska lösas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om vem som står för förrättningskostnader.
- Naturvärdesinventeringen har kompletterats med en utökad artinventering som gjorts under sommarhalvåret.
- Den geotekniska utredningen har kompletterats vad gäller ras- och skred med hänsyn till klimatförändringar och ökad nederbörd. Utredningen kompletteras även med ett förtydligande kring påverkan på områden utanför planområdet.
- Altan/trätrall undantas från  $n_1$ -bestämmelsen.
- Bestämmelsen om ändrad lovplikt för trädfällning ändras till a-bestämmelser som omfattar enbart områden där  $n_2$  gäller.
- Bestämmelsen  $a_1$  om upphävande av strandskydd utgår och ersätts av en generell bestämmelse om att strandskydd upphävs inom kvartersmark.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den äldre trävillan i den norra delen av planområdet i relation till upphävande av strandskydd.
- Kvartersmarken som är markerad med prickad mark, i slänten mot Albyjön, ändras till naturmark med enskilt huvudmannaskap.
- Bestämmelsen om trädfällningsförbud förtydligas med att sjukdoms- eller säkerhetsskäl ska vara dokumenterade av certifierad arborist.
- Planbeskrivningen förtydligas med att gemensamma uteplatser kan bli aktuellt i de enstaka fall där den maximala ljudnivån riskerar att överskridas.
- Korsmark ersätts med prickad mark närmast omgivande fastigheter.

2018-11-26

### Inkomna yttranden i datumordning för aktuell detaljplan inom samrådstitid

Inkomna synpunkter från	Datum	Nummer
Svenska kraftnät	2018-06-21	1
Skanova	2018-06-26	2
Kultur- och fritidsförvaltningen	2018-07-03	3
Botkyrka stadsnät	2018-07-03	4
Boende på Solvägen	2018-07-05	5
Socialförvaltningen	2018-07-05	6
Trafikförvaltningen	2018-07-09	7
Boende på Solvägen	2018-07-09	8
Boende på Sunnavägen	2018-07-10	9
Kyrkhästen 6	2018-07-13	10
Boende på Solvägen	2018-07-18	11
Bläsen 2	2018-07-18	12
Näringslivscenter	2018-07-19	13
SRV	2018-07-19	14
Länsstyrelsen	2018-07-23	15
Hyresgästföreningen	2018-07-26	16
Lantmäteriet	2018-07-27	17
Boende på Solvägen	2018-07-27	18
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-07-27	19
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-07-29	20
Tullingepartiet	2018-07-29	21
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2018-07-31	22
Trafikverket	2018-07-31	23
Boende i Tullinge	2018-07-31	24
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-07-31	25
Funktionshinderorganisationernas samrådsgrupp	2018-07-31	26
Boende på Solvägen	2018-07-31	27

2018-11-26

Boende på Solvägen	2018-07-31	28
Länsstyrelsen	2018-08-01	29
Boende på Trädgårdstorpsvägen	2018-08-02	30
Boende på Stavshällsvägen	2018-08-02	31
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-08-02	32
Södertörns Fjärrvärme	2018-08-03	33
Södertörns brandförsvär	2018-08-03	34
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-08-03	35
Boende på Solvägen	2018-08-03	36
Boende på Solvägen	2018-08-06	37
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-08-09	38
Boende på Elgentorpsvägen	2018-08-02	39
Boende på Solvägen	2018-08-10	40
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-08-10	41
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-08-10	42
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-08-12	43
Boende på Solvägen	2018-08-12	44
Boende på Stavshällsvägen	2018-08-12	45
Boende på Stavshällsvägen	2018-08-12	46

## **Inkomna yttranden från enskilda**

Totalt har **28** yttranden inkommit från enskilda i samband med samrådsskedet.

## **Sammanfattning av inkomna synpunkter från enskilda**

Ett stort antal yttranden har kommit in från enskilda under samrådstiden och dessa berör många frågor. Med anledning av detta har frågorna och synpunkterna sammanfattats och kategoriserats. Nedan följer en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under samrådstiden samt samhällsbyggnadsförvaltningens svar på synpunkterna.

### *Förslaget är inte förenligt med översiktsplanen*

Området är bestämt att innehålla gles stadsbebyggelse enligt kommunens översiktsplan och förslaget skiljer sig för mycket från befintlig bebyggelse. Enligt gällande översiktsplan ska området präglas av gles stadsbygd.

### *Infrastrukturen i området är underdimensionerad*

Det befintliga gatunätet och infrastrukturen i området är underdimensionerad i förhållande till nya bostäder. Gatorna är smala, delvis branta, saknar delvis gångbanor och har problem med snöröjning under vintertid. Antalet planerade parkeringsplatser är för lågt.

### *Bredda Stavshällsvägen istället för Solvägen*

Stavshällsvägen borde breddas istället för Solvägen eftersom fler boende använder Stavshällsvägen.

### *Parkeringsplatserna är felplacerade och antalet parkeringsplatser är för lågt*

Parkeringsplatserna föreslås i utkanten av området vilket innebär buller, ljuskäglor och avgaser som stör grannarna. Parkeringsplatserna borde placeras inne i området. Ett annat förslag är att parkeringsplatserna borde placeras vid Ulvsbergsvägen. Antalet parkeringsplatser är för lågt.

### *Det blir negativ miljöpåverkan*

De föreslagna bostäderna har negativ påverkan på naturvärden i området. De framtagna naturvärdesinventeringen påvisar påtagliga naturvärden.

### *Det finns risk för ras- och skred samt skador på fastigheter*

De föreslagna bostäderna placeras i ett område med risk för ras- och skred enligt SGU. Flera skred har identifierats i området. Grundvattnet kommer att påverkas. Klimatförändringarna leder till ökad nederbörd och mer instabilitet. De nya bostäderna kommer att påverka de befintliga bostäderna. De geotekniska förhållandena är inte tillräckligt utredda.

*Det blir negativ påverkan på stads- och landskapsbilden*

Förslaget är inte tillräckligt anpassat till närmiljön. De föreslagna flerbo-stadshusen är för höga för områdets karaktär och placerade högt i terrängen. Nya hus borde vara lägre och balkonger och uteplatser borde placeras inåt mot gården för att begränsa insyn. Förslaget innebär en alldeles för stor för-tätning som inte passar in.

*Antalet lägenheter är oklart*

Det är otydligt hur många bostäder förslaget kommer att innebära.

*Solstudien är ofullständig*

Solstudien innehåller inte alla årstider och tidpunkter. Kvällsljuset och gran-narnas soltimmar kommer att påverkas negativt av förslaget.

*Behov av kommunal service*

Förslaget kommer att leda till ökat behov av kommunal service. Förslaget le-der till ett högre tryck på sjukvård, tandvård, skola och äldreomsorg.

*Annonsering av samrådet*

Alla berörda grannar har inte fått brevet med information om samråd. Samrå-det borde inte hållas under semestertider. I informationsbrevet framgår felakt-igt att förslaget är anpassat till stads- och landskapsbilden.

*Det blir negativ påverkan på kulturmiljön*

Förslaget leder till negativ påverkan på kulturmiljön. Endast själva huvud-byggnaden avses nu att bevaras, trots att byggnaden och helhetsmiljön i tidi-gare inventeringar utpekats som intressant och bevarandevärd. Alla befintliga byggnader borde bevaras. Ulfbergsgården borde skyddas av Länsstyrelsen och få status som byggnadsminne. Kulturvärdena förknippade med villa Berga är inte tillräckligt utredda.

