



## Planbeskrivning

### Detaljplan för Tullinge 17:129, plannr 45-44

### Antagandehandling



Översiktbild med markerat planområde.

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Planförfarande .....	3
Plandata .....	3
Planhandlingar .....	4
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>5</b>
Översiktliga planer .....	5
Riksintressen och områdesskydd .....	5
Detaljplaner .....	5
Fastighetsplaner .....	7
Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter .....	7
Kommunala beslut .....	7
<b>Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Markföroreningar .....	8
Risk och säkerhet .....	9
Bebyggelseområden .....	9
Friytor .....	11
Trafik .....	11
Teknisk försörjning .....	12
<b>Genomförande .....</b>	<b>13</b>
Organisatoriska frågor .....	13
Fastighetsrättsliga frågor .....	14
Ekonomiska frågor .....	14

## Inledning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att genom ändring av markanvändningen i gällande detaljplan från L = trädgårdsmästeri till C = centrumändamål göra det möjligt att även fortsättningsvis kunna bedriva nuvarande verksamheter, som är trädgårdshandel och restaurang.

Gällande detaljplan tillåter inte restaurangverksamhet. Bygglov saknas. Fastighetsägaren önskar även att få infartsförbudet flyttat till det nuvarande läget. Detaljplaneändringen innebär därför ingen faktisk ändring av markanvändning, jämfört med idag, utan är en anpassning till rådande situation.

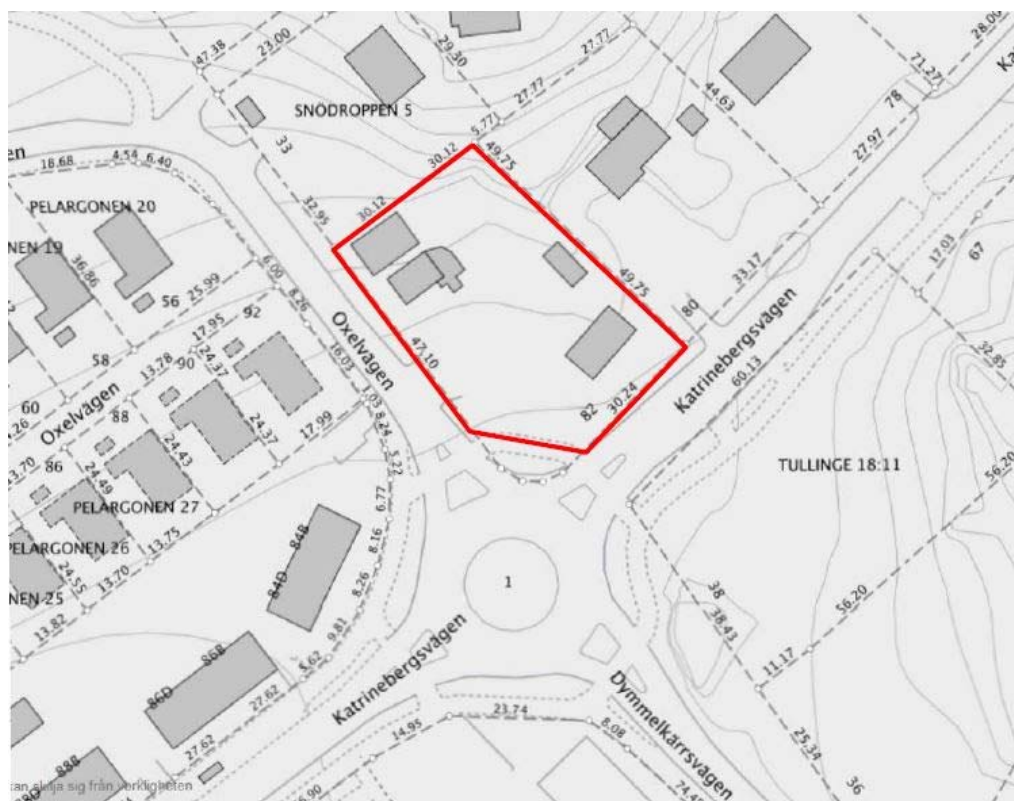
### Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Plandata

Planområdet ligger i korsningen Katrinebergsvägen/Oxelvägen i Tullinge vil-  
lastad. Områdets areal är ca 1668 m<sup>2</sup>. I norr gränsar planområdet till Snödrom-  
pen 5 och i öster till Tullinge 17:130. Planområdets läge och avgränsning  
framgår av kartan intill och på plankartan.

