

Detaljplan för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 m.fl.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-29 (§ 45) att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:494 m. fl. (Detaljplanens nya namn är "Detaljplan för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 m.fl.")

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, att tillåta förtätning med friliggande villor samt att rusta upp vägsystemet. Syftet är också att bygga ut området med radhus, kedjehus, förskola och park samtidigt som områdets värdefulla natur- och kulturvärden bevaras.

Detaljplaneförslaget har under perioden **2017-10-31 – 2017-12-12** skickats ut för samråd till berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har planförslaget också visats i entrén till Haninge kommunhus och på kommunens webbplats www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådet har 50 skriftliga yttranden inkommit. Ett antal fastighetsägare har yttrat sig flera gånger. Efter samrådet har ytterligare ett antal yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planavdelningen. I detta dokument är yttrandena sammanfattade och åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av större förändringar som har gjorts av planförslaget bland annat till följd av inkomna synpunkter.

Följande yttranden har inkommit.

Myndigheter, organisationer, föreningar med flera

| GDPR säkrad | Instans: | Inkommen | Med synpunkter | Utan erinran | Ej tillgodosedd synpunkt |
|-------------|--|--------------------------|----------------|--------------|--------------------------|
| 1 | Länsstyrelsen | 2017-12-20 | x | | |
| 2 | Skanova | 2017-11-13 | x | | |
| 3 | Rättvisepartiet Socialisterna | 2017-11-21 | x | | x |
| 4 | Socialförvaltningen | 2017-11-22 2017-11-23 | x | x | |
| 5 | Södertörns Miljö- & Hälsoskyddsförbund | 2017-11-29 | x | | |
| 6 | Vattenfall | 2017-12-05 | x | x | |
| 7 | Polisen | 2017-12-05 | x | x | |
| 8 | Trafikverket | 2017-11-30 | x | | |

| | | | | | |
|----|------------------------------------|--------------------------|---|--|---|
| 9 | Trafikförvaltningen | 2017-12-11 | x | | |
| 10 | Äldrenämndens arbetsutskott | 2017-12-12 | x | | |
| 11 | Svenska kraftnät | 2017-12-12 | x | | |
| 12 | Miljöpartiet de Gröna i Haninge | 2017-12-12 | x | | x |
| 13 | Kultur- och fritidsförvaltningen | 2017-12-12 | x | | |
| 14 | Lantmäterimyndigheten | 2017-12-12 | x | | |
| 15 | Södertörns brandförsvarsförbund | 2017-11-09 | x | | |
| 16 | Norrby Fastighetsägareförening | 2017-12-11 2017-12-10 | x | | |

Övriga yttranden

| GDPR säkrad | Beskrivning: | Inkommen | Med synpunkter | Utan erinran | Ej tillgodosedd synpunkt |
|-------------|------------------|--|----------------|--------------|--------------------------|
| 17 | Opp-Norrby 2:396 | 2017-11-13 2017-11-29 | x | | |
| 18 | Opp-Norrby 2:121 | 2017-11-20 2021-09-24 | x | | x |
| 19 | Opp-Norrby 2:421 | 2017-12-11 2017-11-26 2021-09-24 | x | | x |
| 20 | Opp-Norrby 2:124 | 2017-11-16 2017-11-26 2020-01-19 2020-01-19 2021-09-24 | x | | |
| 21 | Opp-Norrby 2:423 | 2017-11-29 2018-01-19 2021-09-24 | x | | x |
| 22 | Opp-Norrby 2:125 | 2017-12-04 2017-11-29 2021-09-23 2021-09-24 | x | | |
| 23 | Opp Norrby 2:117 | 2017-12-03 2017-12-12 | x | | x |
| 24 | Opp-Norrby 2:89 | 2017-12-05 | x | | x |
| 25 | Opp-Norrby 2:103 | 2017-12-18 2017-12-14 2017-12-05 2020-01-19 | x | | |
| 26 | Opp-Norrby 2:238 | 2017-12-07 | x | | x |
| 27 | Opp-Norrby 2:410 | 2017-12-08 2018-04-27 | x | | |
| 28 | Opp-Norrby 2:234 | 2017-12-08 | x | | x |

| GDPR säkrad | Instans: | Inkommen | Med synpunkter | Utan erinran | Ej tillgodosedd synpunkt |
|-------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------|--------------|--------------------------|
| 29 | Opp-Norrby 2:86 | 2017-12-08 | x | | |
| 30 | Opp-Norrby 2:119 och 2:116 | 2017-12-09 | x | | x |
| 31 | Opp-Norrby 2:247 | 2017-12-12 | x | | x |
| 32 | Opp-Norrby 2:411 | 2017-12-12 | x | | |
| 33 | Opp-Norrby 2:395, 2:394, 2:400, 2:401 | 2017-12-12 | x | | |
| 34 | Opp-Norrby 2:393 | 2017-12-12 | x | | |
| 35 | Opp-Norrby 2:113 | 2017-12-12 | x | | x |
| 36 | Opp-Norrby 2:237 | 2017-12-13 | x | | x |
| 37 | Opp-Norrby 2:102 | 2017-12-11 | x | | x |
| 38 | Opp-Norrby 2:236 | 2017-12-12 | x | | x |
| 39 | Opp-Norrby 2:417 | 2017-12-12 | x | | |
| 40 | Vendelsö 3:232 | 2017-12-12 | x | | x |
| 41 | Opp-Norrby 2:127 | 2017-12-12 | x | | x |
| 42 | Opp-Norrby 2:397, 2:398, 2:399 | 2017-12-12 | x | | |
| 43 | Opp-Norrby 2:256 | 2017-12-11 | x | | x |
| 44 | Opp-Norrby 2:565 | 2017-06-12 2017-07-13 | x | | x |
| 45 | Opp-Norrby 2:119 | 2019-01-21 2021-09-24 | x | | |
| 46 | Opp-Norrby 2:118 | 2020-02-21 | x | | x |
| 47 | Opp-Norrby 2:248 | 2021-09-24 | x | | x |
| 48 | Opp-Norrby 2:390 | 2021-09-24 | x | | x |

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter från myndigheter, organisationer, föreningar m.fl.

1. Länsstyrelsen i Stockholm

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte strider mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att förtydliganden och kompletteringar åtgärdas angående miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, risk för skred/erosion och översvämningsrisk.

Länsstyrelsen konstaterar att detaljplaneförslaget på ett positivt sätt lägger stor vikt vid bevarande av områdets naturkaraktär. Det finns även en positiv viljeinriktning vad gäller de kulturhistoriska miljöerna

Miljö kvalitetsnormer för vatten, dagvatten och avvattning

Länsstyrelsen konstaterar att planhandlingarna inte i tillräcklig utsträckning redovisar vilka åtgärder som behövs och som kommer vidtas för att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas. En bedömning av åtgärdsbehovet med beaktande av

Drevvikens aktuella miljöproblem inklusive avrinningsområde behöver göras inför nästa planskede och säkerställas i planhandlingarna. Då planområdet ingår i ett större planprogram för mark- och vattenexploatering längs Drevviken behöver kommunen redovisa ett helhetsperspektiv. Dagvattenutredningen behöver tydliggöra om en viss del icke anslutna fastigheter till kommunalt VA har tagits med som en faktor i beräkningarna.

Av dagvattenutredningen (Ramboll 16-12-02) framgår det inte hur dagvattnet inom höjdområdena väster om sumpskogen bör hanteras för att upprätthålla dagens naturliga tillflöde. Hur den inventerade sumpskogen, (naturvärde klass 3), påverkas av förändrad vattentillförsel behöver redovisas i planhandlingarna och eventuella åtgärder behöver säkerställas. Tillstånd för markavvattning kan krävas.

Buller

Kommunen behöver redovisa hur gällande bullerriktlinjer kan uppfyllas och hur dessa kan säkerställas i planbeskrivning och plankarta med bestämmelser.

Geotekniska förhållanden - skredrisk

Länsstyrelsen anser att detaljerade geotekniska undersökningar behöver redovisas inför nästa planskede för att inom planprocessen kunna bedöma områdets lämplighet för föreslagen exploatering. Eventuella åtgärder behöver säkerställas i planbeskrivning och plankarta med bestämmelser och kan inte överlåtas till bygglovskedet.

Kommunen behöver tydliggöra att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer.

