Haninge kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen

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

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande

2024-05-18

Dnr PLAN 2014.19

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta upprättad på grundkarta
- Planbeskrivning
    - Bil. 1 Fastighetskonsekvensbeskrivning 2024-02-06
    - Miljökonsekvensbeskrivning, MKB (Norconsult, 2022-09-26)
    - Samrådsredogörelse 2023-05-09
    - Granskningsutlåtande 2024-05-18

SOM UNDERLAG FINNS FÖLJANDE HANDLINGAR

- PM Geoteknik (Geosigma, 2022-04-26)
- PM Geoteknik (Afry, 2022-02-21)
- PM Geoteknik (Bjerking, 2022-12-14)
- PM Geoteknik (Bjerking 2016-12-02)
- PM Geoteknik (WSP, 2016-06-13)
- PM Bergteknik, Sulfidutredning Norrby 2021/2022 (Afry, 22-05-19)
- PM Miljöteknisk markundersökning, Norrby Södra (A-M) (Bjerking, 2022-05-06)
- PM Riskbedömning och platsspecifika riktvärden (Bjerking, 2023-05-12)
- Skyfallsutredning (Ramboll, 2022-10-07)
- Bullerutredning (Tyréns, 2022-10-24)
- Arkeologisk utredning, etapp 2 (Stiftelsen Kulturmiljövård, Rapport 2020:72)
- Kulturmiljöinventering, Norrby - södra etappen (Sth Byggnadsantikvarier AB, 2017-01-16)
- Kompletterande dagvattenutredning Norrby södra etappen (Haninge kommun, 2023-11-02)
- Norrby Dagvattenutredning (Markanta AB, 2023-05-17)
- Dagvattenutredning (Geosigma, 2021-12-13)
- Kompletterande PM föroreningar MKN, Norrby södra (Ramboll, 2021-10-08)
- Trafikanalys Norrby södra (Afry, 2022-03-31)
- Artinventering fladdermöss (Nattbakka ord & natur, 2022-09-09)
- Fåglar, groddjur och våtmarker i Norrby, Haninge kommun (Ekologigruppen, 2022-11-15)
- Naturvärdesinventering, Norrbyskogen detaljplan Södra etappen (Calluna, 2021-12-21)
- Landskapsanalys och naturvärdesbedömning i Norrby (Ekologigruppen, 2015-12-22)

Detaljplanen grundas på följande övergripande styrdokument och underlag:

- Övergripande styrdokument så som: Översiktsplan 2030 - med utblick mot 2050, Klimat- och miljöpolitiskt program 2017, Trafik- och parkeringsstrategi 2018, Riktlinjer för hållbar dagvattenhantering 2019, Cykelplan 2018
- Planprogram Norrby 2010

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 3
Inledning 5
Tidigare Ställningstaganden 7
FÖRUTSÄTTNINGAR 10
Planförslaget 20
KONSEKVENSER AV detaljplanen och dess genomförande 62
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE 68

SAMMANFATTNING

Huvuddragen i detaljplanen
Projektet är den första etappen av tre i förnyelseplaneringen av Norrby. Detaljplanen innebär att området förses med kommunalt VA (vatten- och avloppsanläggning) och att vägstandarden förbättras för att området ska fungera för ett permanentboende. För Norrby antogs ett detaljplaneprogram 2010. Detaljplanen syftar till att genomföra programmets intentioner. Enligt programmets vision är ”framtidens Norrby ett område som präglas av naturen och sambanden mellan sjö – berg – skog. Här framgår att bebyggelsen är anpassad efter terrängen och inspirationen är hämtad från naturen. I framtidens Norrby är det lätt att förflytta sig och tillgängligheten till rekreationsområden är hög.”

Förutsättningar
Norrby är beläget inom kommunens norra del cirka 4 kilometer norr om Handens pendeltågsstation och 1,5 kilometer öster om stadsdelen Vega. Området är huvudsakligen inte detaljplanelagt och har låg vägstandard. Enskilda avlopp bidrar till övergödning av den närliggande sjön Drevviken. Detaljplanen berör 127 fastigheter och omfattar cirka 50 hektar. Merparten av marken inom planområdet är privatägd kvartersmark. Översiktsplanen pekar ut planområdet som gles stadsbygd. Området berörs delvis av en förtätningszon som utgår från Vega pendeltågsstation. Området har en värdefull landskapsbild och på några platser finns höga naturvärden. I vissa delar finns det kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Delar av området ligger inom strandskyddat område. Platsen har skiftande karaktär och därmed olika förutsättningar att förtätas.

Detaljplanen
Detaljplanen möjliggör utbyggnad av kommunalt VA och vägar samt ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän platsmark i form av park och naturområden. Med hänsyn till områdets kultur- och naturvärden medges en viss förtätning – cirka 40 nya fastigheter för friliggande bostadshus kan tillkomma genom avstyckning. I ungefär hälften av området medges större byggrätter för att möjliggöra permanentboende. Ett flertal och tätare

exploateringsområden med radhus och kedjehus, cirka 200 bostäder, föreslås också i enlighet med detaljplaneprogrammet för Norrby.

Detaljplanen är utformad med varsamhetsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla. Ett större område vid Norrby gård är utpekat som särskild värdefull kulturmiljö och inom detta område föreslås en utökad lovplikt. Tre byggnader inom Norrby gårds kulturmiljö regleras med skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation har lovplikten utökats för fällning av ekar och tallar på en plats. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Centralt i området föreslås utrymme för en förskola och en park med plats för lekplats för allmänheten och boende.

Konsekvenser av detaljplanen är bland annat minskade utsläpp till Drevviken då kommunalt VA byggs ut i området inklusive två dagvattendammar på Norrby gärde. I de delar där småhusbebyggelse tillåts får områdena en mer permanentbebodd karaktär, med mindre fastigheter och minskad grönska. I andra delar av området kommer den befintliga strukturen bevaras med stora fastigheter med mycket grönska. Den tillkommande bebyggelsen leder även till viss ökad trafik. Framkomligheten och trafiksäkerheten inom området förväntas bli bättre då vägarna rustas upp.

Så genomförs detaljplanen
Genomförandetiden avser den tid då detaljplanen är tänkt att genomföras. För att underlätta genomförandet, ombyggnation av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, kommer fördröjd genomförandetid att tillämpas för viss kvartersmark. Det innebär att startbesked för att nyttja nya och utökade byggrätter kommer beviljas först 2,5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. På det viset kan kommunen minska utbyggnadstiden för VA och vägar vilket gör att de enskilda fastighetsägarna inom hela området snabbare kan ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Tidpunkten när rad- och kedjehus kan börja byggas kommer att regleras genom exploateringsavtal.

Så påverkas enskilda fastighetsägare
Kommunen kommer att ansvara för utbyggnad, drift och underhåll av majoriteten av vägar i planområdet. De fastigheter som idag har enskilda avloppslösningar kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet för både vatten och avlopp. Kostnadsmässigt kommer genomförandet att belasta berörda fastigheter genom att gatukostnadsersättning tas ut för förbättringsåtgärder för vägarna samt genom uttag av anslutningsavgift för kommunalt VA. Gatukostnaderna fastställs i en gatukostnadsutredning som bifogas planen. Anläggningsavgift för kommunalt VA tas ut enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Miljöbedömning
En miljöbedömning av planens genomförande har tagits fram och sammanställts i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Planens miljökonsekvenser har sammanställts under rubriken *Konsekvenser av detaljplanens och dess genomförande*.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel byggrättens storlek och placering.

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse före den 1 januari 2015 med normalt planförfarande.

Pilen visar planprocessens olika skeden. Nu är detaljplanen i antagandeskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se/plan).

INLEDNING

BAKGRUND

Kommunfullmäktige godkände 2010 *Planprogram för Norrby*, vars syfte var att översiktligt belysa lämplig markanvändning i området och ange inriktning för kommande detaljplaneläggning.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 september 2014 § 219 att detaljplaneläggning ska påbörjas för den södra delen av Norrby som är den första av tre planerade etapper i området.

DETALJPLANENS SYFTE

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

Projektets övergripande syfte är att:

- skapa förutsättningar för en samhällsutveckling med ett långsiktigt hållbart perspektiv i relation till säkerhet, hälsa och miljö,
- minska utsläpp till sjöar genom att bygga ut kommunalt VA och förbättra dagvattenhanteringen,
- säkra allmänhetens tillgång till strandområden.

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av den södra delen av Norrby mellan Norrbyskogen i öster och Drevviken i nordväst. Området avgränsas i söder av Torfastleden och Norrby gärde. I väster passerar riksväg 73 och i samma riktning, cirka 1,5 km bort, ligger stadsdelen Vega med pendeltågsstation.

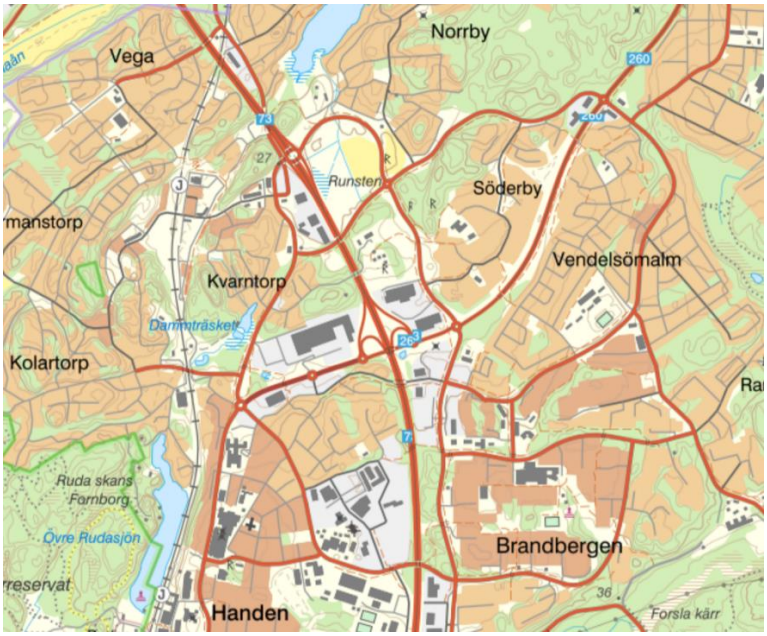

Bild 1. Norrbys läge i förhållande till Handen och stadsdelen Vega.

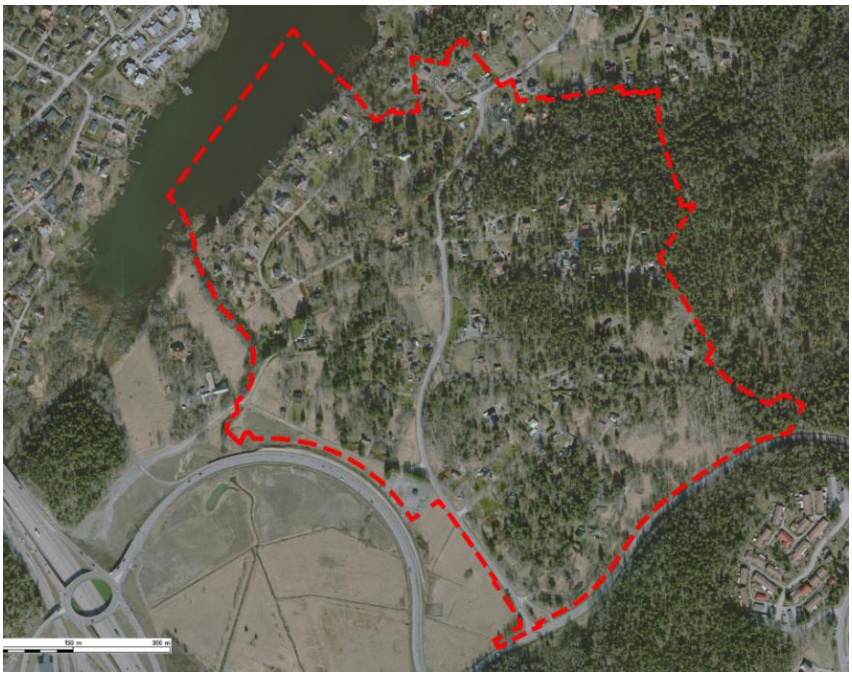

Bild 2. Detaljplanens avgränsning visas med röd markering.

Planområdet omfattar 127 fastigheter och är cirka 50 hektar stort. Marken ägs huvudsakligen av privatpersoner och av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB. Haninge kommun äger mindre delar i söder. Vägnätet inom området ägs av Skanska och kommunen. Aktiebolaget Turbinen äger en del av Gammelgårdsvägen.

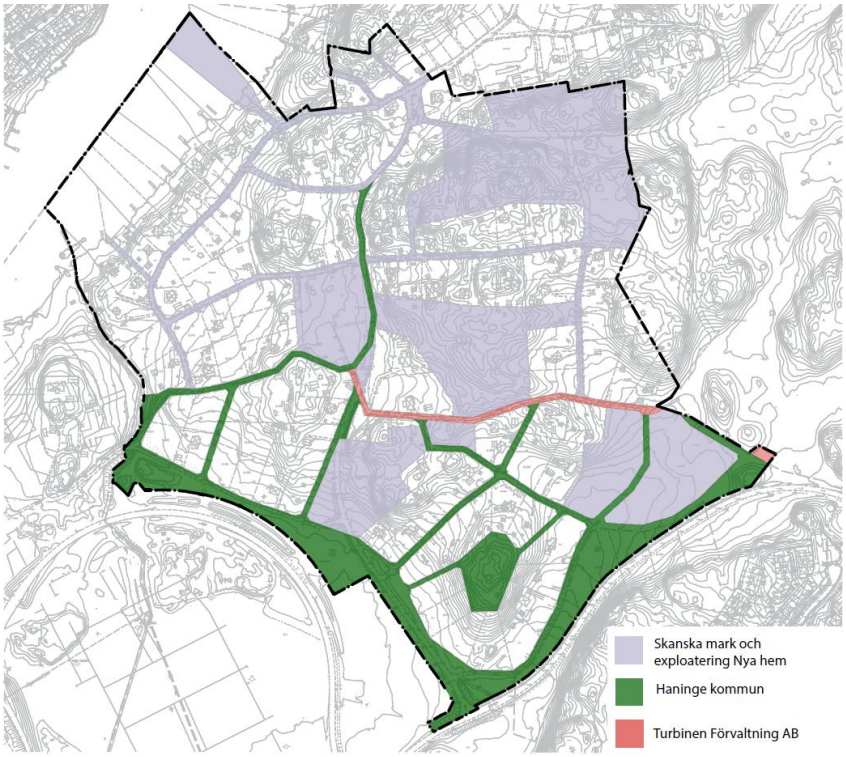

Bild 3. Karta som visar markägoförhållandena inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

KLIMAT- OCH MILJÖPOLITISKT PROGRAM 2017

Haninge kommuns klimat- och miljöpolitiskt program med utpekade mål (2017) ska tillsammans med översiktsplanen bidra till en hållbar stadsutveckling och en god livsmiljö i Haninge.

Denna detaljplan tar avstamp i målen och utgör en grund för att prioriterade frågor beaktas. För detaljplanen har följande målområden prioriterats:

- förbättrad vattenkvalitet i utpekade vattenförekomster,
- anpassning till framtida klimat,
- bevarande av landskapsvärden.

RUFS

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) pekas Norrby ut som ett sekundärt bebyggelseläge. Planområdet ligger strax utanför ett utpekat strategiskt stadsutvecklingsområde och en regional stadskärna med Vega och Handen.

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan 2030 är planområdet utpekat som gles stadsbygd. Den sydvästra delen berörs av förtätningszonen som utgår från Vega pendeltågsstation. Viktiga frågor att belysa i planeringen av Norrby är översvämningsrisk, Norrbys natursköna karaktär och möjligheter att göra den tätortsnära naturen mer tillgänglig.

Norrbyskogen i Norrbys östra del är ett viktigt rekreationsområde för Norrbyborna med naturvärden som i ett länsperspektiv är mycket höga. Enligt översiktsplanen ska det utredas om Norrbyskogen delvis kan exploateras med bostäder eller ska skyddas som naturreservat.

Norrby gärde strax söder om planområdet har en viktig funktion för dagvattenhantering. Platsen fungerar redan i dag tidvis som en våtmark som naturligt fördröjer och renar dagvattenflödet från Norrby, Brandbergen, väg 73 och den nya trafikplatsen Vega.

I takt med att Norrby omvandlas till permanentboende kommer efterfrågan på lekplatser att öka. Översiktsplanen framhåller att dagens fritidshusbebyggelse saknar lättillgängliga parkområden. I samband med planläggning och förtätning bör möjligheten att bygga fler lekplatser särskilt uppmärksammas.

PLANPROGRAM

Planprogrammet för Norrby 2010 framhåller att förutsättningarna för avstyckningar varierar kraftigt och behöver studeras vidare. Placering av nya byggnader föreslås ske så att sprängning och utfyllnader minimeras för att bevara landskapets karaktär.

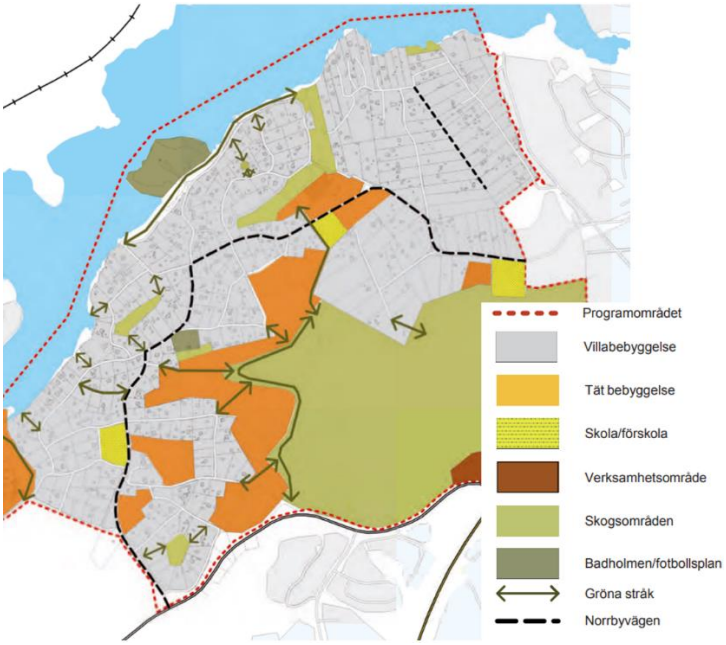

Bild 4. Föreslagen markanvändning enligt planprogram från 2010.

DETALJPLANER

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt med undantag för två mindre områden längst i söder. För dessa områden gäller:

- Detaljplan Norrby 1 med beteckning 0136-P93/1213/1, laga kraft 1994-01-18. I berört område anger planen huvudgata.
- Stadsplan Norra Söderby 1 med beteckning 01-ÖSR-2015, lagakraft 1978-11-30. I berört område anger planen gata och park.

Genomförandetiden är utgången för båda detaljplanerna. Den dag den föreslagna detaljplanen vinner laga kraft kommer de två nu gällande detaljplanerna att upphöra att gälla inom berörda delar.

STRANDSKYDD

Planområdet ligger inom område som omfattas av strandskydd. Strandskyddet inom södra Norrby gäller 100 meter från strandkant, både på land och i vatten. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

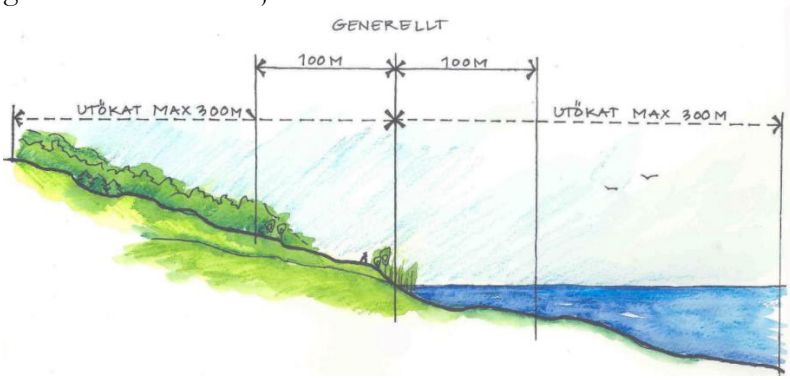

Bild 5. Det generella strandskyddet gäller normalt 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet. (Bild Boverket).

MILJÖKVALITETSNORMER – 5 KAP MILJÖBALKEN

EU:s vattendirektiv syftar till att skydda och förbättra vattenkvaliteten i samtliga unionens vattenförekomster. Vattendirektivet innebär bland annat att statusen på våra utpekade sjöar inte får försämras till följd av ny- eller ombyggnation. Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten utgör kvalitetskrav. Recipienternas möjlighet att uppfylla beslutade MKN får inte försämras till följd av genomförandet av en detaljplan.

Sjön Drevviken tar emot avrinnande vatten från planområdet. Drevviken omfattas av fastställda MKN som anger kvalitetskraven att god ekologisk status ska uppnås till år 2033 samt att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås. För Drevviken finns även ett lokalt åtgärdsprogram från 2021.

MILJÖBEDÖMNING

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken ska därför göras och sammanställas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

De sakområden som särskilt behöver belysas är påverkan på naturmiljö och påverkan på rekreation.

FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Norrby etablerades som ett fritidshusområde på 1920-talet och har idag en småskalig karaktär som delvis präglas av ett kuperat landskap med gles bebyggelse och uppväxt vegetation. Rester av jordbruksmark finns kvar i söder i form av ängspartier. En mindre del av sjön Drevviken ingår i planområdet.

Bild 6. Fritidshus i områdets kuperade terräng.

Landskapet består av skogsklädda kullar till största delen bebyggda med fritidshus på naturtomter. De flesta fastigheterna är 1000 - 3000 kvadratmeter stora. De har varierande form och vägarna är terränganpassade.

Bebyggelsen är ofta placerad runt höjdpartier med skogsmark, oftast indragen från fastighetsgräns och väg. Många hus ligger högt upp i terrängen. Där Norrby slutar i söder tar Norrby gärde vid som utgörs av ett stort öppet landskapsrum med gräsmark.

Bebyggelsen i Norrby är varierad och består av mindre villor, egnahemsbyggnader, små sportstugor och större fritidshus. Cirka 70 % av fastigheterna i Norrby bebos permanent. Utvecklingen av den närliggande stadsdelen Vega med pendeltågsstation innebär att Norrby blivit alltmer intressant för ett åretruntboende.

TOPOGRAFI, GEOLOGI OCH MARKFÖRHÅLLANDEN

Området har en varierad topografi. Höjdpartier med berg omväxlas med låglänta områden med lera. Marknivån varierar mellan cirka +20 m och +65 m. Strax sydväst och norr om planområdet finns det brantare raviner. Marken har på ett flertal platser vackert rundade, av inlandsisen slipade, bergsformationer.

Bergarterna utgörs av olika varianter av gnejs och granit och på flera platser förekommer svavelhaltig berggrund. Sulfidförande berg med hög svavelhalt kan vid hantering av bergmassan bidra till försurning. Problem som kan uppstå är till exempel försurning av vatten vilket riskerar

att förstöra ekosystem över en lång tid. Utfällning av andra oxider (tungmetaller, i huvudsak järn) kan innebära processer som leder till korrosion av konstruktioner och igensättning av ledningar.

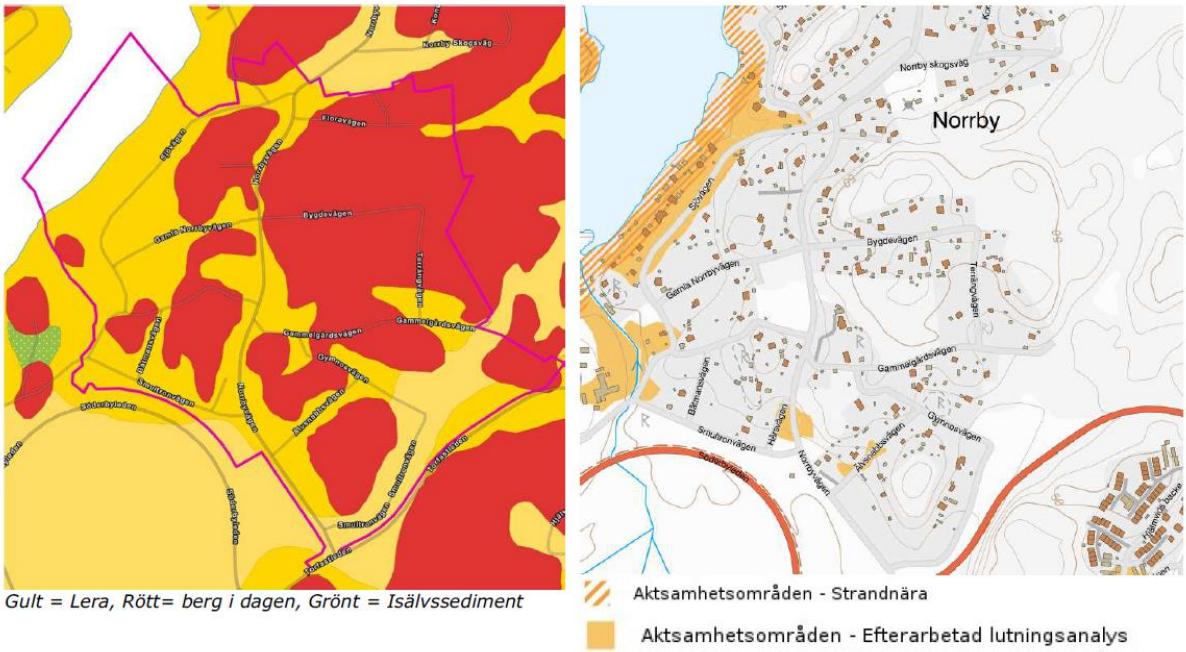

Bild 7. Jordartskarta över området, SGU (till vänster). Förutsättningar för skred i finkorniga jordar, SGU (till höger).