Fastigheten Tullinge 17:129 ägs av Kenneth Svalborg. Marken inom grannfas-  
tigheterna är i privat ägo.



*Bilden visar planområdets avgränsning*

### Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

### Övriga handlingar

- Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

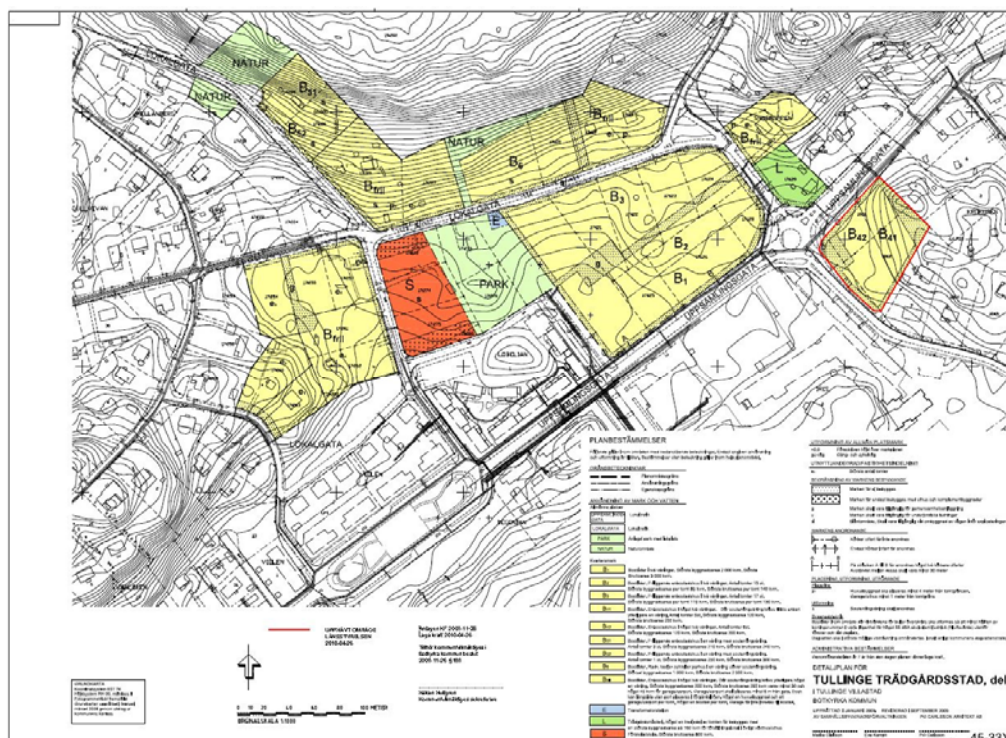
Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är gles stadsbygd. Man ska arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela stadsbygden. Planförslaget går i linje med översiktsplanen.

### Riksintressen och områdesskydd

Planområdet omfattas inte av riksintressen och områdesskydd.

### Detaljplaner

Detaljplan för Tullinge trädgårdsstad, del 3 i Tullinge villastad (45-33x) från 2010-04-26 gäller för området med tillägg till detaljplan (T45-33x) från 2012-10-22. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. För aktuell fastighet anger planen trädgårdsmästeri. Högst 1/3 av tomten får bebyggas med en största byggnadsarea på 160 m<sup>2</sup> för försäljningslokal i övrigt växthus/uthus.



Gällande detaljplan från 2010.

