



Referens
Planenheten

Granskningsutlåtande (efter förnyad granskning)

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

Beskrivning av granskningsförfarandet (förnyad granskning)

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 3 april 2019, har varit på förnyad granskning från den 11 april till den 25 april 2019. Förslaget har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista samt till berörda remissinstanser. En annons om den förnyade granskningen var införd i lokaltidningarna Botkyrkadirekt och Mitt i Botkyrka den 6 respektive 9 april 2019.

Totalt har **32** yttranden inkommit under tiden för den förnyade granskningen, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

2019-05-09

Ändringar av planförslaget efter förnyad granskning

Utöver mindre redaktionella ändringar har följande justeringar gjorts sedan den förnyade granskningen:

- Prickmarken invid den nordvästra radhuslängan justeras för att omfatta en gångväg/uteplats framför radhuset längst i söder samt ökad flexibilitet avseende byggnadens placering.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om rätten till ersättning som bestämmelsen om rivningsförbud kan medföra.

2019-05-09

Inkomna yttranden i datumordning för aktuell detaljplan inom tiden för den förnyade granskningen

Inkomna synpunkter från	Datum	Nummer
Skanova	2019-04-12	1
Boende på Solvägen	2018-04-12	2
Boende på Solvägen	2018-04-12	3
Boende på Solvägen	2019-04-15	4
Lantmäteriet	2018-04-16	5
Kultur- och fritidsförvaltningen	2018-04-16	6
Svenska kraftnät	2019-04-16	7
Trafikverket	2018-04-17	8
Södertörns Fjärrvärme AB	2018-04-18	9
Vattenfall	2019-04-18	10
Tullinge tomt- och villaägarförening	2018-04-22	11
Boende på Solvägen	2018-04-22	12
Boende	2019-04-23	13
SRV	2018-04-23	14
Boende på Solvägen	2018-04-23	15
Boende på Solvägen	2019-04-23	16
Boende på Solvägen	2018-04-23	17
Boende på Solvägen	2018-04-24	18
Boende på Solvägen	2018-04-24	19
Boende på Solvägen	2018-04-24	20
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-04-24	21
Boende på Källvägen	2018-04-24	22
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-04-25	23
Tullingepartiet	2018-04-25	24
Boende på Ulvsbergsvägen	2018-04-25	25
Boende	2018-04-25	26
Boende på Stavshällsvägen	2018-04-25	27
Boende på Stavshällsvägen	2018-04-25	28

2019-05-09

Tullinge 16:65	2019-04-16	29
Länsstyrelsen	2019-04-26	30
Trafikförvaltningen	2019-04-26	31
Näringslivscentrum	2019-04-29	32

Inkomna yttranden från enskilda

Totalt har **19** yttranden inkommit från enskilda i samband med den förnyade granskningen.

Sammanfattning av inkomna synpunkter från enskilda

Nedan följer en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under tiden för granskning och förnyad granskning 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. Olycksrisken kommer att öka.

Bredda Stavshällsvägen istället för Solvägen

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

Förbjud genomfartstrafik och inför farthinder på Stavshällsvägen

Nya boende kommer att använda Stavshällsvägen i stor utsträckning. Genomfartstrafik borde förbjudas. Farthinder borde införas. Det borde framgå i trafikutredningen att även Stavshällsvägen används för resor vidare mot Anna Maria Roos väg.

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. Hur många parkeringsplatser motsvarar en bilpoolsplats?

Det blir negativ miljöpåverkan

De föreslagna bostäderna har negativ påverkan på naturvärden i området. Den 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. Kommunen bör förbjuda påbyggnad i området.

Det blir negativ påverkan på stads- och landskapsbilden

Förslaget är inte tillräckligt anpassat till närmiljön. De föreslagna flerbostadshusen är för höga för områdets karaktär och placerade högt i terrängen. Takvinkeln bör minskas. Hur hög nockhöjd har den befintliga Ulfbergsgården? Nya hus borde vara lägre och balkonger och uteplatser borde placeras inåt mot gården för att begränsa insyn. Förslaget innebär en alldeles för stor förtätning 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 grannarnas soltimmar kommer att påverkas negativt av förslaget.