Jordlagrens mäktighet varierar i området. I de högt belägna områdena finns tunna jordlager ovanpå berg eller berg i dagen. Lägre ner finns platser med mäktiga lager av finjord som lera och silt (Afry, 2022). Enligt SGU finns förutsättningar för skred i finkorniga jordar framför allt i områdets västra delar ner mot Drevviken.

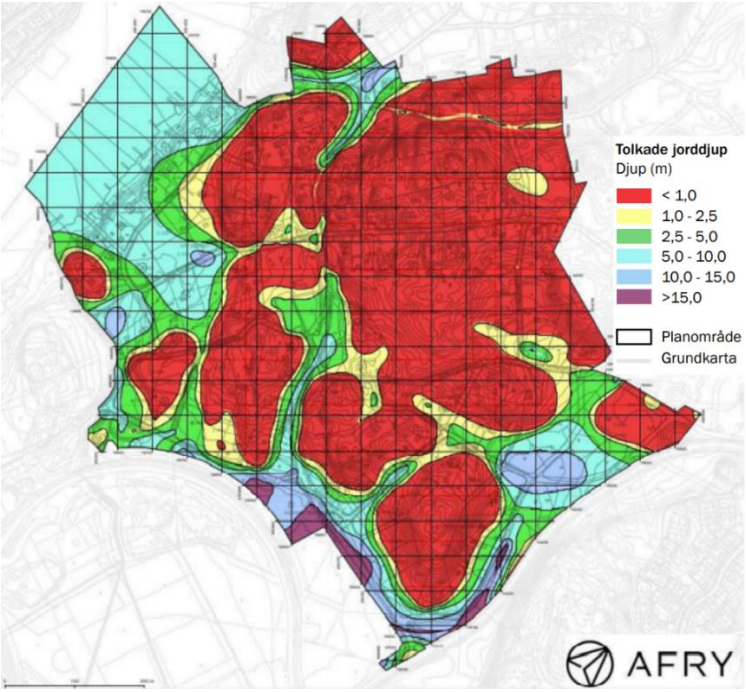

Bild 8. Tolkade jorddjup i området (Afry, 2022).

Grundvattennivåer har observerats på mellan +20,9 och +49,9, vilket motsvarar ca

0,0 till 3,5 m under markytan. Grundvattennivåer kan variera beroende på årstid och aktuella nederbördsmängder. Läs mer om markbyggnadstekniska förutsättningar under rubriken *Geoteknik – markbyggnadstekniska förutsättningar*.

KULTURMILJÖ

Enligt ortsnamnsregistret finns Norrby omnämnt 1498 och äldsta kartbelägget för Norrby är från 1758. Norrby gård är utpekad som kulturmiljö i kommunens översiktsplan. I dag finns några byggnader från gården bevarade centralt i planområdet strax öster om Norrbyvägen. Det är Norrby gårds mangårdsbyggnad, ett timrat magasin och en stenkällare med överbyggnad.

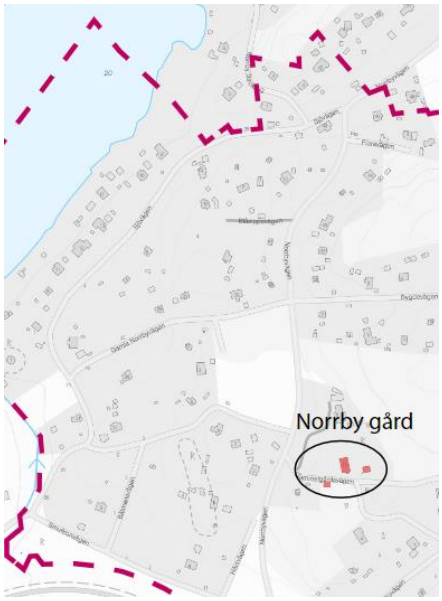

Bild 9. Bevarade byggnader vid gården Opp-Norrby, uppförda omkring 1850.

Norrby gård, med dess öppna slänt och byggnader, anses ha ett samhällshistoriskt värde då området visuellt kan berätta om en äldre epok och ett annat levnadssätt. De kvarvarande byggnaderna anses även vara byggnadshistoriskt och byggnadsteknikhistoriskt intressanta.

Bild 10. Norrby gårds timrade magasin.

I början av 1900-talet var Norrby ännu obebyggt förutom gården Opp-Norrby (Norrby gård) och Sjövikslund. Norrbys omvandling från skogs- och jordbruksmark till tomter påbörjades vid Drevviken kring år 1910 inom Vendelsö säteris gamla marker. I Norrby genomfördes en större avstyckning för fritidshus och villor kring 1925.

I Norrby blandades sommarhus med permanenta bostäder. Byggnaderna uppvisar stor variation sinsemellan. Välbevarade byggnader inom området, som skapades för friluftsliv och semester, är arkitektur- och byggnadshistoriskt intressanta. Stugorna har i hög grad förändrats men ett fåtal finns kvar i mer eller mindre oförändrat skick.

Bild 11. Stugor i området.

Inom området finns också exempel på villor av egnahemskaraktär och funkisvillor som inte kan knytas till sommarstugerörelsen men som ändå utgör välbevarade exempel på äldre arkitektur.

Bild 12. Funkisvilla (till vänster) och villa med egnahemskaraktär (till höger).

Under planarbetet har en kulturmiljöinventering gjorts (Sth Byggnadsantikvarier AB, 2017). Syftet har varit att tydliggöra vilka byggnader som har ett kulturhistoriskt värde inom området. Under rubriken *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse* finns mer att läsa om skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Fornlämningar

Haninge kommun uppvisar överlag en mycket tät fornlämningsbild. Närheten till Östersjön och flertalet farbara vattenleder har präglat Haninges bosättningsmönster och aktiviteter, allt från stenålderns säljakt till dagens semesterfirande.

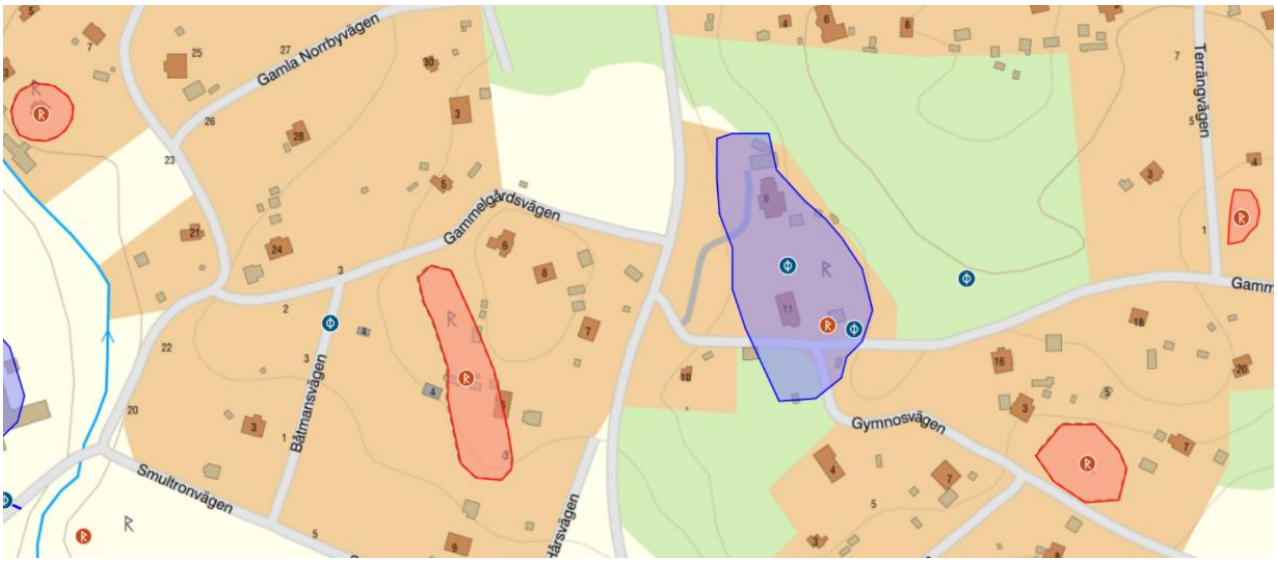

Bild 13. Kartan visar fornlämningar, markerade R, inom södra Norrby (Riksantikvarieämbetet, 2022).

Inom planområdet finns sex konstaterade fornlämningar, på kartan ovan markerade med R. I den västra delen finns två gravfält (RAÄ-nr Österhaninge 125:1 och 122:1) Gravfältens avgränsning har justerats något enligt utförd arkeologisk utredning (Stiftelsen Kulturmiljövård, Rapport 2020:72). Längst ner i sydväst på Norrby gärde finns en fornlämning i form av en hög (RAÄ-nr Österhaninge 123:1).

I områdets östra del har två nya fornlämningar konstaterats. Båda utgörs av boplatser. En ligger norr om Gymnosvägen (L2020:2220) och en norr om Gammelgårdsvägen (L2020:2221). I mitten av området finns Norrby-gårdstomt. Här utgörs fornlämningen av ett fragment av en runristning (RAÄ-nr Österhaninge 800). Själva gårdstomten är klassad som en möjlig framtida fornlämning (L 203:8226). Mer finns att läsa i rapporten ”Arkeologisk utredning etapp 2 Norrby, 2020”.

Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningarna måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen. Ett eventuellt tillstånd är vanligen villkorat med krav på arkeologiska åtgärder som ska bekostas av den som önskar utföra något som kan antas påverka fornlämningen.

NATUR

Höga naturvärden i området är främst knutna till Norrbyskogen i öster och till ravinen i sydväst strax utanför planområdet. Här finns ett vattendrag, kantat av klibbal, som mynnar ut i Drevviken. Några mindre partier med hällmarkstallskog finns inom områdets centrala höjdrygg. Här finns inslag av äldre tall som har värde för bland annat fågellivet. Inom planområdet finns också insprängda lövskogspartier och partier med öppna gräsmarker som är värdefulla för fåglar och insekter.

Norrbyskogen utgörs huvudsakligen av gammal granskog med stora inslag av äldre tallar och asp. Skogen är skyddsvärd och har en ekologisk funktion som spridningsväg, främst av arter knutna

till gammal barrblandskog. Naturinventeringar som gjorts i skogen 2019 - 2020 och 2021 visar att här finns rödlistade arter såsom mindre träfjäril och svampen tallticka.

Privata fastigheter i planområdet utgörs många gånger av anlagda trädgårdar med partier av skogsmark vilket medför att det finns ett förhållandevis rikt djurliv i området.

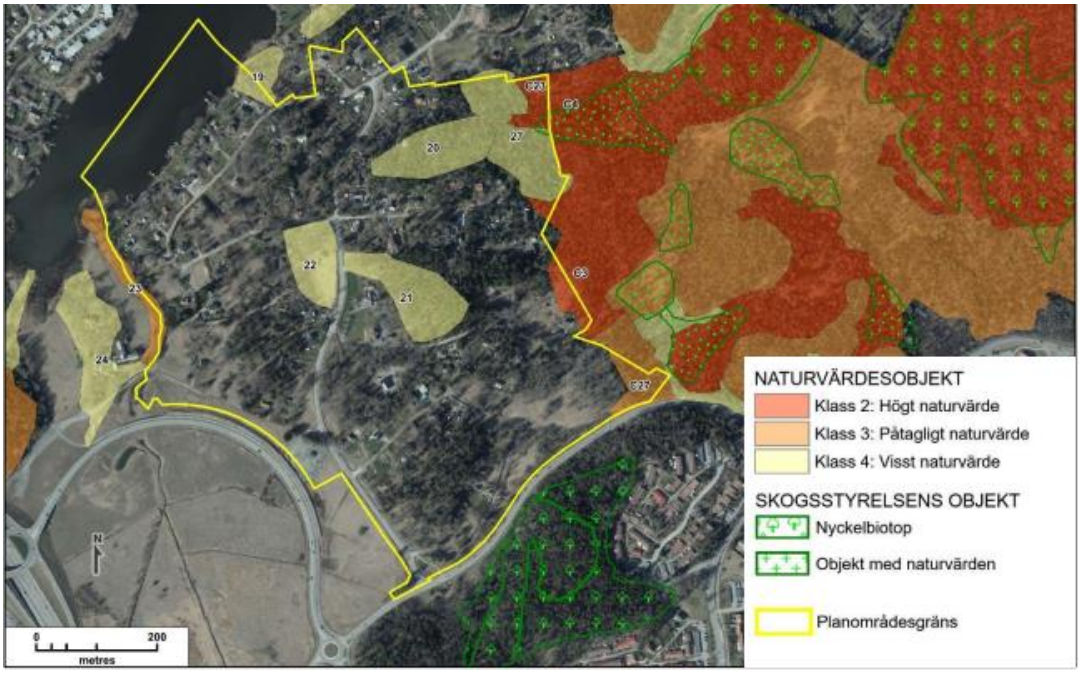

Bild 14. Naturvärden inom och utanför planområdet (Norconsult, 2022).

Vid genomförd fågelinventering (Ekologigruppen, 2022) påträffades 59 fågelarter. Exempel är duvhök och svartmes som främst är knutna till barrblandskogar och hällmarkstallskogar. I brynmiljöer med lövträd förekommer till exempel stenknäck och entita. I mer öppna gräsmarker i planområdets sydvästra kant vid Norrby gärde förekommer arter som sånglärka och stenskvätta.

Vid fladdermusinventering (Nattbakka - Ord & natur, 2022) noterades cirka åtta olika arter av fladdermöss varav tre är rödlistade i kategorin nära hotad medan övriga är klassade som livskraftiga. Fladdermössen rör sig idag framför allt längs Drevviken och Norrbyskogens ytterkanter men även inne i området längs bryn och mindre belysta vägavsnitt. Vanligast förekommande var nordfladdermus och dvärgfladdermus som är spridda i hela området.

Vid groddjursinventering (Ekologigruppen, 2022) har vanlig groda och mindre vattensalamander noterats strax utanför planområdet.

Grönsamband

De glest bebyggda, trädrika naturtomterna inom Norrby och Norrbyskogen har tillsammans med Vega och Hermantorp, på andra sidan väg 73, länge utgjort en bred skoglig korridor som skapat god grönkoppling mellan de större skogsområdena Tyresta- och Hanvedenkilen. Genomförda byggnationer gör dock att den ekologiska korridoren idag är försvagad. Längs Drevvikens strand vid Norrby finns ett viktigt mindre grönstråk från norr och vidare mot sydväst som utgör en länk mellan naturområden.

REKREATION

Norrbyskogen som delvis sträcker sig in i planområdet är ett värdefullt rekreationsområde i kommunens norra del. Den ger möjlighet till naturupplevelser och används för promenad, lek och svampplockning.

Inom planområdet utgörs stranden vid Drevviken huvudsakligen av privata fastigheter. Två mindre passager finns till vattnet som ger allmänheten möjlighet till bad och skridskoåkning. Strax norr om planområdet finns en fotbollsplan med lekplats som ägs och sköts av fastighetsägarföreningen. Här finns också den gemensamma badplatsen Norrby holme, som idag sköts av föreningens medlemmar.

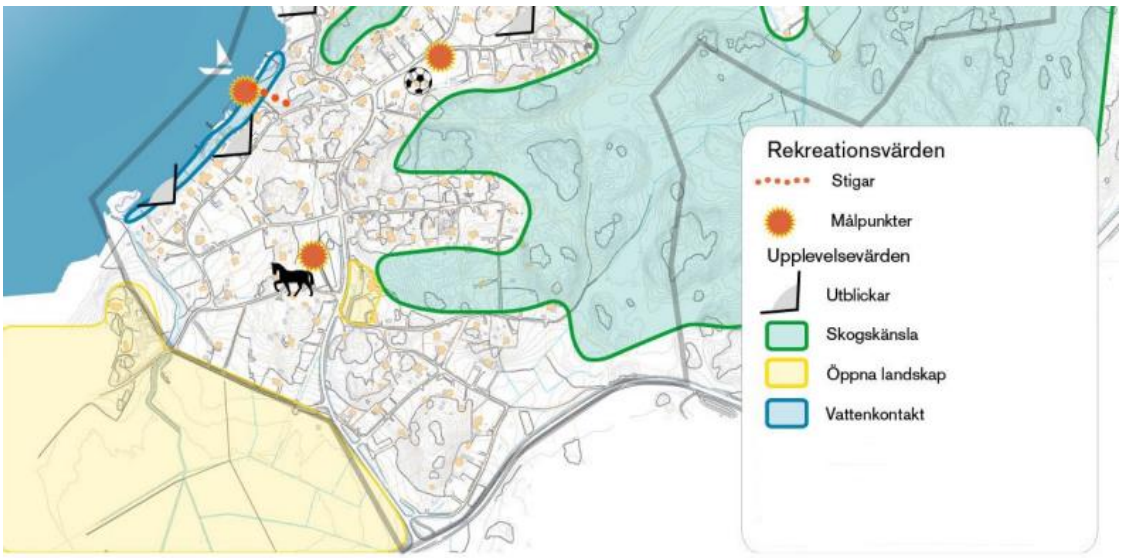

Bild 15. Bilden visar rekreations- och upplevelsevärden i området (Ekologigruppen, 2016). Hästen visar en hage som för närvarande inte används och fotbollen visar Norrby fastighetsägareförenings samlingslokal, fotbollsplan och pulkabacke.

SOCIALA ASPEKTER

Trygghet

Trafiksäkerheten är i dagsläget låg i området med brist på separata gång- och cykelvägar. Norrbyvägen är slingrande med uppväxt grönska nära vägkanten vilket ger mindre bra siktförhållanden och på vissa sträckor en otrygg känsla trots belysning i hela området.

Barn och unga

Inom planområdet saknas allmänna platser för boende att mötas på liksom lekutrymmen för områdets barn. I områdets norra del finns ett skogsparti som används för pulkaåkning vintertid. Med anledning av den låga trafiksäkerheten är det i dagsläget svårt för barn och unga att röra sig fritt i området.

SERVICE

I dag finns ingen kommunal eller kommersiell service inom planområdet. Cirka två kilometer bort i olika riktningar finns grundskola, förskola, bibliotek, större affärscentra och vårdcentral.

VÄGAR OCH TRAFIK

Det lokala vägnätet är småskaligt och uppbyggt efter det kuperade landskapet med skarpa kurvor och stora höjdvariationer. Vägarna är smala, saknar trottoar och är grusbelagda med undantag för Norrbyvägen som är asfalterad. Norrbyvägen utgör områdets huvudväg och leder från Sågen i norr till Torfastleden i söder. Alla trafikslag - gående, cyklister och bilar - delar idag på vägområdet. Vägen har idag ett genomsnittligt trafikflöde på cirka 1500 fordon per dygn medan de mindre lokalvägarna har en låg trafikering.

Bild 16. Det lokala vägnätet med smala grusvägar.

Pendeltågstationen i stadsdelen Vega är en viktig målpunkt och ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet. Strax söder om planområdet finns trafikplats Vega som ansluter Norrby med motorväg 73 mot Nynäshamn och Stockholm.

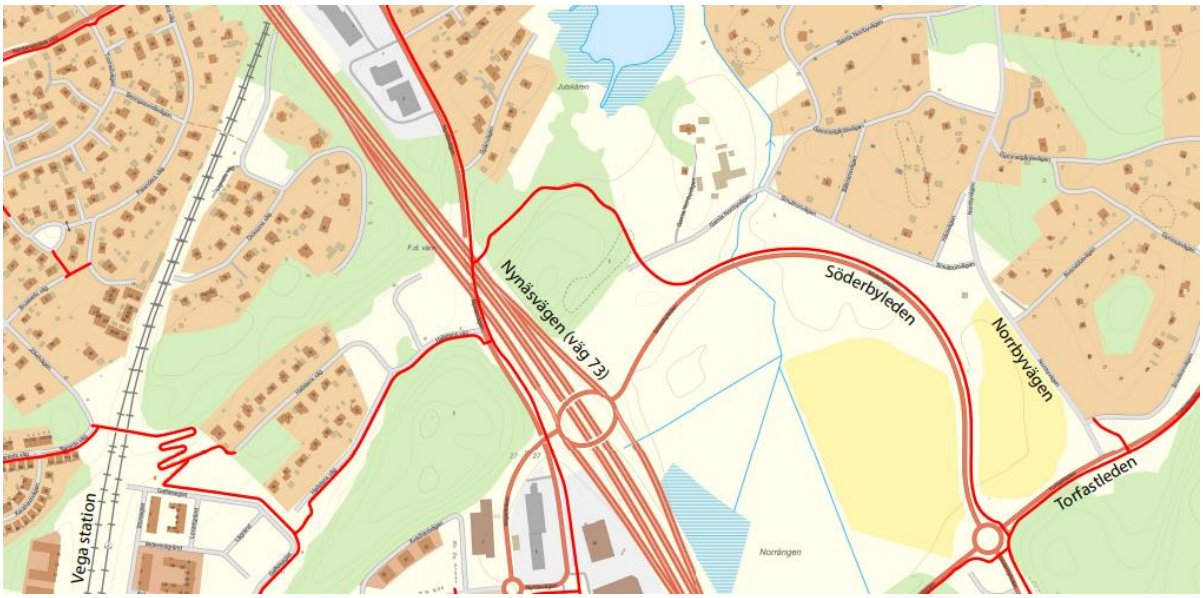

Bild 17. Bilden visar större vägar i området och cykelvägar visas i rött.

Kommundelarna Norrby och Vega är idag sammanbundna genom en gång- och cykelpassage via Gamla Norrbyvägen och Hallstens väg under motorväg 73. Kommunen har nyligen byggt ut gång- och cykelstråket vid Torfastleden mot Vega och Gudöbroleden. Längs den närliggande Söderbyleden finns både gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Norrby trafikeras av buss med slutstation Vega station. Turtätheten är låg och Norrbyvägens bredd medför att bussen har begränsade ytor att möta trafik samt att klara vissa tvära kurvor. Inom planområdet finns flera busshållplatser, till exempel mitt i området vid Norrby gård.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inom planområdet finns konstaterade markföroreningar inom den planerade förskolefastighet centralt i området. Föroreningarna utgörs av en punktkälla som sannolikt härrör från att platsen periodvis har använts för uppställning av fordon.

Något förhöjda föroreningsvärden har även hittats vid provtagning av skogsmark öster om Norrbyvägen (Bjerking, 2022-05-06).

Buller

Norrby utsätts av visst buller från trafik på Norrbyvägen som passerar i nordsydlig riktning genom området. Även trafik på de större kringliggande trafiklederna, väg 73, Söderbyleden och Torfastleden bidrar till buller, huvudsakligen i planområdets södra delar. Ljudnivåerna avtar ju längre norrut man beger sig. Lokalgatorna inom Norrby har låga ljudnivåer.

Radon

Inom Norrby finns områden som är utpekade som högriskområde för markradon. Även om fastigheterna ligger inom normalriskområde finns det ingen garanti för att förhöjda markradonhalter inte kan förekomma på enstaka platser. Radonmätningar kan behöva utföras på speciellt utsatta platser. I samband med bygglovsprövning avgörs om utförligare undersökningar behöver genomföras.

Risk för översvämning vid skyfall

Inom planområdet finns ytor som kan komma att översvämmas vid skyfall (så kallat 100-årsregn). Underlaget redovisas översiktligt och är hämtat från Skyfallsanalys (Haninge kommun, 2014). Inom planområdet i norr finns idag en fastighet söder om korsningen Norrby Backstig och Sjövägen där bebyggelsen ligger översvämningskänsligt. Läs mer om översvämning under rubrikerna *Placering av nya byggnader* och *Översvämning*.