Översvämningsrisk – kraftig nederbörd

Lågpunktskartering visar att vatten kan ansamlas i planområdet framförallt i den norra delen. Kommunen behöver inför kommande planskede komplettera planhandlingarna med en redovisning av lågpunkter med risk för översvämningar och hur översvämningsrisk kommer att hanteras. Eventuella åtgärder behöver säkerställas i planbeskrivning och plankartan.

Strandskydd

Bestämmelsen angående vattenområde behöver revideras så att det är tydligt att strandskyddet fortfarande gäller. I planbeskrivningen behöver också framgå att åtgärder inom strandskyddet kräver dispens i en särskild prövning, där ett första steg i prövningen är om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ miljöbalken med hänvisning till förbudsregleringen i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse regleras i plankartan så att områdets karaktär och struktur kan bevaras. Det är önskvärt med en tydligare beskrivning av de konsekvenser som tillkommande bebyggelse kan tänkas ha på kulturmiljön.

Fornlämningar

Länsstyrelsen anser att en arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) behöver genomföras för att konstatera om lämningarna utgör fast fornlämning.

Information om att krav på arkeologiska åtgärder kan bli aktuellt vid exploatering i närheten av fornlämning och behöver redovisas i planbeskrivningen och på plankartan.

Planavdelningens kommentar

Ett antal dagvattenutredningar har tagits fram med förslag på åtgärder för att visa på vilket sätt miljö kvalitetsnormerna för Drevviken kan följas. Med föreslagna åtgärder tillsammans med att kommunalt avlopp anläggs är bedömningen att projektet kommer innebära en väsentlig förbättring med minskad påverkan på sjön och att miljö kvalitetsnormen följs. I beräkningen av föroreningshalter antas samtliga fastigheter vara anslutna till det kommunala spillvattennätet. Detaljplanen reglerar på några lämpliga platser utrymme för dagvattenhantering. Frågan om rening av dagvatten kommer också att regleras i exploateringsavtal. Även i kommande utbyggnadsetapper kommer frågan om miljö kvalitetsnormer att studeras när mer kunskap finns om bebyggelseutvecklingen här. Åtgärdsbehov för Drevviken inklusive tillrinningsområde samordnas mellan kommunerna i Drevvikens åtgärdsprogram.

Enligt tidigare dagvattenutredning gränsade planerad bebyggelse till sumpskogsområde inom Norrbyskogen. I nuvarande planförslag har ett flertal bebyggelsekvarter tagits bort från platsen. Från den kvarvarande bebyggelsen, i kanten av Norrbyskogen, kommer avvattning huvudsakligen ske österut mot naturmark för att bibehålla naturliga flöden. Inga tillstånd för markavvattning bedöms behövas.

En ny inventering av småvatten har tagits fram. Ett antal mindre områden har lokaliserats som snabbt torkar ut under vår och sommar. De hyser inte några särskilda naturvärden kopplade till våtmarksmiljöer. Ett småvatten med påtagligt naturvärde (sumpskog) har konstaterats vilket bedöms innebära att det har betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå och kan vara av betydelse för en sammanhängande grön infrastruktur. Vanlig groda observerades här under 2022. Platsen gränsar till den planerade förlängningen av Gammalgårdsvägen österut och den bedöms kunna bevaras efter genomförd plan.

En bullerutredning har tagits fram som visar framtida bullersituation år 2040. I planbeskrivningen visas på vilket sätt riktvärden kan uppnås. På plankartan regleras att bebyggelsen måste utformas så att riktvärden innehålls.

Bedömning av skredrisken har gjorts inom hela planområdet. Beräkningar inkluderande klimatfaktor har gjorts för utvalda platser där det har bedömts lämpligt. Generellt är stabiliteten god inom området. Inom områden med djupare jordlager där ny bebyggelse planeras har beräkningar inklusive last utförts. På plankartan införs reglering angående grundläggning på några platser.

En skyfallsmodellering inklusive klimatfaktor har genomförts för att visa lågpunktsområden och områden med risk för översvämning där vattnet blir stående. Den planerade bebyggelsens placering har anpassats och på plankartan regleras placering av ny huvudbyggnad med hänsyn till översvämningsrisk. I enstaka fall där befintlig bebyggelse ligger översvämningskänsligt redan idag regleras en eventuell ny huvudbyggnads placering.

Sättet att reglera strandskyddet har ändrats jämfört med samrådshandlingarna för att tydliggöra vad som gäller.

Plankartan reglerar att ny bebyggelse ska beakta kulturmiljön vid Norrby gård då den bedöms utgöra en särskilt värdefull kulturhistorisk miljö som ska bevaras.

En arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) har genomförts. Information angående tillståndsplikt och fornlämning har införts i planbeskrivningen och på plankartan.

2. Skanova

Skanova har luftledningar inom området och vill behålla dessa teleanläggningar i nuvarande läge vilket ska noteras i planhandlingarna. Skanova förutsätter att den part som initierar eventuell flytt av kablar bekostar åtgärden.

Planavdelningens kommentar

Information angående Skanovas ledningar har lagts in i planbeskrivningen.

3. Rättvisepartiet socialisterna

Rättvisepartiet Socialisterna motsätter sig detaljplanen som helhet och vill inte att Norrby omvandlas till ett tätbebyggt villaområde med kalskövlade berg och asfalterade vägar. Många är rädda för att de inte har råd med anläggningsavgifterna och tvingas att flytta. Hela Norrbyskogen med höga natur- och rekreationsvärden måste skyddas från exploatering. Kulturlandskapet förstörs. Planen medför ökad trafik, ökade utsläpp och ökat vägbuller samt att barnsäkerheten minskar. Allmän strand försvinner. Detaljplanen hävdar att den aktuella strandsträckan inte är tillgänglig men det stämmer inte. Den gröna viktiga spridningskorridoren för djur mellan Harvedenkilen och Tyrestakilen försvinner.

Planavdelningens kommentar

Planförslaget kommer att innebära förändringar inom området. Tätare rad- och kedjehusbebyggelse planeras på ett flertal platser vilket kommunen bedömer är lämpligt bland annat på grund av närheten till allmänna kommunikationer och för att möjliggöra för kommunalt vatten och avlopp. Inom den större delen av området kommer dock fastighetsstrukturen fortsatt utgöras av relativt stora fastigheter som innebär att den gröna karaktären kommer att bestå inom de delarna av området.

I planbestämmelserna regleras att ny bebyggelse och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktnings- och fyllnadsarbeten. Inom planområdet skyddas även ett flertal av Norrbys säregna bergsformationer, genom bland annat bebyggelseförbud och skydd av markytan.

Asfaltering sker av de gator som kommunen är huvudman för enligt den standard som är ortsvanlig i kommunens omvandlingsområden. Den sker också för att få en kostnadseffektiv skötsel av vägarna.

Ett flertal bebyggelsekvarter har tagits bort från Norrbyskogen men den västra kanten av skogen kommer att påverkas. Huruvida resterande del av Norrbyskogen kommer att skyddas eller inte avgörs inte av detaljplanen.

Ja, utbyggnaden kommer innebära att biltrafiken ökar. Kommunen bedömer dock att trafiksäkerheten inom området kommer att förbättras på grund av de trafiksäkerhetshöjande åtgärder som kommer vidtas. Bland annat utbyggnad av nya trottoarer på vissa ställen och cykelbana, övergångsställen med refuger samt timglashållplatser. En breddning av Norrbyvägen kommer även medföra ökad sikt.

Detaljplanen medför att avgift för gatukostnader och avgift för vatten och avlopp kommer att tas ut av fastighetsägarna. Genom att tillåta områden med tätare bebyggelse inom området kan gatukostnaden fördelas mellan fler hushåll inom detaljplanen. Storleken på avgiften för att ansluta till det kommunala VA-systemet bestäms genom årlig justering av VA-taxan. Alla inom planområdet har rätt att ansöka om en avbetalningsplan för avgifterna. En avbetalningsplan kan i särskilda fall medges av kommunen.

I detaljplanen säkerställs två natursläpp ner till Drevviken där allmänheten kan komma ner till stranden. Ett lite bredare i norr och ett smalt i söder. Den gröna

spridningskorridoren mellan Hanvedenkilen och Tyrestakilen berör huvudsakligen kommande detaljplan, mittenetappen, och inte den södra etappen.

4. Socialförvaltningen

Ingen erinran mot planförslaget.

Planavdelningen

Noteras.

5. Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund

Förbundet anser att kommunen bör tillämpa Naturvårdsverkets strängare riktvärden för buller på skolgårdar som är 50 ekvivalent och 70 maximal ljudnivå. Samt att kommunen bör följa Boverkets rekommendationer angående friyta på cirka 40 m² per barn och inte 33 m² som i samrådsförslaget.