Område gränsar till:

Detaljplan för kvarteret VRÅN m.fl., Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-17), som vann laga kraft den 1992-11-30. Planen reglerar bebyggelsen i området i samband med utbyggnad av vatten och avlopp och ge möjlighet till ombyggnad av gatunätet. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för området vid Snödroppsvägen, Renmossvägen m.fl., Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-18), laga kraft 1993-07-26. Planen ge möjlighet att bygga permanentus i samband med utbyggnad av vatten och avlopp. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för område vid Tingsbergsvägen 1, Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-14), som fastställdes 1991-01-25. Förslaget innebär utökning av planens bestämmelser. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för område vid Oxelvägen mm, Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-15), laga kraft 1992-09-03. Planförslaget utgör underlag för en tillkommande bebyggelse genom förtätning. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för Tullinge trädgårdsstad, Etapp 2, Tullinge villastad, Botkyrka kommun (E-45-38x), laga kraft 2008-02-28. Planen gör det möjligt att överföra kvartersgator, gator med enskild skötsel av de närboende till gatumark, med kommun som huvudman. Samtidigt har byggrätten fördelats om mellan de olika kvarteren. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för Tullinge trädgårdsstad, Skolan, Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-31), laga kraft 2000-10-31. Planen möjliggör utbyggnad av skola samt en barnstuga med sex avdelningar. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för kv. Påskliljan m.fl., Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-20), laga kraft 1993-06-01. Planen syftar till att ersätta 1938 års byggnadsplan med modernare och mer ändamålsenliga bestämmelser i samband med utbyggnad av vatten och avlopp. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplan för kv. Syrenen m.fl., Tullinge villastad, Botkyrka kommun (45-23), laga kraft 1996-05-14. Planen syftar till att ersätta 1938 års byggnadsplan med modernare och mer ändamålsenliga bestämmelser i samband med utbyggnad av vatten och avlopp. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

### **Fastighetsplaner**

För området finns inte någon fastighetsplan.

### **Undersökning och identifiering av betydande miljöaspekter**

När en kommun upprättar en plan ska ställning tas till behovet av att genomföra en strategisk miljöbedömning av planen i enlighet med reglerna i miljöbalken 6 kap. 3-6 §§. En *undersökning* (innan 2018 kallad *behovsbedömning*) ska tas fram som ett underlag för ställningstagandet. I undersökningen utreds om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Nytt för 2018 är också att kommunen ska, efter undersökningen, i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, Miljöbalk (1998:808) 6 kap. 7 §. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten, Lag (2017:955).

Sammanfattningsvis bedöms inte planändringen ge upphov till betydande påverkan och kräver därför inte att en miljöbedömning utförs.

Några betydande miljöaspekter har inte identifierats.

I realiteten är verksamheten, trädgårdshandel och restaurang, redan etablerad sedan flera år tillbaka. Detaljplaneändringen innebär därför ingen faktisk ändring av miljöaspekter, jämfört med idag, utan är en anpassning till verkligheten.

### **Kommunala beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade (2017-02-14 §34) positivt planbesked för rubricerad plan. Samtidigt gav samhällsbyggnadsnämnden samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Tullinge 17:129 (45-44) och gå ut på samråd. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-12-10, § 438 om granskning av förslaget till detaljplan.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

Mark, vegetation och djurliv

Fastigheten Tullinge 17:129 är en bebyggd fastighet, som huvudsakligen nyttjas för ett trädgårdsmästeri med uthus, planteringar, försäljningslokal och för restaurangändamål. Vid västra gränsen av fastigheten finns en parkeringsplats för verksamheternas besökare och personal. På två sidor inramas tomten av låga buskar och lövträd. På de andra sidorna gränsar den till lokala vägar och en vändplan. Hela tomten sluttar mot söder.



*Vy från väster mot restaurang och Plantshopen.*

### Fornlämningar

Fornlämningar saknas och området har inte pekats ut som bevarandevärt ur någon kulturmiljösynpunkt.

### Geotekniska förhållanden

Fastigheten består av lera/silt, vilket inte är de bästa förutsättningarna för att bygga. Källare avrådes. Marken har låg blockighet. Inför bygglovsprövning ska en geoteknisk undersökning utföras som klarlägger förutsättningarna för ledningsdragningar och grundläggningsmetoder för byggnaden.

### Radon

Området anses som lågriskområde för radon.

### Markföroreningar

Marken i området är inte förorenad.



### Lokalklimat

Fastigheten har goda förutsättningar för solenergi.