Behov av kommunal service

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

Annonsering av samrådet och granskningen

Alla berörda grannar har inte fått brevet med information om samråd. Samrådet borde inte hållas under semestertider. I informationsbrevet framgår felaktigt att förslaget är anpassat till stads- och landskapsbilden. Utställningen borde ske i Tullinge med topografi över området för att illustrera förtätningen.

Det blir negativ påverkan på kulturmiljön

Förslaget leder till negativ påverkan på kulturmiljön. Endast själva huvudbyggnaden avses nu att bevaras, trots att byggnaden och helhetsmiljön i tidigare 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 lovat 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 uteplatserna. Utredningen borde innehålla de befintliga fastigheterna samt de tillkommande 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

Förslaget leder till ökad insyn. 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.

Inför gröna tak i detaljplanen

Kommunen bör införa krav på gröna tak i detaljplanen. Vegetationsklädda tak kan användas för att fördröja och reducera mängden dagvatten.

2019-05-09

Det borde byggas en fysisk modell och tas fram mer gestaltningsmaterial
Det borde byggas en fysisk modell inför beslut om antagande av detaljplan.
Fler tvärsnitt och perspektivbilder borde tas fram.

Ulfsbergsgården borde kulturminnesmärkas
Ulfsbergsgården är en solitär och ska ge en känsla av det gamla Tullinge.
Ulfsbergsgården borde k-märkas.

Kommunen bör undersöka demografiska förutsättningar
Kommunen bör undersöka vilken grupp som är i störst behov av bostad. Trafikutredningen har inte utgått från att småbarnsföräldrar flyttar in. Unga med småbarn kommer att behöva bil.

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.

Förbjud genomfartstrafik och inför farthinder på Stavshällsvägen

Kommunen ser över möjligheten att förbjuda infart till Stavshällsvägen från Ulvsbergsvägen. Det är inte lämpligt att införa farthinder på Stavshällsvägen.

Det framgår i trafikutredningen att ”Antalet gångtrafikanter på Ulvsbergsvägen, Stavshällsvägen samt Källvägen beräknas öka i hög utsträckning då dessa leder till områdets två busshållplatser”.

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. Normalt räknar man med att en bilpoolplats motsvarar 5–6 vanliga parkeringsplatser.

En ytterligare utredning kring Tullinge stations infartsparkering bedöms inte nödvändig.

Den nordvästra parkeringsytan har under planprocessen minskats 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 skogbevuxna 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.

Länsstyrelsen beslutade den 22 april 2019 att ge dispens för avverkning av sju träd i allén längs Ulvsbergsvägen. Villkor för dispensen är bland annat att detaljplanen vinner laga kraft och att fem fruktträd återplanteras.

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 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. 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.

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.

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. Sadeltak är en takutformning som redan förekommer i området. Enligt detaljplanen ska takvinkeln vara 40-45 grader, vilket är i linje med komplementbyggnaderna invid Ulfbergsgården. Den befintliga Ulfbergsgården har en nockhöjd om ca 13 m (+49,8) och ligger något högre i terrängen än de planerade flerbostadshusen vilket gör att siluetten inte påverkas i någon större utsträckning (se sid. 17 i gestaltningsprogrammet). Fastighetens topografi har beaktats genom att radhusen trappas i höjdded, stora murar undviks till stor del samt genom att bebyggelse och parkeringsplatser 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 förslaget därför att ca 10 % av fastigheten utnyttjas, eftersom hela skogsbacken lämnas orörd. De gällande detaljplanerna som omger fastigheten Tullinge 16:121 tillåter att 20 % (1/5) av fastigheterna utnyttjas.

Planförslaget innebär att de föreslagna flerbostadshusen har en högsta tillåtna nockhöjd som är jämförbar med den befintliga Ulfbergsgården. Till granskningskedet sänktes den högsta tillåtna nockhöjden för det norra flerbostadshuset för att minska 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 ett tidigt förslag som presenterades i samband med planuppdraget ingick cirka 70 bostäder. I granskningsförslaget ingick cirka 60 bostäder. Utredningarna bygger på granskningsförslaget.