Planavdelningens kommentar

Ja, de strängare riktvärdena för buller på skolgård tillämpas och regleras på plankartan.

Under planarbetet har vissa justeringar i gjorts vid Ladugårdsvägen för att vinna ytterligare yta till förskoletomten. Bland annat har en vändplan tagits bort. Även byggrätten har minskats något. Det innebär att vid en förskola med sex avdelningar (110 - 120 barn) kommer friytan att uppgå till mellan 36 – 39 m²/barn i det nya förslaget.

6. Vattenfall

Vattenfall har tagit del av planförslaget och har inget att erinra.

Planavdelningens kommentar

Noteras.

7. Polisen

Vi har inga synpunkter.

Planavdelningens kommentar

Noteras.

8. Trafikverket

Trafikverket framhåller att ljudnivåerna intill trafikplats Vega beräknas bli höga och vill framhålla att kommunen som planläggande myndighet har ansvaret för konsekvenser av planen. Trafikverket kommer inte ta på sig några kostnader i efterhand för bullerbegränsande åtgärder.

Planavdelningens kommentar

En bullerutredning har utförts som visar på vilket sätt gällande riktvärden kan klaras. Plankartan reglerar att bostäderna ska utformas så att gällande riktvärden innehålls.

9. Trafikförvaltningen – Stockholms läns landsting SLL

Om busshållplats anläggs bör kontakt tas med Trafikförvaltningen för diskussion om placering. Trafikförvaltningen vill också framhålla att för att upprätthålla en god kollektivtrafik bör riktlinjerna i RiPlan och RiBuss följas. Om det finns risk att busstrafikens framkomlighet påverkas under byggtiden vill Trafikförvaltningen vara med i en tidig dialog om detta. Trafikförvaltningen noterar att bullerutredningen baseras på nuvarande trafikdata för pendeltågen. Man vill informera om att en volymökning på cirka 20 % för pendeltågstrafiken har beslutats. Angående buller bör avstegsfallet regleras på plankartan.

Planavdelningens kommentar

Placeringen av nya busshållplatser har skett i samråd med SLL. Planerade lägen för nya busshållplatser framgår av planbeskrivning och plankarta. Kommunen kommer ta kontakt med SLL inför kommande utbyggnad av Norrbyvägen. En ny bullerutredning har tagits fram med uppdaterade trafiksiffror. Avstegsfallet är reglerat på plankartan.

10. Äldrenämndens arbetsutskott

Äldreförvaltningen är positiv till utvecklingen av området som bidrar till en generell ökad tillgänglighet genom att vägnätet förbättras och delvis kompletteras med gångbanor samt att förutsättningar för en bättre kollektivtrafik skapas. Den kuperade terrängen får inte bli ett skäl till att inte tillgodose tillgänglighetskraven. Dessa ska så långt det är rimligt tas hänsyn till, och undantag får inte innebära framtida krav på bostadsanpassning.

Planavdelningens kommentar

Tillgänglighetskravet har varit en styrande faktor i placering av byggrätt på kuperade fastigheter.

11. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Man önskar inte ta del av det fortsatta remissförfarandet för området.

Planavdelningens kommentar

Noterat.

12. Miljöpartiet de gröna

Miljöpartiet de gröna står bakom att ta fram detaljplanen bland annat för att lösa behovet av VA för miljön skull. Man saknar dock ett flertal saker:

- ett kraftfullt trafikomställningsarbete i detaljplanen och ett aktivt arbete för förändrade resvanor,
- detaljplanen behöver visa hur olika vägomläggningar påverkar belastningen på vägnätet gata för gata, det befintliga rörelsemönstret för gångtrafikanter har inte kartlagts i detaljplanen,
- vill se att en lösning för gång och cykeltrafik till Vega kommer till stånd,
- anser att en gc-väg vid Norrbyvägen är bra men anser att det är fel att bredda Norrbyvägen upp till 7 meter. Med en trafikljus-styrd vägsträcka kan flödet ledas i omväxlande riktning. Norrbyvägen bör stängas för genomfart förutom för busstrafik,
- vill se mer trafikreglering även på lokalvägar så genomfart hindras,
- man vill att det beslutas om en kollektivtrafik/resvaneundersökning i samband med att detaljplanen fastställs eller i samband med Vendelsö utvecklingsprogram,
- att det reserveras odlingslotter för lokal matproduktion i varje detaljplan vilket även fyller en funktion i att bevara viktig grönska,
- anser att det är viktigt att planerad förskolegård är tillräckligt stor och undrar om planerad park kommer att stängslas in. Hur påverkas djurlivet och barnens trygghet på platsen,
- saknar hyresrätter och bostäder som upplåts via kommunens socialtjänst i detaljplanen samt åtgärder mot segregationen i Haninge,
- Miljöpartiet vill i vissa eller alla detaljplaner avskaffa parkeringsnormen till förmån för en mobilitetsnorm,
- antar att offentliga toaletters lokalisering inte har hanterats i detaljplanen och ifrågasätter detta eftersom det borde ingå som en struktur för social hållbarhet,
- undrar om situationen med översvämning är hanterad bättre efter ett genomförande än innan,
- framhåller att grön sköldmossa är skyddad enligt artskyddsförordningen (naturvårdesområde 31),

- vill se Norrbyskogen orörd och att den tas bort ur detaljplanen, om delar ska exploateras anser man att fördjupad naturinventeringar ska genomföras innan granskning,
- Miljöpartiet vill se att idén om en strandpromenad längs Drevviken blir verklig. Befintliga badbryggor kan inte per automatik bedömas innebära att strandskyddets syfte är förbrukat, samma gäller för fastigheter som ligger väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Planavdelningens kommentar

Arbete för en trafikomställning och förändrade resvanor behöver huvudsakligen ske i annan ordning. Planens förslag att Norrbyvägen och Smultronvägen förses med en cykelbana medför att fler trafikanter kan välja olika sätt att transportera sig. En vägomläggning görs på en sträcka av gamla Norrbyvägen där ett avsnitt reserveras för enbart gång- och cykeltrafik. Strävan har varit att öka framkomligheten och möjligheten för räddningstjänsten att nå de flesta områden från två håll. Planområdet är alltför glesbebyggt för att det ska vara aktuellt med att kartlägga hur gående rör sig i området. I dag finns en gc-väg under väg 73 som Norrbybor kan använda till Vega.

En trafikljusstyrd sträcka vid Norrbyvägen skulle innebära risk för köbildning då flertalet signaler skulle behövas eftersom vägen är kurvig och god sikt behöver tillgodose. Att stänga Norrbyvägen för genomfart förutom för bussar bedöms medföra risk för att man skapar kapacitetsproblem på intilliggande vägnät. Norrbyvägen är central för hela Norrbyområdet och boende i området behöver nyttja vägen för att nå sin fastighet. Har man inget ärende i Norrby kommer man inte att använda Norrbyvägen. Planavdelningen förmedlar önskemålet om en resvaneundersökning till kommunens trafikenhet.

Inom området kommer det finnas ett flertal stora fastigheter kvar med möjlighet för egenodling och där stora delar av grönskan kommer att bevaras.

Strävan i planarbete har varit att uppnå Boverkets rekommendationer (40 m²/barn) angående friyta. Beroende på antal barn kommer friytan uppgå till mellan 36 - 39 m²/barn.

Nej ingen instängsling av parken planeras. Planavdelningen bedömer att det blir en liten negativ påverkan på djur och växtliv när parken görs om från naturmark till anlagd park. Beroende på besökarantal, växtval och skötsel kan påverkan bli positiv.

Planavdelningen bedömer att de trafiksäkerhetshöjande åtgärder som vidtas när Norrbyvägen breddas kommer att medföra en ökad trygghet för samtliga.

Det är inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform (hyresrätt, bostadsrätt) i en detaljplan.

Planavdelningen noterar att Miljöpartiet strävar efter att avskaffa parkeringsnormen till förmån för en mobilitetsnorm samt att man förespråkar offentliga toaletter.

Planavdelningen gör bedömningen att området lämpar sig mindre bra för inrättande av en offentlig toalett eftersom offentliga lokaler lämpliga för detta kommer att saknas i området.

Inom området kommer avvattningen av området förbättras under normala förhållande då dikessystem och ledningssystem för dagvatten byggs ut. Under mer extrema förhållande med skyfall (så kallat 100-års regn) kommer befintlig bebyggelse som redan idag ligger låglänt och översvämningskänsligt fortfarande kunna drabbas av översvämning. Ny bebyggelse anpassas till risken för översvämning.