*Andra besked gavs i möten med fastighetsägaren*

De boende har fått andra besked av fastighetsägaren. Fastighetsägaren har lo-vat attraktiva bostäder i samförstånd med grannar. Förslaget ligger inte alls i linje med det som presenterades 2015. Rikshem planerade under 2015 att bygga ett äldreboende samt parhus. Trafiken skulle inte öka nämnvärt.

*Förslaget kommer leda till bullerproblem*

Förslaget och de nya boende leder till ökat buller i området. Tillkommande trafik kommer att leda till mer buller. Bullerutredningen berör endast uteplat-serna. Utredningen borde innehålla de befintliga fastigheterna samt de till-kommande parkeringsplatserna.

*Kommunen borde bygga ett äldreboende*

Kommunen borde bygga ett äldreboende istället för nya bostäder.

*Bygg hyresrätter istället för bostadsrätter*

Det borde bli hyresrätter. Ungdomar måste ha någonstans att bo.

*Skapa insynsskydd i samband med projektet*

Grannarna borde få en garanti för att insynsskydd upprättas mellan fastigheterna. Det borde byggas ett bullerplank med en höjd om 3-4 m.

*Siktlinjerna mot Ulfsbergsgården påverkas negativt*

Siktlinjen mot Ulfsbergsgården kommer inte finnas kvar i framtiden om det byggs radhus längs Ulvsbergsvägen som skymmer sikten.

*Bygg närmare Tullingesjön*

Bostäderna bör placeras på stadig mark mot mitten av Tullinge 16:121 och ut mot Tullingesjön. Bostäder mot Tullingesjön skapar förutsättningar för större fria ytor inom ramen för det antalet fastigheter som är planerat.

*Förslaget till detaljplan leder till ökad insyn*

Förslaget kommer att leda till ökad insyn. De nya husen att påtagligt få en insyn på de gamla fastigheterna på ett sätt som är integritetskränkande. Ulfsbergsgården ligger på en högre nivå än omkringliggande fastigheter. De planerade flerbostadshusen kommer att medföra insyn på omkringliggande villatomter.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens svar avseende de enskilda yttrandena.**

*Förslaget är inte förenligt med översiktsplanen*

Planområdet är beläget inom område för gles stadsbygd i kommunens översiktsplan. Den tillkommande bebyggelsens täthet är jämförbar med den befintliga bebyggelsen. Fastigheten 16:121 blir tydligt förändrad men det större områdets karaktär kommer inte förändras på ett betydande sätt. Kommunen bedömer att förslaget är förenligt med översiktsplanen.

*Infrastrukturen i området är underdimensionerad*

Vägnätet kring planområdet har låg standard och kännetecknas av smala och delvis branta lokalvägar. Med anledning av det föreslås flera åtgärder i samband med ett genomförande av planförslaget. I trafikutredningen föreslås en breddning av Ulvsbergsvägen till 5 m körbana samt att en separat gångbana anläggs på Solvägen. Närmast korsningen Ulvsbergsvägen/Solvägen kan ett gångfartsområde komma att införas. Trafiken i området kommer att öka men bedöms fortfarande hamna på en låg nivå.

En ny transformatorstation planeras för elförsörjningen.

Befintliga VA-ledningar bedöms ha tillräcklig kapacitet för tillkommande bostäder.

Vid behov kan Trafikförvaltningen (SL) öka turtätheten för busstrafiken.

*Bredda Stavshällsvägen istället för Solvägen*

Stavshällsvägen är smal och det finns inte tillräckliga ytor att ha både dubbelriktad trafik och en gångbana. Därför är det mer rationellt att bygga en gångbana på Solvägen för att koppla ihop gång- och cykelnätet mot centrala Tullinge.

Gångbana på Solvägen ska utföras på ett sätt som innebär att trafiksäkerheten blir god, även under vintertid.

*Parkeringsplatserna är felplacerade och antalet parkeringsplatser är för lågt*

Parkeringsplatserna har placerats i utkanten av området för att skapa en stor grön yta centralt i området. Detta är positivt ur kulturmiljösynpunkt och avseende möjligheten till rekreation i området. System för hantering av dagvatten kommer även finnas i anslutning till föreslagna parkeringsplatser. Vid större parkeringsplatser krävs oljeavskiljare.

Luftkvaliteten i området är mycket god. Den negativa miljöpåverkan från de tillkommande parkeringsplatserna är begränsad. Nya parkeringsplatser kan utföras med avskiljning såsom grönska för att minimera störningar.

En parkeringsutredning har tagits fram som visar att parkeringsbehovet kan uppfyllas med den föreslagna lösningen. Den föreslagna parkeringslösningen utgår från kommunens parkeringsprogram. Dessutom föreslås mobilitetsåtgärder som innebär att behovet av parkeringsplatser minskar ytterligare. Eftersom mobilitetsåtgärder i form av bilpool och cykelpool utförs kan reduktion om 15 % av platserna göras.

En ytterligare utredning kring Tullinge stations infartsparkering bedöms inte nödvändig.

Till granskningskedet innebär bebyggelseförslaget att den nordvästra parkeringsytan minskas från 22 parkeringsplatser till 13 platser.

*Det blir negativ miljöpåverkan*

Bebyggelseförslaget anpassas så långt som möjligt till den befintliga grönskan och träden. Trädfällningsförbud har införts i plankartan för flera skogsbevuxna delar av planområdet samt för trädallén vid områdets norra infart.



2018-11-26

Därutöver gäller förbud mot trädfällning för två enskilda träd i närheten av den befintliga Ulfbergsgården. Dispens ska sökas för fällning av träd som inte skyddas av trädfällningsförbud och som utgör del av allé.

En naturvärdesinventering samt bedömning av förslagets påverkan på befintliga naturvärden har tagits fram. Enligt bedömningen tar planförslaget stor hänsyn till befintliga naturvärden då områden som utgörs av naturmark lämnas opåverkade. Därutöver skapas en buffert kring värdekärnan i slänten mot Tullingesjön.

Strandskydd upphävs i samrådsförslaget för en mindre del av området där det redan idag finns bebyggelse. I den övriga delen av planområdet kvarstår strandskyddet.

En miljöteknisk markundersökning har utförts. Inga föroreningar påträffades.

*Det finns risk för ras- och skred samt skador på fastigheter*

Den geotekniska utredningen har tittat på hela det aktuella området. Inom det område där ny bebyggelse planeras bedöms ingen betydande risk för skred eller erosion förekomma. Till granskningsskedet har den geotekniska utredningen kompletterats avseende ras- och skredrisk med avseende på klimatförändringen. Därutöver har utredningen förtydligats gällande påverkan på fastigheter utanför planområdet. Enligt utredningen bedöms laster från den nya bebyggelsen inom detaljplaneområdet inte påverka de omgivande skredkänsliga områdena.

En förhöjd grundvattennivå på grund av ökad nederbörd bedöms inte påverka stabilitetsläget, då skredrisken redan är begränsad av att inga skredkänsliga jordar finns i sluttning vid de planerade huslägena.

I detaljplaneområdets sydvästra spets finns en brant slänt ned mot Tullingesjön, där exploatering eller annan störning i området innebär en betydande risk för ras- och skred. Området berörs inte av den planerade exploateringen.

Vid det planerade huset längst i nordväst kan det finnas risker i form av mindre jordras och blocknedfall, vilket ska beaktas inför markarbeten.

