



Referens  
Olof Karlsson

## Planbeskrivning av fastighetsplan till Kvarteret Fiskgjusen (92-32)

### Läge

Fastighetsplan för Kvarteret Fiskgjusen i Skårdal är upprättad i november 2010. Skårdal är beläget 2 kilometer nordväst om Tumba centrum vid sjön Aspen, i Botkyrka kommun.

### Beslut

- I december 2008 gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en fastighetsplan.
- I januari 2010 gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att samråda fastighetsplanen med berörda parter.

### Detaljplan

Fastighetsplanen för kvarteret Fiskgjusen (92-32) ingår i ett pågående detaljplanearbete för Skårdal (22-3). Under vintern 2011 kommer detaljplanen att ställas ut tillsammans med fastighetsplanen och en gatukostnadsutredning. Detaljplanen omfattar kvarteret Fiskgjusen och närliggande bostadskvarter som tillsammans utgör bostadsområdet Skårdal. Den föreslagna genomförandetiden är 15 år från det datum då detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fullständiga planbestämmelser finns i detaljplaneförslaget.

### Fastighetsplanens omfattning

Fastighetsplanen omfattar Kvarteret Fiskgjusen. I kvarteret ingår fastigheter-  
na:

Tumba 7:22	Tumba 7:23	Tumba 7:24
Tumba 7:25	Tumba 7:26	Tumba 7:27
Tumba 7:28	Tumba 7:29	Tumba 7:30
Tumba 7:31	Tumba 7:32	Tumba 7:233

### **Kvarterets användning enligt detaljplanen**

Enligt detaljplanen får kvarteret bebyggas av friliggande bostadshus. Den minsta tomtstorleken är 800 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden får uppta en byggnadsyta av 150 m<sup>2</sup> och komplementbyggnaden får uppta en byggnadsyta av 50 m<sup>2</sup>. Detaljplanen föreskriver ett in- och utfartsförbud mot Sjövägen och Aspenvägen som utgör kvarterets norra avgränsning.

### **Samråd**

Fastighetsplanen för Fiskgjusen har varit på samråd mellan den 9 mars och den 21 april 2010. Samrådet av fastighetsplanen bedrevs tillsammans med gatukostnadsutredningen och med detaljplanen för Skårdal. För dessa tre samråd har en gemensam samrådsredogörelse upprättats i november 2010.

Under samrådet har fastighetsplanen varit utställd på Tumba medborgarkontor och Botkyrkas kommunhus och den har varit tillgänglig på kommunens hemsida. Samrådet har annonserats i rikstidningen Dagens Nyheter den 8 mars och i lokaltidningen Mitt i Botkyrka. Fastighetsplanen har även skickats till berörda myndigheter och sakägare enligt upprättat fastighetsförteckning. I samband med samrådet har ett informationsmöte ordnats där sakägare fick tillfälle att ställa frågor om detaljplanen till kommunens representanter.

I augusti 2010 har planarkitekt från samhällsbyggnadsförvaltningen varit ute i området som berörs av fastighetsplanen. Denne har tillsammans med berörda fastighetsägare och karttekniker markerat de planerade tomterna i terrängen. Dessa möten har ordnats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägarna till Tumba 7:23, Tumba 7:233 och Tumba 7:31. Ett möte har även ordnats med en representant av fastighetsägaren till Tumba 7:22.

### **Förslagets innebörd**

Enligt fastighetsplanen kan kvarteret delas in i 23 fastigheter. Idag består området av 12 fastigheter. Det innebär att fastighetsplanen medger 11 avstyckningar.

Förslaget innebär att dessa nya tomter kan tillkomma och anpassas för att göra en begränsad inverkan på landskapsbilden, för att klara tillgänglighetskraven och för att klara kraven på bra anslutningar till det allmänna vägnätet. Samtliga föreslagna lotter blir lämpliga för sitt ändamål.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Två gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas. Syftet med anläggningarna är att utgöra gemensamma in och utfarter för de lotter som inte har direkt anslutning till den allmänna vägen eller de lotter som är för branta för att anslutas till den väg som de angränsar till.