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. Under planprocessen har solstudien kompletterats med tidpunkten den 20 december. Det framgår tydligt i studien att den nya bebyggelsens skuggning vid denna tidpunkt i princip är obefintlig.

Sammantaget 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 förskoleplatser 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. Utställningen av detaljplaner sker i kommunhuset i Tumba, på plan 2.

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 Ulfsbergsgården fortsatt är tyngdpunkten i området samt att ny bebyggelse anpassas efter de befintliga väg- och bebyggelsestrukturerna. Gårdsrummet framför Ulfsbergsgården 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 Ulfsbergsvägen vid infarterna till området. Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att hänsyn tagits både till befintlig bebyggelse och områdets helhetsmiljö.

Villa Berga har genomgått flera okänsliga om- och tillbyggnader enligt framtaget utlåtande om kulturmiljö. Byggnaden saknar högre kulturvärden.

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 Ulfsbergsvägen 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.

Inför gröna tak i detaljplanen

Kommunen har ingen juridisk möjlighet att kräva gröna tak såvida inte detta krävs för dagvattenhanteringen. Dagvattenutredningen visar att det går att lösa dagvattenfrågan utan gröna tak.

2019-05-09

Det borde byggas en fysisk modell och tas fram mer gestaltningsmaterial
Kommunen bedömer inte att en fysisk modell krävs. Det finns heller inga formella krav på att en sådan ska tas fram. Därutöver bedömer kommunen att det framtagna gestaltningsprogrammet är tillräckligt detaljerat för att ge en god bild över hur den planerade bebyggelsen passar in i omgivningen.

Ulfbergsgården borde kulturminnesmärkas
En ansökan om att kulturminnesmärka Ulfbergsgården har lämnats till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat att avslå ansökan. Länsstyrelsen bedömer att bevarandebudet för gården inte sträcker sig utanför ett lokalt kulturmiljövårdsperspektiv.

Kommunen bör undersöka demografiska förutsättningar
Kommunen har ingen möjlighet att styra vem som flyttar in i ett planerat område. Parkeringsutredningen utgår från en relativt hög efterfrågan på parkering till följd av områdets läge.

Inkomna yttranden från myndigheter och organisationer

Granskningsyttrande 1 – Skanova

Bakgrund

Skanova AB har tagit del av informationen gällande enligt ovan och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.

Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta detaljplanelområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området. 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.

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.

Granskningsyttrande 5 – Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2019-04-03) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

De skäl som anges på s. 19 för att enskilt huvudmannaskap ska gälla för naturområdet är enligt Lantmäteriet inte sådana särskilda skäl som avses i plan- och bygglagen (PBL)(2010:900) 4 kap. 7 §.

Fastighetsägare kan enligt PBL 14 kap. 7 § ha rätt till ersättning för den skada som en bestämmelse om rivningsförbud medför. Detta måste framgå av planbeskrivningen för att de ekonomiska konsekvenserna av planförslaget ska framgå i enlighet med PBL 4 kap. 33 § tredje stycket.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Planbeskrivning

Lantmäteriet har inte haft några synpunkter på det enskilda huvudmannaskapet i samråds- eller granskningskedet. Ett av de särskilda skäl som motiverar enskilt huvudmannaskap av ett område är att skapa en enhetlig förvaltning av området. Naturområdet är idag beläget på en privat fastighet. Området har förvaltats av enskilda fastighetsägare historiskt. Planförslaget innebär att förvaltningen kommer att skötas av enskilda fastighetsägare även i framtiden. Med anledning av detta bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att enskilt huvudmannaskap krävs för att skapa en enhetlig och rationell förvaltning av området.

Planbeskrivningen kompletteras med information om rätt till ersättning som en bestämmelse om rivningsförbud medför.

Granskningsyttrande 6 – Kultur- och fritidsförvaltningen

Ingen yttrande från KOF

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

2019-05-09

Granskningsyttrande 7 – Svenska kraftnät

Yttrande angående detaljplan för Tullinge 16:121 (Ulfsbergsgården), Tullinge i Botkyrka kommun.

Ert diarienummer: sbf/2016:379

Svenska kraftnäts diarienummer: 2018/1513

Svenska kraftnät har i yttrande daterat 2018-06-21 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några anläggningar 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, 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”.