Ingen särskild sättningsutredning har gjorts. Leran är fast och bedöms inte vara sättningsbenägen för gator och ledningar. Om skador uppstår vid markarbeten och sprängning bär den som bedriver, eller låter bedriva den skadegörande verksamheten i egenskap av fastighetsägare, ansvaret enligt 32 kap. miljöbalken. Om skador uppstår kan den skadelidande kräva skadestånd.

Mätning av grundvatten ska göras i samband med genomförandet.

#### *Det blir negativ påverkan på stads- och landskapsbilden*

Planområdet är beläget inom område för gles stadsbygd i kommunens översiktsplan. Ny bebyggelse utförs med en karaktär som är anpassad till den befintliga stads- och landskapsbilden. Sammantaget innebär förslaget en gles stadsbygd som ligger i linje med översiktsplanens riktlinjer.

Den föreslagna bebyggelsen har låg skala, utförs med träfasader samt sadeltak. Fastighetens topografi har beaktats genom att radhusen trappas i höjdd, stora murar undviks till stor del samt genom att bebyggelse medvetet placeras på platser där ingrepp i terrängen kan minimeras.

Den tillkommande bebyggelsens täthet är jämförbar med den befintliga bebyggelsen. Förslaget innebär ca 3000 kvm tillkommande byggnadsarea på en fastighet som omfattar ca 30 000 kvm. Totalt sett innebär därför förslaget en exploateringsgrad om ca 10 % eftersom hela skogsbacken lämnas orörd. De gällande detaljplanerna som omger fastigheten Tullinge 16:121 tillåter en exploatering om runt 20 %.

Planförslaget innebär att de föreslagna flerbostadshusen har en högsta tillåtna nockhöjd som är jämförbar med den befintliga Ulfbergsgården. Till granskningskedet sänks den högsta tillåtna nockhöjden för det norra flerbostadshuset från +51 m till + 48,4 m för att sänka omgivningspåverkan.

Nockhöjden för flerbostadshusen medger tre våningar samt inredd vind. Det innebär att fyra våningsplan kan inredas till bostäder men att den högsta våningen inte är volymskapande på samma sätt som de tre första våningarna.

#### *Antalet lägenheter är oklart*

I det tidigare förslaget som presenterades i samband med planuppdraget ingick cirka 70 bostäder. I samrådsförslaget ingick 60 bostäder. Utredningarna bygger på samrådsförslaget.

#### *Solstudien är ofullständig*

Solstudien innehåller tillräckligt med information. Nedslag som visar skuggning görs vid kl 09, 12, 15 och 18 vid relevanta tidpunkter på året. Påverkan på kvällssol framgår. Till granskningskedet har solstudien kompletterats med tidpunkten 20 december. Det framgår tydligt i studien att den nya bebyggelsens skuggning vid denna tidpunkt är obefintlig.

Samttaget visar solstudien att den nya bebyggelsen har mycket liten påverkan på den befintliga bebyggelsen.

#### *Behov av kommunal service*

De föreslagna bostäderna innebär inte att ny förskola eller skola behöver byggas. Kommunen ser kontinuerligt över behovet av skol- och förskoleplat-

2018-11-26

ser i stadsdelen och utökar platserna vid behov. Frågor om sjukvård hänvisas till Stockholms läns landsting.

#### *Annonsering av samrådet*

Eftersom samrådet delvis bedrevs under semestertider förlängdes samrådstiden från 3 veckor till 8 veckor. Information om samrådet har gått ut med flera brevutskick till alla närboende och samrådstiden har annonserats i två lokaltidningar samt framgått på hemsidan.

#### *Det blir negativ påverkan på kulturmiljön*

Plankartan innehåller ett antal bestämmelser som syftar till att skydda kulturvärdena förknippade med den befintliga Ulfsbergsgården. Dessa bestämmelser är betecknade k, q och r, se plankarta.

Hänsyn tas till befintliga kulturvärden genom att den befintliga Ulfbergsgården fortsatt är tyngdpunkten i området samt att ny bebyggelse anpassas efter de befintliga väg- och bebyggelsestrukturerna. Gårdsrummet framför Ulfbergsgården bevaras och får en tydligare inramning genom den tillkommande bebyggelsen.

Bebyggelsen placeras på ett sätt som bildar ett stort öppet gårdsrum. Den befintliga grönskan får delvis styra bebyggelsens placering. Öppenheten innebär att siktlinjer bevaras från Ulvsbergsvägen vid infarterna till området. Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att hänsyn tagits både till befintlig bebyggelse och områdets helhetsmiljö.

Kommunen hänvisar till Länsstyrelsen angående önskemålet om att klassa Ulfsbergsgården som ett byggnadsminne.

#### *Andra besked gavs i möten med fastighetsägaren*

Kommunen har ingen information om de möten som hållits mellan fastighetsägaren till Tullinge 16:121 (Ulfsbergsgården) och omkringliggande fastighetsägare. Kommunen hänvisar till fastighetsägaren för frågor om de ursprungliga idéerna om fastighetens utveckling.

#### *Förslaget kommer leda till bullerproblem*

Bullernivåerna i området är generellt mycket låga och det finns inget behov av bullersänkande åtgärder inom området. Planförslaget bedöms inte leda till höga bullernivåer.

#### *Kommunen borde bygga ett äldreboende*

Det politiskt beslutade planuppdraget innebär att nya bostäder ska prövas i en detaljplaneprocess.

*Bygg hyresrätter istället för bostadsrätter*

Det finns ingen juridisk möjlighet att reglera upplåtelseform eller lägenhetsstorlek (om inte bullerproblematik föreligger) i en detaljplan.

*Skapa insynsskydd i samband med projektet*

I de lägen större parkeringsytor föreslås planerar exploatören att utföra växtlighet eller annan avskiljning vilket kommer att reducera insyn och miljöstörningar. Frågan regleras inte i detaljplan.

*Siktlinjerna mot Ulfsbergsgården påverkas negativt*

Bebyggelsen placeras på ett sätt som bildar ett stort öppet gårdsrum. Den befintliga grönskan får delvis styra bebyggelsens placering. Öppenheten innebär att siktlinjer bevaras från Ulvsbergsvägen vid infarterna till området.

Frågan om hantering av befintligt plank regleras inte i detaljplanen utan är en fråga mellan berörda fastighetsägare.

Ett högt plank vore olämpligt för stadsbilden i området.

*Bygg närmare Tullingesjön*

En ökad exploatering mot Tullingesjön är varken möjlig eller önskvärd på grund av höga naturvärden i området samt gällande strandskyddsbestämmelser.

*Förslaget till detaljplan leder till ökad insyn*

Avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig är jämförbart med de avstånd som finns mellan de befintliga bostadshusen i området. Förslaget bedöms inte leda till stor insyn.

2018-11-26

## **Inkomna yttranden från myndigheter och organisationer**

### **Samrådsyttrande 1 – Svenska kraftnät**

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

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Svenska kraftnät vill passa på att informera om att våra anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen, [www.geodata.se](http://www.geodata.se), som WMS eller som en shape-fil. Informationen innehåller den geografiska positionen för Svenska kraftnäts ledningar, stolpar, stationer och stationsområden. Utöver den geografiska positionen finns uppgifter om förläggningssätt (luftledning, kabel etc.) och spänningsnivå för våra ledningar. Vid produktion av kartor där Svenska kraftnäts geografiska anläggningsinformation används ska följande copyrighttext framgå: ”© Affärsverket svenska kraftnät’1’.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till Systemutvecklingsplan 2018 - 2027. Detta dokument finns publicerat på vår webbplats, [www.svk.se](http://www.svk.se).

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Noteras.