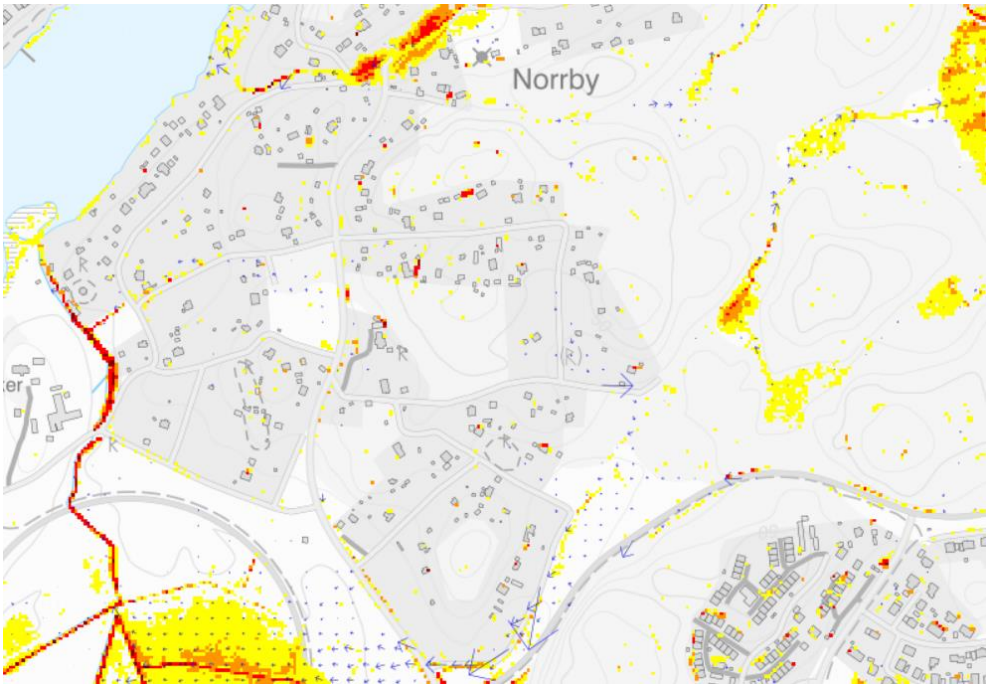

Bild 18. Bilden visar områden som idag kan komma att översvämmas vid kraftiga regn. Gult, orange och rött i bilden visar ansamling av vatten (Haninge kommun, 2014).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger idag utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Enligt kommunens VA-plan 2020 har Norrby ett stort behov av att ordna vatten- och avloppsförsörjningen i ett större sammanhang. Behovet grundas av miljö- och hälsoskäl utifrån risk för förorening av Drevviken och risk för förorening av dricksvattnet samt på grund av bebyggelsetrycket i området.

Inom hela Norrby finns idag mer än 300 enskilda avlopp. Den vanligaste avloppslösningen för fastigheter med indraget vatten är att vattentoaletten avleds till sluten tank och att bad-, disk-, och tvättvatten (BDT) avleds för infiltration. Inom området har många fastigheter enskilda anläggningar som inte är godkända. Drevviken är kraftigt övergödd och känslig som recipient, varför föroreningsbelastningen behöver minska.

Vattenförsörjningen inom planområdet sker genom enskilda brunnar.
I Norrby finns idag även sjövattenledningar, där sjövatten hämtas från Drevviken. Ledningarna ligger huvudsakligen på privat fastighetsmark längs med delar av vägnätet.

Avvattning (dagvatten)

Området avvattnas idag till största delen av större eller mindre diken längs vägarna för att slutligen nå recipienten Drevviken. Diffus avrinning sker också via tomtmark, utmed strandkanten eller genom skogsområdet österut och vidare i gamla utdikningar för att slutligen nå Drevviken. En del av områdets avrinning sker via Norrby gärde i söder, där ett flertal större dagvattendiken mynnar ut. Förutsättningarna för infiltration är begränsade inom delar av planområdet, som mestadels har grunda jordlager och där berget går nära markytan. Andra områden, med djupare jordlager, har bättre möjligheter till naturlig rening och infiltration (Ramboll, 2021).

Sjösänkningsföretag
I en mindre del av planområdet i sydväst finns ett sjösänkningsföretag (Flaten – Långsjön - Drevviken) som berör några diken och utlopp till Drevviken. Företaget bildades år 1864 och reglerar sänkningen av vattennivån i bland annat Drevviken. Företaget bedöms inte påverkas av planförslaget.

Elektricitet

För områdets elförsörjning finns två nätstationer. En vid korsningen Norrbyvägen/Floravägen och en vid Gammelgårdsvägen något väster om korsningen med Norrbyvägen.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

Avfall

Insamling av hushållsavfall sker i huvudsak i kärl med hjälp av sopbil. Cirka 1 km söder om Norrby finns två återvinningsstationer, en vid Hallstens väg och en vid Järnåldersringen.

PLANFÖRSLAGET

ALLMÄNT OM DETALJPLANEN – AVVÄGNING MELLAN ALLMÄNNA OCH ENSKILDA INTRESSEN

Planläggningens utgångspunkt är att bevara områdets karaktär samtidigt som omvandling till permanentboende sker. Kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut och vägarna ska rustas upp. Området kommer att förtätas med småhusbebyggelse. Omvandlingen ska ske med hänsyn till områdets naturgivna karaktär samtidigt som fler bostäder möjliggörs. Naturvärden i form av bergsryggar, lummighet och skogskänsla ska beaktas när ny bebyggelse tillkommer. Planområdets strategiska läge och dess närhet till stadsdelen Vega gör det lämpligt att i delar, utöver enbostadshus, även möjliggöra bebyggelse i form av radhus och kedjehus. Den tätare bebyggelsen bedöms vara ett positivt komplement till den friliggande villabebyggelsen och ger förutsättningar för en varierad bebyggelseutveckling.

Målsättning för området anges både i Haninges översiktsplan 2030 och i ”Detaljplaneprogram för Norrby (2010)”. Målen att bevara och bebygga står till viss del i konflikt med varandra - främst i Norrbyskogens närhet. Olika avvägningar har gjorts för att väga allmänna intressen mot varandra och mot enskilda intressen. Då Norrby till stor del redan idag är permanentbebott behöver viss kompletterande utbyggnad ske och bebyggelsen anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Både för att minska utsläppen till Drevviken och för få en långsiktigt hållbar utveckling av området.

Då området planeras för permanentboende vill kommunen skapa trygga, hälsosamma miljöer för människor i alla åldrar. Utrymme behöver säkras för att kollektivtrafik, utryckningsfordon och sopbilar ska kunna ta sig fram och för att minska risken för trafikolyckor. För att uppnå detta föreslås att vägarna rustas upp och asfalteras. Lokala vägar med låg trafikering föreslås fortsatt vara smala för att ta hänsyn till områdets karaktär. För de flesta fastigheterna kommer dock vägarnas upprustning innebära att intrång görs för slänter och diken. Norrbyvägen görs bredare för att skapa möjlighet till en turtätare busstrafik. Här, där många rör sig, byggs också en gång- och cykelbana. För att skapa goda livsmiljöer som är tillgängliga och användbara för alla finns ett behov av områden för lek och rekreation för både barn och vuxna. Detta är något som det idag

är ont om inom södra Norrby. Därför föreslår detaljplanen att ett parkområde med lekplats anläggs centralt i området och här reserveras också plats för en förskola.

Detaljplanen möjliggör förtätning med cirka 40 bostäder genom avstyckning. Bebyggelsen föreslås att utformas som friliggande villor, där högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet med högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. I siffran ingår inte eventuellt tillkommande Attefallsbebyggelse.

Vidare föreslås ett flertal områden med nya bostäder i form av radhus och kedjehus. Totalt innebär dessa ett tillskott på cirka 200 bostäder. Förskolan planeras centralt i området intill Norrbyvägen. Den tätare exploateringen påverkar naturkaraktären och vissa naturvärden i området och i utkanten av Norrbyskogen, men motiveras av det kollektivtrafiknära läget och närheten till service samt av det stora behovet att bygga ut kommunalt VA.

All tillkommande bebyggelse ska beträffande placering och utformning anpassas till befintlig terräng och återhållsamhet ska gälla för markarbeten. Bestämmelser om terränganpassning och bevarande av naturvärden syftar till att behålla områdets och landskapets karaktär och kvaliteter.

Strandområdet inom detaljplanen är till största del redan ianspråktaget av privat bebyggelse. Två mindre passager ner till vattnet säkerställs dock som naturmark där allmänheten kan komma ner till stranden.

NYA FASTIGHETER OCH BYGGNADER

Nya fastigheter

För att utveckla planområdet i enlighet med planens syfte har minsta lämplig fastighetstorlek reglerats till 1000 kvadratmeter för friliggande villor. Områdets varierande förutsättningar gör att storleken på majoriteten av fastigheterna kommer att ligga på 1 000 - 1 500 kvadratmeter. Detaljplanen möjliggör att ytterligare cirka 40 fastigheter för villor tillkommer genom avstyckning. För radhus och kedjehus lämnas på vissa platser en flexibilitet. Antingen kan en större fastighet bildas med flera hus som ingår i en bostadsrättsförening eller så kan äganderätter skapas genom att området styckas i mindre delar. På dessa platser reglerar planen inte storleken på fastigheten men antalet lägenheter regleras.

Vid bedömning av styckningsrätt har respektive fastighets förutsättningar varit styrande. Förutom fastighetsstorlek har topografi, tillgänglighet, översvämningsrisk och ibland placering av befintlig huvudbyggnad avgjort möjligheten till styckning.

Planen reglerar hur stora nya fastigheter minst ska vara. Detta styr om en fastighet kan styckas eller inte. Avstyckningar regleras genom en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek vilket betecknas **d** på plankartan. (Endast landareal avses ej vatten). Då en del fastigheter är mer än dubbelt så stora som minsta angivna fastighetsstorlek, finns möjlighet att stycka dessa fastigheter och tillskapa ytterligare fastigheter och byggrätter. Sist i denna planbeskrivning under rubriken *Detaljplanens genomförande* finns en illustrationskarta som visar föreslagna avstyckningsmöjligheter.

Till planhandlingarna bifogas en *Fastighetskonsekvensbeskrivning,* bilaga 1. Här redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser planen får för respektive fastighet och vilka planbestämmelser som gäller för fastigheten samt eventuell styckningsrätt.

Nya byggnader

Friliggande villor
Bebyggelsens omfattning regleras som största tillåtna byggnadsarea vilket är den yta på marken som byggnaden upptar. Byggrätten är reglerad så att huset får uppta en något mindre yta på marken om man bygger ett högre hus och en något större yta om man bygger ett lägre hus. Bestämmelsen syftar till att ge bebyggelsen variation och anpassning till landskapets varierande karaktär.

Cirka 60 procent av fastigheterna omfattas av den generella byggrätten vilken betecknas med **e1** på plankartan.

e1 – Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 8,5 meter får uppta en byggnadsarea om högst 140 m2. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 6 meter får uppta en byggnadsarea om högst 170 m2. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m2. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

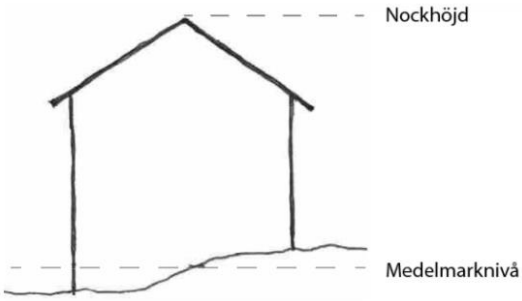

Bild 19. Nockhöjden beräknas från markens medelmarknivå.

Stora hus
Ett fåtal fastigheter har idag befintliga byggnader som är större än enligt ovanstående byggrätt. För dessa fastigheter föreslås en individuellt anpassad byggrätt (**e2, e3, e4 och e6**) för att inte göra byggnaderna planstridiga. Dessa fastigheter regleras med nockhöjd och byggnadsarea på plankartan samt ges byggrätt för komplementbyggnad.

Suterräng
På ett fåtal fastigheter med mycket kuperad terräng finns bestämmelser om suterränghus. Syftet är att värna platsens naturkaraktär genom att hantera nivåskillnader och undvika större uppfyllda slänter men ibland också för att husen ska vara tillgänglighetsanpassade. Det vill säga att en farbar väg kan anläggas fram till en huvudbyggnad. Fastigheterna har beteckningen **f5** på plankartan. På fastigheter med en suterrängbestämmelse regleras byggrätten till en 140 kvadratmeter stor huvudbyggnad med högsta nockhöjd 8,5 meter, på plankartan **e5**, då en bedömning har gjorts att ett hus med ett något mindre fotavtryck är en bättre anpassning till platsen.

f 5 - Huvudbyggnad ska utformas med suterräng.

e5 - Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 8,5 meter får uppta en byggnadsarea om högst 140 m2. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m2. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

Radhus och kedjehus
Utöver byggrätten på befintliga och styckningsbara fastigheter medger detaljplanen ett antal större förtätningsområden med totalt cirka 200 nya bostäder med radhus och kedjehus. Småhusbebyggelsen kommer att variera något i höjd och regleras till max två våningar med undantag för radhusbebyggelse närmast Norrby gärde i söder där planen medger tre våningsplan.

Bygglovsbefriade åtgärder
På fastigheter med bostadshus kan det i vissa fall vara möjligt att vidta bygglovsbefriade åtgärder. Exempelvis att enligt 9 kap. 4 § PBL uppföra en ”Friggebod” vilket innebär att ytterligare en komplementbyggnad om 15 kvm får uppföras. Andra exempel är så kallade ”Attefallsåtgärder”, enligt 9 kap. 4 a – 4 c § § PBL, vilket bland annat innebär möjligheten att:

- uppföra eller bygga till en byggnad som avses utgöra en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad (som till exempel uthus eller garage) på max 30 kvadratmeter, så kallade ”Attefallshus”,
- bygga högst två takkupor och en mindre tillbyggnad av huvudbyggnaden om 15 kvm, lägre murar och plank samt skärmtak,
- i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad.

Vissa av dessa bygglovsbefriade åtgärder kräver en anmälan vilken ska skickas till bygglovenheten i Haninge kommun. För områden med särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL gäller andra regler angående Attefallshus. Läs mer om detta under rubriken *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*.

PLACERING AV NYA BYGGNADER

Placering av byggnader regleras av två generella bestämmelser på plankartan som anger att nya huvudbyggnader och dess tillbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och att nya komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas över fastighetsgräns.

”Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.”

”Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Alternativt får komplementbyggnader sammanbyggas över fastighetsgräns.”

För radhus och kedjehus gäller den generella planbestämmelsen att huvudbyggnader får placeras sammanbyggda i fastighetsgräns alternativt 2 meter från fastighetsgräns.

”Radhus och kedjehus (f1, f3 och f4) ska placeras sammanbyggda i fastighetsgräns alternativt 2 meter från fastighetsgräns.”

Placering av byggnader regleras också genom ”prickmark” och ”korsmark” på plankartan. Inom korsmark får komplementbyggnader uppföras och mur medges. Inom prickmark får inga byggnader uppföras med undantag av bygglovsbefriade åtgärder. Väderskyddad cykelparkering och sophantering medges på prickmark.

Mellan nya byggnader och fastighetsgräns mot gata (allmän plats) är huvudprincipen att prickad så kallad förgårdsmark har lagts ut på alla fastigheter. Bredden på prickmarken varierar men är ofta mellan fyra och sex meter. Syftet med förgårdsmarken är att uppnå trafiksäkerhet med goda siktförhållanden och att det ska bli möjligt att anordna biluppställningsplats på den egna fastigheten. Förgårdsmarken bevarar också områdets nuvarande karaktär med byggnaderna något

indragna från gatan. På de ställen där befintliga byggnader är placerade närmare gatan har prickmarken anpassats efter befintliga förhållanden.

Prickning eller korsmarkering av mark har även gjorts där andra faktorer påverkar var det är olämpligt att placera byggnader, till exempel om det finns risk för översvämning eller om marken är mycket kuperad och svår att bebygga utan större ingrepp. Prickmarkering har även gjorts på vissa platser där syftet är att värna områdets kultur- och naturmiljö samt landskapsbild.

Tillgänglighet

Husens placering på fastigheten är viktig för att möjliggöra en infartsväg som gör huvudbyggnaden tillgänglig för rörelsehindrade och för räddningstjänsten. Eftersom området är mycket kuperat är detta svårt att uppnå på alla fastigheter. Vid bygglovsprövning görs en avvägning mellan anpassning till terrängen och god tillgänglighet. Ur tillgänglighetssynpunkt är det bra om angöring med bil kan ske så nära huvudbyggnaden som möjligt.

På ett fåtal fastigheter med befintliga mindre huvudbyggnader som idag enbart nås via längre branta trappor reglerar planen att en eventuell ny huvudbyggnad ska placeras på annan plats så att farbar infart kan ordnas. Detta regleras på plankartan genom att den otillgängliga platsen korsmarkeras vilket innebär att enbart komplementbyggnader får uppföras här.

Även om en tillgänglighetsanpassad tillfart inte kan ordnas ställs vid bygglov alltid krav på att själva bostaden är tillgänglighetsanpassad så att en bostads huvudfunktioner, så som kök, sovrum och badrum, finns i bostadens entréplan.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Detaljplanen är utformad med varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla eller kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § PBL. På plankartan är de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna reglerade med **k1**. De som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla är reglerada med **q1**. Plankartan redovisar en beskrivning av byggnadernas karaktärsdrag och särskilda värden.

Varsamhetsbestämmelser – gäller byggnader markerade med ”k1”

Varsamhetsbestämmelser betecknas **k1** i plankartan. Varsamhetsbestämmelser syftar till att tydliggöra vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden som varsamheten speciellt ska rikta in sig på. Regleringen innebär att underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden.

k1 - Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden, se plankartan.

För små byggnader med kulturhistoriskt värde har ”k-bonus” föreslagits för att möjliggöra att dessa bibehålls. Med ”k-bonus”, betecknat **e32** på plankartan, finns möjlighet att utnyttja den generella byggrätten och utöver det behålla den befintliga byggnaden. Om den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden rivs gäller endast den generella byggrätten (betecknad **e1** på plankartan).

e32 - Utöver tillåten byggrätt medges att kulturhistoriskt värdefull byggnad får bibehållas men ej byggas till.

Skyddsbestämmelser – gäller byggnader markerade med ”q1”

De kulturhistoriska byggnaderna vid Norrby gård (fastigheten Opp-Norrby 2:565 (1,2)) föreslås regleras med en skyddsbestämmelse. Byggnaderna har bedömts som kulturhistoriskt särskilt värdefulla och regleras med bestämmelsen **q1** på plankartan. De utgörs av mangårdsbyggnaden (idag med nyare panel), stenkällaren med överbyggnad och det timrade magasinet. Bestämmelsen innebär att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas. Även här ska underhåll utföras varsamt samtidigt som karaktärsdragen hos byggnaderna ska bevaras.

q1 - Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL (2010:900) som inte får förvanskas eller rivas. Underhåll ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden, se plankartan.

Läs om möjlighet till ersättning på grund av skyddsbestämmelser under rubriken *Ersättning med anledning av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.*

Utökad lovplikt

För byggnader som omfattas av q1- eller k1-bestämmelser gäller utökad lovplikt för tillbyggnader, fasadändring, omfärgning av fasad samt byte av fasadmaterial och taktäckningsmaterial.

Utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder

Området vid Norrby gård bedöms utgöra en särskilt värdefull kulturhistorisk miljö enligt 8 kap. 13 § PBL. På plankartan framgår områdets utbredning under rubriken *Kulturmiljö*. Bedömningen är baserad på den för detaljplanen framtagna inventeringen ”Kulturmiljöinventering”, 2017-01-16. Området med särskilt värdefull kulturmiljö omfattas inte av möjligheten till bygglovsbefriade åtgärder, till exempel så kallade ”Attefallsåtgärder”.

Anpassning till kulturmiljön

Fastigheter där ny bebyggelse planeras i direkt anslutning till eller nära den kulturhistoriskt värdefulla platsen Norrby gård har fått gestaltningsbestämmelsen (**f2 och f3)** på plankartan. Syftet är att byggnaderna ska förhålla sig till Norrby gård och utformas med hänsyn till kulturmiljön.

f2 - Byggnader ska utformas med hänsyn till kulturmiljön. Tak ska vara sadeltak och fasader ska utföras med träpanel och ha faluröd matt färg eller vara träfärgade.

f3 - Radhus och kedjehus ska utformas med god helhetsverkan och hänsyn till kulturmiljön. Fasader ska utformas med träpanel och vara träfärgade.

FORNLÄMNINGAR

De fornlämningar som finns inom planområdet framgår av en upplysningssymbol för fornlämning på plankartan.

Bild 20. Upplysningssymbol för fornlämning.

I det fall man planerar någon typ av markingrepp eller byggnation som berör en fornlämning måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse. Ett eventuellt tillstånd kommer att vara förenat med krav på arkeologiska åtgärder (utgrävning), som ska bekostas av den som planerar ett ingrepp. En eventuell utgrävning måste vara slutförd innan byggnation kan påbörjas.
Vid Smultronvägen i sydväst planeras tätare bebyggelse i form av radhus och kejdehus. Här har marken med fornlämningen RAÄ-nr Österhaninge 122:1 reglerats med prickmark (byggnad får inte uppföras) på plankartan. Det är däremot inte säkerställt att det markerade området helt stämmer överens med fornlämningens utbredning. På fastigheten OPP-NORRBY 2:383 vid Gymnosvägen finns ett fornlämningsområde som också är översvämningskänsligt. Här reglerar detaljplanen att enbart komplementbyggnad får uppföras. Innan platsen eventuellt kan bebyggas ska tillstånd sökas. Inom planområdet får inga markarbeten utföras invid eller i närheten av fornlämningar utan tillstånd av Länsstyrelsen.

Översvämning

Risk för översvämning vid Drevviken
Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat översvämningsrisk. Drevvikens medelvattennivå ligger på +20,0. Enligt rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län bör sammanhållen bebyggelse placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde (BHF) och enstaka byggnader av lägre värde bör placeras över nivån för ett 100-årsflöde. För Drevviken är rekommenderad lägsta grundläggning av sammanhållen bebyggelse +22,8 (BHF) och enstaka byggnader av lägre värde +21,9 (100-årsflöde), i höjdsystem RH 2000.

För att anpassa bebyggelsen till ett framtida klimat med ökad risk för översvämning begränsar planen möjligheten till låglänt bebyggelse. Låglänt mark vid Drevviken föreslås regleras med korsmark. Här får endast komplementbyggnader uppföras. Detta berör alla fastigheter med strand mot Drevviken. Ett undantag finns där huvudbyggnaden redan idag ligger nära stranden och översvämningskänsligt. För att inte göra byggnaden planstridig regleras, **b1** på plankartan, att vid förändringar så behöver hänsyn tas till översvämningsrisken. Tillbyggnad av huvudbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden. På övriga fastigheter längs Drevviken regleras huvudbyggnadens placering genom bestämmelsen **b2**.

b1 - Tillbyggnad av huvudbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +22,8 meter (RH 2000) inte skadar byggnaden.

b2 - Lägsta grundläggningsnivå huvudbyggnad är +22,8 meter (RH 2000).

Risk för översvämning på grund av skyfall
För att hitta områden med risk för översvämning vid skyfall har lågpunkter identifierats, och regnets flödesvägar och instängda områden (där vattnet inte har någon väg ut) har studerats. Områden med översvämningsrisk redovisas i en skyfallsanalys (Ramboll, 2022). Att bygga på mark som kan översvämmas innebär problem då vattnet kan skada byggnaden och det kan vara svårt att ta sig till eller från byggnaden.

Parallellt med detaljplanearbetet har Haninge kommun projekterat det framtida VA-systemet, inklusive dagvattensystem och vägar. Dagvattensystemet dimensioneras inte för att klara avledning av ett så kallat 100-årsregn, utan vattnet förutsätts under ett skyfall rinna huvudsakligen ovanpå marken när diken och ledningssystem är fulla. Detaljplanen ska dock utformas så att

föreslagna byggrätter klara en sådan framtida situation där ett förändrat klimat är medräknat utan att planerad bebyggelse skadas. Det projekterade dagvattensystemet i kombination med höjdsättning av gator och på vissa platser reglering av lägsta golvhöjd samt bebyggelseförbud på vissa platser ska förhindra att regn av skyfallskaraktär blir stående och skadar planerad bebyggelse.