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.

Samråd ska hållas med Svenska kraftnät när åtgärder planeras inom 250 meter från stamnätsledningar och stationer. Mer information om hur samråd med Svenska kraftnät går till finns på vår webbplats:
<http://www.svk.se/aktorsportalen/samhallsplanering>

Svenska kraftnät önskar att ni vid remittering av kommande ärenden sänder fullständigt material till oss. Vi ser gärna att relevant lägesbunden data i form av shape- eller dwgfiler skickas till oss med information om vilket koordinatsystem de är skapade i. Exempel på detta kan vara detaljplanegränser och utredningskorridorer. Samråd skickas till: registrator@svk.se alternativt till: Svenska kraftnät, Box 1200 172 24 Sundbyberg

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

2019-05-09

Granskningsyttrande 8 – Trafikverket

Trafikverket har mottagit förnyad granskning gällande detaljplan för Tullinge 16:121 (Ulfsbergsgården), Tullinge, Botkyrka kommun. Trafikverket har inga synpunkter på förslaget.

Kommunens ärendenummer: 2016:379

Trafikverkets ärendenummer: TRV 2019/45741

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 9 – Södertörns Fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Teknisk försörjning

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området förlagd längs med Anna Maria Roos väg.

Södertörns Fjärrvärme AB föreslår att uppvärmning inom fastighet Tullinge 16:121 sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet.

Bilagor

1. Kartskiss över området med befintliga fjärrvärmeledningar
2. Z-höjder för befintliga ledningars övre kant i höjdsystem RH2000
3. Cirkulär ekonomi med Södertörns Fjärrvärme AB i värdekedja som skapar en hållbar framtid

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 10 – Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har studerat översända handlingar avseende ”Dnr 2016:379

Förnyad granskning dp Tullinge 16:121, Tullinge, Botkyrka kommun”.

Vattenfall har elnätanläggningar inom och i närheten av aktuellt planområde vilka redovisas i karta nedan ljusblå streckad linje = 24 kV markkabel, mörkblå streckad linje = 0,4 kV markkabel samt svart kvadrat = nätstation och svart rektangel = kabelskåp. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Vattenfall planerar följande kompletteringar avseende elnätanläggningar:

- Vattenfall byter befintlig transformatorstation (Källvägen) i korsningen Källvägen/Stavshällsvägen.

2019-05-09

- Vattenfall schaktar nya lågspännings ledningar från transformatorstation och fram till området.
- Nya lågspänningsledningar förläggs och nya skåp placeras inom området.

Bifogat dokument visar några bilder, befintlig transformatorstations matningsområde med kunder, samt planerade åtgärder. Även en bild från korsningen med Vattenfalls transformatorstation Källvägen.

Vattenfall har räknat på det och det skall fungera.

Vattenfall har inget ytterligare att erinra i detta ärende.

Vattenfall vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 11 – Tullinge tomt- och villaägarförening

Vi vill än en gång trycka på vikten av att behålla Villa Berga. Denna byggnad har lika stort kulturhistoriskt värde som Ulfbergsgården. Tillsammans är de en viktig del i Tullinges historia.

I övrigt så kvarstår tidigare yttrande från 2018-12-16.

2019-04-17

Styrelsen för Tullinge Tomt- och Villaägarförening

Yttrande rörande Ulfbergsgården, Tullinge 16:121 (daterat 2018-12-16, inskickat till 1:a granskning).

Ett stort antal av Tullinge Tomt- och villaägares medlemmar vill att Tullinge ska få behålla sin karaktär av småskalighet och att man inte bygger för tätt och för högt vid nybyggnation utom i centrumlägen.

I gestaltungsförslaget presenteras en vision om att Ulfbergsgården ska bli ett område väl integrerat på platsen, med en historisk koppling och med naturen nära ingå knuten.

Vi tycker att förslaget som presenteras rimmar illa med visionen. Den historiska kopplingen försämras påtagligt med att man river Villa Berga och endast behåller Ulfbergsgården.