Område med Sköldmossa ligger utanför planområdet.

Planområdet har minskats i storlek och ett flertal bebyggelsekvarter har tagits bort från Norrbyskogen. Ett flertal nya utredningar har tagits fram. Inventering av fåglar, groddjur, våtmarker har gjorts samt en kompletterande naturinventering av Norrbyskogen.

Inom den södra delen av Norrby finns små möjligheter att genomföra en strandpromenad. De två passager som finns ner till sjön idag regleras i detaljplanen som natur vilket gör det möjligt för allmänheten att ta sig ner till stranden. I fortsatt arbete med planläggning av Norrbys mittersta och norra del kommer frågan om strandpromenad utredas. Under planarbete med den södra etappen har frågan utretts om var strandskyddet kan upphävas inom planen.

13. Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen ser positivt på att en kulturmiljöinventering har gjorts och att värdefulla byggnader skyddas med genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Kultur- och fritidsförvaltningen delar uppfattningen om att planerade ingrepp i Norrbyskogen kommer påverka upplevelsevärdena negativt. I takt med att omkringliggande områden kommer förtätas ökar samtidigt Norrbyskogens betydelse som rekreativ miljö. Man anser därför att det är viktigt att det i ett framtida skede av detaljplaneprocessen inte sker en minskning av de utpekade naturmarksområden (NATUR) som både ligger placerade bland bebyggelsemiljö och längs de söderliggande delarna.

Planavdelningens kommentar

Noteras. Vad gäller Norrbyskogen har plangränsen ändrats och förskjutits västerut. Planområdets yta har minskats och ett flertal bebyggelsekvarter som var planerade i Norrbyskogens västra del har tagits bort. Detta innebär att det planerade intrånget i skogen minskat väsentligt och därmed har även risken för påverkan på upplevelsevärdena minskat.

14. Lantmäterimyndigheten LM

Fastighetsredovisningen bör uppdateras. Det finns befintliga rättigheter som saknas i grundkartan.

Egenskapsbestämmelserna bör tydliggöras till exempel med pilar eller liknande. Det finns fastigheter bildade genom avsöndring och därmed oklara fastighetsgränser inom planområdet. Fastighetsbestämning kan därför behövas.

De fastighetsindelade bestämmelserna är otydliga och bör läggas på egen karta.

Vad är tanken med markremsan som lämnas utanför planområdets norra del mot gränsen mot Opp-Norrby 2:145-153? Stämmer gränsen mot Opp-Norrby 2:145.

Markreservat för g- och u- områden bör redovisas med administrativa gränser.

Lantmäterimyndigheten vill upplysa om att det inom vissa områden är möjligt för fastighetsägare att gå ihop och slå ihop sina arealer och på så sätt kunna stycka ytterligare fastigheter mot vad planen angivit. Arealkravet behöver ses över för att säkerställa redovisade styckningsmöjligheter. Det finns fastigheter som inte uppfyller arealkravet.

Hur ska redovisade diken förvaltas?

I planbestämmelserna används begreppet tomt. Om det är fastighet som menas ska det begreppet användas.

LM konstaterar att det inte finns något hinder mot att förskolefastigheten indelas i flera fastigheter vilket kan få oönskade konsekvenser för byggrätten.

Hur är fornlämningsområdena tänkta att hanteras i planarbetet? Dessa kan påverka eventuella styckningsmöjligheter.

Det bör framgå lite mer om vad exploateringsavtalet innebär. Det ser inte ut som om alla berörda fastigheter är med i fastighetskonsekvenstabellen.

Planavdelningens kommentar

Gränsbestämning har utförts inom planområdet för att sätta kvalitetskrav vad gäller fastighetsgränser ska uppfyllas. Grundkartan är uppdaterad.

Plankartan kompletteras med pilar för att underlätta tolkningen av var egenskapsbestämmelserna gäller. Samtliga fastighetsindelingsbestämmelser (vilka visade indelning i lotter) har bedömts som överflödiga och har tagits bort.

Markområdet söder om Opp-Norrby 2:540 och 2:141 kommer ingå i den kommande detaljplaneetappen. I övrigt görs en liten justering av plangränsen så att den sluter an mot Opp-Norrby 2:145 och 2:146.

Plangränserna för markreservaten (u- och g-områden) har setts över.

En översyn av fastighetsstorlekarna har gjorts. Regleringen av fastighetsstorlekar har justerats för att undvika oförutsedda avstyckningar och för att fastigheterna ska kunna uppfylla arealkravet.

Några platser, som är lämpliga för dagvattenhantering för flera angränsande enskilda fastigheter, är illustrerade som dike på plankartan samt med prickmark (bebyggelseförbud). I planbeskrivningens genomförandedel framhålls att fastighetsägarna genom lantmäteriförrättning bör säkra rätten för fastighetens avvattnings i diket genom till exempel servitut. Hur dikena ska förvaltas är inte möjligt att reglera med planbestämmelser.

Ordet tomt har tagits bort från planbestämmelserna. Skolfastighetens har reglerats med fastighetsstorlek.

I det fall fornlämningar finns inom områden med planerad tätare kedjehus- och radhusbebyggelse har byggrätterna anpassats för att undvika påverkan och fornlämningsområdena har prickmarkerats (bebyggelseförbud). I ett fall har tidigare fastighetsindelingsbestämmelse på fastighet med friliggande hus tagits bort för att det ska bli möjligt att placera en ny huvudbyggnad utanför fornlämningsområdet. På någon fastighet kan tillstånd behöva sökas hos Länsstyrelsen för att det ska bli möjligt att anlägga utfart på fastigheten. På plankarta och i planbeskrivningen framgår information om att inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av fornlämningarna utan tillstånd av Länsstyrelsen.

Beskrivningen av vad som ska ingå i exploateringsavtalet har utvecklats i planbeskrivningen. Fastighetskonsekvenstabellen har setts över och reviderats.

15. Södertörns brandförsvarsförbund Sbff

I planbeskrivningen står inget nämnt om brandvattenförsörjningen i området. I samband med programhandlingen anger kommunen att brandvattenfrågan ska hanteras i byggskedet, något som inte Sbff håller med om utan anser att frågan bör behandlas i planskedet. I planskedet behöver även framkomligheten för service och utryckningsfordon behandlas vilket saknas. Man framhåller även att i det fall området

kommer att byggas ut etappvis så behöver framkomligheten säkerställas även under själva byggskedet.

Planavdelningens kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om brandvattenförsörjning. VA-projekteringen har i samråd med Sbff säkerställt brandposter med lämpliga avstånd.

Detaljplanen säkerställer utrycknings- och servicefordons framkomlighet genom att vändytor på det lokala vägnätet har skapats vid återvändsgränder eller genom att rundkörning möjliggjorts. På ett fåtal platser inom kvartersmark kan kort backning behövas efter en insats. Framkomlighet och åtkomst för räddningstjänsten till och från planområdet och till fastigheterna inom planområdet bedöms som tillfredställande även vid ett framtida scenario med ett modellerat 100-års regn.

Vid utbyggnad av större kvarter som sker i ett sammanhang kommer krav ställas från kommunen att framkomligheten ska säkerställas även under byggtiden.

16. Norrby fastighetsägareförening

Norrby Fastighetsägareförenings medlemmar vill att den sommarvattenanläggning, med vatten från Drevviken, som funnits i området sedan början av 60-talet blir kvar. Främsta anledningen är miljöskäl för att undvika att bevattning med trädgårdar sker med dricksvattenresurser. Under tidigare möten med kommunen (2016 och 2017) har man fått besked att anläggningen får behållas.

Planavdelningens kommentar

Kommunen har i överenskommelse med Fastighetsägareföreningen kommit fram till att de sommarvattenledningar som passerar blivande kommunala vägar behöver tas bort och kommer att rivas av kommunen.

17. Fastighetsägare Opp-Norrby 2:396

Fastighetsägaren är glad att det äntligen blir kommunalt vatten och avlopp men önskar att fastigheten inte ska kunna styckas.

Planavdelningens kommentar

Styckningsmöjligheten av fastigheten tas bort.

18. Fastighetsägare Opp-Norrby 2:121

Önskar dela tomten i tre avstyckningar, en friliggande villa och ett parhus på tomten. Enligt tidigare planarkitekt kan frågan diskuteras om det går att visa att utrymme finns. Fastighetsägaren bifogar en skiss.