### **Samrådsyttrande 2 – Skanova**

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Denna ståndpunkt skall noteras i handlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>  
För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

**Samrådsyttrande 3 – Kultur- och fritidsförvaltningen**

Inget yttrande från KOF.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

**Samrådsyttrande 4 – Botkyrka stadsnät**

Inga synpunkter från Botkyrka Stadsnät.  
Intresse finns för samförläggning av optofiber.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

**Samrådsyttrande 6 – Socialförvaltningen**

**Ärendet**

Samhällsbyggnadsförvaltning har ställt en begäran till socialförvaltningen att yttra sig över förslag till detaljplan för Ulfbergsgården, fastighet Tullinge 16:121, Botkyrka Kommun. Nedan följer socialförvaltningens synpunkter på det ställda förslaget.

**Socialförvaltningens synpunkter**

Socialförvaltningen ställer sig huvudsakligen positiv till det angivna förslaget som syftar till att möjliggöra för fler bostäder på den befintliga fastigheten. Socialförvaltningen noterar att förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanens mål om att området ska utvecklas med gles stadsbygd och ett grönt samband.

Förslag till detaljplan innebär 29 nya radhus, två mindre flerbostadshus samt att den befintliga Ulfbergsgården inryms med bostäder. Socialförvaltningen ställer sig positiv till de planerade nya bostäderna och vill särskilt framhålla behovet av att avsätta bostäder för socialförvaltningens verksamhet. Socialförvaltningen önskar att tio procent av bostäderna som uppförs ska nyttjas för sociala ändamål. Socialförvaltningen saknar dock information om hur många enskilda bostäder som planeras i flerbostadshusen samt i den befintliga Ulfbergsgården.

2018-11-26

Socialförvaltningen vill särskilt framhålla vikten av att behovet av varierande upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar tillgodoses samt att kostnads kalkylerna för byggnationerna har en sådan nivå att det möjliggör ett boende för alla grupper. Detta är av yttersta vikt att ha i beaktande utifrån den sociala aspekten.

Socialförvaltningen ställer sig även positiv till förslaget innebär att en stor grönyta lämnas i mitten av den nya bebyggelsen vilket möjliggör för lek och rekreation.

Med dessa synpunkter tillstyrker socialförvaltningen förslaget och överlämnar det till samhällsbyggnadsförvaltningen

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Det finns ingen juridisk möjlighet att reglera upplåtelseform eller lägenhetsstorlek (om inte bullerproblematik föreligger) i en detaljplan. Fastigheten Tullinge 16:121 är privatägd. Frågan om att reservera en viss andel av bostäderna för sociala ändamål utreds och kan komma att införas i genomförandeaftalet.

#### **Samrådsyttrande 7 – Trafikförvaltningen**

Botkyrka har översänt rubricerad detaljplan till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

#### **Om planen**

Syftet med förslaget till detaljplan är att medge nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus på fastigheten Tullinge 16:121. Därutöver ska den befintliga Ulfbergsgården omvandlas till ett bostadshus.

Busshållplatsen Källvägen är belägen cirka 300 m öster om planområdet och trafikeras av busslinje 722 (Tullinge station-Huddinge sjukhus) samt 723 (Tullinge station-Tullinge kyrka). Ytterligare en busshållplats, Tullinge kyrka, är belägen cirka 250 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 723. Tullinge station trafikeras av pendeltåg (Stockholm-Södertälje).

#### **Trafikförvaltningens synpunkter**

Trafikförvaltningen anser att planförslaget skulle kunna vara tydligare med hur många bostäder nya bostäder detaljplanen avser.

Trafikförvaltningens bedömning är att planområdet är beläget inom en yta som i RUF 2050 anges som "Sekundärt bebyggelseområde". De sekundära bebyggelseområdena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet.

2018-11-26

Trafikförvaltningen anser att gång- och cykelvägar mellan planområdet och hållplatser och stationer för kollektivtrafiken ska beskrivas i planbeskrivningen. Detta eftersom de utgör en del av hela kollektivtrafikresan. Gång- och cykelvägarna ska vara trygga, gena och tillgängliga för alla, vilket också bör säkerställas i samband med planarbetet.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Det framgår på sid 12 under ”bebyggelseförslag” att detaljplanen avser ny bebyggelse i form av 29 radhus och två mindre flerbostadshus tillkommer på fastigheten Tullinge 16:121. Detta motsvarar cirka 60 bostäder.

Planområdet är beläget inom område för gles stadsbygd i kommunens översiktsplan. Den tillkommande bebyggelsens täthet är jämförbar med den befintliga bebyggelsen. Busshållplats finns cirka 300 m från planområdet och spårbinden kollektivtrafik finns inom cykelavstånd.

I samband med en utbyggnad av området föreslås att en separat gångbana anläggs på Solvägen. En redogörelse av det befintliga gång- och cykelnätet framgår på sid. 14 i planbeskrivningen:

*”Från Ulvsbergsvägen kan resor till Tullinge centrum ske via Solvägen, Trädgårdstorpsvägen, Anna Maria Roosvägen och Nibblevägen. Solvägen har en bredare körbana än Ulvsbergsvägen (5 m) men saknar gångbana. Trädgårdstorpsvägen, Anna Maria Roosvägen och Nibblevägen har högre standard samt gång- och cykelbana.”*

#### **Samrådsyttrande 13 – Näringslivsenheten**

Vi på näringslivsenheten har sett över detaljplanen för Tullinge 16:121 (Ulfsbergsgården), Tullinge, Botkyrka kommun.

Vi ser positivt med att det kommer att byggas nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus på fastigheten Tullinge 16:121.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

#### **Samrådsyttrande 14 – SRV**

SRV återvinning har tagit del av samrådshandling avseende förslag till detaljplan för Tullinge 16:121.

Detaljplanen innehåller en ny bebyggelse med 29 stycken radhus samt två mindre flerbostadshus som skall komplettera befintlig bebyggelse på fastigheten.



Enligt planen skall avfallet källsorteras, matavfall vid respektive fastighet och övrig källsortering i ett av flerbostadshusen. Detta möter ambitioner och mål i kommunens avfallsplan.

SRVs ambition är att tömma avfallet med så liten interaktion som möjligt med de boende. I stort möjliggör beskriven detaljplan detta på ett utmärkt sätt. Undantaget är de fyra radhus vilka planeras i anslutning till den större parkeringen. Här är framkomligheten begränsad.

SRV ser positivt på att få delta i den fortsatta planeringsprocessen med ambition att tillsammans skapa en bra gemensam lösning.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Möjligheten till avfallshanteringen till de fyra radhus som planeras i anslutning till den större parkeringen ses över tillsammans med SRV till granskningskedet.

#### **Samrådsyttrande 15 – Länsstyrelsen**

Botkyrka kommun har översänt förslag till detaljplan, upprättat i maj 2018, till Länsstyrelsen för samråd.

Syftet med förslaget till detaljplan är att medge nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus på fastigheten Tullinge 16:121. Därutöver ska den befintliga Ulfbergsgården omvandlas till ett bostadshus.

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att det ska utvecklas med gles stadsbygd. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att planförslag inte strider mot strandskyddets syften.

Vidare bedömer Länsstyrelsen att kommunen inför nästa skede i planprocessen behöver förtydliga den geotekniska utredningen med en utredning som redovisar

hur ett varmare klimat med ökade temperaturer och ökad nederbörd kan komma att påverka planområdet med eventuella skyddsåtgärder.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter rörande naturvård, miljö kvalitetsnormer och buller. Kommunen behöver även förtydliga frågor gällande fastighetsbildning inför nästa skede i planprocessen.

### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som

Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

#### *Strandskydd*

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap 18 c § miljöbalken, MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § PBL).

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att området a1 är ianspråktaget på ett sådant sätt att hela området a1 saknar betydelse för strandskyddets syften. Mellan de befintliga husen i nord- och sydväst av planområdet som är markerat med a1 bedöms området vara allemansrättsligt tillgängligt. Första skälet i 7 kap.18 c § miljöbalken bedömer Länsstyrelsen i planens nuvarande utformning inte är tillämpligt inom hela område a1.

Eftersom kommunen hävdar första skälet i 7 kap. 18 § miljöbalken behöver kommunen inkomma med en beskrivning av den äldre trävillan i den norra delen av planområdet och hur den idag kan anses vara ianspråktagen, vilket fattas i planbeskrivningen. Kommunen behöver visa på att byggnaden är uppförd i laga ordning samt redovisa eventuella beslut gällande strandskyddsdispens med tomtplatsavgränsning. Kommunen behöver även förtydliga vad byggnaderna, som är belägna inom strandskyddat område, används till idag.

Kommunen behöver inför nästa skede klargöra eventuella hemfridszoner för byggnaderna som är belägna inom strandskyddat område samt redovisa hur området idag bedöms vara allemansrättsligt tillgängligt. Vidare behöver kommunen ha i åtanke att hemfridszoner lämpligen inte redovisas vid en byggnads fasad, då en byggnad bör ha en rimlig hemfridszon.

Vidare bedömer Länsstyrelsen att det inte heller föreligger skäl att upphäva strandskyddet med stöd av andra skälet 7 kap. 18 c § miljöbalken då Länsstyrelsen inte anser att området är avskilt på ett sådant sätt som anses i andra punkten. Enligt kommunen så är området väl avskilt av en brant slänt samt en väg (Tullinge strand). Länsstyrelsen vill upplysa kommunen att en brant är fullt allemansrättslig tillgänglig och att det ur strandskyddsavseende saknas betydelse att ingen beträder området eller att området är otillgängligt. Vad gäller den väg som kommunen hänvisar till bedömer Länsstyrelsen att vägen inte har en sådan omfattande trafik att det är avskiljande i den mening som avses enligt domstolspraxis.

#### *Hälsa och säkerhet*

##### Geoteknik

Större delen av planområdet är ett aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordar, förutom där Ulfbergsgården är belägen och eventuellt en del av byggnaden som enligt plankartan ligger norr om Ulfbergsgården. I planbeskrivningen anges att omfattande skredområde förekommer inom planområdet men att det enligt den geotekniska utredningen inte förekommer någon betydande risk för ras, skred eller erosion inom området för planerad bebyggelse. Kommunen anger att kompletterande utredningar kan komma att behövas utifrån val av byggnadskonstruktioner. Enligt den geotekniska utredningen varierar grundvattennivåerna kraftigt under året vilket Länsstyrelsen menar kan innebära ökad risk för instabilitet.

Kommunen har inte redovisat hur ett förändrat klimat med varmare temperaturer och ökad nederbörd kan påverka området. Enligt Statens geotekniska institut (SGI) så har flera skred inträffat i direkt närhet av den södra delen av planområdet där det idag finns bebyggelse. SGIs sammanställning finns tillgänglig under denna länk: <http://ext-webbGIS.lansstyrelsen.se/Stockholm/Planeringsunderlag/>.

Enligt PBL åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras och skred. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat, vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till. Länsstyrelsen anser att kompletterande geotekniska undersökningar, som klargör markens lämplighet för planerad bebyggelse behöver tas fram inom planprocessen. Åtgärder som behövs för att säkra bebyggelsen ska i lämplig omfattning införas i planbestämmelser.

2018-11-26

### *Förorenade områden*

Länsstyrelsen har inte kännedom om andra misstänkta eller konstaterade förorenade områden inom planområdet än de som omnämns i planhandlingarna. I den översiktliga miljötekniska markundersökningen av Geosigma (2017) kan inte påvisas någon betydande föroreningsituation i området. Länsstyrelsen vill upplysa om att detta inte innebär att det är uteslutet att det finns föroreningar inom planområdet. Länsstyrelsen anser att markföroreningsfrågor fortfarande ska beaktas i det fortsatta planarbetet. Föreligger risk under byggnationen eller efter etableringen bör det i planhandlingarna framgå hur kommunen avser att säkerställa att risken minimeras för människors hälsa.

Förorenade områden där spridningsförutsättningarna kan förändras av stigande havsnivåer och extrem nederbörd på grund av klimatförändringar bör också uppmärksammas inför nästa skede. Detta på grund av att det kan leda till en ökad grund- och ytvattennivå som kan medföra ökad utlakning av föroreningar. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

### **Rådgivande synpunkter**

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL.

Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

### *Naturvård*

Av naturvårdsinventeringen framgår att en artinventering bör ske under sommarhalvåret 2018. Länsstyrelsen bedömer det som positivt med hänsyn till den skyddsvärda trädmiljö som finns i den västra halvan av planområdet samt med hänsyn till de skyddsvärda träd, framförallt ek, som Länsstyrelsen pekat ut och som kan hysa arter som omfattas av artskyddsförordningen. Länsstyrelsen anser dock att kommunen behöver utreda förekomsten av andra eventuella fridlysta arter än blåsippan inför nästa skede.

Områden med höga naturvärden samt områden som innehåller skyddsvärda träd bör så långt som möjligt hållas oexploaterat för att inte försämra den biologiska mångfalden i området. För de delar inom planområdet som innehåller skyddsvärda träd samt har höga naturvärden kan kommunen med fördel ändra markanvändningen i plankartan från kvartersmark till naturmark. Kommunen kan även med fördel även rita in i plankartan de skyddsvärda träd som finns inom planområdet.

I plankartans västra del där slänten är belägen är området även markerat som kvartersmark. Kommunen har med bestämmelsen n1 reglerat att träd inte får fällas

annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl och genom prickmark säkerställt att byggnader inte får uppföras. Länsstyrelsen föreslår att hela området inom strandskyddat område ändras från kvartersmark till naturmark för att förtydliga användningen i området.

Plankartan har förenats med beteckning n2. Länsstyrelsen anser bestämmelsen bör förtydligas i plankartan. Avverkning av träd som omfattas av bestämmelsen bör enbart ske vid dokumenterade sjukdoms- eller säkerhetsskäl av certifierad arborist och att träden därför utgör fara för person och egendom. Det är även positivt om det av plankartan framgår att om träd inom n2 fällt ska de ersättas med nytt träd av samma träslag.

Länsstyrelsen vill informera att generellt sätt bör åtgärder undvikas inom ett område som är femton gånger stammens diameter. Mer information om hur träd skyddas hittas i Länsstyrelsernas broschyr *Skydda träden vid arbeten - Länsstyrelsen i Stockholms län*. Av övriga träd som är skyddsvärda bör så många träd som möjligt sparas. För de träd som ändå måste avverkas är det positivt om dessa läggs upp i faunadepå på solbelyst naturmark inom planområdet eller i närheten.

Länsstyrelsen vill även informera kommunen att enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845) är det förbjudet att störa vilda fåglar under häckningstid, samt att skada eller förstöra fåglarnas häckningsplatser. Avverkning av träd där fåglar häckar får därför inte ske under perioden 1 mars - 31 juli.

Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål.