Ulfbergsgården och Villa Berga samt Villa Stavshäll uppfördes kring förra sekelskiftet. De är nu de enda kvarvarande byggnaderna, i sitt slag i Tullinge Parkhem, som representerar den tidiga utbyggnaden av Tullinge som samhälle.

Samråds- och granskningshandlingarna är i flera fall väldigt otydliga och det gör det svårt att få klarhet i vad som avses. Man saknar förklaring eller konsekvensbeskrivning.

Exempelvis: höjden på nockhöjden har sänkts med 3 m på ett av flerbostadshusen. Det står inte på vilket sätt som man har sänkt och det framgår inte heller av någon ritning. Man förklarar inte heller varför man valt att göra det på bara den ena byggnaden.

Vi ser att det finns en felaktighet i Samrådsredogörelsen: ”Kvartersmarken som är markerad med prickad mark, i slänten mot Albysjön, ändras till naturmark med enskilt huvudmannaskap”.

För det första så är det fel sjö som anges. För det andra så ska man enligt PBL presentera vad som är orsaken till att man gjort bedömningen att man ska ändra kvartersmark till naturmark med enskilt huvudmannaskap. Kan det finnas andra fel som inte är lika uppenbara?

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

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.

Bestämmelsen om högsta tillåtna nockhöjd har sänkts från höjden i samråds-skedet till granskningsskedet. Det framgår tydligt i plankartan att en ny höjd gäller för flerbostadshuset om man jämför samrådsförslaget med granskningsförslaget. Anledningen till att det norra flerbostadshuset har sänkts men inte det södra är att det norra flerbostadshuset har större omgivningspåverkan.

2019-05-09

Det redaktionella felet i texten gällande ”Albysjön” är justerat till ”Tullingsjön”.

Plan- och bygglagen anger att det ska finnas särskilda skäl för att införa enskilt huvudmannaskap. Det särskilda skälet i detta fall är att en enskild huvudman redan ansvarar för förvaltningen av naturmarken i skogsbacken. Det är därför rationellt att bevara samma typ av förvaltning. Detta framgår tydligt i planbeskrivningen på sida 19.

Granskningsyttrande 14 – SRV

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

De förändringar som genomförts efter förgående granskning påverkar inte SRVs möjligheter.

SRV kan möta detaljplanens ambitioner avseende hämtning av hushållens källsorterade avfall.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 24 – Tullingepartiet

Tullingepartiet har bland annat följande synpunkter:

- Vi stödjer de närboendes synpunkter gällandekommande trafiksituation, tätbebyggelse m.m.
- Strandskyddet skall ej upphävas. Nybebyggelse inom strandskyddet (100 m) skall ej tillåtas.
- Det är viktigt att tillvarata de tillgångar i miljön, som inte kan återskapas om de försvinner. Villa Berg och Ulfbergsgården tillhör en viktig del av Tullinges kulturarv. Arkitekten som har ritat Villa Berga även har ritat konstnärsvillor i Nacka och Rönninge. 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”*.
- Bevara och renovera Villa Berga. Rivning av Villa Berga skall omprövas (se även punkt 2 ovan). Villa Berga ligger inom strandskyddat område men är byggd före dessa regler vilket innebär att Villa Berga inte omfattas av strandskyddet.

2019-05-09

- Det tillänkta flerfamiljshuset är placerat ännu närmare Tullingesjön vilket är helt oacceptabelt. Dessutom blir siktlinjen från Tullingesjön helt förändrad om man tar bort Villa Berg och ersätter det med ett högre hus närmare Tullingesjön.
- Området är utmärkt i översiktsplanen som gles statsbyggd. I behovsbedömningen anger kommunen att planen avviker från detta då exploateringsgraden är relativt hög jämfört med omgivande bebyggelse. Tullingepartiet gör bedömningen att detaljplaneförslaget inte ligger i linje med översiktsplanens intentioner eftersom exploateringsgraden är för hög gentemot omgivande bebyggelse.
- Ändrad lovplikt. Tullingepartiet kan ej utläsa att man har säkrat upp för nya och eventuella framtida förändringar i attefallsreglerna som är på gång. Första förändringen börjar troligtvis gälla från 1 juli 2019. Hur säkrar kommunen upp detta i detaljplaneförslaget?
- Rivningsförbud. Villa Berga skall omfattas under denna rubrik i detaljplan för Ulfsbergsgården.
- Både Ulfsbergsgården och Villa Berg kommer att byggas om helt invändigt vilket gör att argumentet att Villa Berg är ”förstört” invändigt inte håller.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

- Noteras.
- Både Samhällsbyggnadsförvaltningen och Länsstyrelsen bedömer att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet.
- 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 Ulfsbergsvägen vid infarterna till området. Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att hänsyn tagits både till befintlig bebyggelse och områdets helhetsmiljö.