Planavdelningens kommentar

Då utgångspunkten i planläggningen är att kvarteret inte ska styckas i mindre fastighetsstorlekar än 1000 kvadratmeter innebär förslaget att fastigheterna blir för små. Den föreslagna bebyggelsen bedöms medföra en allt för tät exploatering. För de delar av Norrby som inte bebyggs med radhus och kedjehus är strävan att bevara den öppna strukturen med relativt stora fastigheter med bibehållen karaktär av naturtomt.

19. Fastighetsägare 2:421

Frågar vilka argument det finns för att förlägga cykelbanan på nordöstra sidan av Norrbyvägen. Man upplever utfarter från villatomter som en verkligt stor trafikrisk och anser med anledning av detta att cykelbanan bör förläggas längs den andra sidan av vägen.

Man undrar när marklov enligt planen börjar gälla och om marklov för trädfällning behövs för några träd man vill fälla nu.

Man framhåller att fastigheten alltid har nyttjat Smultronvägen som tillfartsväg men att Norrbyvägens breddning över tid allt mer inkräktat på Smultronvägen. Det stämmer inte att tillfarten har skett via Norrbyvägen vilket man av underlaget kan få den felaktiga uppfattningen om.

Planavdelningens kommentar

Kommunen har gjort bedömningen att en placering av cykelbanan på den östra sidan av Norrbyvägen innebär minst antal korsande tillfarter om man ser till Norrby's samtliga etapper. Styrande har även varit placeringsen av de befintliga och planerade förskolorna i kommande etapper.

I detaljplanen regleras en förskjuten genomförandetid. Detta innebär att man kan få marklov först 2,5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Nej det behövs inte marklov för trädfällning om platsen inte är planlagd. Inom detaljplan behövs inte heller marklov för trädfällning. Undantag finns om man i detaljplanen har utökat lovplikten för trädfällning på en utpekad plats.

Norrbyvägens breddning med cykelbana innebär att fastigheten planeras att få en gemensam utfart tillsammans med fastigheten 2:420 mot Norrbyvägen.

20. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:124

Ser att fastigheten är delad på två i samrådsförslaget. Vill att den kan delas i tre på grund av att den är större än 3 000 kvadratmeter och är plan samt att stugan ska rivas. Man vill inte ha ett skaft för infart på sin fastighet.

Planavdelningens kommentar

En ytterligare styckningslott medges så att fastigheten kan delas i tre delar.

21. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:423

Önskar att fastigheten ska kunna delas i tre delar och inte som i nuvarande förslag enbart två. Fastighetsägaren skickar med en skiss på önskad delning. Anger att man vill stycka med grannen om det går och att gatukostnadsutredningen är fel.

Planavdelningens kommentar

Möjlig yta för ytterligare en friliggande huvudbyggnad är för liten. Kravet är att huvudbyggnader ska placeras 4 meter från fastighetsgräns. Gatukostnadsutredningen kommer att ses över.

22. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:125

Anser att byggnaden som har försetts med varsamhetsbestämmelser (k1) är i dåligt skick. Den plats som markeras med n1 tar upp alldeles för stor yta. Fastighetsägaren skickar med fotografier på den förfallna byggnaden.

Planavdelningens kommentar

Kommunen konstaterar att byggnaden är riven. En mindre justering av gränsen för n1 görs så att prickmark med bestämmelsen n1 minskar något i storlek. Totalt sett så utökas prickmarken på fastigheten då en remsa närmast blivande allmän gata har prickmarkerats på samtliga fastigheters mark. Detta görs för att få en god sikt längs med vägarna men även för att området på vissa platser kommer behövas för vägslänt. Platser där vägslänt blir aktuellt framgår av fastighetskonsekvenstabellen.

23. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:117

Konstaterar att förslaget innebär att en ledning ska dras tvärs över fastigheten där man vill ha ett garage vilket kommer att hindras. Förövrigt är man besviken över att en gångväg längs med Drevviken inte planeras.

Planavdelningens kommentar

Det har visat sig att ledningsdragningen på platsen inte behövs. Markreservatet för ledning tas bort från fastigheten.

I den södra delen av Norrby utgör stranden huvudsakligen av privata fastigheter med mark som idag inte är tillgänglig för allmänheten. Kommunen gör bedömningen att det är mycket svårt att tillskapa en strandpromenad här. Två mindre befintliga natursläpp ner till Drevviken planläggs som allmän platsmark natur. Det ger allmänheten möjlighet att nå stranden. I kommande detaljplaneetapper för Norrby så kommer möjligheten till en strandpromenad att utredas.

24. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:89

Fastighetsägaren har ett flertal synpunkter angående gatukostnadsfördelningen. Fastighetsägaren anser också att parkprojektet bör läggas på is tills efterfrågan har väckts. Det är ju inte självklart att just denna plats är den lämpligaste platsen.

Planavdelningens kommentar

För synpunkterna som berör gatukostnadsutredningen hänvisar planavdelningen till den kommande samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

Redan i planprogrammet från 2010 har det konstaterats att det behövs fler ytor som kan användas gemensamt för allmänheten, både vuxna och barn. Då ett flertal områden med tätare småhusbebyggelse planeras i södra Norrby kommer detta behov att öka allteftersom. Planavdelningen bedömer att den föreslagna platsen för parken är lämplig av flera olika skäl: den är relativt plan och därmed tillgänglig, den är nära till busshållplats och planerad förskola.

25. Fastighetsägarna Opp-Norrby 2:103 och 2:104

Önskar stycka fastigheten i två delar. Respektive tomt blir då drygt 900m². Marken är plan och lätt planerad. Är inte detta möjligt vill vi undersöka om det är möjligt att stycka tillsammans med grannen. Det blir då möjligt att tillskapa en ytterligare fastighet med en storlek av 1 000 m². Frågar vad öppet landskapsrum innebär och om det påverkar byggrätten. Fastighetsägarna lämnar även in ett gemensamt yttrande, med inkluderad skiss, med önskan om en gemensam styckning.

Planavdelningens kommentar

Nuvarande fastighet är för liten för att styckas. En ytterligare gemensam styckning tillsammans med Opp-Norrby 2:104, så som föreslagits, möjliggörs i planförslaget. Planavdelningen kan inte i detta fall se att landskapsrummet ska ha en påverkan på byggrätten. (Inom prickad mark kan garage inte byggas.)

26. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:238

Vill att kommunen använder upptiningskablar i alla kommunala kallvattenrör. Fastighetsägaren anger ett flertal skäl för att tekniken är både billigare och bättre. Bland annat att man inte behöver lägga ledningarna så djupt och därmed minskar sprängning, grävning och kostnad. Fastighetsägaren bifogar ritningar.

Planavdelningens kommentar

Noterat. Planavdelningen vidarebefordrar informationen till VA-avdelningen. Inom området byggs VA-systemet delvis med självfall och delvis med LTA-system (lätt trycksatt avlopp). Självfallsledningarna ligger djupt, är robusta och underhållsfria och har en livslängd på 100 - 150 år. LTA-systemet ligger mellandjupt och med isolering.

27. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:410

Vill ej ha en återvinningstation som är planerad vid Smultronvägen 19. Det blir ingen vacker syn, ökad trafik, odör och det finns risk för råttor. Man framhåller Täckåker eller vid vändplanen för bussar, eller vid södra delen av Norrbyvägen vid Torfastleden som möjliga platser istället. Anser att kommunen har informerat dåligt om denna sak.

Planavdelningens kommentar

Återvinningsstationen har tagits bort från platsen i kommande planförslag och ingen annan placering föreslås inom planområdet.

28. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:234

Vill inte ha den inplanerade prickmarken på sin fastighet utan önskar att prickmarkeringen tas bort. Man vill att fastigheten ska följa övrig disponering och volymuppdelning i området för att bidra till att hålla ihop gatubilden.

Planavdelningens kommentar

En mindre justering av gränsen för n1 görs så att prickmark med bestämmelsen n1 minskar något i storlek. Totalt sett så utökas prickmarken på fastigheten då samtliga fastigheters mark har prickmarkerats i en remsa närmast blivande allmän gata. Detta görs för att få en god sikt längs med vägarna men även för att området på vissa platser kommer behövas för vägslänt. Platser där vägslänt blir aktuellt framgår av fastighetskonsekvenstabellen.

29. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:86

Välkomnar trottoarer och tätare bussförbindelse men anser att ersättningen för mark som tas i anspråk för Norrbyvägen är för låg. Bostadshuset ligger nära Norrbyvägen redan idag och intrånget kommer innebära förlust av ett flertal fruktträd, vilka ger karaktär, insynsskydd och ljudskydd. Fastighetsägaren anser att vägens ändrade dragning väsentligt försämrar tomten och påverkar värdet negativt samt att ersättningen är oskäligt låg. Fastighetsägaren framhåller också att man har fått en otydlig information vid tidigare möte där ersättningar till fastighetsägare har diskuterats. Man undrar också vad som ingår i compensationen – plank, staket och andra planteringar?

Planavdelningens kommentar

Planavdelningen skickar synpunkter till kommunens exploateringsenhet. Här handläggs frågor om vilken ersättning som ska utgå vid vägintrång. Den ersättning som utgår för markintrång består både av en del för marken och en annan del för plank/plantering m.m. Ersättningen som utgår är baserad på fastighetens värdeminskning till följd av att marken och anläggningarna löses in.

30. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:119 och 2:116

Fastighetsägaren vill att minsta tomtstorlek minskas till 800 m² vid villabebyggelse och till 400 m² vid parhusbebyggelse. Man ställer sig frågande till regleringen för ett antal andra fastigheters storlek till exempel Opp-Norrby 2:119, 2:120 samt 2:118. Här har kravet på fastighetsstorlek satts till 1 500 vilket innebär att de inte kan gå ihop om man vill och skapa ytterligare styckningsmöjligheter eller ha kvar sina stora tomter. Man anser att alla dessa fastigheter bör få minsta storlek 1000 m².

Man vill att föreslagen byggnadsarea ökas med 10 m² då de nya energikraven gjort att husen måste ha tjockare isolering. Garage bör höjas till 45 m² så att man kan bygga tvåbilsgarage. Man vill att bestämmelsen V1 ändras och att samtliga höjder ökas med 0,5 meter vilket kommer gynna en snabb bygglovsprocess.

Planavdelningens kommentar

Målsättningen är att områdets karaktär ska bibehållas i hög grad med relativt stora fastigheter i de delar av södra Norrby som inte bebyggs med radhus och kedjehus.

Planavdelningen gör därför bedömningen att de föreslagna fastighetsstorlekarna på 800 m² och 400 m² är för små och kommer innebära en allt för tät bebyggelse på platsen. Regleringen av fastighetsstorlekar görs för att kommunen även behöver en viss förutsägbarhet i utfallet av antal fastigheter. Bland annat för att dimensionera VA-systemet och för beräkning av gatukostnadsavgift.

I kommande förslag har byggrätten ökat något i höjd för huvudbyggnader och komplementbyggnaders storlek har ökat till 50 m². Planbestämmelsen V1 angående val av hustyp har tagits bort.

31. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:247

Fastighetsägaren konstaterar att en betydande del av fastigheten har fått prickmarkering vilket går tvärs emot önskan att få ytterligare en byggrätt på den övre delen av fastigheten. Enligt fastighetsägaren har en diskussion förts med stadsbyggnadsförvaltningen vilken har gjort bedömningen att ytterligare en styckning med tillfart från norr kan medges under förutsättning att mark kan köpas av Skanskas fastighet i norr. Fastighetsägaren anger också ett andra alternativ som innebär att Skanska köper mark av fastighetsägaren under förutsättning att prickmarken tas bort. För övrigt undrar fastighetsägaren varför 2:249 fått en byggrätt som ligger i samma höjdnivå som övre delen av hans fastighet utan angöring från norr? Oavsett alternativ är man tacksam om prickmarken kan tas bort.

Planavdelningens kommentar

I det nya planförslaget har planområdet minskats i öster eftersom ett flertal bebyggelsekvarter har tagits bort från Norrbyskogen. Marken som gränsar till fastigheten i nordost ligger numera utanför planområdet varför det inte är möjligt med en angöring från norr. Den tidigare gjorda bedömningen kvarstår att tillgänglighetskravet inte klaras med en tillfart söderifrån. Fastigheten är alltför brant i den övre delen och är inte lämplig att stycka i mer än två delar. Planavdelningen gör bedömningen att enbart den nedre delen av fastigheten är lämplig att bebygga. Syftet med prickmarken är att skydda från alltför stora ingrepp i terrängen då karaktären i området ska bevaras.

På fastigheten Opp-Norrby 2:249 finns ett befintligt mindre hus som ligger mycket otillgängligt. Här ges ingen byggrätt för huvudbyggnad högst upp. Det befintliga huset regleras som komplementbyggnad.

32. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:411

Vill inte ha en sopstation på Smultronvägen 19. Den kommer innebära snusk, stank och flugor samt trafik. Försäljningspriset på fastigheten kommer att påverkas. Det finns betydligt bättre platser som stör mindre. Kommunen har förstört vårt vatten med pågående vägbyggen. Hela huset skakar och det dammar. Byt plats på sopstationen.

Planavdelningens kommentar

Ja kommunen har tagit bort återvinningsstationen från Smultronvägen. Den kommer inte lokaliseras inom detaljplanen.

33. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:395, 2:394, 2:400, 2:401

Planförslaget innebär möjlighet att stycka av åtta villatomter. Något som skiljer sig väsentligt från det förslag med högre exploatering som tagits fram i samråd och på uppmaning av kommunen. Man ställer sig frågande till varför kommunen har ändrat sig angående exploateringsgraden och anger att det i handlingarna inte framgår några tydliga skäl varför en högre exploateringsgrad inte skulle kunna medges på platsen. Man vill istället fortsätta att arbeta vidare med det framtagna förslaget som man är beredd att utveckla och justera i samverkan med kommunen.

Planavdelningens kommentar

Det nya planförslaget medger en betydligt högre exploateringsgrad än det föregående planförslaget. Bland annat innebär platsens närhet till Vega pendelstation att den ses som lämplig för tätare bebyggelse.

34. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:393

Fastighetsägaren ifrågasätter varför man ska betala full vägavgift för den del av tomten där huset står? Befintligt hus borde betala 0,5 och inte 1,0.

Fastighetsägaren undrar också hur stora framtida nya fastigheter blir.

Frågan ställs på grund av att Gammalgårdsvägens framtida bredd verkar variera mellan 6,5-8,5 meter och mark kommer lösas in av kommunen.

Planavdelningens kommentar

Ett fel har gjorts i fastighetskonsekvenskartan, andelstalen har hamnat på fel plats. Detta ska rättas till. Enligt uppgift i kommunens diarium önskar fastighetsägaren inte stycka varför styckningsmöjligheten tas bort.

Nuvarande fastighetsstorlek är 3785 kvadratmeter enligt kommunens fastighetsinformation. Efter vägintrång beräknas storleken minska med cirka 140 kvadratmeter.

35. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:113

Fastighetsägaren framhåller att i planprogrammet föreslås en största byggnadsarea på 180 m² vilket bör vara minsta acceptabel storlek. Fastigheter med en storlek på över 1500 kvm som inte kommer få stycka bör lämpligen ges ännu större byggrätter. Kommunen bör också se över tomtstorlekarna för villatomter i anslutning och i närheten av den föreslagna radhusbebyggelsen mot Norrbyskogen. Fler avstyckningar borde kunna medges med mindre tomtstorlekar så att kontrasten mellan tätbebyggda områden och övrig bebyggelse blir mindre.

I detaljplanen finns ingen reglering för bullerplank mot Norrby Gärdes mest västliga del. Enligt D226 medges inte något bullerskydd där på grund av en tänkt cirkulationsplats i anslutning till Gamla Norrbyvägen. Denna fråga bör lösas inom ramen för detaljplan för Norrby södra etappen. Risk finns att buller från trafikplats Vega påverkar närliggande fastigheter mycket negativt. En bestämmelse som förbinder kommunen att åtgärda bullerstörningen bör införas i detaljplanen.

Planavdelningens kommentar

Planprogrammets inriktning att både bevara området karaktär och tillåta tätare bebyggelse har resulterat i på vilket sätt byggrättens och fastigheternas storlek har utformats.

I den sydvästra delen av planområdet visar utförd bullerutredning att inga befintliga bostadshus utsätts för högre bullernivåer än dagens gällande riktvärden. Den framtida prognosen för 2040 visar en liten förbättring för bostadshus på platsen och bakomliggande hus i nordlig riktning. Det beror på att de planerade nya radhusen närmast vägen kommer ha en bullerdämpande effekt för den bakomliggande bebyggelsen. Radhusen närmst Smultronvägen kommer byggas med det sk avstegsfallet vilket innebär att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha tillgång till en tystare sida.

36. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:237

Fastighetsägaren vill inte att det bebyggs norr om Norrby gård på den så kallade allmänningen. Det innebär att platsen med Norrby gård kommer att förlora sin identitet för all framtid med ny bebyggelse i fonden. Många människor tycker att platsen är mycket vacker med välhållen bebyggelse. Att bebygga på höjden bakom Norrby gård vore olyckligt då här finns orörda hållmarker med mycket gamla tallar.

Detta strider mot de miljökonsekvenser som har redovisats. Fastighetsägarna förespråkar att bebyggelsen dras tillbaka mot öster och ges en låg bygghöjd och mörk fasad. Detta skulle innebära att merparten av träd och hällar mot väster räddas. Man föreslår att den närmaste husraden till Norrby gård tas bort och placeras öster om Terrängvägen istället där en förtätning blir mindre iögonfallande.

Planavdelningens kommentar

I planförslaget regleras att den nya bebyggelsen på platsen ska anpassas med hänsyn till kulturmiljön, bland annat med en något lägre nockhöjd. En zoon med vegetation norr om Norrbygård sparas och regleras med trädfällningsförbud. Syftet med regleringen är att vegetationen ska ge ett visst visuellt skydd. Den nya bebyggelsen kommer dock att innebära ett intrång i området som har bedömts ha ett visst naturvärde.

37. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:102

Fastighetsägaren framhåller att väginlösen av mark på andra sidan Sjövägen sett från deras fastighet är ett bättre alternativ. Inga av huvudbyggnaderna på andra sidan har uteplats/altan som vetter direkt mot Sjövägen utan husen utgör ett naturligt insynsskydd. Enbart fastigheten Opp-Norrby 2:529 kan påverkas menligt om inlösen sker på denna sida. Enligt fastighetsägaren kommer dock nuvarande förslag att medföra en avsevärd påverkan på den egna fastigheten då den har staket runt hela tomten samt vegetation som utgör insynsskydd. Här finns häckar av bland annat thuja, gran, syren samt idegranshäck. Några av häckarna har vuxit länge på platsen och kommer att påverkas. Man uppskattar anskaffningsvärdet av motsvarande växter för insynsskydd till 160- 170 000 kr exklusive plantering och jord. Till detta kommer kostnad för nytt staket, uppskattningsvis 20 000 kr exklusive montagekostnad. Fastighetsägaren anser att markinlösen enligt föreslagen Fastighetskonsekvenstabell har en avsevärt hög menlig påverkan för den egna fastigheten och vill att kommunen omprövar förslaget och motiverar beslutet. Till yttrandet bifogas ett flertal fotografier och kartor.

Planavdelningens kommentar

Vägen ligger redan idag något närmare de befintliga bostadshusen på motstående sida av Sjövägen jämfört med aktuell fastighet. Fastigheten O-N 2:529 har dessutom en betydligt mindre yta. Ersättning kommer att utgå för markintrång samt i vissa fall även för plank och vegetation.

38. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:236

Fastighetsägaren önskar att kulturmiljöinventeringens rekommenderade varsamhetsbestämmelser tas bort på fastigheten. Huset är i det närmaste fallfärdigt, murket och lutar kraftigt. Platsen där huset står är den mest optimala att bygga ett nytt planerat hus på. Den nedre delen av fastigheten är vattensjuk. Tomtens karaktär vill man absolut bevara. Ett flertal bilder bifogas.

Planavdelningens kommentar

Byggrätten på fastigheten är utformad så att det utöver tillåten byggrätt medges att kulturhistoriskt värdefull byggnad får behållas men inte byggas till. Varsamhetsbestämmelsen (k1) som är satt för det lilla huset innebär inte något förbud att riva byggnaden.

39. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:417

Fastighetsägaren konstaterar att det befintliga fritidshuset ska bevaras och har reglerats med k1 på plankartan. Samtidigt anges att styckning inte kan ske på grund av husets placering. Fastighetsägaren önskar en styckningsmöjlighet. Huset kan integreras i en ny byggnad och visar på ett förslag på hur fastigheten kan styckas.

Planavdelningens kommentar

Kommunens antikvarie har gjort en översyn av samtliga hus med föreslagna varsamhetsbestämmelser. Enligt den nya bedömningen har inte huset på fastigheten sådana värden att en varsamhetsbestämmelse är motiverad varför regleringen tas bort. På plankartan regleras möjligheten att stycka fastigheten i två delar.

40. Fastighetsägaren Opp-Norrby 3:232

I enlighet med föreslagen plan önskar fastighetsägaren att särskild vikt läggs vid att bevara området karaktär där ett flertal fruktträd och möjlighet till självhushåll ingår. Ett förslag är att anlägga en offentlig fruktlund inom en del av den planerade parken, där de boende kan få ta del av skörden. Enligt planförslaget finns två släpp ner till Drevviken. Här föreslås bryggor anläggas som gör det möjligt för boende att ha eka och komma ut på sjön. I nuvarande planförslag kan endast ett fåtal med sjötomt komma ut på sjön.

Planavdelningens kommentar

Förslaget med fruktlund vidarebefordras till kommunens parkavdelning. Kommunen gör bedömningen att de två släppen är allt för små och otillgängliga för att passa för allmän brygga.

41. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:127

Fastighetsägaren framhåller att fastigheten till stora delar består av berg. Breddning av Norrbyvägen kommer innebära att plana delar kommer att påverkas och att fyra parkeringsplatser kommer att försvinna på tomten. Fastighetens enda tillfart (på grund av berg) kommer bli ännu brantare och orsaka än större problem att ta sig in och ut. Varför kan man inte ta en större del av andra sidan av Norrbyvägen som ju är helt plan?

Planavdelningens kommentar

Minst lika mycket mark har tagits av motstående fastighet på andra sidan Norrbyvägen varför det inte är möjligt med ytterligare intrång där. Vad planavdelningen kan se blir det fortfarande möjligt att parkera två bilar på fastigheten vid vägen.

42. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:397, 2:398 och 2:399

Fastighetsägarna ställer sig frågande till varför man enligt kommunen inte får bygga på fornlämningen på platsen. Idag ligger en byggnad på 2:399 som har funnits där sedan länge liksom fornlämningen. Hur kommer det sig att man fått bygga här tidigare? Man vill kunna bygga här då detta medgivits tidigare.

Planavdelningens kommentar

Huset på fastigheten O-N 2:399 ligger inte på fornlämningen. Däremot finns en huvudbyggnad längre norrut som ligger på fornlämningen. Vilka bedömningar som gjordes när huset kom till, om fornlämningen var känd vid detta tillfälle, eller om arkeologiska åtgärder utfördes vid tidpunkten för husbygget har kommunen ingen kännedom om.

En fornlämning innebär inte per automatik att det inte går att bygga på platsen men den har ett starkt lagskydd. Om markingrepp planeras i anslutning till en fornlämning måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen. Ett eventuellt tillstånd är vanligen villkorat med krav på arkeologiska åtgärder, som till exempel eventuell utgrävning, som ska bekostas av den som önskar utföra något som kan antas påverka fornlämningen.

43. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:256

Fastighetsägaren framhåller att man har förståelse för att det behöver byggas bostäder men vill att man gör det på ett mer varsamt sätt än i Vega och närmare centrum. Man framhåller med det bestämdaste att Norrbyskogen inte får röras någonstans. Börjar man nagga i kanten finns snart inte skogen kvar. Man pekar

också på kommunens misstag vid utskick av information till samrådsmötet där felaktiga datum först har angivits och att brevet med rättelsen inte har kommit fram. Frågan om idyllen i Norrby ska bevaras eller förstöras är för oss boende så viktig att det måste ses till att vi får information och möjlighet att vara delaktiga i besluten.

Planavdelningens kommentar

En större del av planområdet har tagits bort från Norrbyskogen. I skogens västra kant planeras dock fortfarande nya bostäder. Vid en avvägning har platsen bedömts som lämplig bland annat för att den ligger i anslutning till förlängningarna av Floravägen och Terrängvägen vars utbyggnad är nödvändiga för att få ett funktionellt väg-, vatten och avloppssystem i hela området. Planavdelningen beklagar tidigare misstag vid utskick och håller med om att det är mycket viktigt med medborgarinflytande.

44. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:565

Fastighetsägaren framhåller att man motsätter sig de effekter som den föreslagna Q-märkningen skulle innebära. Mangårdsbyggnaden har exteriört moderniserats i början av 1990-talet. Magasinets ena långsida och gavel är ruttna. Byggnaden kräver omfattande restaurering för att kunna stå kvar. Ett rivningsförbud skulle därmed innebära omfattande ekonomiska investeringar.