#### *Miljökvalitetsnormer*

##### MKN vatten

Länsstyrelsen anser att det inte föranleder någon risk för prövning under förutsättning att de åtgärder som nämns i planhandlingarna genomförs gällande dagvattenhantering. Kommunen redovisar att föroreningsbelastningen förväntas minska med de föreslagna åtgärderna. Däremot förväntas föroreningsbelastningen öka om inga åtgärder görs. Länsstyrelsen anser därför att en fungerande rening är en förutsättning för planens genomförande. Kommunen behöver säkerställa att föreslagna dagvattenåtgärder kan genomföras och att de sker på ett korrekt och säkert sätt inför nästa skede i planprocessen. Eftersom planområdet ligger i anslutning till en grundvattenförekomst bör även påverkan på mängden infiltration beaktas när kommunen väljer dagvattenlösning.

##### *Buller*

Enligt bullerutredningen kommer maximal ljudnivå överskridas vid enstaka balkonger och uteplatser. Kommunen anger att gemensamma uteplatser kan anordnas för de lägenheter vars balkonger och privata uteplatser blir bullerutsatta för att uppfylla kraven. Kommunen behöver förtydliga detta i planbeskrivningen

så att det tydligt framgår att gemensamma uteplatser ska anordnas i sådant fall.

### **Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet**

#### *Fastighetsbildning och lagen om allmänna vattentjänster*

Planen avser att genomföras med enskilt huvudmannaskap för VA-ledningar och dagvattenanläggningar inom området trots att fastigheten befinner sig inom verksamhetsområdet för samtliga allmänna vattentjänster. Planhandlingarna är i dagsläget otydliga när det gäller hur många fastigheter som kommer att skapas genom avstyckning. Den valda lösningen skulle kunna bli problematisk på den aktuella platsen med den planerade bebyggelsen. Det finns därför anledning att närmare utreda konsekvenserna av den valda ansvarsfördelningen på längre sikt för de boende, VA-huvudmannen och kommunen för att inte i efterhand hamna i tvister om ansvaret.

När det gäller anläggningarna för dagvatten, ligger generellt ansvaret för avvattning och avledning inom kvarteretsmark på fastighetsägaren/-ägarna, men det är mer tveksamt att lägga ansvaret för de tekniska anläggningar som behövs för att rena dagvattnet på enskilda. Se Boverkets vägledning

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelardetaljplan/dagvatten-i-detaljplan/ansvar-for-dagvatten-i-detaljplan/>.

#### **Behovsbedömning/undersökning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts digitalt av t.f. planchef Lisa Plmér. I slutliga handläggningen har även deltagit planhandläggare Sofie Norrgård, föredragande.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Kommunen bedömer att hela området kring de befintliga bostadshusen är privatiserat på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Den äldre trävillan i den norra delen av området har under lång tid – sedan långt före strandskyddets införande – nyttjats för boende, senast för flyktigboende. Kommunens bedömning är att den därför har genererat en laglig hemfridszon av viss storlek. Även bygganden i södra delen av området, Ulfsbergsgården, används lagligen för boende och genererar även den en hemfridszon. Runt båda byggnaderna finns bl.a. gräsmattor och grusgångar och området är således hävdad, även det sedan långt före strandskyddets införande. Avståndet mellan byggnaderna är cirka 55 meter och kommunens bedömning är därför att de båda hemfridszonerna går in i varandra. Skäl att

2018-11-26

upphäva strandskyddet finns därmed enligt 7 kap 18 c § första punkten miljöbalken.

Se foton på de båda byggnaderna nedan:



*Bild 1. Norra byggnaden (Villa berga).*



*Bild 2. Södra byggnaden (Ulfsbergsgården).*

Båda byggnaderna är gamla och uppförda långt före strandskyddets införande. Någon dispens från strandskyddet finns därför inte.

Kommunen noterar att den väg som går utmed vattnet inte bedöms uppfylla kravet på avskiljande verkan, och tar bort den motiveringen för att strand-skyddet ska upphävas.

Den framtagna geotekniska utredningen visar att grundläggning kan ske okomplicerat, i huvudsak med platta på mark. De geotekniska förutsättningarna som gäller vid den planerade bebyggelsen är enligt utredningen relativt goda.

Den geotekniska utredningen kommer att kompletteras med en bedömning avseende ras- och skredrisken med hänsyn till klimatförändringarna.

En markundersökning har genomförts som inte kan påvisa några föroreningar inom planområdet.

Den kompletterande artinventeringen kommer att genomföras till granskningsskedet och resultaten kommer att framgå i naturvärdesinventeringen.

Kvartersmarken som är markerad med prickad mark, i slänten mot Albysjön, kommer att ändras till naturmark med enskilt huvudmannskap till granskningsskedet. Trädfällningsförbud gäller för ett flertal enskilda träd.

Bestämmelsen om trädfällningsförbud kompletteras med att dokumenterade sjukdoms- eller säkerhetsskäl ska påvisas av certifierad arborist.

En stor del av planområdet utgörs av mark som inte får bebyggas, grönyta mellan husen och skogsslänt som inte berörs av förslaget. Föroreningshalterna i området även efter exploateringen är fortfarande låga. Förslaget på dagvattenhantering är väl beskrivet i dagvattenutredningen. För att skapa en fungerande dagvattenhantering förslås enligt dagvattenutredningen att dagvattnet från parkeringsplatser, vägar och tak leds till makadammagasin som renar och fördröjer avrinnande dagvatten. Dagvattnet ifrån taken på de centralt belägna husen leds till den centrala gräsytan mot områdets lågpunkt där växtbäddar föreslås.

Planbestämmelse om att marken inte får hårdgöras har införts i den centrala delen av området. Miljökvalitesnormerna för vatten påverkas inte negativt av förslaget enligt dagvattenutredningen.

Planbeskrivningen förtydligas med att gemensamma uteplatser kan bli aktuellt i de enstaka fall där den maximala ljudnivån riskerar att överskridas.

Planhandlingarna kommer att förtydligas vad gäller förslaget avseende fastighetsbildning.



### **Samrådsyttrande 16 – Hyresgästföreningen**

Hej,

Förslaget är intressant och Hyresgästföreningen är positiv till tillskottet av nya bostäder i Tullinge och att det finns krav på att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnadsdetaljer. En skylt med historisk information om byggnaden och vad den tidigare använts till önskas. Vi gillar också förslaget att bevara den öppna gårdsplanen och förslaget till utformning av den nya bebyggelsen. Tullinge består till största delen av villor och bostadsrätter och för att få en mer blandad upplåtelseform vill vi att de nya bostäderna blir hyresrätter.

Synpunkter från den lokala hyresgästföreningen i närområdet

Hej!

Synpunkter från LH Triangeln Anna Maria Roos Väg Tullinge.

Det vi vill är att det blir hyresrätter.

Motiveringen är våra ungdomar har möjlighet att få någonstans att bo.

Det är ändå vår återväxt

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Idén om en skylt med historisk information om byggnaden och vad den tidigare använts till är god. Kommunen kommer att informera fastighetsägaren om förslaget.

Det finns ingen juridisk möjlighet att reglera upplåtelseformer i en detaljplan.

### **Samrådsyttrande 17 – Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:

#### **Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete**

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

#### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

*Grundkarta*

Grundkarta saknar x- och y-koordinater.

#### *Plan- och genomförandebeskrivning*

Information om hur värmeförsörjning är tänkt att lösas ska framkomma.

Vem som ska stå för förrättningskostnader ska framkomma.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

2018-11-26

*Plankartan med bestämmelser*

Beroende på vart vattenledningarna härrörande till avtalsservituten finns, bör u-område läggas ut inom planområdet.