Utförda modelleringar visar ett framtida scenario med låg översvämningsrisk inom planområdet för befintliga byggnader, efter att vägar och tillhörande diken har byggts ut. Undantag finns för några få platser som redan idag ligger låglänt och översvämningskänsligt. Framkomlighet och åtkomst för räddningstjänsten till och från planområdet och till fastigheterna inom planområdet bedöms som tillfredställande även vid ett 100-års regn.

En stor risk för översvämning, kopplat till skyfall, visas norr om Sjövägen i anslutning till Norrbyvägen och vidare norrut utanför planområdet. Vid projektering av väg och diken på platsen har avvattningen setts över. En lågpunkt har lagts till inom den södra etappen för att inte föra vattnet mot den mellersta etappen. På varje sida om lågpunkten kommer nya diken anläggas i den södra etappen som har koppling till dagvattennätet. De är anpassade till den framtida lösningen med en utbyggnad, vilket medför en större kapacitet i dikena än vad som har varit tidigare. För att förbättra situationen ytterligare har Sjövägen sänkts där den ansluter till Norrbyvägen för att lättare kunna leda bort vatten som kan ansamlas på gatan och kapaciteten i anslutande diken har ökats. Avvattningen sker här slutligen mot ravinen (på plankartan reglerad som natur) och sedan Drevviken i detaljplanens nordvästra del. Avvattning av nya fastigheter vid Floravägens västra del sker mot lågpunkten och har beaktats vid projektering av förbättringsåtgärderna.

Andra platser med risk för översvämning som pekas ut är till exempel längs med Smultronvägen öster om Norrbyvägen och i området där Smultronvägen korsar Gymnosvägen. Även på några enstaka fastigheter finns utpekade översvämningsområden av mer avgränsad karaktär.

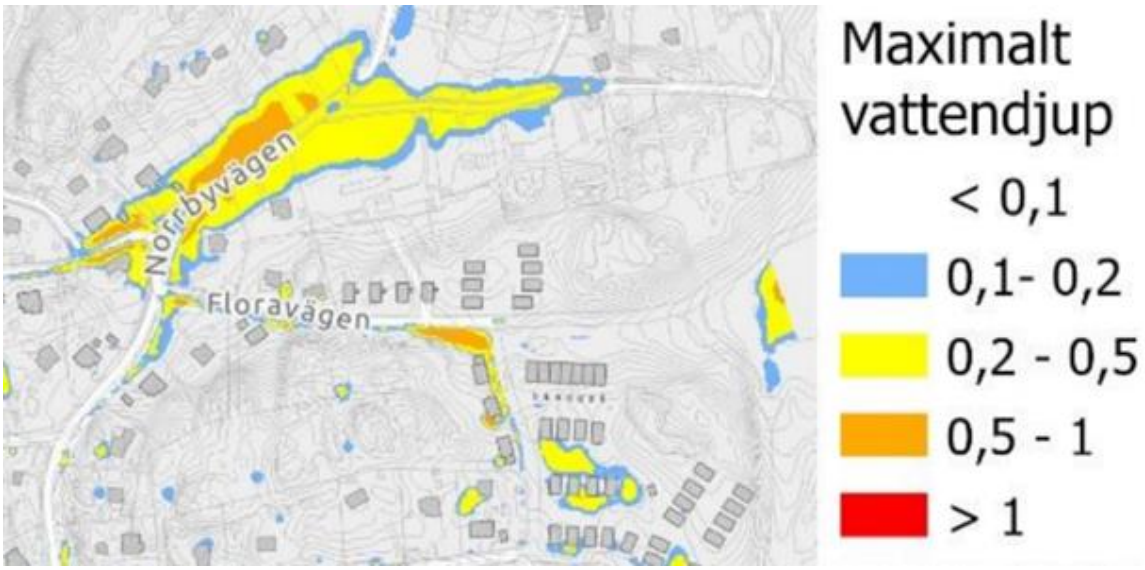

Bild 21. Framtidsscenario - modellerad översvämning vid ett 100-års regn angivet i meter i norra delen av planområdet (Ramboll, 2022).

På plankartan regleras översvämningskänslig mark för att tillkommande huvudbyggnader inte ska få en olämplig placering. Detta sker huvudsakligen genom att riskområden för översvämning korsmarkeras med regleringen att enbart komplementbyggnader får uppföras. På dessa platser

bör dock fastighetsägare överväga om man bör vidta någon typ av lokal skyddsåtgärd innan man uppför byggnader som garage och uthus med mera eller om annan plats ska användas.

På en plats, Opp-Norrby 2:86, där Sjövägen ansluter till Norrbyvägen, ligger huvudbyggnaden redan idag översvämningskänsligt i förhållande till skyfall. Här regleras med bestämmelsen **b3** på plankartan att en ny huvudbyggnad ska utformas så att lägsta nivå på färdigt golv ska ligga minst 50 cm över gata. Om gatan sluttar gäller 50 cm över gatans lägsta nivå intill byggnaden. Huset kan behöva placeras på en sockel. Bestämmelsen om lägsta golvnivå gäller även för eventuell källare. Avsikten med bestämmelsen är att om en ny huvudbyggnad uppförs på platsen så behöver översvämningsrisken beaktas vid utformning och placering av byggnaden.

b3 - Tillbyggnad av huvudbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad ska utformas och utföras så att färdigt golv placeras minst 0,5 meter över nivå på intilliggande lokalgata/huvudgata (gäller även källare). Hörnfastigheter utgår från den lägst liggande gatan.

Ett annat översvämningskänsligt område som pekas ut är en lågpunkt i nordost där Floravägen kommer att ansluta till Terrängvägen. Här kommer marken att behöva höjas för att undvika att planerad nätstation översvämmas. Här kommer diken och trummor föra överskottsvatten österut till Norrbyskogen. För nätstationen regleras en lägsta grundläggningsnivå.

b7 - Lägsta grundläggningsnivå är +47 meter (RH2000).

Inom nya bebyggelsekvarter för radhus och kedjehus tas översvämningsfrågan om hand genom höjdsättning och på vissa platser uppfyllnad av marken. Detaljstudier har gjorts för att behålla viktiga flödesvägar samtidigt som lägre liggande bebyggelse inte ska påverkas (Markanta AB, 2023).

Översvämningskänslig mark längs med den södra ravinen och längs med det större anslutande diket (på plankartan reglerat som NATUR) regleras med prickmark som anger att byggnad inte får uppföras. Syftet är att reservera marken för översvämmande vatten.

I den södra ravinen kommer kommunen utföra vissa förstärkningsåtgärder, för att minska erosionen, i samband med utbyggnad av området. Modelleringen visar dock att flödet i södra ravinen under normala förhållanden kommer att minska något efter utbyggnad av nya vägar med tillhörande dikesystem.

Detaljplanens generella bestämmelse angående större markutfyllnader syftar bland annat till att undvika olämplig utfyllnad av lågpunktsområden och på så sätt överflytta översvämningsproblematiken till andra närliggande fastigheter. Läs mer under rubriken *Minimera markarbeten och sprängning.*

Geoteknik - markbyggnadstekniska förutsättningar

Markstabilitet
Ett flertal geotekniska utredningar har genomförts inom planområdet för att belysa sättningsförhållanden, markstabilitet (skredrisk) och risk för erosion. Vid beräkningar har hänsyn tagits till ett förändrat framtida klimat med en förväntad ökad regnmängd.

De geotekniska förutsättningarna varierar inom området. Lämplig grundläggningsmetod för planerade byggnader varierar beroende på jordlagrens mäktighet och tillkommande laster från byggnaderna (Afry, 2022). Även jordens sättningsbenägenhet varierar där större sättningar kan

förväntas på platser med mäktigare jordlager, som mest upp till 10-20 cm, där sättning kan pågå under många år.

Inom områden med djupa jordlager krävs i regler pålning som grundläggning för nya byggnader. Generellt kan lätta komplementbyggnader grundläggas utan markförstärkning så länge några cm sättning kan accepteras.

På utvalda platser har kontroll av totalstabiliteten gjorts med hjälp av beräkningssektioner och med antagen bygglast. Enligt utförda beräkningar uppvisar planområdet goda stabilitetsförhållanden. Även utpekade aktsamhetsområden (se bild 7) som slänten mot Drevviken och slänt ned mot södra ravinen har tillfredsställande stabilitetsförhållanden. För utpekat aktsamhetsområde vid Älvsnabbsvägen görs bedömningen med beaktande av geologi och terräng att skredrisk inte föreligger.

Där den södra ravinen strax utanför planområdet närmar sig Smultronvägen i sydväst med branta slänter finns lokalt något sämre stabilitet. Det nya småhusområdet som gränsar mot ravinen kommer i den södra och sydvästra delen behöva grundläggas till fast botten för att undvika sättning och påverkan på markstabiliteten. Exempelvis kan detta göras med betongpålar som stoppslås mot friktionsjord eller mot berg. På plankartan regleras området med bestämmelsen **b4**.

b4 - Grundläggning ska utföras till fast botten.

För det planerade radhusområdet i hörnet Norrbyvägen och Smultronvägen samt de två större områdena med småhusbebyggelse norr Torfastleden har kompletterande stabilitetsberäkningar gjorts (Bjerking, 2022). De utförda beräkningarna visar på tillfredställande markstabilitet under förutsättning att markhöjning begränsas till max 1 meter i de större områdena och att den planerade bebyggelsens höjd inte överskrider två våningar. På plankartan regleras bebyggelsens nockhöjd och marken regleras med bestämmelsen **b4 och b5**.

b5 – Marken får maximalt höjas 1 meter.

Vid Gamla norrbyvägen i planområdets sydvästra del kommer förstärkningsåtgärder göras i ravinen i form av erosionsskydd för att undvika erosion och sättningar i väg och planerad VA-anläggning.

Ute på Norrby gärde i planområdets sydligaste del finns djupare lerlager och mark med sämre stabilitet. Planerade dagvattendammar kan komma att behöva anläggas med hjälp av spontning, vilket vidare studier får visa.

Minimera markarbeten och sprängning

För att bevara områdets naturgivna kvaliteter är det viktigt att påverkan på befintlig terräng begränsas. En generell bestämmelse som gäller hela planområdet reglerar att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi. Detta syftar till att minimera sprängning, schaktnings- och fyllnadsarbeten och bevara områdets karaktär.

En väl terränganpassad huvudbyggnad utförs och placeras på ett sätt som minimerar behovet av markarbeten. Den anpassas i hög grad efter befintlig terräng till skillnad från den där marken anpassas efter byggnaden med stora utfyllnader.

" Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning- och fyllningsarbete"

Att minimera sprängningen innebär att man i första hand genom val och utformning av hustyp anpassar huset efter terrängen på fastigheten och inte tvärs om.

Bild 22. Illustration som visar hur sluttningstomter kan bebyggas.

MARK OCH VÄXTLIGHET

Naturmark

Området är kuperat och flera bostadsfastigheter har inslag av berghällar samt bevarad grönska och högvuxna träd. Kulturmiljön på platsen består inte bara av utpekade värdefulla byggnader utan också av landskapets kupering med dess gröna struktur.

I utförda naturinventeringar har konstaterats att de högsta naturvärdena inom planområdet finns centralt i norr och i planens nordöstra del. I detaljplanen skyddas partier av dessa naturvärden genom att de regleras som naturmark (**NATUR** på plankartan).

Mellan nya bebyggelsekvarter i nordöst och Norrbyskogen föreslås att ett mindre område planläggs som naturmark, som ska säkra allmänhetens tillgänglighet till skogen och till de stigar som idag fortsätter in i skogen.

Även via Gammelgårdsvägens kommande förlängning mot öster kommer god tillgänglighet till Norrbyskogen finnas. Entréerna kan med fördel förtydligas genom skyltning och genom att anlägga tydliga stigar ut i skogen för att kanalisera besökare och på så sätt skydda naturvärden.

Inom allmän plats **NATUR** tillåts att diken för dagvatten, dagvattenanläggningar och enklare naturstigar samt mindre anläggningar uppförs. I det område där Norrbyskogen planläggs som naturmark bör större grävning undvikas.

Skydd av markytan

På vissa bostadsfastigheter finns karaktärsgivande bergsformationer och trädmiljöer ofta i branta lägen som är viktiga för landskapsbild och spridningssamband. Platserna värnas genom bebyggelseförbud (prickmarkering i plankartan) och beteckningen **n1** vilket innebär att markens höjd ska bevaras.

n1 – Markens höjd får inte ändras.

Marklov för trädfällning

Strax nordost om Norrby gård finns en höjdrygg med en värdefull trädmiljö med flera äldre tallar. För att värna om trädmiljön, som också kommer att utgöra ett visst visuellt skydd mellan Norrby gårdsmiljö och ny planerad kedjehusbebyggelse, regleras platsen med **n2** på plankartan. Här krävs marklov för fällning av ekar och tallar med en stamdiameter om 0, 3 meter eller större mätt 1,3 meter över mark. Område där träd behöver fällas för utbyggnad av gator och VA undantas från kravet på marklov för trädfällning.

n2 - Tallar och ekar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom kan det efter lovprövning få fällas.

Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. Efter lovprövning kan riskträd, vilket är träd som riskerar att falla med skada på person eller egendom eller sprida epidemisk trädsjukdom, få fällas. Vid ansökan om marklov för trädfällning görs en bedömning om marklov kan beviljas.

Marklov krävs även för fällning av ekar och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark (område n2). Område där träd behöver fällas för utbyggnad av gator och VA undantas från krav på marklov för trädfällning.

NYA BOSTADSKVARTER

Radhus- och kedjehusområden öster om Norrbyvägen

Öster om Norrbyvägen möjliggör detaljplanen en förtätning med cirka 135 radhus eller kedjehus på huvudsakligen fyra platser. Bland annat i kanten av Norrbyskogen i enlighet med planprogrammet för Norrby 2010.

Visionen för småhusområdena är ett socialt och naturnära boende med upplevd närhet mellan områdets bostadsenklaver. Sammanlänkande naturstigar, gemensamhetsytor, trappor och gångvägar ska bidra till ett aktivt liv i den omgivande naturen. I anslutning till småhusbebyggelsen planeras även ett antal friliggande villor.

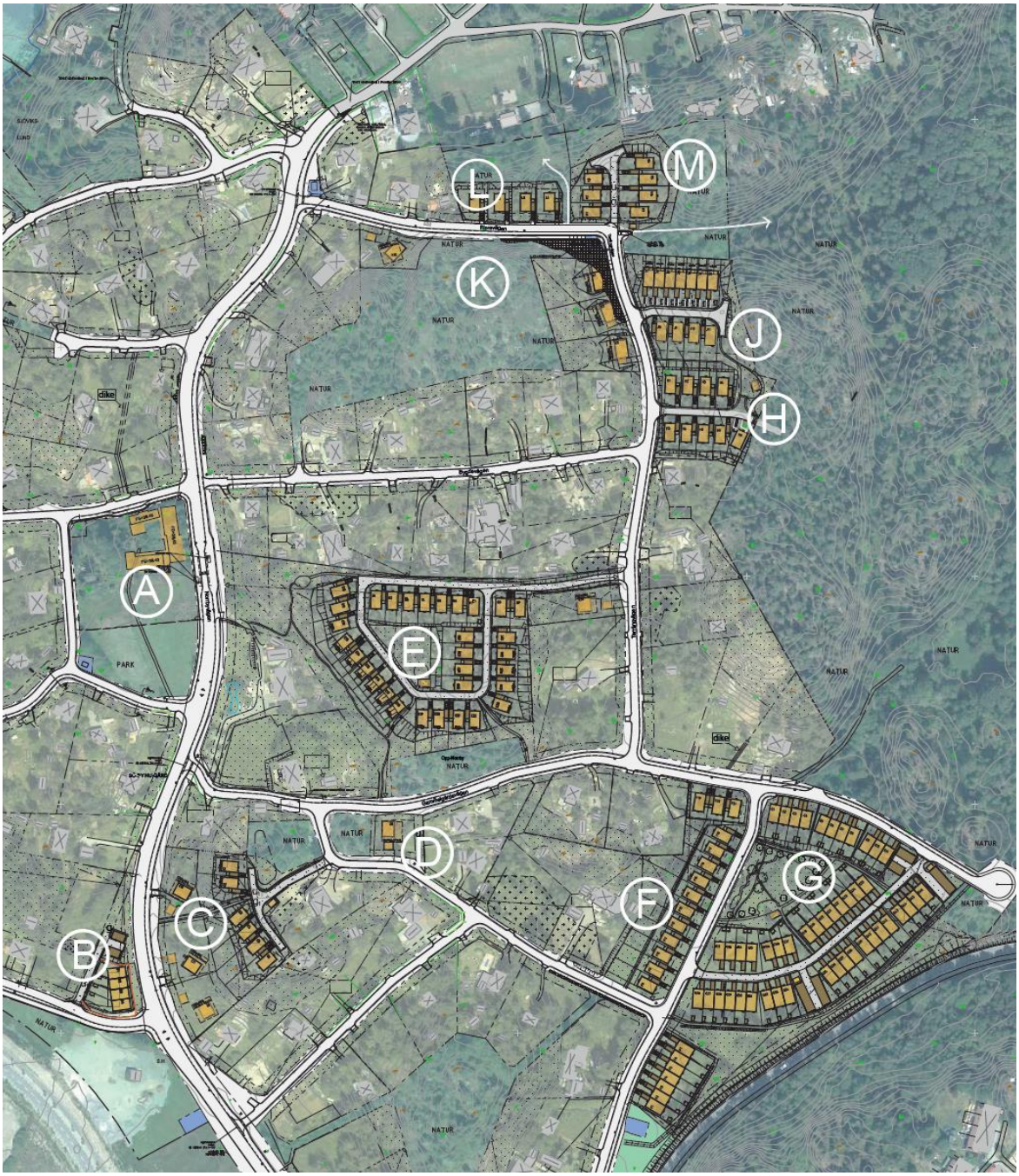

Bild 23. Översiktsbild, föreslagna rad- och kedjehusområden, huvudsakligen öster om Norrbyvägen (Skanska, 2023).

Gestaltning radhus och kedjehus

Utgångspunkten är att skapa en varierad småhusbebyggelse som anpassas till områdets starkt kuperade naturförhållanden. Val av färger ska harmonisera med naturen och den befintliga bebyggelsen.

Bild 24. Exempel på naturnära kulörer.

För att uppnå en välanpassad småhusbebyggelse regleras utseendet med utformningsbestämmelsen **f1** på plankartan. I dessa områden regleras också en högsta nockhöjd som varierar mellan 7 - 8,5 meter över medelmarknivå för att eftersträva en variation av olika hustyper. Den reglerade höjden innebär ett hus i maximalt två plan.

f1 - Radhus och kedjehus ska utformas med god helhetsverkan och hänsyn till landskapsbilden. Fasader ska utföras med träpanel och ha en dämpad naturnära färgskala eller vara träfärgade (se planbeskrivning bild 24).

Gestaltningsriktlinjer för rad- och kedjehus, utifrån bestämmelsen f1 på plankartan.

Volym och placering

- Varsam anpassning till kuperad naturmark genom suterräng eller pelargrund.

Hänsyn till landskapsbild och en god helhetsverkan

- Fasadmaterial av hög kvalitet. Företrädesvis ska byggnaderna utformas med naturnära material som träfasader.
- Dämpade naturnära kulörer eller omålade träfärger som harmonierar med naturlandskapet.
- En sammanhållen gestaltning vad gäller material, kulörer och detaljer.

För att undvika större uppfyllda slänter i det kuperade området kan nivåskillnader behöva tas upp med hjälp av att husen ges en pelargrund eller byggs som suterränghus.

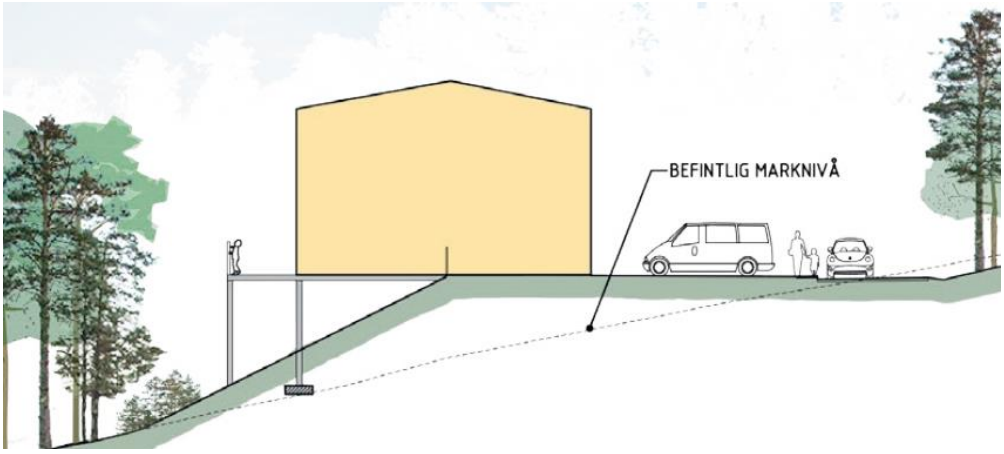

Bild 25. Pelargrund

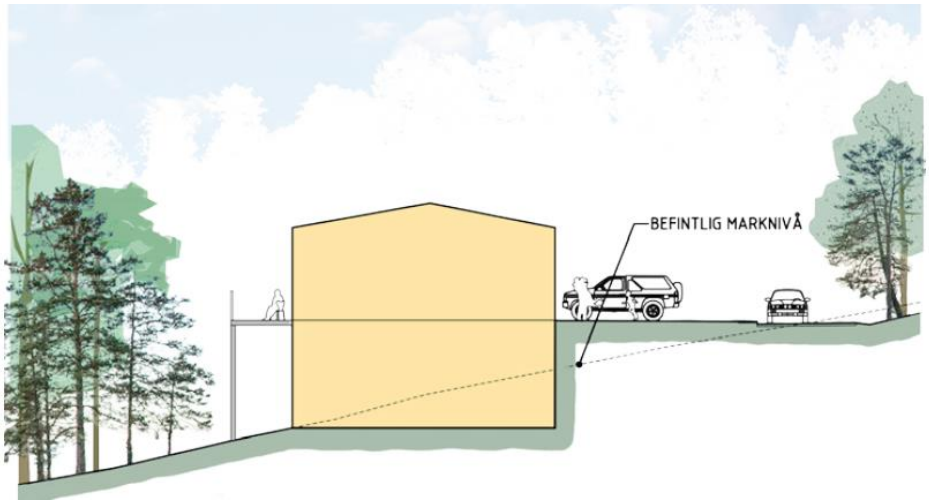

Bild 26. Suterränghus

Bild 27. Exempel på hur uteplats kan möta naturmark.

På andra platser kommer nivåskillnader mellan hus vid behov att hanteras med hjälp av slänter och stödmurar. På nya slänter planeras återplantering med inhemska arter som fanns på plats innan eller arter som redan finns i området.

Områden med berghällar och vegetation i anslutning till den föreslagna tätare bebyggelsen regleras med prickmark där ny bebyggelse inte får uppföras. På vissa platser regleras att markens höjd inte får ändras. Syftet är att skydda delar av den befintliga topografin och i vissa fall skapa en buffertzon till mark som regleras som naturmark.

Vid kedjehusen och radhusen kommer parkering att ske på enskild fastighet som markparkering och undantagsvis vid enskild lokalgata. Där mer utrymme finns kommer gemensamma markparkeringar att anläggas. Alla större parkeringsplatser föreslås utformas med carport.

Samtliga hus med enskild parkering ska ha möjlighet till laddstation. De gemensamma parkeringarna kommer att förberedas med en stor andel laddstolpar.

Sophantering ska ske på kvartersmark och vid ny anordnad enskild väg. På vissa platser inom radhus- och kedjehusbebyggelsen kommer gemensamma uppsamlingsplatser på kvartersmark att anordnas.

Områden med kedjehus och radhus omfattas av den generella bestämmelsen om att minimera sprängning, mark- och schaktarbeten. På vissa fastigheter finns också en begränsning om hårdgörande av mark. Syftet är att minimera andelen hårdgjord yta samt att ge goda möjligheter att omhänderta dagvatten inom fastigheterna, se mer under avsnittet *Dagvatten*.

Inom några av rad- och kedjehusområdena kommer det finnas större centralt belägna gemensamhetsytor med mindre gemensamhetslokaler.