Med tanke på de förändringar som planeras i nära anslutning till Opp-Norrby Gård med omfattande byggnation i direkt anslutning till tomten (på kullen upp mot skogen, samt breddningen av Gammalgårdsvägen) så påverkas helhetsintrycket av fastigheten stort. Det kulturhistoriska värdet måste sättas i proportion till ekonomiska värden. Q-märkningen innebär att vi förlorar möjlighet att avyttra delar av vår tomt.

Planavdelningens kommentar

Enligt kulturmiljöutredningen är byggnaderna vid Norrby gård kulturhistoriskt värdefulla. Kommunen gör bedömningen att platsen med den delvis bevarade äldre gårdsbebyggelsen utgör en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö enligt PBL 8 kap. 13 § och att bebyggelsen bör bevaras. Ny bebyggelse som planeras i närheten till gården ska gestaltas med beaktande av gårdens kulturhistoriska värden.

Fastigheten med Norrby gård (Opp-Norrby 2:565) har reglerats med skyddsbestämmelsen **q1** vilket innebär att de tre kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på platsen ska bevaras och inte får rivas. I det fall fastighetsägaren anser att detaljplanens skyddsbestämmelser innebär att fastighetens värde påverkas negativt, finns en möjlighet att begära ersättning. Fastighetsägaren måste själv väcka talan om ersättning hos mark- och miljödomstolen för att få frågan avgjord. Detta har fastighetsägaren möjlighet att göra senast inom två år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft (15 kap. 5 § 1 st. PBL).

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 10 § har ägare och innehavare av särskild rätt till fastighet som berörs av skyddsbestämmelser rätt till ersättning för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom fastigheten. Även vid rivningsförbud enligt 14 kap. 7 § PBL har fastighetsägaren (eller den med särskild rätt till fastigheten) rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Skadan måste dock vara betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

45. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:119

Fastighetsägaren framhåller att fastigheten är mycket stor, att man vill ha möjlighet att stycka och att bestämmelsen d2 ska ändras. Man framför också att man vill få möjlighet att stycka en tomt tillsammans med grannen, Opp-Norrby 2:120, och bifogar

en avsiktsförklaring där det framgår att grannen är villig att sälja en bit mark av sin fastighet.

Planavdelningens kommentar

Ja detaljplanen medger att fastigheterna tillsammans kan bilda en ny fastighet.

46. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:118

Fastighetsägarens tomt ligger i hörnet där Gammalgårdsvägen och Gamla Norrbyvägen möts. Fastighetsägaren framhåller att den sedan länge planterade granhäcken skyddar mot insyn och buller från väg 73. Man har uteplats mot Gammalgårdsvägen. Området mittemot har aldrig varit bebyggt och man framhåller att det vore läge att göra markintrång för vägen där istället då det inte finns något här att stympa bort. Fastighetsägaren har också ett växthus och i häcken finns mängder med fågelbon som kommer att förstöras.

Planavdelningens kommentar

Vad planavdelningen kan se kommer häcken inte att påverkas av vägintrånget. Det vägintrång som planeras är marginellt, cirka 14 kvadratmeter, i fastighetens sydvästra hörn.

47. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:248

Fastighetsägaren vill ha en högre exploateringsgrad på sin fastighet, 10 radhus eller tre parhus, och bifogar kartor och ritningar. Man lyfter en rad exempel på varför det är lämpligt med tätare bebyggelse på platsen. Fastigheten är relativt plan, saknar till stor del skog och berg och är från många aspekter bättre att exploatera än flera av Skanskas tomter. Man framhåller att man även kommit in med denna fråga till kommunen 2016.

Planavdelningens kommentar

Vid planläggning av Norrby har utgångspunkten varit att enbart områden som är utpekade i programmet ska utredas för en tätare bebyggelse. På andra platser ska Norrbys karaktär bibehållas med relativt stora fastigheter med en glesare bebyggelsestruktur. Ett avsteg görs avseende den västra delen av Smultronvägen där en tätare bebyggelse har bedömts som lämplig. Opp-Norrby 2:248 har inte tillräckligt stor yta för att ytterligare ett undantag ska göras.

48. Fastighetsägaren Opp-Norrby 2:390

Fastighetsägaren framhåller att man vill ha tätare bebyggelse på platsen, några radhus i anslutning till Skanskas mark. Man framhåller också att det är för mycket prickmark på fastigheten.

Planavdelningens kommentar

Fastigheten ligger i nära anslutning till Norrby gård och bedöms som för liten för tätare bebyggelse. I planförslaget medges ingen tätare bebyggelse än på de områden som pekas ut i programmet för Norrby. Ett undantag görs för den västra delen av Smultronvägen där ett större område har bedömts lämplig för småhusbebyggelse. Prickmarken ses över på fastigheten och minskas något mot öster. Totalt kommer dock prickmarken ökas då samtliga fastigheters mark som vetter mot allmän gata prickas.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRÄNDRINGAR OCH JUSTERINGAR SOM GJORTS AV SAMRÅDSFÖRSLAGET

Efter samrådet 2017 har kommunen arbetat vidare och kompletterat planhandlingarna med ett flertal utredningar och inventeringar. Planförslaget har utvecklats och justerats. Ändringar

har gjorts på grund av ny skärpt lagstiftning vad gäller till exempel artskydd och högre krav från myndigheter angående skyfall samt på grund av inkomna synpunkter.

En större förändring som gjorts är att ett flertal föreslagna bebyggelsekvarter i Norrbyskogens västra del har tagits bort. Därmed har planområdet krympt och plangränsen har förflyttats västerut. De borttagna bostadskvarteren har bedömts få allt för stor negativ påverkan på höga naturvärden och rekreation i Norrbyskogen. Detaljplanens namn har på grund av detta justerats. Mindre justering av planområdesgränsen har också gjorts i nordväst och söder för att öka utrymmet något för planerad dagvattenhantering.

Vid Smultronvägens västra del föreslås radhus och kedjehusbebyggelse istället för villabebyggelse.

Samrådsförslagets återvinningstation tas bort från planområdet.

En pumpstation för VA får placering på Norrby gårde. VA-utbyggnaden kommer utgöras av en blandning av självfall och tryckavlopp inom området.

E-område för en nätstation vid Terrängvägen har flyttats från nordöstra till nordvästra sidan.

Redovisningen av fornlämningsområden inom södra Norrby har justerats efter resultaten i arkeologiska utredningen etapp 2.

En översyn av kulturhistoriskt intressant bebyggelse har gjorts av kommunen. Den nya bedömningen innebär att varsamhetsbestämmelser tas bort för några av husen, huvudsakligen hus byggda under mer modern tid. Gestaltungsbestämmelser införs för ny bebyggelse nära Norrby gård som utgör en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. På platserna regleras att den nya bebyggelsen ska förhålla sig i färg och form för att på så sätt beakta kulturmiljön vid gården.

Upphävandet av strandskyddet regleras på ett tydligare sätt och i enlighet med Miljöbalkens krav. Användningsbestämmelse W2, vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning, har tagits bort.

Sättet att reglera byggrätterna har förenklats vad gäller bland annat vind och källare. Byggrätten har ökat något i höjd för friliggande villor och i storlek för komplementbyggnad.

Reglering har gjorts inom vissa fastigheter för att undvika att nya huvudbyggnader drabbas av översvämning. Komplementbyggnader av enklare slag, garage och uthus medges placeras något mer översvämningssärligt.

Samtliga fastighetsindelingsgränser med redovisning av lotter A-J har tagits bort. Detta innebär att styckning av fastigheterna kan göras på fler alternativa sätt.

Längs alla allmänna gator har en 4 - 6 meter bred remsa med prickmark reglerats på kvartersmark. Syftet är att få goda siktförhållanden och att man ska kunna anordna parkering på den egna tomten. Detta innebär att ett bebyggelsemönster som redan finns i området, med något indragna byggnader från gatan, följs. Kommunen avser att inhämta medgivande eller servitut på vissa av dessa områden där det behövs för vägslänt.

Några få platser med befintliga huvudbyggnader som inte uppfyller tillgänglighetskravet har korsmarkerats (här får endast komplementbyggnad placeras). Det innebär att en eventuell ny huvudbyggnad måste placeras på en annan plats där kravet uppfylls.

Exploateringsgrad för förskolan har minskats från 1500 kvm till 850 kvm.