*Plan- och genomförandebeskrivning*

Det noteras att åtagande och bekostande av upprustning av väg enligt genomförandeavtal ska uppfylla reglerna i PBL, se särskilt 6 kap 40 § PBL.

*Uppllysning*

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Planbeskrivningen kompletteras med information om hur värmeförsörjning ska lösas till granskningsskedet

Planbeskrivningen kompletteras med information om vem som står för förräntningskostnader till granskningsskedet.

Plankartan kompletteras med koordinattext till granskningsskedet.

U-område blir inte aktuellt. Istället flyttas befintlig ledning ut i Ulvsbergsvägen.

**Samrådsyttrande 21 – Tullingepartiet**

**Yttrande med anledning av förslag till detaljplan Ulfbergsgården (Tullinge 16:121)**

Härmed anförs följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

**Värna områdets karaktär och kulturhistoria**

Ulfbergsgården har i länsantikvariens bebyggelseinventering klassificerats som kulturhistoriskt intressant. I en kulturmiljöinventering från 1988 beskrivs uppdraget för den dåvarande kulturnämnden som bland annat gick ut på att verka för att estetiskt och kulturhistoriskt värdefulla eller i samhällsbilden karaktäristiska byggnader, anläggningar och miljöer skulle bevaras. I kulturnämndens utredning om kulturen i Botkyrka anges att:

*”kommunen skall aktivt verka för kulturminnesvård – genom att – på alla sätt medverka till att göra Botkyrkabygdens egen historia tillgänglig och levande för invånarna och utveckla känslan för den egna hembygden”.*

Det är viktigt att tillvarata de tillgångar i miljön, som inte kan återskapas om de försvinner. Tullingepartiet ser därför positivt på att den gamla huvudbyggnaden bevaras för att på så sätt ta tillvara på husets konstnärliga och kulturhistoriska värden. Den här typen av byggnader hjälper oss att förstå samhällsutvecklingen i olika tider. Dessutom är

2018-11-26

huset utan tvekan ett positivt inslag i Tullinge.

### **Bostäder för olika åldergrupper**

Vi i Tullingepartiet vill framhålla värdet av blandade åldrar vid bostadsbyggande. På denna plats finns en unik chans att få till stånd detta.

Det går exempelvis att göra på följande sätt: Behåll huvudbyggnaden. Reservera området mot Tullingesjön för 55+ hus. Gör Ulfbergsgården som ett hus med gemensamma lokaler och eventuellt även några lägenheter. På tomten skulle man kunna inrätta fina lägenheter med trevliga gemensamhetsytor. Även en pool skulle kunna rymmas i planen.

Genom att göra på detta sätt kan man få till en bra demografisk blandning redan från början. Det blir attraktivt för 55+ att flytta dit och frigör även villor i närområdet för barnfamiljer.

Vidare är det viktigt att vid nybyggnation ta hänsyn till volymer, material och färger mm. Bebyggelse på den aktuella platsen måste anpassas till omgivningen vad gäller husdjup, skala och byggnadshöjd. I planområdet runt Ulfbergsgården tillåts endast två våningar. Om områdets karaktär skall behållas bör samma gälla för Ulfbergsgården. Det är även viktigt att beakta behovet av grönområden i området.

### **Den utökade trafiken på närbelägna vägar**

Den framtida biltrafiken och behovet av parkeringsplatser är en viktig aspekt. Det går inte att ta sig till Ulfbergsgården utan att passera villaområdets smala och trottoarlösa vägar. Vid bebyggelse måste hänsyn tas till trafiksituationen gällande hur framkomlighet för utryckningsfordon samt övriga trafikanter påverkas av en utökad trafik. Särskilt viktigt är detta under vintertid eftersom att området innefattar branta backar.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Hänsyn tas till befintliga kulturvärden genom att den befintliga Ulfbergsgården fortsatt är tyngdpunkten i området samt att ny bebyggelse anpassas efter de befintliga väg- och bebyggelsestrukturerna. Gårdsrummet framför Ulfbergsgården bevaras och får en tydligare inramning genom den tillkommande bebyggelsen.

Den tillkommande bebyggelsens täthet är jämförbar med den befintliga bebyggelsen. Fastigheten 16:121 blir tydligt förändrad men det större områdets karaktär kommer inte förändras nämnvärt. Den föreslagna bebyggelsen har låg skala, utförs med träfasader samt sadeltak. Det innebär att ny bebyggelse utförs med en karaktär som är anpassad till den befintliga stads- och landskapsbilden.

2018-11-26

Kommunen har tagit ett beslut om planuppdrag för bostäder under 2017. Beslutet gäller inte äldreboende eller vårdverksamhet. Det är upp till fastighetsägaren att välja vilka målgrupper försäljningen ska riktas till.

Eftersom infrastrukturen i området har låg standard har en rad åtgärder föreslagits såsom breddning av Ulvsbergsvägen, en ny gångbana på Solvägen samt en ny transformatorstation för elförsörjningen.

### **Samrådsyttrande 22 – Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

#### **Beslut**

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

#### **Sammanfattning**

Ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Tullinge 16:121 har upprättats. Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus samt att gården renoveras och byggs om till bostäder.

I denna skrivelse behandlas de miljöaspekter som miljöenheten anser behöver beaktas.

Miljöenheten anser att planförslaget kan tillstrykas under förutsättning att:

- planen tar hänsyn till att bevara så många och olika sorters växtlighet i så stor utsträckning som möjligt så att det gröna sambandet i området och den biologiska mångfalden bevaras.
- man söker dispens hos länsstyrelsen om planen påverkar den allen längs med Ulvsbergsvägen
- det förtydligas att dagvattenhanteringen sker i enlighet med framtagen dagvattenutredning.

#### **Bakgrund**

Bebyggelsen i planområdet utgörs idag av Ulfsbergsgården, en äldre herrgård från början av förra sekelskiftet, och fem omkringliggande byggnader varav två är mindre flygelbyggnader. Strax väster om planområdet finns Tullingesjön som avgränsas av en brant skogsbacke inom fastigheten. Fastigheten består i övrigt av en stor öppen gräsyta med fruktträd och äldre solitära träd. Ulfsbergsgården har bedömts som intressant i kommunens kulturvärdesinventering 1988 och ska därför bevaras. De tillhörande, befintliga byggnaderna ska rivas och ersättas med nya byggnader, 29 radhus och två mindre flerbostadshus. Huvuddelen av den nya bebyggelsen placeras i trädgårdsmiljön kring Ulfsbergsgården. Förslaget till detaljplanen innebär att det befintliga strandskyddet som finns i en del av området kommer att upphävas men den sammantagna bedömningen är att detaljplanen inte motverkar strandskyddets syften.

2018-11-26

## Miljöaspekter

### Natur

Planområdet ligger inom ett grönt samband som sträcker sig längs Tullingesjöns östra strand. Sambandet är svagt på flera ställen och är utöver estetiska och sociala värden av betydelse för dagvattenhantering, biologisk mångfald och spridningsvägar för växter och djur.