Hus mellan Gammelgårdsvägen och Älvsnabbsvägen
På östra sidan om Norrbyvägen mellan Gammelgårdsvägen och Älvsnabbsvägen, planeras sex kedjehus och fyra friliggande villor. Kedjehusen är lokaliserade på en höjdrygg och angörs med en ny enskild väg från Gymnosvägen. De friliggande villorna angörs från Norrbyvägen respektive från Gammelgårdsvägen. Platsen präglas av gärdsgårdar, faluröda hus och Norrby gårds gamla timrade faluröda magasin, som man möts av när man svänger in på Gammelgårdsvägen. Nya hus föreslås här utformas med en gestaltning som anpassar sig till den kulturhistoriska miljön.

Bild 28. Kedjehus och friliggande villor mellan Gammelgårdsvägen och Älvsnabbsvägen. (Område C och D i översiktsbilden.)

Nya friliggande villor på platsen omfattas därför av utformningsbestämmelserna **f2** på plankartan. Bestämmelsen reglerar att tak ska vara sadeltak och fasader ska utföras med träpanel och målas med faluröd matt färg eller vara träfärgade.

f2- Byggnader ska utformas med hänsyn till kulturmiljön. Tak ska vara sadeltak och fasader ska utföras med träpanel och ha faluröd matt färg eller vara träfärgade.

De planerade kedjehusen ska utformas med hänsyn till kulturmiljön och regleras på plankartan med **f3** för att ges ett diskret uttryck.

f3 - Radhus och kedjehus ska utformas med god helhetsverkan och hänsyn till kulturmiljön. Fasader ska utformas med träpanel och vara träfärgade.

Tre av de friliggande villorna (två vid Norrbyvägen och en vid Gammelgårdsvägen) anpassas till den kuperade terrängen genom bestämmelsen **f5** på plankartan. Huvudbyggnaden ska utföras i suterräng. Syftet är att husen ska ges en god terränganpassning i området som utgör entré till Norrby.

Kedjehus nordost om Norrby gård
Högt och centralt i planområdet planeras 31 nya kedjehus. Husen får anslutning till Terrängvägen via en ny enskild väg där också avfallshantering sker. Platsen är kuperad och omges idag av friliggande villor. I söder och sydväst finns ett skogsparti med höga naturvärden där det idag finns en naturstig. Nedanför området i sydväst vid Gammelgårdsvägen finns Norrby gård med kulturhistorisk bebyggelse.

Bild 29. Kedjehus norr om Gammelgårdsvägen. (Område E i översiktsbilden.)

I den norra delen av det nya kedjehusområdet placeras bebyggelsen på en höjdrygg och i södra delen i sluttande terräng. Vissa stödmurar kan komma att krävas. Hus på pelare alternativt med suterränglösning är exempel på lösningar som bör tillämpas för husen i den södra delen. Mot baksidan av husen finns plats för enskilda uteplatser och kontakt med omgivande natur. I området tillkommer också en friliggande villa vid Terrängvägen.

Naturstigen i skogspartiet föreslås bättras på med träflis och länkas ihop med nya naturstigar för att tillsammans bilda viktiga länkar mellan Norrbys bostadsenklaver. Inom det nya bostadsområdets nord-västra del föreslås en samlingsplats.

I kedjehuskvarteret sparas en yta i områdets mitt planerad som gemensamhetsyta. Här finns plats för småbarnslek där naturmaterial bör användas. En gemensamhetslokal möjliggörs också som kan användas för förvaring av t ex trädgårdsutrustning och verktyg. De enskilda vägarna i området föreslås vara grusvägar för att ge området en mer lantlig karaktär.

Även i detta område föreslås att småhusbebyggelsen får ett diskret uttryck och utformas med en gestaltning som anpassar sig till den närliggande kulturhistoriska miljön. Det gäller även val av kulör till taken på kedjehusen. Småhusbebyggelsen omfattas därför av utformningsbestämmelsen **f3** på plankartan och nockhöjden regleras till max 7,0 meter.

Rad- och kedjehus söder om Gammelgårdsvägen
I den sydöstra mer flacka delen av Norrby mellan Gammelgårdsvägen och Torfastleden planeras ett större rad- och kedjehusområde med 68 nya bostäder. Området ansluts till

Gammelgårdsvägen som förlängs mot öster och till Smultronvägens förlängning norrut. Området utgörs idag huvudsakligen av öppen ängsmark.

Bild 30. Rad- och kedjehus söder om Gammelgårdsvägen. (Område F och G i översiktsbilden.)

Området är relativt plant vilket medför möjligheter till en tätare exploatering. Kedjehusen och radhusen har enskilda uteplatser och kontakt med omgivande natur. En stor yta centralt i området planeras få parkkaraktär. Här finns möjlighet till plats för lek och utevistelse och en gemensamhetslokal för de boende. Tre lite större gemensamma markparkeringar planeras i området.

Bild 31. Möjlig karaktär i område G.

Husen ska utformas med hänsyn till landskapet och även här eftersträvas ett naturnära utseende vad gäller färger men med en större variation i val av hustyp. Hushöjden i området varieras mellan 7 - 8,5 meter vilket innebär att max tvåvåningshus kan uppföras. Platsen regleras med utformningsbestämmelsen **f1** på plankartan för en god anpassning.

De hus med uteplats som vetter mot Torfastleden kommer att behöva skyddas från buller. Avskärmningen kan komma att utformas som en vall eller ett plank, alternativt som en kombination av dessa. På plankartan regleras bullerskyddet med bestämmelsen **m1**.

m1 – Bullerskydd får uppföras.

Marken inom området utgörs huvudsakligen av djupa lerlager. Platsen regleras därför med bestämmelsen **b4** att grundläggning ska utföras till fast botten och **b5** att marken maximalt får höjas 1 meter, se mer under rubriken *Geoteknik – markbyggnadstekniska förutsättningar.*

Terrängvägen
I nordöstra delen av planområdet förlängs Floravägen åt öster för att ansluta till Terrängvägen som förlängs mot norr. Vid Terrängvägens nya delsträcka planeras 19 nya bostäder i form av rad- och kedjehus samlade i två kvarter på vägens östra sida. Kvarteren vetter till största del ut mot Norrbyskogen.

Bild 32. Ny bebyggelse öster och väster om Terrängvägens förlängning. (Område H, J, K i översiktsbilden.)

Majoriteten av småhusbebyggelsen kommer ha sin baksida mot natur. Varje hus ges enskilda uteplatser med möjligheter till altan. Vissa stödmurar kommer att krävas. Hus som står på pelare alternativt med suterränglösning kan bli aktuellt vid de mer kuperade delarna av området. I området planeras en gemensamhetslokal och en naturnära lekplats. Parkering sker inom kvartersmark. Området regleras liksom majoriteten av rad- och kedjehus på den östra sidan av Norrbyvägen med utformningsbestämmelsen **f1**.

På Terrängvägens västra sida planeras tre friliggande villor i två plan. Då villornas baksidor möter en relativt brant kuperad natur regleras att de ska utformas med suterräng, på plankartan **f5**. Husens baksida ligger mot en höjdsida vilket ger förutsättningar för större frihet i gestaltningen av byggnaderna. Västerut finns ett större naturområde med en av Norrbys högsta bergstoppar. Området regleras som NATUR på plankartan. I området söder om Floravägen planeras även en friliggande villa i suterräng.

Floravägen
I planområdets nordöstra hörn, delvis omslutet av Norrbyskogen, planeras sju nya bostäder i form av kedjehus i två plan. På rad längs Floravägen tillkommer fyra kedjehus i två plan med skog som skydd mellan befintliga lägre liggande hus i norr.

Bild 33. Ny bebyggelse vid Floravägens förlängning. (Område L och M i översiktsbilden.)

Gestaltningen regleras med utformningsbestämmelsen **f1** på plankartan. Husen ges enskilda uteplatser med möjligheter till altan eller trädgård i kontakt med omgivande natur. Områdena ansluter till naturmark i norr och öster där det finns möjlighet till lek och utevistelse. I anslutning till området, österut, ska naturmarken mellan husen utgöra en mindre entré till Norrbyskogen.

Radhus och kedjehus väster om Norrbyvägen - Smultronvägen

I planområdets sydvästra del mellan Smultronvägen och Gammelgårdsvägen planeras 61 nya bostäder i form av grupper av radhus och några kedjehus. I den östra delen av området finns ett större fornlämningsområde. En större del av dagens plats, med skogspartier, öppna gräsytor, berg i dagen och friliggande bebyggelse, kommer förändras till ett område med en tätare bebyggelse med ledorden öppenhet, småskalighet och närhet till naturen.

Samtliga nya bostäder angörs via Smultronvägen i söder med undantag för en mindre husgrupp som angörs från Gammelgårdsvägen i norr. Båtmansvägen inom området ansluts till Gammelgårdsvägen genom en gång- och cykelväg för att undvika genomfartstrafik i området. Mot Gammelgårdsvägen reglerar plankartan utfartsförbud. Söder om Smultronvägen anläggs en ny gång- och cykelväg.

Bild 34. Illustrationsplan Smultronvägen. (Föreslagna radhus mellan Hårsvägen och Norrbyvägen se bild 37.)

Mellan byggnaderna planeras gränder och passager som går till gemensamma lek- och rekreationsplatser. Husen som är mellan två och tre våningar höga har alla egna och tydligt avgränsade uteplatser som är anpassade till terrängen och naturmiljön som karaktäriserar området. Grus- och plattbelagda stigar sammanlänkar de olika utemiljöerna.

I området väster om Båtmansvägen finns plats för lek med sandlådor och gungor. Öster om Båtmansvägen finns plats för utevistelse med parkbänkar och bouleplaner. Till de olika uteplatserna tar man sig via naturliga avsatser där det är möjligt och terrasseringar med stödmurar där det behövs. Tätare befintlig skogsmark inom området kommer att bevaras i stor utsträckning. Avfallshantering ska ske på kvartersmark och vid enskild väg. Bland annat vid infarter finns platser för avfallshantering.

I söder i anslutning till Smultronvägen bildar byggnaderna en mer tät struktur, dels för att möta och hålla nere buller från Nynäsvägens påfart, dels för att ge ett mer tydligt möte med huvudgatan i området. En entrézon med parkering och plats för cyklar och barnvagnar möter gatan innan huset och bostaden tar vid. Bullerskyddade trädgårdar skapas på baksidan.

I resten av området placeras lite lägre bostäder, max två våningar, som anpassar sig höjdmässigt i samband med att marken stiger i höjd mot norr. Höjdskillnader tas upp genom att husen terrasseras individuellt för att anpassas till terrängen med uteplatser och entréer.

Gestaltning
Husen är sammanbyggda som kedjehus eller radhus men får tack vare separata entréer och uteplatser egna individuella uttryck. Byggnaderna utformas med omsorg för omgivande bebyggelse och natur. En variation i material och kulör föreslås, robusta material och lättare toner i söder och dämpade och karaktärsfulla kulörer i norr. Tak i motsvarande kulör som fasaderna föreslås med tvärgående nock för att sänka höjden mot entréer längs gatan och uteplatser mot gården. Indragna entréer och takterrasser samt utanpåliggande balkonger bidrar till variation i volymen. Till samtliga hus finns parkeringsplatser för bil och cykel i en direkt närhet.

För att uppnå en väl anpassad småhusbebyggelse regleras utseendet med utformningsbestämmelsen **f4** på plankartan. I de olika områdena regleras också en högsta nockhöjd som varierar mellan 7-11 m för att få en variation av olika hustyper. Den reglerade hushöjden innebär ett hus i maximalt tre plan.

f4 - Radhus och kedjehus ska utformas med god helhetsverkan och hänsyn till landskapsbilden. Fasader ska utföras med puts eller träpanel och i en naturnära färgskala (se planbeskrivning bild 24).

Gestaltningsriktlinjer för rad- och kedjehus, utifrån bestämmelsen f4 på plankartan.

<u>Hänsyn till landskapsbild och en god helhetsverkan</u>

- Fasadmaterial av hög kvalitet. Företrädesvis ska byggnaderna utformas med naturnära material såsom träfasader eller puts.
- Dämpade karaktärsfulla kulörer eller omålade träfärger som harmonierar med naturlandskapet. En något ljusare färgsättning närmast det öppnare landskapet i söder.
- En sammanhållen gestaltning vad gäller material, kulörer och detaljer.
- Indragna entréer och takterrasser samt utanpåliggande balkonger bidrar till variation i volymen.

Bild 35. Översiktsvy - nya hus vid Smultronvägen med Norrby gärde i förgrunden (Kontur, 2021).

Bild 36. Vy från korsningen Smultronvägen/Gamla Norrbyvägen. Möjlig karaktär i området (Kontur, 2021).

Radhus öster om Hårsvägen
Vid Hårsvägen i hörnet mellan Smultronvägen och den mer trafikerade Norrbyvägen planeras en länga med fyra radhus. Platsen är bullerutsatt och radhuslängan har placerats så nära Norrbyvägen som möjligt för att den ska utgöra en barriär mot trafikbullret. Detta ger en mer skyddad miljö väster om byggnaderna. För att få en god boendemiljö krävs lokal bulleravskärmning norr och söder om radhuslängan.

Höjdskillnaden mellan platsens norra och södra del är mer än fem meter.
För att ta upp höjdskillnaden mellan husen föreslås stödmurar på 50 cm höjd.

I områdets norra del planeras en gemensam parkering med cirka sex platser med carport. Utfart sker via Hårsvägen och vidare ut till Smultronvägen. Avfallshantering ska ske på kvartersmark och vid enskild väg.

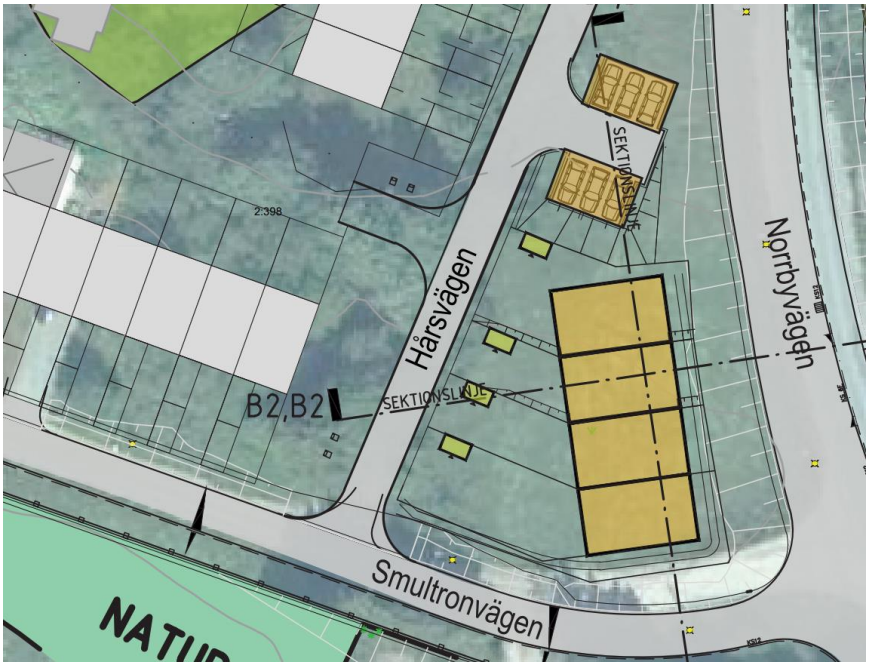

Bild 37. Fyra nya radhus planeras i hörnet av Smultronvägen och Norrbyvägen. (Område B i översiktsbilden).

Platsen angränsar väster ut till Smultronvägens större planerade radhusområde. I och med närheten mellan radhusbebyggelsen bör val av arkitektur, material och kulör harmoniera med det angränsande områdets arkitektur. På plankartan regleras platsen med utformningsbestämmelse **f4** för att få en god helhetsverkan, naturnära färgskala och hänsyn till landskapsbilden.

FÖRSKOLA

Centralt inom planområdet, i närheten av Norrby gård, har mark reserverats för en skola, på plankartan markerad med **S**. Här blir det möjligt att bygga en förskola med sex avdelningar, vilket innebär cirka 110 - 120 barn. En busshållplats ligger i nära anslutning vilket gör platsen möjlig att nå med kollektivtrafik. Planerade nya gång- och cykelbanor underlättar också att ta sig hit.

Platsen är idag ett plant gräsmarksområde som sluttar svagt mot norr med inslag av mindre lövträd och buskvegetation. Fastigheten avgränsas av lokalgator längs med större bostadsfastigheter med friliggande villor. Strax söder om fastigheten planeras områdets gemensamma park. I dagsläget är efterfrågan på förskoleplatser i området begränsat. Detta bedöms dock snabbt kunna komma att förändras på grund av utvecklingen i Norrby.

Förskolebyggnader och anläggningar

Förskolefastigheten planeras bli cirka 6 000 m2 stor. För en förskoleverksamhet ska det vara möjligt att bedriva ändamålsenlig verksamhet vilket innebär att barnens friyta utomhus ska kunna användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet.

Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör också ha goda sol- och skuggförhållanden och god ljudkvalitet.

Bild 38. Förslag på utformning av förskolefastigheten tillsammans med den planerade parken i söder. Skolbyggnadens utformning och placering visas schematiskt. Detaljutformning sker i senare skede.

En faktor som påverkar hur mycket man kan bygga på förskolefastigheten i Norrby är tillgång på friyta utomhus. Byggnaderna bör också utformas med hänsyn till buller från Norbyvägen och kulturmiljön vid Norrby gård. I planförslaget planeras förskolans huvudbyggnad i två plan för att ta så lite som möjligt i anspråk av förskolegården. Samtidigt tillåts byggnadens höjd inte bli högre än 9,5 meter. Syftet är att beakta kulturmiljön på platsen genom att inte låta skolbyggnaden dominera de öppna ytorna kring Norrby gård i allt för stor utsträckning.

Plankartan reglerar (**e31**) att huvudbyggnad tillsammans med förrådsbyggnader sammantaget får uppta en byggnadsarea om högst 850 m2. I beräkningen ingår en huvudbyggnad med en byggnadsarea på cirka 710 m2 samt förråd och skärmtak m.m. på sammanlagt cirka 140 m2 byggnadsarea. Högsta nockhöjd är 9,5 meter. I planförslaget föreslås också att byggnadernas utseende anpassas med hänsyn till kulturmiljön. Plankartan reglerar **(f2)** att byggnadernas tak ska ha traditionella sadeltak och att fasader ska utföras med träpanel och målas med faluröd matt färg, eller vara träfärgade.

Friyta

Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning ska normalt inte ingå vid beräkning av tillgång på friyta. Det saknas nationella riktlinjer för storlek av friytor vid förskolor, men plan- och bygglagen anger att det måste finnas ”tillräckligt stora” ytor för detta ändamål på fastigheten eller i närheten av denna.

Lek och fysisk aktivitet är avgörande för barns utveckling och utomhusmiljöer av viss storlek och kvalitet måste finnas. Studier visar att när gårdarna blir allt för små, bortåt 30 kvm friyta/barn, så blir användningsmöjligheterna begränsande och slitaget större. När lekmiljöerna slits förlorar de väsentligt i lekvärde.

En strävan inom Haninge kommun är att friytan ska uppgå till cirka 40 m2/barn. Med de begränsningar i byggnadsarea som regleras i detaljplanen samt om man räknar bort ytor för parkeringar, ramper, sophantering och dagvattenhantering etc så uppgår storleken på friytan till cirka 4 300 m2. Det innebär för en förskola med sex avdelningar (110 - 120 barn) att friytan kommer uppgå till mellan 36 – 39 m2/barn.

Solförhållanden

Det är viktigt att förskolegården har tillräckligt med ljuskällor så att det inte finns mörka och otrygga hörn under vinterhalvåret, men det måste också finnas solskydd så att en utomhusvistelse är möjlig mellan klockan 11.00–15.00. Solskyddet kan bestå av själva husfasaden, träd, buskar, pergolas eller liknande. Lekmiljöer där barn sitter stilla länge, till exempel sandlådor, bör placeras i skuggiga till halvskuggiga lägen, gärna i trädskugga. Saknas uppvuxen växtlighet kan solstrålningsproblem lösas med solsegel som placeras åt sydväst där solen lyser starkast mitt på dagen. För en mer långsiktig lösning bör plantering av träd eller kraftigare buskage göras.

Den föreslagna utomhusytan vid planerad förskola är i huvudsak öppen men har en del träd som kan ge skugga. Förskolegården är placerad väster om huvudbyggnaden vilket gör att den ligger i ett relativt exponerat läge och behov av att skapa skugga kan finnas. En detaljutformning av förskoletomten kommer att göras i kommande skeden.

Ljudmiljö

Förskolans huvudbyggnad placeras närmast Norrbyvägen. På detta sätt skapas en skyddad tystare utemiljö på byggnadens västra sida. Detaljplanen innebär också att det finns en möjlighet att uppföra ett plank, på plankartan **m1**, längs med hela skoltomtens östra sida eller mot andra vägar om behov av ett utökat bullerskydd skulle uppstå.

Parkering och varuleveranser

En parkering med cirka 10 platser anläggs på kvartersmark vid Ladugårdsvägen som delvis får en ny sträckning på skoltomtens västra sida. Varuleveranser och sophantering planeras vid skolbyggnadens norra gavel mot Gamla Norrbyvägen.

REKREATION, LEK OCH UTEVISTELSE

Ny park

Inom planområdet är det generellt ont om grönytor och platser för rekreation. Då Norrby omvandlas för permanentboende kommer det också finnas ett större behov av mötesplatser och platser där barn kan leka. Centralt i planområdet finns en yta på cirka 3 200 kvadratmeter som föreslås bli en ny park (på plankartan **PARK**). Platsen har en rektangulär form och marken är idag relativt plan och öppen. I norr ansluter parken till den planerade skoltomten och på övriga tre sidor mot vägar med omgivande villafastigheter.

Bild 39. Platsen för förskola och park sedd från norr (till vänster) och sedd från söder (till höger).

Målet är en ljus, öppen park med ytor för lek, vistelse och samvaro. Parken ska ge rum för aktiviteter riktade både till yngre och äldre barn samt för samvaro för alla åldersgrupper. På grund av närheten till den planerade förskolan kommer parken att fungera som samlingsplats för förskolebarn och deras föräldrar. Parken ska dock ha funktionen och utformas som en park för alla.

Genom parken anläggs ett gångstråk som ger platsen struktur och delar upp och sammanbinder parkens olika aktiviteter. På några strategiska platser i parken placeras sittplatser. Stråket kompletteras med smalare lekstigar som kan användas för att gå och cykla på.

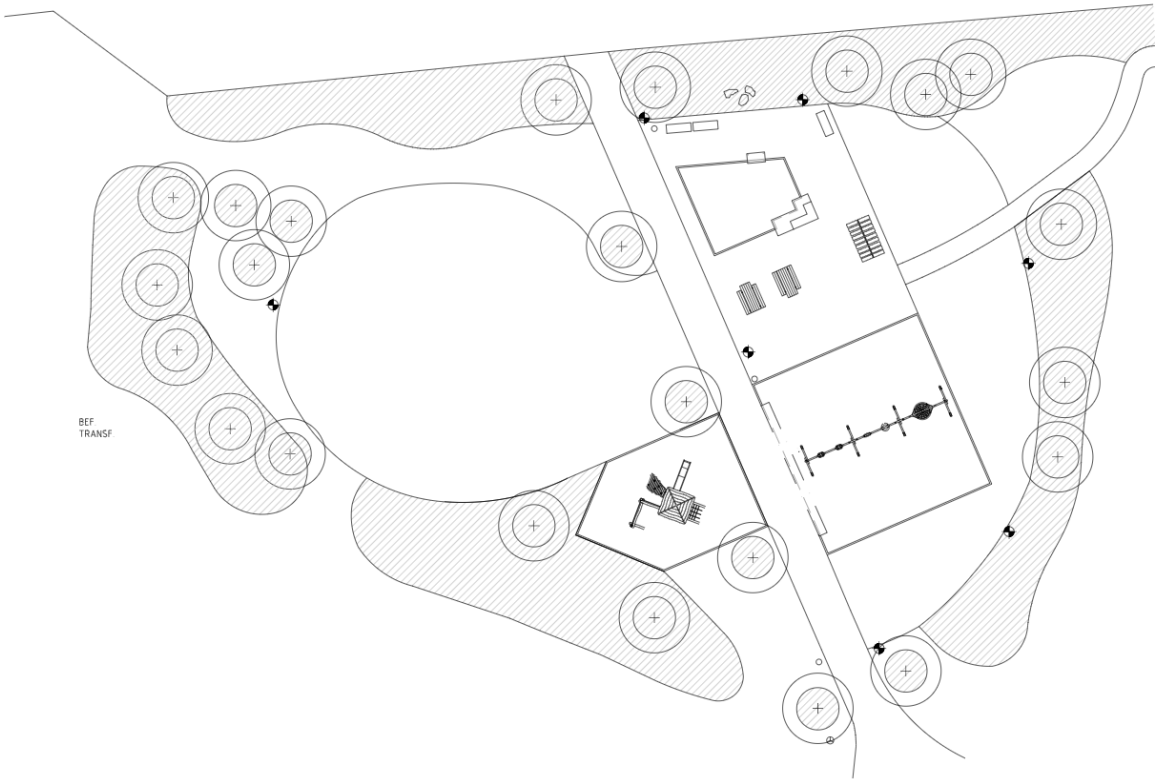

Bild 40. Förslag på möjlig utformning av parken med plantering och lekredskap.