- Villa Berga omfattas idag av strandskydd. Eftersom området är ianspråktaget sedan tidigare finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för området kring byggnaden. Bebyggelseförslaget innebär inte att Villa Berga renoveras.

2019-05-09

- Bebyggelseförslaget innebär inte att det norra flerbostadshuset placeras närmare Tullingesjön än i gransknings- eller samrådsskedet. Flerbostadshuset är föreslaget i samma läge som tidigare. Däremot har ett radhus flyttats från radhuslängan öster om Ulfbergsgården till den nordvästra radhuslängan vid slänten, som får fem radhus istället för tidigare fyra. Syftet med flytten är att skapa en bättre gårdsbildning framför Ulfbergsgården samt att spara flera uppväxta träd med naturvärden. Höjden för radhuslängan är justerad då det tillkommande radhuset hamnar något högre i terrängen.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att bebyggelseförslaget ligger i linje med översiktsplanens riktlinjer om gles stadsbygd. Planförslaget har justerats sedan behovsbedömningen togs fram. Bebyggelseförslaget innebär att cirka 10 % av fastighetens area bebyggs, vilket är lägre än i det omkringliggande området. Detaljplanerna i det omgivande området anger att cirka 15-20 % av fastigheternas area får byggas, beroende på fastigheternas storlek. Normalt räknar man på detta sätt. Om man enbart räknar med den byggbara, relativt plana tomtarean, ligger tätheten på samma nivå som i det övriga området, d.v.s. ca 15 %.
- Attefallsreglerna undantas inom planområdet då Ulfbergsgården utgör ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900).
- Villa Berga omfattas ej av rivningsförbud enligt detaljplanen.
- Det framgår varken av planförslaget eller utredningarna att Villa Berga är förstört invändigt.

Granskningsyttrande 30 – Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med standardförfarande. 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. Planförslaget har tidigare varit på granskning och Länsstyrelsen lämnade ett granskningsyttrande den 2018-12-19 (dnr. 402-51333-2018). I den förnyade granskningen har utöver mindre redaktionella ändringar och justeringar gjorts sedan den första granskningen:

- Området invid den nordvästra parkeringen närmast den norra fastighetsgränsen omfattas av bestämmelse om trädfällningsförbud.
- Trädfällningsförbudet som löper utmed den norra planområdesgränsen, där det idag finns en trädallé) utökas för att inrymma ytterligare ett träd österut.
- Ett av radhusen flyttas från radhuslängan öster om Ulfbergsgården till den nordvästra radhuslängan för att skydda fler ekar invid gården.

2019-05-09

- Bestämmelserna f4 och f5 införs för att säkerställa en tillräcklig terränganpassning av radhusen i den nordvästra radhuslängan.
- Byggrätten ochnockhöjden för den nordvästra radhuslängan justeras för att innefatta det nya radhuset samt en suterrängdel.
- Den geotekniska utredningen planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning om att ras och skred inte kan inträffa.

Länsstyrelsen har ingenting att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Länsstyrelsens dnr: 402-15971-2019
Kommunens dnr: 2016:379

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 31 – 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, som ligger 1,7 km sydöst om planområdet fågelvägen, trafikeras av pendeltåg (Stockholm-Södertälje).

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på de nya granskningshandlingarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

Granskningsyttrande 32 – Näringslivscentrum

Vi har sett över gällande förnyad granskning för detaljplan Tullinge 16:121 (Ulfsbegsgården) (sbf/2016:379), Tullinge, Botkyrka kommun och har inget att tillägga eftersom detaljplanen avser bostadsbebyggelse.

2019-05-09

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.