I sluttningen ned mot Tullingesjön, inom fastigheten, växer enek-hasselskog med inslag av tall. Sluttningen är bitvis brant och svårtillgänglig. I resterande delar av fastigheten växer äldre träd. Inom området finns två alleer. Den ena stäcker sig längs med Ulvsbergsvägen och består av en rad med olika sorters lövträd som asp, säg och lönn. Den andra står på båda sidor om uppfarten i det nordöstra hörnet av fastigheten och består av lönn. Alla alleer som består av en eller två rader av minst fem träd längs en väg utgör biotopskyddsområde. Inom ett biotopskyddsområde rar man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Enligt en naturvärdesinventering "*Naturvärdesinventering på fastigheten Tullinge 16:121 i Botkyrka kommun*" (Enetjäm Natur AB, 2018-03-23) identifierades 6 naturvärdesobjekt. De högsta naturvärdena finns i ekskogen i sluttningen ner mot Tullingesjön där större delen av området bedömdes ha högt naturvärde (Naturvärdeklass 2 där Naturvärdeklass 1 är högst). I rapporten avses naturvärde ha betydelse för den biologiska mångfalden. Enligt rapporten bedöms stora delar av trädgårdsmiljön runt Ulfsbergsgården ha påtagligt naturvärde (Naturvärdeklass 3) på grund av förekomsten av äldre träd varav många har håligheter eller döda stamdelar vilket gynnar mångfald av bland annat insekter och svampar. Inom området påträffades även fyra rödlistade arter, ostticka, oxtungssvamp, svartöra och kungstagel samt ett antal skogliga signalarter. För att främja den biologiska mångfalden och för att inte heller försvaga det gröna sambandet i området är det viktigt att planen tar hänsyn till detta.

Om planen påverkar den allen längs med Ulvsbergsvägen ska dispens sökas hos länsstyrelsen.

### Dagvatten

Strax intill planområdet ligger Tullingesjön som även är recipient för planområdets avrinnande vatten. Tullingesjön uppnår inte god kemisk status. Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet men en viss påverkan skulle kunna ske genom uppblandning av sjövattnet så att dagvatten från planområdet når vattenskyddsområdet. Hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att öka efter exploatering i form av vägar, byggnader och parkeringar. Parkeringarna kommer till större del att vara utspridda i små klungor inom området men en parkering kommer att bestå av 22 parkeringsplatser. Enligt planbeskrivningen ska huvuddelen av dagvattenhanteringen infiltrera genom bevuxen mark. För att fördröja och rena

2018-11-26

dagvattnet föreslås biofilterlösningar, d.v.s. växtbäddar eller regnbäddar utmed lokalgatan inom området. Enligt framtagen dagvattenutredning "*dagvattenutredning för fastighet Tullinge 16:121, Ulfsbergsgården, Tullinge*" (Geosigma, 2018-04-23) kommer föroreningshaltarna i området att öka. De föreslagna dagvattnelösningar över området som redovisas i dagvattenutredningen kommer att klaras under förutsättning av brunnfilter finns installerade vid parkeringarna samt att en oljeavskiljare placeras på parkeringen i områdets sydöstra hörn. Detta bör förtydligas i detaljplanen.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Bebyggelseförslaget anpassas så långt som möjligt till den befintliga grönskan och träden. Trädfällningsförbud har införts i plankartan för flera skogsbevuxna delar av planområdet samt för trädallén vid områdets norra infart. Därutöver gäller förbud mot trädfällning för två enskilda träd i närheten av den befintliga Ulfsbergsgården. Dispens ska sökas för fällning av träd som inte skyddas av trädfällningsförbud och som utgör del av allé.

Dagvattenhantering sker genom att dagvatten från parkeringsplatser, tak och vägar leds vidare till infiltrationsmagasin med makadam vilket innebär att dagvattnet fördröjs och renas. Den stora gemensamma grönytan får inte hårdgöras. Växtbäddar utförs i grönytans lågpunkter. Oljeavskiljare ska installeras vid de större parkeringsplatserna av miljöskäl. Oljeavskiljare är dock inte en bygglovspliktig åtgärd och kan inte regleras i detaljplan enligt plan- och bygglagen.

Planbestämmelse om att "dagvattenhantering ska ske i enlighet med framtagen dagvattenutredning" uppfyller inte tydlighetskravet i plan- och bygglagen. En planbestämmelse ska generellt inte hänvisa till andra dokument. Dagvattenhanteringen ska utföras i enlighet med utredningen och plankartan möjliggör detta.

#### **Samrådsyttrande 23 – Trafikverket**

Trafikverket har ingen erinran.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

#### **Samrådsyttrande 26 – Funktionshinderorganisationernas samrådsgrupp**

Funktionshinderorganisationernas samrådsgrupp har till uppgift att tillföra kommunal verksamhet och planering det kunnande och den erfarenhet personer med olika funktionsnedsättningar har. Ur ett funktionsrättsperspektiv lämnar samrådsgruppen följande synpunkter på förslaget till detaljplan för Tull-

inge 16:121 (Ulfsbergsgården). Yttrandet sker i samverkan med Berith Ramstedt tekniska förvaltningen, sakkunnig i fysisk tillgänglighet.

Vi tycker det är mycket positivt att åtta parkeringar är avsatta för personer med särskilt parkeringstillstånd. Det är dock angeläget att dessa följer lagstadgade mått trots att det krävs extra stora ytor. Antalet parkeringsplatser för besökare kan däremot vara lite väl få med tanke på att omkringliggande gator är väldigt smala. Förslaget att bredda befintligt gatunät med bland annat en gångväg ser vi som nödvändigt för att barn och personer med funktionsnedsättning ska kunna röra sig säkert i närområdet.

El-bilar är på stark frammarsch. Om Botkyrka fortsättningsvis ska stå i framkant vad gäller kommunernas miljöarbete behöver Laddningsstationer för elbilar finnas med i planeringen för nya bostadsområden. Även bilar anpassade för personer med funktionsnedsättning lär bli el-drivna och det behövs därför laddningsmöjligheter utformade på ett tillgängligt sätt. Det bör också finnas "kakburkar" för permobiler o andra liknande hjälpmedel för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Vi har också några medskick som är detaljer och egentligen inte tillhör detaljplanen men nog så viktiga att uppmärksamma:

- Undvik kanter mellan parkeringsplatserna och bostadshusen. Om det inte är möjligt måste kanterna vara avfasad enligt fastställda mått.
- Gemensamhetsanläggningar ska vara tillgängliga och användbara exempelvis källsorteringen i flerbostadshuset.

- 
- Att vägen genom det nya bostadsområdet har ett naturligt ledstråk för personer med nedsatt syn tar vi för givet. Likaså att det kommer finnas angöringsplatser för färdtjänstfordon inom tio meters gångavstånd från samtliga entréer.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

En parkeringsutredning har tagits fram som visar att parkeringsbehovet kan uppfyllas med den föreslagna lösningen. Dessutom föreslås mobilitetsåtgärder som innebär att behovet av parkeringsplatser minskar ytterligare. Laddstolpar och "kakburkar" för permobiler är mycket positivt för trafiklösningen i området men kan inte regleras i detaljplan då dessa åtgärder ej är bygglovpliktiga.

Kommunen instämmer i att det är en god idé att undvika kantstenar mellan platser och bostadshus samt att skapa ledstråk. Detta kan inte regleras i detaljplan utan blir en genomförandefråga för fastighetsägaren.

2018-11-26

Källsortering och avfallshantering ska utföras med god tillgänglighet.

**Samrådsyttrande 29 – Länsstyrelsen**

Rättelse enligt 36 § Förvaltningslagen (2017:900)

Datum ska vara 2018-07-23

Beslut: Sofie Norrgård

2018-08-01

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

**Samrådsyttrande 33 – Södertörns Fjärrvärme AB**

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

**Samrådsyttrande 34 – Södertörns brandförsvarsförbud**

Södertörns brandförsvarsförbund har ingenting att erinra

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.