För att skapa känslan av att vara inne i en grönskande park kompletteras platsen med träd och buskar. Växterna ska bidra till den biologisk mångfalden och även skapa partier med skugga. Parken kommer på vissa platser fungera som en plats för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Nedgångar till Drevviken

Strandområdet längs med Drevviken är idag huvudsakligen bebyggt inom planområdet. På två platser säkerställer dock detaljplanen att det ska vara möjligt för allmänheten att ta sig ner till vattnet. Två befintliga passager från Sjövägen ner till stranden planläggs som naturmark (på plankartan **NATUR**). En av nedgångarna utgörs av ett lite bredare naturområde vid den norra ravinen. Den andra nedgången utgörs av en smal passage mellan husen längre söder ut.

Bild 41. Naturområde vid Drevviken i planområdets norra del.

VATTEN OCH BRYGGOR

Ett område på en fastighet med en befintlig äldre brygga vid Drevvikens strand ges beteckningen **W1**, småbåtsbryggor på plankartan. Vattnet utanför bryggan ska huvudsakligen vara fritt och ges beteckningen **W**, vattenområde. Läs mer om strandskydd under rubriken *Konsekvenser av detaljplanen.*

VÄGAR OCH TRAFIK

Huvudvägnätet

Norrbyvägen fungerar som huvudväg i området (på plankartan **GATA1)**. Norrbyvägens vägområde föreslås att breddas till cirka 15 meter för att få plats med en körbana som är minst 7

meter bred och en gång- och cykelbana på 3 meter längs med vägens östra sida. Inom vägområdet görs också plats för diken.

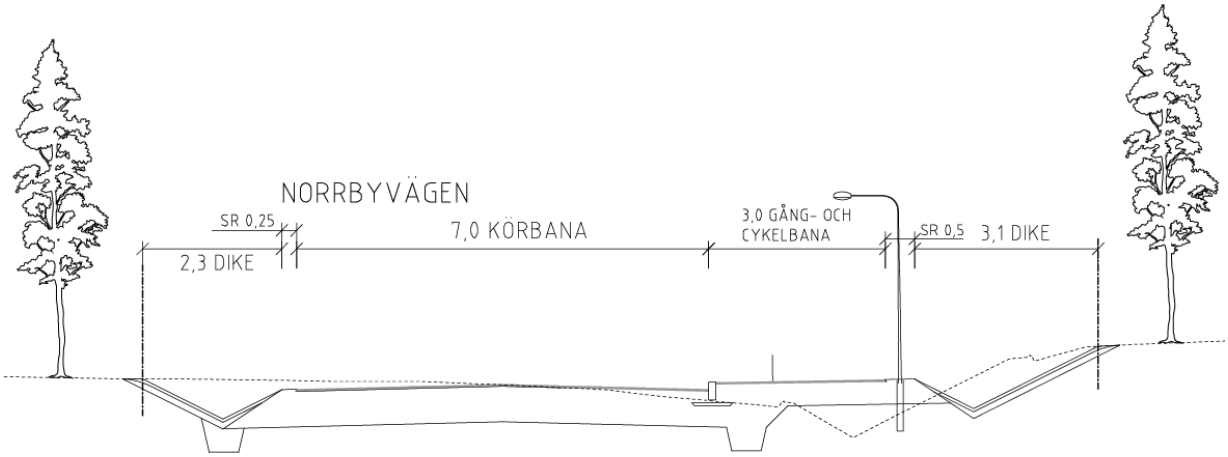

Bild 42. Vägsektion för Norrbyvägen med körbana, gång- och cykelbana, diken och stödremsor angivna i meter.

Längs med Norrbyvägen regleras möjligheten till utfart till ett fåtal platser för att öka trafiksäkerheten (utfartsförbud). I korsningen med Torfastleden utförs trafiksäkerhetshöjande åtgärder med extra svängkörfält. Gatubelysning planeras i hela planområdet och blir mer heltäckande än den befintliga.

Lokalvägnätet

De lokala grusvägarna inom området (på plankartan **GATA2**) kommer att rustas upp. Vägarnas vägkropp förbättras och körbanan asfalteras. Här planeras körbanor med 4,5 meter bredd för att hålla nere höga hastigheter och för att bevara områdets småskaliga karaktär. På ett fåtal platser med något mer trafik, till exempel Terrängvägen, kommer en breddning av vägen göras till 5 meter.

Lokalgatornas vägområde kommer också att utökas något för att säkerställa dagvattenhantering i diken eller ledningar, och i vissa fall för att anlägga trottoarer och/eller cykelbanor. På vissa fastigheter kommer det att bli aktuellt med släntservitut och markinlösen vid vägarna. Läs mer under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

I planförslaget kompletteras också det lokala vägnätet med några nya lokalgator för att göra det möjligt att ansluta tillkommande bebyggelse. Den östra delen av Smultronvägen förlängs norrut förbi Gymnosvägen för att sedan anslutas till Gammelgårdsvägen. Terrängvägen förlängs mot norr för att ansluta till Floravägen som förlängs österut och öppnas upp för trafik i båda riktningarna.

Gammelgårdsvägen, som passerar centralt i området i väst/östlig riktning, förlängs mot öster för att ansluta till planerad ny bebyggelse.

Centralt i området görs Ladugårdsvägen genomgående mellan Gamla Norrbyvägen och Gammelgårdsvägen för att undvika att ianspråkta mark från förskoletomten för en vändplan.

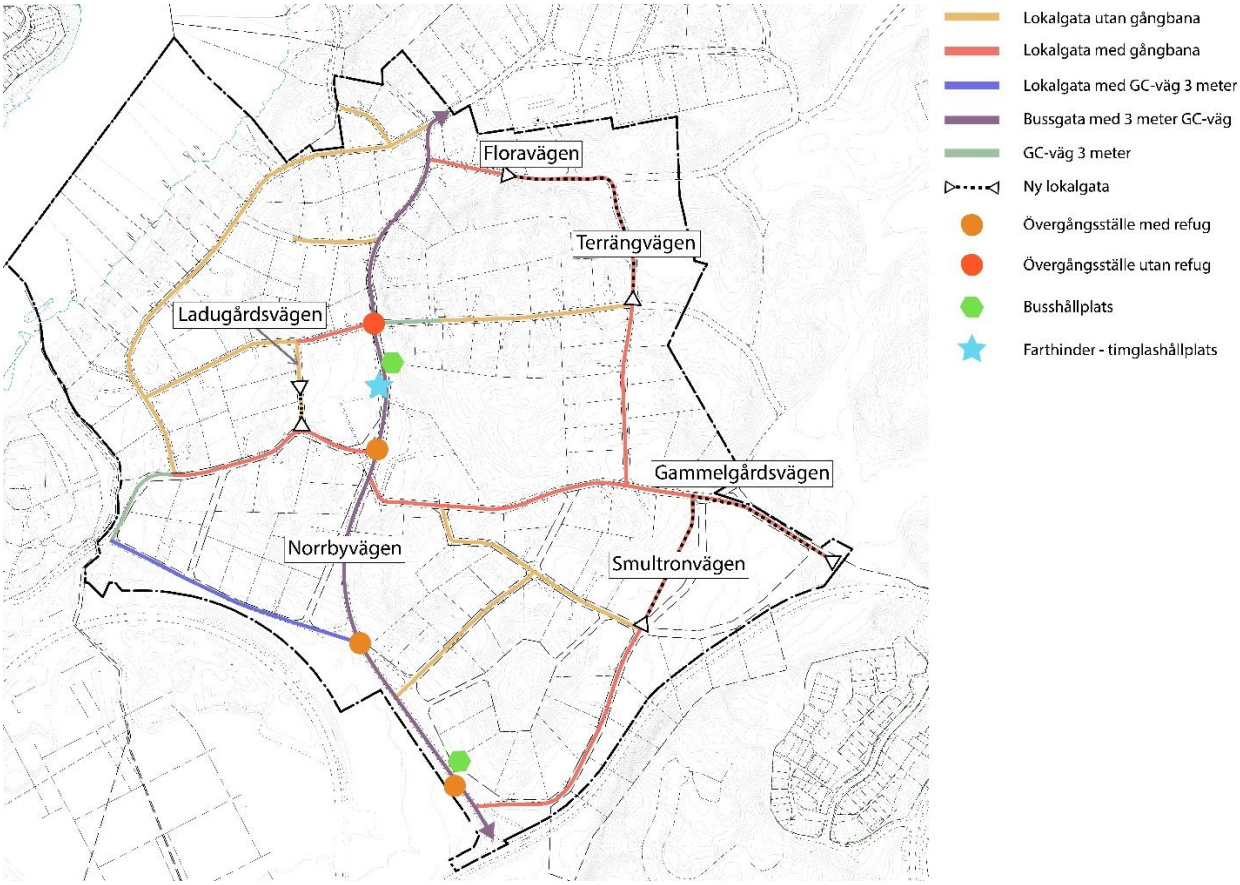

Bild 43. Nya lokalgator, gångbanor och gång- och cykelvägar.

Bygdevägen ansluter idag mot Norrbyvägens östra sida i en brant backe. Vägen görs här om till en gång- och cykelväg på en kortare sträcka och Bygdevägen stängs av för genomgående trafik vid Norrbyvägen.

Längst västerut så ansluter Smultronvägen idag till Gamla Norrbyvägen. I förslaget stängs Smultronvägen av här och en vändplan anläggs på platsen. Det innebär att Smultronvägen i denna del blir en återvändsgata för de nya bostadskvarteren. Det innebär också att närliggande del av Gamla Norrbyvägen görs om för enbart gång- och cykeltrafik på en kortare sträcka.

Gång- och cykelbanor

För att åstadkomma en säkrare trafikmiljö för samtliga trafikslag möjliggörs en breddning av främst Norrbyvägen. Ett flertal övergångsställen anläggs, de flesta med avdelande refuger för ökad trafiksäkerhet. Intill Gammelgårdsvägen, Smultronvägen, Terrängvägen och Floravägen anläggs trottoarer för att skapa säkra vägar mot förskola och busshållplatser.

Den nya gång- och cykelbanan längs med Norrbyvägen ansluter i söder till cykelbanan vid Torfastleden. Från Norrbyvägen och västerut förslås att Smultronvägen breddas med en gång- och cykelväg för att möjliggöra en genare väg mot pendeltågsstationen i Vega. På övriga lokalgator kommer även fortsättningsvis bilar, cyklister och gångtrafikanter att dela på vägområdet. Vägområden för enbart gående, cyklister markeras med **CYKEL1** på plankartan.

Kollektivtrafik

En god kollektivtrafikförsörjning bidrar till ett hållbart samhälle och är viktigt för att Norrby ska klara kraven på tillgänglighet för alla. Upprustningen av Norrbyvägen innebär att en tätare busstrafik möjliggörs för framtiden med fler boenden i området. En utbyggnad av Norrby ökar också underlaget för en tätare busstrafik. Målet är att kollektivtrafiken ska kunna gå från Vega i sydväst, genom hela området och fram till Gudöbroleden i norr.

I dag finns tre busshållplatser längs med Norrbyvägen inom planområdet. Hållplatsen Norrby torg kommer att flyttas något norrut till där det finns bättre utrymme.

Vid de två kvarvarande busshållplatserna kommer trafiksäkerhetshöjande åtgärder utföras. Vid förskolan anläggs en timglashållplats för att begränsa fordonens hastighet på platsen. Vid busshållplatsen närmare Torfastleden i söder byggs övergångsställe med refuger.

Trafikflöden

En genomförd trafikanalys (Afry, 2022-03-31) visar framtida förändringar av trafikmängder och trafikflöden på vägnätet i Norrby. Framkomligheten i korsningar och ramper i det mer storskaliga vägnätet söder om Norrby har beräknats.

I dagsläget passerar cirka 1 500 fordon/dygn på Norrbyvägen. År 2040 förväntas trafiken öka till drygt 3000 fordon/dygn. I denna siffra ingår trafik från utbyggnad av andra närliggande delar av kommunen.

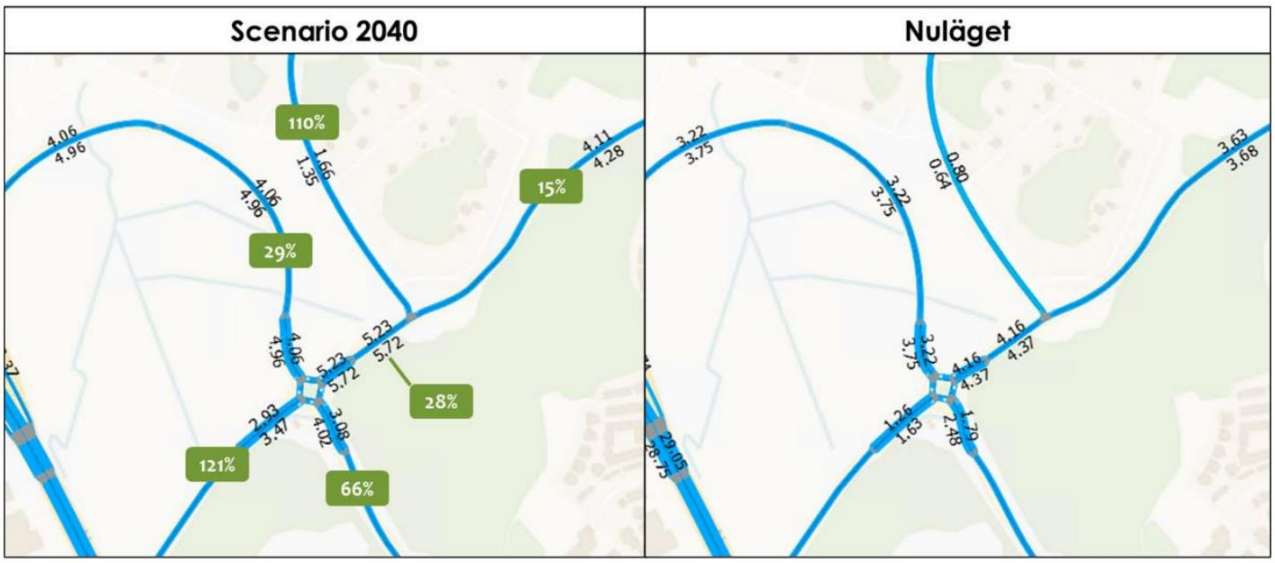

Bild 44. Jämförelse av årsdygnstrafiken i scenario år 2040 (till vänster) och nuläge (till höger) i tusental fordon.

Utbyggnad av Norrby Södra beräknas alstra en ökning med cirka 960 fordon/dygn på Norrbyvägen, vilket är ökning med drygt 60% av dagens trafik. En uppskattning av tillskottet fordon efter en utbyggnad av mitten och norra etappen har också gjorts. Det innebär ett ytterligare tillskott med cirka 400 fordon/dygn. Denna siffra är dock mer preliminär då exploateringsgraden här inte är slutligt avgjord. Generellt innebär trafikprognoser en hög grad osäkerhet. Detta är uppskattningar som är baserade på de givna förutsättningar som finns idag men som kan komma att ändras.

Resultaten för år 2040 visar att framkomligheten på ramperna till trafikplats Vega vid Nynäsvägen kommer att minska något jämfört med nuläget under båda maxtimmarna.

Parkering

Parkering ska möjliggöras på kvartersmark. Radhus och kedjehus har en parkeringsnorm om 2 p-platser per bostad och 1,5 platser per bostad om de har en gemensam parkering. Besöksparkeringsnormen är 0,1 för radhus och kedjehus med gemensam parkering. För kedjehus löses parkering vid huset och kommer därmed innefatta både boende- och besöksparkering. Större gemensamma markparkeringar inom radhus- och kedjehusområden anges **n3** på plankartan. Inom fastigheter med friliggande bostadshus ska parkering inklusive gästparkering anordnas inom den egna fastigheten.

n3 – Parkering med carport, cykelparkering och sophantering som endast utgör öppenareor medges.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Norrby är idag exponerat av trafikbuller söderifrån främst från Torfastleden och påfartsrampen vid Vega trafikplats (Söderbyleden). Även Norrbyvägen som passerar genom Norrby innebär ett visst trafikbuller i området närmast vägen. Den ekvivalenta (genomsnittliga) ljudnivån vid befintlig bebyggelse uppgår idag som mest till 60 dBA ekvivalent ljudnivå vilket innebär att gällande riktlinjer för trafikbuller utomhus vid fasad klaras.

Eftersom planarbetet påbörjades innan förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft kommer tidigare riktvärden enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 för buller att tillämpas för nya bostäder. Det innebär att, vid en strikt tillämpning, något högre krav gäller på ljudmiljön ute vid en bostads fasad och något lägre krav på uteplats jämfört med nu gällande förordning.

Riktvärden enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 som inte bör överskridas är:
-55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tät bebyggelse (frifältsvärde).
-70 dBA maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde). Avsteg när man bygger kan göras på så sätt att om den ekvivalenta ljudnivån överskrids på bostadens bullerutsatta sida så ska den ekvivalenta ljudnivån på bostadens tysta sida ej överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Strävan bör dock alltid vara att ljudnivån ligger betydligt lägre, ner mot 40 dBA ekvivalent ljudnivå, på bostadens tysta sida. Vid tillämpning av avstegsfallet ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad placeras mot den tystare sidan. Angående buller inomhus ska alltid Boverkets byggregler tillämpas för att uppnå en god boendemiljö.

Bullerberäkningar har utförts för att belysa bullersituationen i området idag och även för ett framtidscenario, år 2040, då hela Norrby är utbyggt (Tyréns, 2022).

Beräkningarna visar att år 2040 kommer riktvärdena för buller klaras för alla befintliga och nytillkommande bostäder med undantag för ett fåtal platser med ny rad- och kedjehusbebyggelse. Här kommer det så kallade avstegsfallet att behöva tillämpas och på några platser kommer lokala bullerskydd behöva anordnas för att riktvärdena ska klaras.

Bild 45. Ekvivalenta (genomsnittliga) ljudnivåer i dBA, vid Norrby gärde år 2040.

Platsen mellan Smultronvägen och Norrbyvägen utsätts av buller från två håll. Från Norrbyvägen och från påfartsrampen till Vega trafikplats i söder. Avstegsfallet behöver tillämpas för alla nya bostäder placerade i raden närmast Smultronvägen vid Norrby gärde samt även för de planerade bostadshusen öster om Norrbyvägen enligt bild 45.

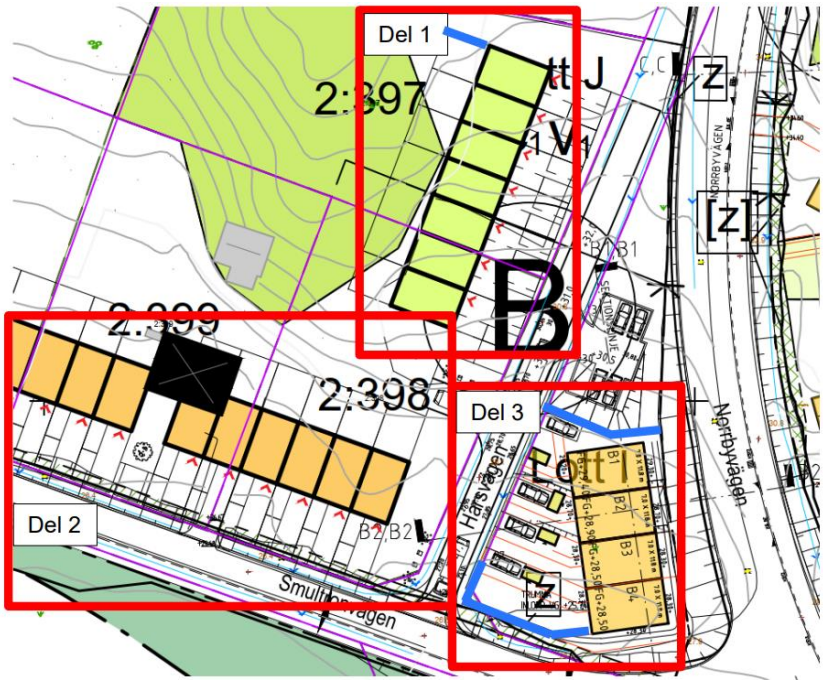

Bild 46. Bilden visar lokala bullerskärmar på tre platser markerade med blått.

För två radhuslängor (Del 1 och Del 3) kommer även lokala bullerskärmar till en höjd av minst 2,2 meter behöva uppföras för att riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå ska klaras för uteplats och fasad på den tystare sidan av radhuslängorna, bild 46.

Bullerskydd i form av vall och plank kommer även anordnas vid Torfastleden för att innehålla gällande ekvivalenta riktvärde (55 dBA) för de närmast liggande bostädernas uteplatser, bild 47.

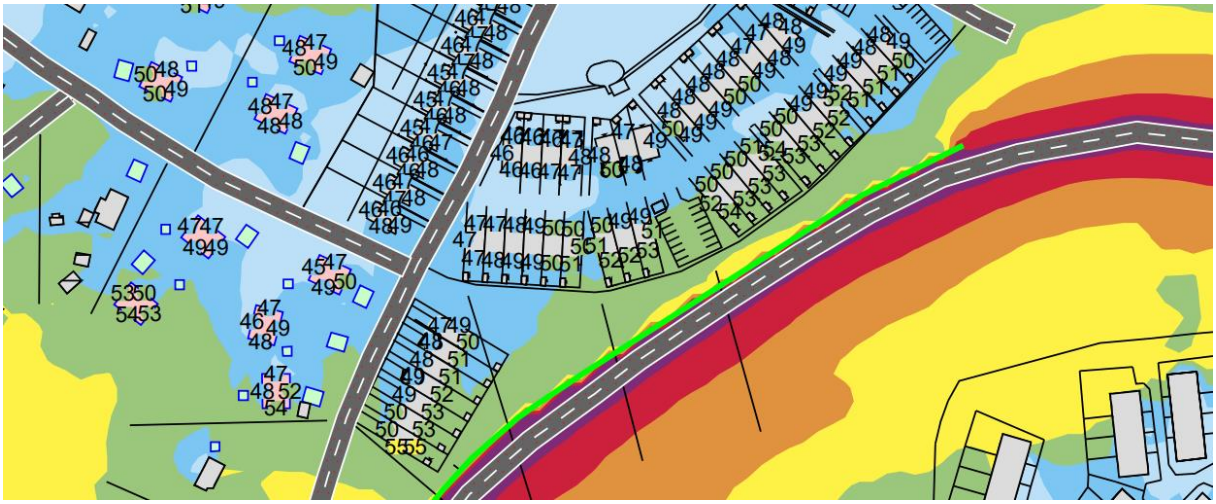

Bild 47. Ekvivalenta ljudnivåer i dBA vid Torfastleden år 2040. Bilden visar en situation med bullerskydd (ljusgrönt) närmast vägen.

På den planerade skoltomten centralt i området kommer hänsyn till trafikbullret från Norrbyvägen behöva tas vid placering och utformning av den nya skolbyggnaden. Genom att placera en vinklad byggnad vid Norrbyvägen skapas en tystare sida mot väster, bild 48.

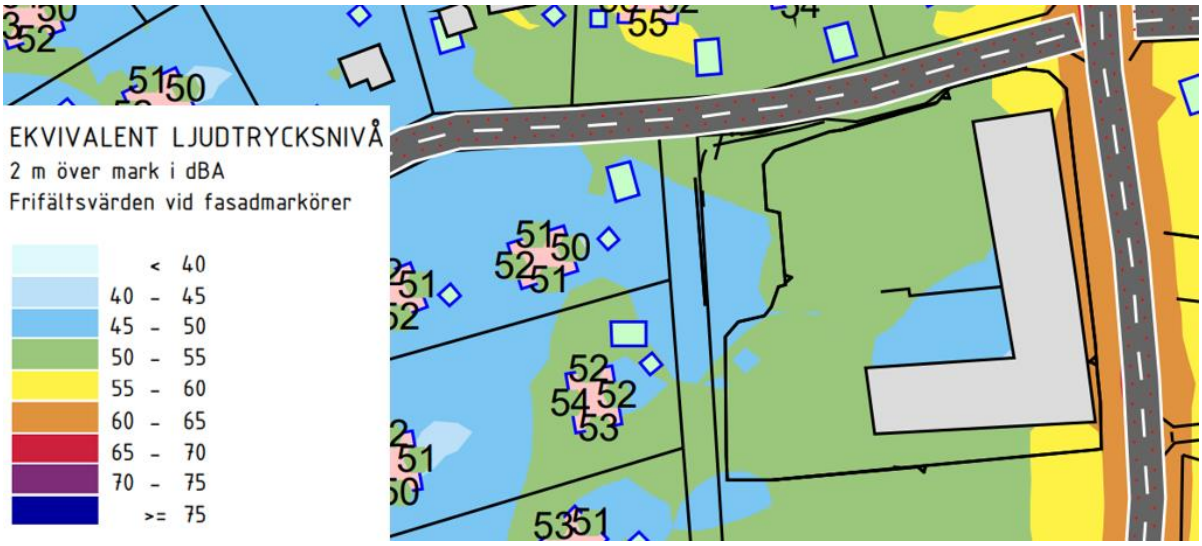

Bild 48. Ekvivalenten ljudnivåer i dBA år 2040 vid skoltomten.