### Störningar / Buller

Planområdet är utsatt för buller från Katrinebergsvägen och Oxelvägen. Enligt Botkyrka kommuns bullerkartläggning från 2006 ligger den ekvivalenta ljudnivån vid de planerade verksamheterna som mest på 56-59 dBA och den maximala ljudnivån som mest på 72-77 dBA, men inga direkta ljudkrav utomhus finns för aktuell bebyggelse. Med lämpliga byggnadskonstruktioner kan god ljudmiljö uppnås inomhus. Det är den byggnadens sida mot Katrinebergsvägen som kommer att få de högsta bullernivåerna. På norra och östra sidan av byggnaden blir bullernivåerna betydligt lägre. Endast bullerdämpande åtgärder för personalens och besökarnas komfort är aktuellt och målen för detta är fastighetsägarens ansvar. Inga speciella ljudkrav finns.

### Risk och säkerhet

Det råder ingen risk för skred, ras eller höga vattenstånd.

### Bebyggelseområden

#### Stads- och landskapsbild

Fastigheten började bebyggas med verksamhet på 1940-talet. Bebyggelsen på angränsande fastigheter består av villabebyggelse av varierande storlek och ålder. Söder om planområdet på motsatt sida av Katrinebergsvägen ligger Trädgårdsstadsskola som uppfördes i början av 2000-talet. Sydväst om planområdet på motsatt sida av Oxelvägen finns moderna bostadshus i två våningar.





*Vy mot moderna bostadshus på andra sidan av Oxelvägen.*

Stads- och landskapsbilden förväntas inte förändras nämnvärt. Planområdet ligger i en lågpunkt. I närområdet i norr finns flera höjdryggar vilka förstärker stads- och landskapsbilden.

#### Bostäder, verksamheter

Planförslaget innebär att markanvändningen inom fastighet i gällande detaljplan ändras från L = trädgårdsmästeri till C = centrumändamål för att göra det möjligt att även fortsättningsvis kunna bedriva nuvarande verksamheter, som är trädgårdshandel "Plantshopen Tullinge villastad" och restaurang "Wok Gården Tullinge". Byggrätten utökas med hänsyn till att verksamheterna utvecklas. Högst 1/3 av tomten får bebyggas med en största byggnadsarea på 300 m<sup>2</sup> för försäljningslokal, restaurang i övrigt växthus/uthus. Högsta nockhöjd begränsas till 8 meter och högsta höjd till takfot till 6,5 meter.

#### Arbetsplatser

I och med att en restaurang och ett trädgårdsmästeri uppförs kommer nya arbetsplatser att ges till området.

#### Övrig bebyggelse

De enda verksamheterna i direkt anslutning till planen är förskolan Myrstacken och Trädgårdstadsskolan söder om platsen.

#### Service

Området är väl försörjt med skolor, förskolor m m. Närmsta daghem Förskola Myrstacken och grundskolan Trädgårdstadsskolan ligger på ca 100 meter avstånd utmed Dymmelkärrsvägen. Tullinge Gymnasium ligger på ett ca 1,0 km avstånd.

Det finns en korvkiosk på ett avstånd av ca 500 meter och en pressbyrå ca 1 km bort.

Full kommersiell och offentlig service finns i Tullinge centrum på ca 1,9 km avstånd.

### **Friytor**

Lek och rekreation

På motsatta sidan av Katrinebergsvägen vid Trädgårdsstads-skolan finns både stor bollplan och en sporthall Tullingehallen.

På ett gångavstånd på ca 200 meter finns lekplatsen Körsbärsparken.

Naturmiljö

Planområdet saknar naturvärden.

200 meter nordväst om planområdet ligger skogsområdet som är ett betydelsefullt strövområde med motionsspår. Till Tullingebergs skogsområde är ca 800 meter.

### **Trafik**

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafiken på vägarna förändras inte nämnvärt med den nya planen. Avståndet till huvudcykelstråk utmed Katrinebergsvägen, som leder till Tullinge centrum är ca 25 meter.