Anläggningen S1 är gemensam för lotterna B och M medan S2 är gemensam för D, E och L.

#### Båtnadsprövning

Båtnadsvillkoret innebär att fördelarna av gemensamhetsanläggningarna ska överväga de kostnader och olägenheter de medför. Det är uppenbart att anläggningarna uppfyller detta villkor.

#### Väsentlighetsprövning

För att en fastighet ska kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning krävs det att den är väsentlig för fastigheten. Det är väsentligt för lotterna B, D, E; L och M att vara anslutna till gemensamma vägar på det sättet som beskrivits i stycket under rubriken "Gemensamhetsanläggningar".

#### Genomförande

När beslut om antagande av denna fastighetsplan har vunnit laga kraft gäller att fastigheterna måste stämma med fastighetsplanen för att bygglov ska kunna beviljas. Detta gäller även för inrättandet av gemensamhetsanläggningarna.

Fastighetsbildning sker efter ansökan av fastighetsägare. Ansökan ställs till lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

#### Förteckning av lotter

Lott	Fastighet	Delarea	Totalarea
A	Tumba 7:22		1285 m <sup>2</sup>
B	Tumba 7:23	2331 m <sup>2</sup>	2389 m <sup>2</sup>
	Tumba 7:30	58 m <sup>2</sup>	
C	Tumba 7:24	1955 m <sup>2</sup>	2229 m <sup>2</sup>
	Tumba 7:30	273 m <sup>2</sup>	
D	Tumba 7:25	1647 m <sup>2</sup>	1840 m <sup>2</sup>
	Tumba 7:30	193 m <sup>2</sup>	
E	Tumba 7:26	1749 m <sup>2</sup>	2203 m <sup>2</sup>
	Tumba 7:30	454 m <sup>2</sup>	
F	Tumba 7:27		1961 m <sup>2</sup>
G	Tumba 7:28		1697 m <sup>2</sup>
H	Tumba 7:29		2001 m <sup>2</sup>
I	Tumba 7:30		943 m <sup>2</sup>
J	Tumba 7:30		1337 m <sup>2</sup>
K	Tumba 7:30		1734 m <sup>2</sup>
L	Tumba 7:30		1409 m <sup>2</sup>

2010-11-08

M	Tumba 7:31	1353 m <sup>2</sup>	1586 m <sup>2</sup>
	Tumba 7:32	233 m <sup>2</sup>	
N	Tumba 7:32	1685 m <sup>2</sup>	2213 m <sup>2</sup>
	Tumba 7:30	528 m <sup>2</sup>	
O	Tumba 7:32		2064 m <sup>2</sup>
P	Tumba 7:32		1138 m <sup>2</sup>
Q	Tumba 7:30	1091 m <sup>2</sup>	1275 m <sup>2</sup>
	Tumba 7:233	160 m <sup>2</sup>	
	Tumba 7:32	23 m <sup>2</sup>	
R	Tumba 7:233	3070 m <sup>2</sup>	3128 m <sup>2</sup>
	Tumba 7:30	58 m <sup>2</sup>	
S	Tumba 7:32	4085 m <sup>2</sup>	4246 m <sup>2</sup>
	Tumba 7:33	126 m <sup>2</sup>	
	Tumba 7:34	35 m <sup>2</sup>	
T	Tumba 7:32		1297 m <sup>2</sup>
U	Tumba 7:32		1273 m <sup>2</sup>
V	Tumba 7:31		1307 m <sup>2</sup>
X	Tumba 7:22		1338 m <sup>2</sup>
S:1	Tumba 7:30	86 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>
	Tumba 7:32	62 m <sup>2</sup>	
S:2	Tumba 7:30		165 m <sup>2</sup>

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stadsbyggnadsenheten

Maja Nilheim  
Stadsbyggnadschef

Olof Karlsson  
Planarkitekt