Kollektivtrafik

Busslinjer går på Katrinebergsvägen. Den närmaste busshållplatsen, som trafikeras av två linjer 713,722 i minst halvtimmestrafik, ligger vid korsningen Katrinebergsvägen/Dymmelkärrsvägen. Tullinge pendeltågstation ligger på ca 1,9 km avstånd.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Bil- och cykelparkering förutsätts ske inom kvartersmark. Idag finns det 10 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet, om det nya planförslaget genomförs, är 13 parkeringsplatser för personal och besökare till verksamheter. Tillfart ska ske via befintlig in/utfart från Oxelvägen, men begränsas till 5,5 meter i bredd.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten kan försörjas med kommunalt vatten och avlopp från Oxelvägen. Dagvatten ska i största möjliga omfattning tas omhand lokalt och följa kommunens dagvattenstrategi. Dagvatten från nya hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, såsom parkeringsplatser, ska tas omhand (t.ex. infiltreras) inom den egna fastigheten och/eller renas innan det leds ut till ytvatten.

#### Värme

Södertörns fjärrvärme har fjärrvärme i området förlagd i Katrinebergsvägen. Föreslås att fjärrvärme sker med vattenburna system, som kan anslutas till fjärrvärmenätet.

#### EI

Verksamheterna kan anslutas till befintligt el-ledningsnät, som finns utbyggd i Oxelvägen. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 2005:1. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

#### Avfall

Idag sker sophämtning genom att fastigheten Tullinge 17:129 placerar sitt sopkärl vid hämtningsdags i norra delen av tomten vid parkering. Detta ska ske på samma sätt i framtiden. Kommunens avfallsplan och renhållningsordning ska följas. Närmaste återvinningsstation finns vid Snödroppsvägen på ett ca 300 m avstånd. Återvinningscentral ligger vid Skyttbriksvägen på ca 3,5 km avstånd.

#### Tele och IT

Det går telekablar i närheten till området som kan anslutas till bebyggelsen. Eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av Telia-Sonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 3 2018
Granskning	kvartal 1 2019
Antagande	kvartal 2 2019
Laga kraft	kvartal 3 2019

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Ägaren av kvartersmark inom planområdet ansvarar för och bekostar alla åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmarken.

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar. Kommunens VA-avdelning ansvarar därigenom för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

#### *El, tele, fjärrvärme*

I närheten av planområdet finns befintliga el- och teleledningar.

Telia Sonera Skanova är huvudman för telenätet och för elnätet är Vattenfall.

För anslutning till el-, telenätet, och villkor för anslutning, kontaktas respektive ledningshavare.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet.

#### Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren utgör grunden för pågående detaljplanearbete och reglerar parternas åtaganden.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

##### Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning prövar frågor om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. För att genomföra detaljplanen kommer ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt eller servitut att lämnas in till lantmäterimyndigheten. Respektive ledningshavare ansvarar för att ansöka om rättighet för sina ledningar hos Lantmäteriet.

##### Fastighetsindelningsbestämmelser

En planläggning av området innebär inget behov av fastighetsindelningsbestämmelser.

##### Fastighetskonsekvenser

Inom planområdet ligger idag bara en fastighet, Tullinge 17:129. Detaljplanen innebär att fastigheten kommer att få ändrad markanvändning från den nu gällande L (trädgårdsmästeri) till C = centrumändamål. Högst 1/3 av tomten får bebyggas med en största byggnadsarea på 300 m<sup>2</sup> för försäljningslokal, restaurang i övrigt växthus/uthus.

##### Rättigheter

Området berörs av tre st. avtalsrättigheter. Det är avtalsservitut för kraftledning, vattenledning och villa och årlig avgäld.

#### **Ekonomiska frågor**

##### Planekonomi

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av fastighetsägaren enligt gällande plankostnadsavtal.

##### Förrättningskostnader

Fördelning av eventuella förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs tas av Lantmäteriet vid förrättnings avslutande. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Vid en ansökan om avstyckning bekostar sökande begärd förrättning om inte annat framgår genom avtal. Kostnader som uppstår vid en ansökan om ledningsrätt bekostas av sökande om inte annat framgår av en upprättad överenskommelse. I det fall fråga om fastighetsbestämning uppkommer i samband med annan sökt förrättning fördelas kostnader för den åtgärden mellan berörda sakägare i aktuell förrättning om inte annat beslutas genom överenskommelse.

#### Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar för gata eller väg.

#### Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

#### VA-kostnader

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras markägaren. Avgiften kommer utgå från den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Marina Pavlova  
Planarkitekt

#### Medverkande tjänstepersoner

Dan Arvidsson, miljöutredare  
Jan Pettersson

Miljö  
Mark-och exploateringsenheten