Störningsskydd – planbestämmelser buller

Skydd mot störning från buller regleras med bestämmelser på plankartan för att säkerställa en god boende- och ljudmiljö. Även förskolan har planbestämmelser för skolgården.

Trafikbuller

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att: 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden). - Ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximala ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Skolan ska utformas så att: - ljudnivån på minst hälften av skolgårdens yta avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och på övriga vistelseytor inom skolgården ej överstiger 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå.

Detaljplanen medger också möjligheten att uppföra bullerskydd (vall/plank) på skoltomten, utmed Norrbyvägen och längs Torfastleden.

m1 - Bullerskydd får uppföras.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter att planområdet tidigare har använts av verksamheter som innebär risk för markföroreningar på platsen. På planerad förskoletomt, fastigheten Opp-Norrby 2:439, har en punktkälla hittats med förhöjda halter av föroreningar. Analysresultaten visar att det förekommer fyllnadsmassor, på nivån 0 - 0,5 meter under markytan, med halter av kvicksilver över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Halterna bedöms kunna utgöra en risk för miljö och hälsa och bör avlägsnas i samband med exploatering. Enligt fastighetsägaren har byggavfall noterats här i form av tegel och det har förekommit dumpning och olovlig uppställning av fordon på platsen. Här reglerar detaljplanen **a1** att innan startbesked för byggnad ges ska sanering av platsen vara färdig så att värdena för känslig markanvändning uppnås.

a1 - Startbesked får inte ges för uppförande av byggnad förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden.

Inom ett flertal platser för nya radhus och kedjehus öster om Norrbyvägen har provtagning av markmiljön utförts inom naturmark (Bjerking, 2022). På ett flertalplatser, huvudsakligen i orörd skogsmark med tunna marklager, visar utförda analyser på något förhöjda föroreningshalter (över KM). För området har så kallade platsspecifika riktvärden tagits fram (Bjerking, 2023).

På platserna för ny rad- och kedjehusbebyggelse kommer förberedande markarbeten utföras innan byggnation vilket innebär att nya rena marklager och ny plantering tillförs. Efterkontroll med provtagning kommer att utföras för att visa på vilket sätt bortförda massor ska hanteras.

Sulfidförande berggrund

Detaljplanen reglerar genom en generell bestämmelse att all schaktning, sprängning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Viss sprängning och schaktning kommer dock att behöva göras vid nyanläggning av vägar, framdragande av vatten- och avloppsledningar samt för anläggning av ny bebyggelse i mer kuperad terräng.

Inom planområdet har bergtekniska utredningar gjorts (Afry, 2021/2022) med syfte att utreda om lossprängda bergmassor är sulfidförande och om de kan återanvändas inom projektet. Undersökningen har visat att inom hela planområdet förekommer berggrund med förhöjda eller höga svavelhalter vilket innebär att en felaktig hantering av bergmassor kan medverka till att miljöskadliga ämnen sprids. Det innebär att det alltid behöver göras en platsspecifik bedömning om risker och miljöpåverkan vid sprängning och schaktning.

Inom planområdet kommer begränsade mängder berg sprängas och ingen krossning för återanvändning av bergmassor kommer ske för att säkerställa att de inte orsakar någon miljöpåverkan. I det fall lossprängt berg inte krossas i mindre fraktioner än 32 mm kan materialet användas fritt och utan restriktioner. Sulfidhaltigt berg bör dock inte användas för att fylla mark

som ligger under grundvattnets nivå. Sulfidhaltigt berg ska inte heller placeras så det kommer i kontakt med vatten, till exempel inte placeras där infiltration av dagvatten avses ske.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Detaljplanen innebär att det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut till fastigheterna och ett kommunalt verksamhetsområde inrättas. VA-ledningsnätet kommer att förläggas i lokalgatorna (betecknat **GATA2** på plankartan). Och i vissa fall inom kvartersmark (i områden betecknade **u1** på plankartan). En förbindelsepunkt anläggs till respektive fastighet i gränsen mellan kommunens och abonnentens ansvar, i normalfallet 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. Haninge kommun ansvarar för att bygga ut ledningar för vatten och spillvatten till förbindelsepunkten. Från förbindelsepunkten ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnaden inom sin fastighet.

u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

VA-systemet i planområdet kommer bestå av en kombination av lågtryckavloppssystem (LTA) och självfallsledningar beroende på områdets topografi. Vid LTA tillhandahåller kommunen pumpenhet och ansvarar för driften och underhållet. Övriga ledningar på privat mark anläggs och förvaltas av respektive fastighetsägare, även de elledningar som krävs för LTA-pumpen. Vattenmätare kommer installeras hos samtliga fastighetsägare som blir anslutna till VA-nätet.

Mer information finns på Haninge kommuns webbplats under rubriken *Självfall eller tryckavlopp (LTA)* samt under rubriken *Anslutning av omvandlingsområden*.

Dagvatten

Målsättningen är att avrinningen från enskild och allmän mark ut från planområdet inte ska öka till följd av ny bebyggelse och nya hårdgjorda ytor. Enligt Haninge kommuns riktlinjer och dagvattenstrategi ska en dagvattenhantering skapas som efterliknar de naturliga förloppen vid regn, där dagvatten fördröjs och infiltreras så att avrinnande flöden och transport av föroreningar minimeras.

Dagvattnet i planområdet kommer huvudsakligen omhändertas av öppna diken längs områdets gator som i vissa fall kompletteras med dagvattenledningar i gatan där det finns behov. Diken tar mer plats men har generellt sett en högre kapacitet att ta emot stora mängder vatten. De innebär också en långsammare avledning vilket minskar risken för översvämning och bidrar till rening av dagvattnet.

Dikes- och ledningssystemet kommer slutligt att leda stora delar av områdets dagvatten för ytterligare rening i två större dagvattendammar (på plankartan **våtmark1**) i områdets södra del samt en mindre dagvattenanläggning längst i söder. Det renade vattnet leds sedan vidare via dike och den södra ravinen till Drevviken.

En mindre mängd av planområdets dagvatten leds till ravinen i områdets nordvästra del reglerad som **NATUR** på plankartan. Här kommer dagvattnet tas om hand genom översilning och infiltrering i naturmark innan det når Drevviken.

På några ställen finns befintliga diken på privata fastigheter som kommer att ha en viktig funktion för fastigheternas avvattning även efter föreslagen exploatering. Dessa har därför illustrerats som

dike på plankartan, som anger lämplig plats för anlagt dike eller nedgrävd dränering, samt prickmark, som anger att byggnad inte får uppföras.

Beräkningar av dagvattenflöden utifrån detaljplaneförslaget har genomförts och utifrån beräkningarna har ytor för fördröjning och rening av dagvatten föreslagits både på allmän platsmark och inom kvartersmark med tätare bebyggelse (Ramboll, 2021-10-08). En översikt över de olika reningsstegen för respektive område efter planerad exploatering redovisas nedan.

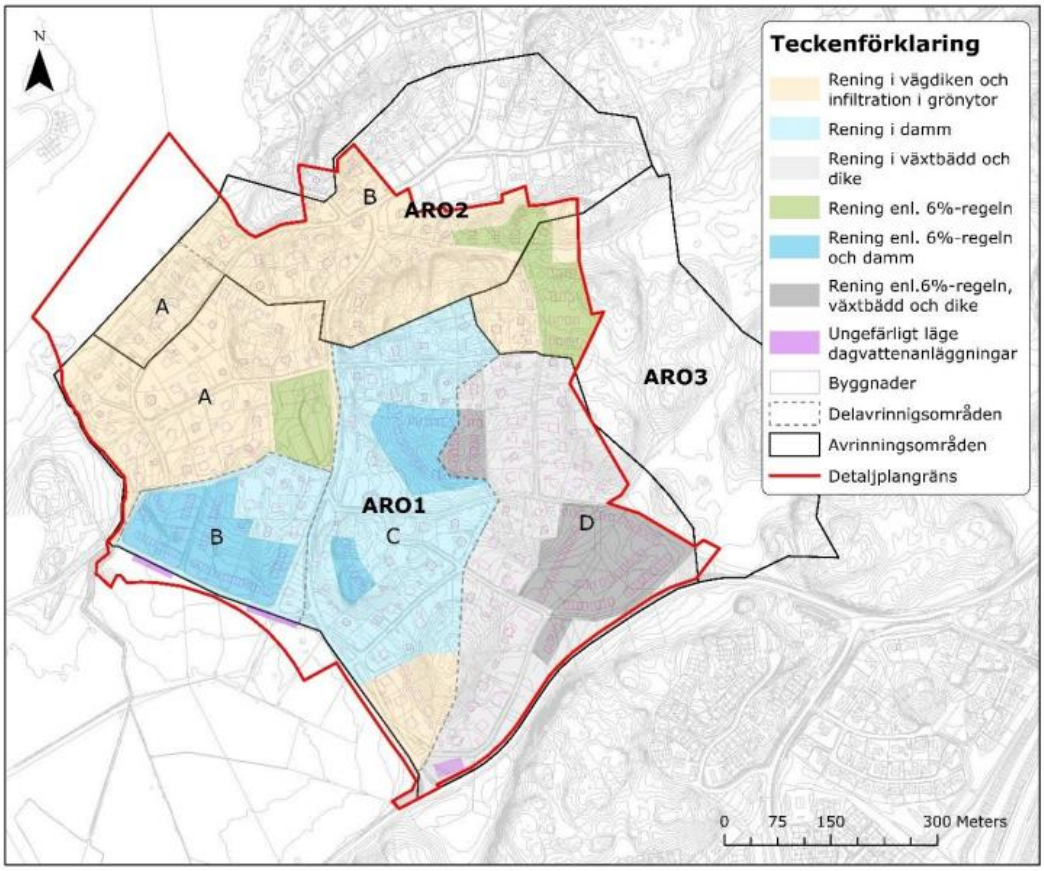

Bild 49. Översikt av olika reningssteg inom avrinningsområden efter planerad exploatering.

Föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder

- Två dagvattendammar med permanent vattenyta kommer att anläggas på Norrby gärde för rening av dagvatten från avrinningsområde ARO1B och stora delar av ARO1C.
- En växtbädd anläggs intill Torfastleden i de södra delarna av ARO1D. Växtbädden tar emot dagvatten från både vägar som kvartersmark.
- Dagvatten från område ARO1D och område ARO3 kommer även efter detaljplaneläggning fördröjas och renas i dikessystem på Norrby gärde.
- Inom områden med planerade radhus och kedjehus kommer fördröjning och rening av dagvatten ske i anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten motsvarande 6 % av beräknad hårdgjord yta.

För områden med föreslagna rad- och kedjehus har beräkningar utförts (Geosigma, 2021-12-13 och Markanta AB, 2023-05-17) som redovisar på vilket sätt dagvatten kommer

fördröjas och renas inom kvartersmark för att följa miljökvalitetsnormerna för Drevviken och för att nå upp till kommunens riktlinjer.

Intill parkeringsplatser och i vissa fall körytor planeras så kallade regnbäddar att anläggas. Dagvatten som bildas på dessa ytor är relativt förorenat och bör därmed renas i anläggningar med hög reningseffektivitet så som biofilter. Fördröjning kommer även att ske i makadambäddar och skärvdiken.

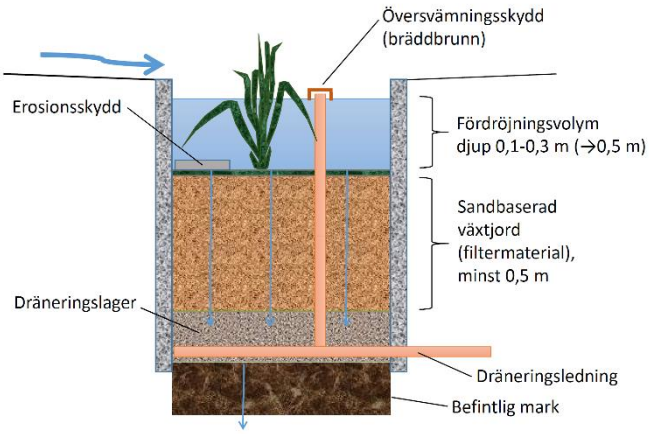

Bild 50. Principskiss för nedsänkt regnbädd med fördröjningsvolym ovanpå bädden (Stockholms stad, 2017)

Bild 51. Exempel dagvattenhantering för parkeringsyta (Markanta AB, 2023).

Planbestämmelser dagvatten

Större fastigheter för kedjehus och radhus
För att säkerställa att en bra dagvattenhantering får plats inom några av områdena med tätare kedje- och radhusbebyggelse finns en bestämmelse om hur mycket av marken som får hårdgöras. För att minska hårdgörningen kan till exempel grus i stället för asfalt användas på vägslingor och parkeringsplatser, eller porösa material som tillåter infiltration. Bestämmelsen syftar också till att ge kvarteren en mer lantlig karaktär.

b8 – Endast 40 % av fastighetsarealen får hårdgöras.

Skola
På platsen med föreslagen skola reserveras en yta, på plankartan **b6**, i områdets nordvästra hörn för dagvattenhantering.

b6- Marken ska anordnas så att ett underjordiskt fördröjningsmagasin för dagvatten kan anordnas.

Nya villafastigheter
Dagvatten från enskilda fastigheter kan omhändertas och renas genom infiltration i grönytor, anlagda makadammagasin eller luftigt förstärkningslager i exempelvis biluppfarter samt försänkta grönytor/diken innan det avleds till naturmark eller kommunalt dike. Avrinning från takytor föreslås i största möjliga utsträckning infiltrera i grönytorna och sedan avledas vidare mot omgivande naturmark. Kompletterande diken kan behöva anläggas på topografiskt lämpliga platser där avledningen inte bedöms innebära olägenheter för fastigheter nedströms.

Bild 52. Exempel på avskärande dike för att bromsa naturmarksavrinning (Markanta AB, 2023).

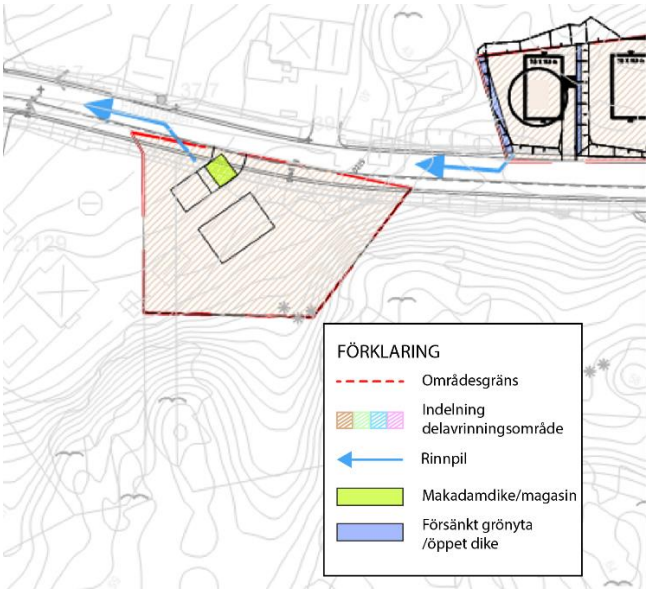

Bild 53. Principskiss dagvattenhantering på enskild fastighet med friliggande villa. Makadamdike vid uppfart syns i grönt och försänkt grönyta/öppet dike vid fastighetsgräns syns i blått (Markanta AB, 2023).

Med föreslagna reningsåtgärder beräknas dagens belastning minska betydligt avseende de flesta studerade föroreningarna som tillförs Drevviken via dagvattnet. Planförslaget kommer därmed inte försämra Drevvikens möjligheter att uppnå god status utan bidra till en förbättrad föroreningssituation för sjön.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Inom planområdet bekräftas platserna för de två befintliga elnätstationerna, en vid Norrbyvägen som flyttas lite öster ut då Norrbyvägen breddas och en vid Gammelgårdsvägen. I planens nordöstra hörn där Floravägen kommer att ansluta till Terrängvägen görs plats för ytterligare en. Alla elnätsstationerna är markerade med **E** på plankartan, teknisk anläggning.

Längst i söder ute på gärdet föreslås ett område för en ny avloppspumpstation. Placeringen är vald med tanke på att undvika eventuella luktolägenheter för boende. Skyddsavståndet mellan bostadsbebyggelse och pumpstationen är cirka 50 meter Även denna tekniska anläggning har regleringen **E** på plankartan.

Elektricitet och uppvärmning

Vattenfalls Eldistribution AB ansvarar för områdets elförsörjning. Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. För att minska bebyggelsens växthusgasutsläpp uppmuntrar Haninge kommun till egen produktion av el, genom till exempel solceller. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

Brandvattenförsörjning

Det nya vattennätet i Norrby kommer att förses med nya brandposter som kan användas av räddningstjänsten vid en insats. Inom området med huvudsakligen villabebyggelse är det så kallade alternativsystemet tillämpbart. Riktlinjen är att brandposter ska anläggas med ett maximalt avstånd på 1000 meter. Även längre avstånd kan accepteras i det fall tillgång till större vattenflöde finns där uttaget görs. Systemet utformas i samråd med Södertörns brandförsvarsförbund.

Detaljplanen säkerställer utrycknings- och servicefordons framkomlighet genom att vändytor på det lokala vägnätet har skapats vid återvändsgränder eller genom att rundkörning möjliggörs. På ett fåtal platser inom kvartersmark kan kort backning behövas efter en insats.

Vid bildande av nya fastigheter måste utrycknings- och servicefordonens behov beaktas. Avståndet från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till någon del av byggnaderna ska inte vara längre än 50 meter. Maximal tillåten längslutning för utryckningsfordon är 8% och vägbredden ska vara minst 3,5 meter.

I Norrby finns idag redan en stor del permanent bebyggelse. Utbyggnaden med nya hus kommer sannolikt att ske etappvis och under en längre tid. Det innebär att framkomligheten kommer att behöva säkerställas även under själva byggskedet.

Tele- / datakommunikation

TeliaSonera Skanova Access AB har teleanläggningar/luftledningar inom området.

AVFALL

Kommunen har gett SRV återvinnings AB i uppdrag att hantera och samla ihop hushållsavfall i området. Enskilda villors sopkärl töms vanligtvis med maskinell sidlastare. Det innebär att kärlen

ska placeras inom kvartersmarken på den egna fastigheten och vid tömning behöver kärlen stå max 1,5 meter från farbar väg. Vändning med sopbil kommer på ett flertal platser ske i T-vändplan.

På vissa platser inom rad- och kedjehusbebyggelsen kommer gemensamma uppsamlingsplatser för hushållsavfall ordnas på kvartersmark. Till exempel vid infarter och korsningar.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN OCH DESS GENOMFÖRANDE

MILJÖBEDÖMNING

Vid årsskiftet 2017/2018 började nya bestämmelser i miljöbalken och i plan- och bygglagen avseende miljöbedömning av planer och program att gälla. Förordningen om miljökonsekvensbeskrivning upphörde att gälla och miljöbedömningsförordningen (2017:966) trädde i kraft. För planer som påbörjades före 2018 gäller dock den äldre lagstiftningen genom övergångsbestämmelser. I och med att planarbetet påbörjades före 2018 är de äldre lagbestämmelserna tillämpliga för den nu aktuella detaljplanen.

Kommunen bedömde inför plansamrådet att detaljplanens genomförande kan innebära en betydande miljöpåverkan främst med avseende på miljöaspekterna rekreation och naturmiljö. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram (Norconsult, 2022). I följande avsnitt görs en sammanfattning av de konsekvenser en utbyggnad av Norrby bedöms innebära och som framgår i MKB:n.

MILJÖKONSEKVENSER

Naturmiljö

Naturvärden
Ett genomförande av planförslaget bedöms innebära medelstora negativa konsekvenser för naturmiljön i och intill planområdet. Dessa består främst i att dagens skogsdominerade landskap med sparsam bebyggelse på stora naturtomter omvandlas till modernare och mer tätbebyggda villa- och radhusområden där även några utpekade naturvärdesobjekt tas i anspråk. Norrbyskogen påverkas marginellt genom direkta ingrepp men viss påverkan på skogens västra delar kommer att ske i form av ökad exponering och störning med åtföljande försämrad biotopkvalitet som påverkar bland annat fladdermöss.

Ekologiska samband
För områdets ekologiska samband kommer ett genomförande av planförslaget att innebära en ytterligare försvagning av den ekologiska korridoren mellan Hanveden och Tyresta via Norrbyskogen, Norrby, Vega och Hermanstorp. Funktionen hos denna länk bedöms redan idag vara starkt nedsatt till följd av utbyggnader under senare år. En ekologisk korridor behöver dock inte fullt ut vara fysiskt obruten för att fungera, och en viss spridningsfunktion kommer att bestå där kvarvarande naturytor, framför allt Norrbyskogen, kan fungera som ”stepping stones” främst för flygande och vindspridda arter. De nya villaområden som skapas har också ett så pass stort kvarvarande inslag av grönska och träd att de kommer att bidra till att upprätthålla en viss

spridningsfunktion i stråket mellan Hanveden och Tyresta. Likväl försvagas stråkets funktion för flertalet arter påtagligt av planförslaget i kombination med kumulativ påverkan till följd av annan exploatering i närområdet.

Fåglar
I inget fall bedöms den störning som planförslagets genomförande innebär vara av sådan omfattning att den kan få betydelse för bibehållandet av de förekommande fågelarternas populationer på en tillfredsställande nivå. Förutsatt att avverkning av skog, buskröjning och förberedande markarbeten görs utanför fåglarnas häckningstid (från cirka 15 mars till 15 augusti) bedöms att planförslaget kan genomföras utan att komma i konflikt med artskyddsförordningens förbud mot att döda fåglar samt att förstöra deras bon och ägg.

Fladdermöss
Den typ av förtätning och omvandling till åretruntboende som planförslaget medför försämrar oundvikligen förutsättningarna för fladdermöss att vistas i området med lokal negativ påverkan som följd. Effekterna kan dock minskas genom hänsynsåtgärder. En åtgärd är att minimera ljusföroreningar mot omgivande naturmark. Särskilt närmast Norrbyskogen bör ljuskällor anpassas så att de blir så svaga som möjligt, inte onödigtvis riktas mot skogen och genom att varma färgtemperaturer används. Förutsatt att hänsyn tas till eventuella fladdermusförekomster vid rivning och ombyggnad av områdets befintliga hus bedöms även att planförslaget kan genomföras utan att komma i konflikt med förbuden i artskyddsförordningen.

Grod- och kräldjur
Förutsatt att inga fysiska ingrepp i befintliga lekvatten för groddjur görs under lek- och yngelperioden (från cirka 1 april till 30 juni) bedöms att planförslaget kan genomföras utan att förbuden enligt artskyddsförordningens 6 § mot att döda eller skada djur samt mot att ta bort eller skada ägg, rom och larver aktualiseras.

Bild 54. Kartan redovisar planerad bebyggelse och möjliga lekvatten för groddjur samt observationer av groddjur. (Blått/potentiella livsmiljöer, orange/fynd mindre vattensalamander, grönt/ fynd av vanlig groda.)

Ett antal mindre områden med småvatten har lokaliserats som snabbt torkar ut under vår och sommar och 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 Gammelgårdsvägen österut och bedöms kunna bevaras efter genomförd plan (Ekologigruppen,2022).

Ytvatten

Planförslaget medför att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar jämfört med dagens situation vilket ger upphov till snabbare och större avrinning av dagvatten än idag. Dessa tillkommande flöden bedöms dock kunna fördröjas och renas i de dammar och genom den övriga hantering av dagvatten som föreslås i dagvattenutredningarna så att flödena ut från området inte blir högre än de är idag.

Möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för ekologisk status i Drevviken bedöms förbättras om planförslaget inklusive föreslagen dagvattenhantering genomförs. Detta beror framför allt på anslutningen av enskilda avlopp till det kommunala avloppsnätet och rening av dagvatten vilket, ger lägre utsläpp av framför allt näringsämnen till recipienten Drevviken.

Kulturmiljö

Planförslagets genomförande innebär att området omvandlas till ett mer tätbebyggt bostadsområde där andra byggnadstyper kommer att bryta det traditionella byggnadsmönstret bestående av fritidshus och egnahemsvillor. Villor, radhus, kedjehus samt förskola och park kommer att uppföras och förändra områdets lantliga och naturpräglade karaktär.

Ett antal utpekade byggnader såsom sportstugor och egnahemshus får varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. De kvarvarande byggnaderna från gården Opp-Norrby är skyddade genom skyddsbestämmelser vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt.

Några av områdets kända fornlämningar kan komma att bli berörda av planens genomförande och bli föremål för förundersökning och slutundersökning efter tillståndsprövning.

Landskapsbild

En exploatering och ökad standard bedöms ske på bekostnad av den lantliga känslan tillsammans med de sammanhållna naturmarkerna inom och intill området. Vid exploatering i brynzoner av Norrbyskogen påverkas landskapsbilden negativt. Det har dock gjorts justeringar i tidigare planförslag för att spara skogen från exploatering vilket bedöms som positivt för landskapsbilden.

Planförslaget påverkar även landskapsbilden i det bebyggda området genom bland annat breddningen och asfaltering av vägarna vilket medför att landsbygdskaraktären ändras.

Centralt i planområdet, öster om Norrbyvägen, planeras utbyggnad i kuperad terräng och på hällmarker. I plankartan föreslås kedje- och radhus i stor utsträckning, vilka till skillnad från mindre fristående hus är svårare att anpassa efter landskapet och bidrar till att skapa täta väggar så områdets siktlinjer kan komma att påverkas negativt. Troligtvis kommer stora delar av den befintliga terrängen att ändras vilket kan innebära stora förändringar av landskapsbilden och dess karaktär.

Planregleringen strävar efter att freda området mellan den äldre gården och den nya byggnationen, vilket medför att exploatering måste ske med försiktighet så att terrängen och vegetationen inte påverkas. Det gör att den negativa konsekvensen för landskapsbilden mildras något.

Planförslaget bedöms innebära allt ifrån små till stora negativa konsekvenser för landskapsbilden inom planområdets olika delar. Sammantaget bedöms planförslaget medföra medelstora negativa konsekvenser för landskapsbilden.

Sociala konsekvenser

Rekreation och upplevelsevärden

Det tidigare planförslagets största negativa konsekvenser var att delar av Norrbyskogen skulle bebyggas och att möjligheterna till rekreation i dessa delar av skogen därmed skulle gå förlorad. Dessa negativa konsekvenser har mildrats av förändringen av planen som medför att en betydligt mindre del av Norrbyskogen nu exploateras vilket är positivt för möjligheterna till rekreation i området. Förmildrande åtgärder för rekreation och upplevelsevärde inkluderar bevarande av den naturlika karaktären på tomterna genom att undvika schaktning och sprängning vilket bland annat regleras med planbestämmelsen n1.

Den planerade parken har placerats centralt i området och är lättillgänglig från hela området. Planen ökar inte möjligheten till vattenkontakt med Drevviken men de två befintliga släppen mot Drevviken permanentas som allmänt tillgängliga eftersom de planläggs som natur. Sammantaget bedöms planen leda till små negativa konsekvenser för rekreation.

Barn, unga och trygghet

Detaljplanens genomförande medför en ny park med lekmöjligheter för barn och ett offentligt rum som kan utgöra mötesplats för områdets ungdomar. Pulkabacken i planområdets norra del bevaras genom att den planläggs som natur.

Placeringen av den nya förskolan centralt i området innebär att friytan förläggs intill den planlagda parken vilken utgör ett bra tillskott till utemiljön för barnen. Samtidigt innebär den centrala placeringen att hämtning och lämning underlättas.

Planförslaget innebär att gång- och cykelvägar byggs ut vilket ökar trafiksäkerheten och tryggheten i området. Den ökade trafiksäkerheten ger även större rörelsefrihet för områdets unga som på egen hand kan röra sig mer tryggt inom Norrby. Breddning av vägar innebär även att buskage och uppväxt grönska minskar i omfattning vilket gör att gaturummet kan uppfattas som ljusare kvällstid med bättre siktlinjer.

ÖVRIGA MILJÖKONSEKVENSER SOM INTE BEHANDLAS I MKB:N

Buller och trafik

Genomförandet av detaljplanen medför att bullerskydd kommer uppföras närmast Torfastleden vilket innebär en minskning av ljudnivåerna i den sydöstra delen av planområdet. Tillkomst av bebyggelse längsmed Smultronvägen i planområdets sydvästra del kommer även att bidra till något minskade ljudnivåer för bostäder centralt i planområdet.

Detaljplanen kommer att leda till ökade trafikmängder och buller i området huvudsakligen längs Norrbyvägen. Hastighetssänkande åtgärder i form av refuger och en timglashållplats längs vägen kommer att ha viss bullerdämpande effekt.

Svavelhaltig berggrund

Inom hela planområdet förekommer berggrund med förhöjda eller höga svavelhalter vilket innebär att en felaktig hantering av bergmassor kan medverka till att miljöskadliga ämnen sprids.

Inom planområdet kommer begränsade mängder berg sprängas och ingen krossning för återanvändning av bergmassor kommer ske för att säkerställa att de inte orsakar någon miljöpåverkan. Ingen massahantering kommer att ske i närheten av vattendrag eller i närheten av Drevviken. I det fall lossprängt berg inte krossas i mindre fraktioner än 32 mm kan materialet användas fritt och utan restriktioner. Sulfidhaltigt berg bör inte användas för att fylla mark som ligger under grundvattnets nivå. Med det planerade förfarandet bedömer kommunen att hanteringen inte utgör risk att förorena omgivningarna.

KONSEKVENSER STRANDSKYDD

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Nedan redovisas inom vilka områden strandskyddet avses upphävas och vilka särskilda skäl som ligger till grund enligt miljöbalken (MB) 7 kap. 18 §. Områden, där strandskyddet föreslås upphävas, redovisas på plankartan under rubriken *Upphävande av strandskydd*.

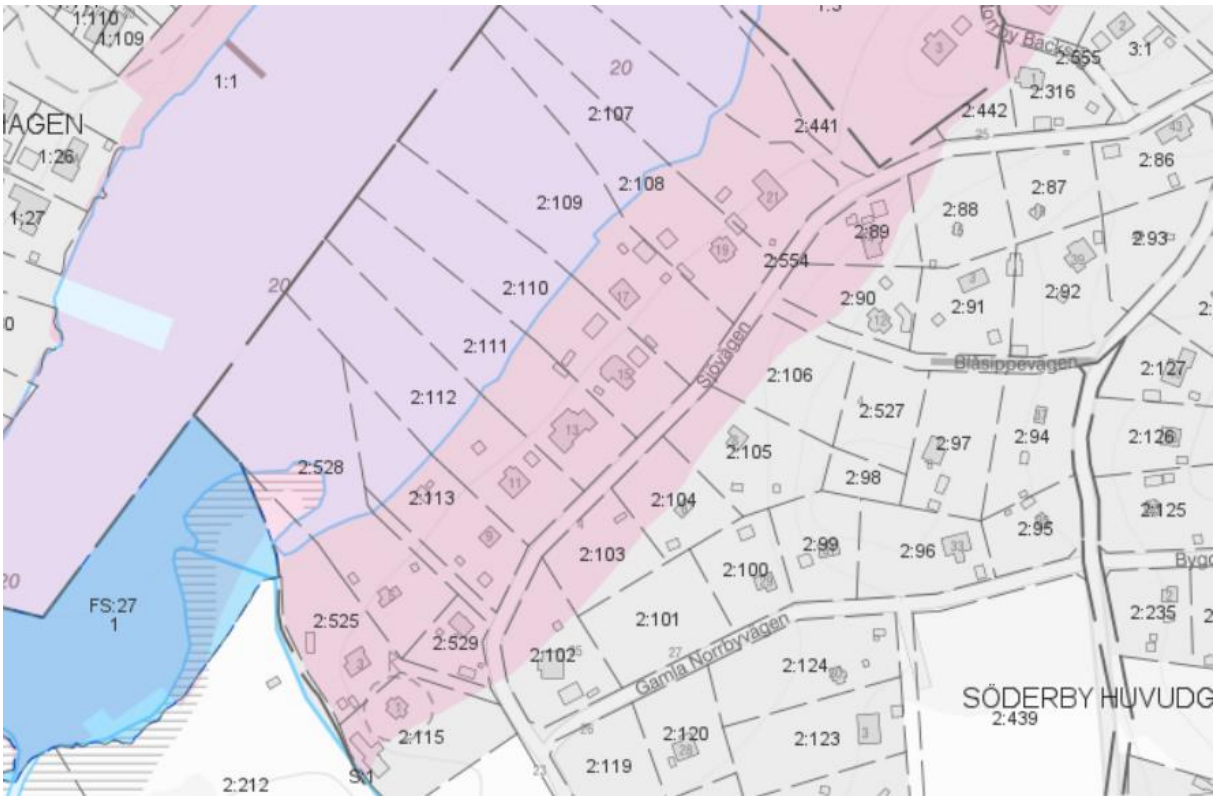

Bild 55. Strandskyddet inom södra Norrby gäller 100 meter från strandkant, både på land och i vatten och visas på land med rosa färg.

Allmän plats

Strandskyddet kommer att fortsätta gälla inom allmän platsmark **NATUR**.

Strandskyddet avses upphävas inom allmän platsmark **GATA1**, då området är ianspråktaget för trafikändamål på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB).

Kvartersmark

För befintliga bostadsfastigheter närmast Drevviken upphävs strandskyddet inom landområdet. Här finns bland annat huvudbyggnader, bodar, terrasser och klippta gräsmattor. Marken inom området utgör hemfridszon och är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB) varför strandskyddet avses upphävas. Även inom fastigheterna närmast Drevviken öster om Sjövägen avses strandskyddet upphävas. Fastigheterna ligger väl avskilt från stranden av framförliggande bebyggelse vilket innebär att området saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 2 MB).

Vatten och bryggor

Strandskyddet förslås ligga kvar inom vattenområdet markerat med **W** *Vattenområde*. På flera av fastigheterna finns idag bryggor med oklar tillkomst. En brygga har tillkommit före 1975 varför den bekräftas i planen. Den ligger på en plats som redan är ianspråktagna på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB) varför strandskyddet avses upphävas där bryggan ligger, markerat **W1** *Småbåtsbryggor*. Om nya bryggor ska uppföras krävs att dispens från strandskyddet ges.

FASTIGHETSKONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE

Här sammanfattas kort de övergripande konsekvenser som planen innebär för ingående fastigheter. Mer information finns i till planen hörande *Fastighetskonsekvensbeskrivning,* bilaga 1. Tabellen redovisar detaljplanens konsekvenser fastighet för fastighet. Här visas också de markintrång som flera fastigheter påverkas av samt den tänkta fastighetsindelningen i området.

För att områdets vägar ska kunna byggas som planerat kommer kommunen att köpa in mark där utrymmet inom kommunens mark inte är tillräckligt. Utöver detta finns viss mark som inte direkt behövs för exempelvis vägområde eller dike men som ändå påverkas genom släntintrång. Hur detta hanteras, liksom vilka andra fastighetsrättsliga konsekvenser som planen får beskrivs närmare i avsnittet under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

Alla fastigheter inom planområdet avsedda för bostäder kommer att få förbindelsepunkter för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt erhålla byggrätter enligt den nya detaljplanen. Ett undantag görs för en fastighet som utgör ett mindre otillgängligt markområde, Opp-Norrby 2:98. Här kommer ingen byggrätt att medges.

Några fastigheter berörs av markreservat för gemensamhetsanläggningar, markerade med **g1** i plankartan, och några berörs av markreservat för ledningar markerade **u1** i plankartan. Mer information om gemensamhetsanläggningar och markreservat finns under avsnittet *Detaljplanens genomförande*.

Kostnader

Detaljplanen kommer att medföra obligatoriska kostnader för de enskilda fastighetsägarna när förbindelsepunkterna upprättats för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Kostnaderna för anslutningen regleras av den taxa för vatten- och avlopp som gäller vid anslutningstillfället.

Utöver anslutningskostnader kommer gatukostnader att belasta fastigheter inom planområdet, i enlighet med separat upprättad gatukostnadsutredning. Gatukostnader och VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Kostnader för bygglov belastar endast fastighetsägare som nyttjar byggrätten enligt den nya planen. I samband med en ansökan om bygglov kommer även en så kallad planavgift tas ut för de fastigheter som inte redan har betalat denna avgift genom ett så kallat plankostnadsavtal.

Många fastigheter inom planområdet har också varit föremål för gränsbestämning utförd av det kommunala Lantmäteriet. I samband med bygglov tas även en avgift ut för denna kostnad för berörda fastigheter.

Kostnader för marköverföring och förrättning, kommer att belasta en del fastighetsägare inom planområdet. Fastighetsägare som avstår mark till allmän plats eller till annan enskild fastighetsägare erhåller ersättning för detta. *Se mer under rubriken Ekonomiska frågor.*

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur planens genomförande ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2017
Granskning	3:a kvartalet 2023
Granskning nr 2	1:a kvartalet 2024
Kommunfullmäktiges antagande	3:a kvartalet 2024
Laga kraft	4:e kvartalet 2024*

**Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad.*

Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilt byggande, det vill säga byggstart efter beviljande av startbesked för bygglov, kan påbörjas 2,5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det att VA-utbyggnaden är genomförd och slutbesiktigad, förbindelsepunkt är upprättad och anläggningsavgift är betald.

Genomförandetid - garanterad tid då planen gäller

Detaljplanen ger rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätt med mera. Dessa rättigheter gäller tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras.

Genomförandetiden är 10 år för allmän platsmark och vattenområden samt kvartersmark betecknad med f1, f3, f4, S, E, u1 och skrafferade ytor enligt karta Vägslänt från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden för övrig kvartersmark är 10 år och påbörjas 2,5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Det innebär att utbyggnad av vägar och VA inom områden där kommunen ansvarar kommer att kunna byggas ut först. Därefter kommer byggnation inom områden för radhus- och kedjehusområden kunna ske. Lämplig tidpunkt för byggstart för den sammanhängande bebyggelsen kommer att regleras i exploateringsavtal. Först 2,5 år efter detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov ges för friliggande villor.

Den förskjutna genomförandetiden tillämpas för att underlätta och effektivisera kommunens utbyggnad och förkorta den totala byggtiden. Syftet är också att undvika att enskilda temporära VA-anläggningar anläggs innan det går att ansluta bebyggelsen till det kommunala VA-ledningsnätet men även att kommunens utbyggnad inte ska hindras av annan byggnation och byggtrafik. Under den fördröjda genomförandetiden kan enskilda fastighetsägare göra förberedande åtgärder som ansökan om bygglov, marklov och fastighetsbildningsåtgärd.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun. Inskrivning av avtalsservitut hanteras av Fastighetsinskrivningen, som är en del av Lantmäteriet. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av Lantmäterienheten i Haninge kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av Bygglovsavdelningen i Haninge kommun.

Ansvarsfördelning allmän platsmark

Haninge kommun ska vara huvudman för allmänna platser.
Det innebär att kommunen ansvarar för all utbyggnad och skötsel av vägmark, park- och naturmark inom området. Haninge kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsreglering av allmän platsmark och för formellt övertagande av denna mark från fastigheterna som ingår i planområdet. Kommunen ansvarar också för att ansöka om och bekosta bildande, ändring och upphävande av berörda servitut inom allmän platsmark.

Inom planområdet ska även ett kommunalt vatten-, spill- och dagvattensystem anläggas, för vilka kommunen ska vara huvudman. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida underhåll fram till och med varje enskild förbindelsepunkt. Vatten- och avloppsledningarna förläggs i huvudsak inom allmän platsmark. Men även på ett fåtal platser inom kvartersmark.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Mark- och exploateringsenheten i Haninge kommun. Här handläggs även markfrågor avseende kommunägd mark, till exempel arrenden och servitut.

Ansvarsfördelning kvartersmark

Byggnader och anläggningar
Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom sin fastighet. Utbyggnad och framtida underhåll av VA-ledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten i gatan är fastighetsägarens ansvar.

På några platser behöver allmänna vatten- och avloppsledningarna anläggas inom kvartersmark för bostäder. Dessa områden är reglerade med **u1** i plankartan och prickmark (bebyggelseförbud).

Kommunen behöver tillförskaffa sig rätt att anlägga ledningarna inom de enskilda fastigheterna genom avtal och/eller lantmäteriförrättning.

Inom vissa av områdena där småhusbebyggelse medges ansvarar respektive exploatör för utbyggnad av infrastruktur inom kvartersmarken. De ska också tillgodose att framtida underhåll av byggnader och anläggningar, såsom till exempel vägar, vatten- och avloppsystem inom kvartersmark, löses på ett godtagbart sätt.

Gemensamma anläggningar
Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vägar och sophanteringsyta i form av gemensamhetsanläggningar, markerade **g1** i plankartan, ligger på de ingående fastigheternas ägare. Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om. Se mer om gemensamhetsanläggningar under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

g1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning

E-områden
E-områden har reserverats för tekniska anläggningar såsom nätstationer och en pumpstation. Respektive ledningshavare/huvudman bekostar och ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt i normalfall av den initierande byggherren, men flytten utförs av ledningsägaren. Kostnaden för nya elnät samt tillhörande nätstationer belastar ledningsägaren.

Sommarvatten
Idag finns ledningar för sommarvatten inom planområdet som ägs och drivs av Norrby Fastighetsägareförening. De ledningar som idag ligger inom mark som i planen läggs ut som allmän plats, t.ex. gator, kommer att behöva tas bort.

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering

En projektering för utbyggnaden av gator, vatten- och avlopp, inklusive dagvattenanläggningar, har arbetats fram under planprocessen, dels som underlag för planhandlingarna och dels för den fristående gatukostnadsutredningen. I samband med projekteringen har geotekniska undersökningar, dagvattenutredning och modellering genomförts. Vidare har trafik- och bullerutredningar tagits fram. Inför utbyggnaden kommer projekteringen göras om till en bygghandling och en riskanalys för sprängningsarbetet görs. En skedesplanering för utbyggnaden kommer också tas fram.

Riktlinjer för utbyggnadsskedet
Vid upphandling av väg samt utbyggnad av vatten- och avlopp ska förfrågningsunderlaget innehålla information om hur risken för störning av närboende ska minimeras. En riskanalys ska göras som beskriver hur mark- och bergsprängningsarbete kan utföras i syfte att undvika skador på byggnader och anläggningar. Ytterligare krav kommer att ställas på utsedd entreprenör, så som informationsskyldighet till boende och myndigheter, riktlinjer för arbetstider och bullernivåer med mera.

I upphandlingen kommer även krav ställas på att arbete med markberedning och trädfällning inom fågelrevir ska anpassas till fåglarnas häckningstider. Häckningstid för fågelarter som förekommer inom planområdet och som bör undvikas är ungefär mellan 15 mars och 15 augusti.

Arbete med tyngre maskiner bör även tidsättas så att groddjur fredas i sina lekvatten när de används. Detta gäller främst lekvattnet strax norr om Gammelgårdsvägens östra del. Lekmiljöer nyttjas främst under perioden 1 april – 30 juni.

Dagvatten

Inom områden för friliggande villor, radhus- och kedjehus ska rening och fördröjning av dagvatten ske inom kvartersmark.

För rad- och kedjehusområdet vid Smultronvägen väster om Norrbyvägen krävs en total reningsvolym om 260 m³ för dagvattnet (Dagvattenutredning, Geosigma 2021).

För rad- och kedjehusområden (huvudsakligen öster om Norrbyvägen) samt skoltomt, område A – M, krävs reningsvolymer enligt nedan för dagvattnet (Dagvattenutredning, Markanta AB, 2023).

Område A erforderlig reningsvolym 62 m³.
Område B, C och D erforderlig reningsvolym 104 m³.
Område E erforderlig reningsvolym 161 m³.
Område F och G erforderlig reningsvolym 170 m³.
Område H och J erforderlig reningsvolym 228 m³.
Område K, L och M erforderlig reningsvolym 95 m³.

AVTAL

Avtal med enskilda fastighetsägare
Mellan kommunen och berörda fastighetsägare upprättas vanligen ett avtal med överenskommelser rörande fastighetsreglering, för överföring av mark mellan enskilda fastigheter och kommunens gatu- och parkmarksfastighet. Överenskommelsen som skrivs behandlar bland annat vilket markområde som överföringen avser, när kommunen får tillträde till området, vilken ersättning kommunen ska betala för markområdet samt för eventuella befintliga tomtanläggningar (till exempel staket) som berörs.

Dessa överenskommelser ligger sedan till grund för en lantmäteriförrättning där en lantmätare genomför avtalet (beslutar om marköverföringen, tillträdet, ersättningen etc.). Upprättande av sådana avtal handläggs av kommunens Mark- och exploateringsenhet. Arbetet med dessa avtal kan starta mellan granskningsskedet och antagandet av detaljplanen för att inte försena planens genomförande.

Om ett avtal med överenskommelser inte uppnås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen hos Lantmäteriet, som då prövar och beslutar om marköverföring, tillträde och ersättningar till de berörda fastigheternas ägare.

De avtal mellan kommunen och enskilda fastighetsägare som kan bli aktuella vid genomförandet av detaljplanen är:
• avtal om ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar i enskild mark (rättighet för kommunen och/eller annan ledningsägare att anlägga ledningar inom mark kommunen inte äger).
• avtal om inlösen av mark från enskilda fastigheter - kommunen löser in den mark som krävs för gatuutbyggnaden.
• servitutsavtal för släntintrång - rättighet för kommunen att ändra höjdläge på enskild fastighet med anledning av gatuutbyggnaden.

Exploateringsavtal
Inom planområdet finns två byggherrar som medges en högre exploateringsgrad på sina fastigheter med utbyggnad av radhus och kedjehus. Med dessa kommer kommunen teckna exploateringsavtal som reglerar bland annat gatukostnader och kommunens övertagande av gatu- och naturmark. Här regleras också i tid hur utbyggnaden ska samordnas mellan parterna.

Bullerskydd vid Torfastleden kommer att regleras i avtal samt de riktlinjer som bör följas i samband med hantering av bergmassor i området. I avtalen regleras också lämplig tid för trädfällning och förberedande markarbeten utanför fåglars häckningstid och att hänsyn tas till eventuella fladdermusförekomster vid rivning.

I exploateringsavtalet kommer även dagvattenåtgärder, och skydd av vissa träd under utbyggnadstiden, att regleras.

Frischaktsavtal
När förbindelsepunkten för kommunalt vatten och avlopp ska anläggas utanför den enskildes fastighetsgräns skrivs vanligtvis ett frischaktsavtal med fastighetsägaren. Detta avtal ger kommunen rätt att schakta och frispränga in över fastighetsgränsen. Detta görs för att förebygga skador på förbindelsepunkten när fastighetsägaren själv ska schakta eller spränga för sina enskilda ledningar fram till förbindelsepunkten. Frischakten underlättar även för fastighetsägarens egen schaktning och kan bidra till lägre kostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

Allmänt
Enligt plan- och bygglagen har kommunen rätt, och skyldighet, att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. För mark utlagd som huvudgata, lokalgata, gång- och cykelväg, park och natur finns det således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunal fastighet, ansöker kommunen om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun ingår organisatoriskt i Stadsbyggnadsförvaltningen men agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar en lantmätare möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens (1973:1144) bestämmelser. Lantmätaren fattar vid förrättningen beslut om exempelvis genomförande av en marköverföring, när tillträde till marken får ske och vilken ersättning som ska utgå.

För att underlätta och snabba på genomförandet av detaljplanen avser kommunen träffa avtal med fastighetsägare som innebär en överenskommelse rörande markinlösen.

Ersättningen som kommunen betalar till fastighetsägaren för markinlösen, belastningen av släntservitut eller ledningsrättsupplåtelser ersätts utifrån Expropriationslagens (1972:719) bestämmelser och gällande praxis. Ersättningen grundar sig på samma ersättningsregler vare sig överenskommelse träffas mellan kommunen och den enskilda fastighetsägaren eller om Lantmäteriet genomför en officialvärdering.

Fastigheter berörda av markinlösen
När gatustandarden höjs så behöver vägområdet breddas för att få rum med exempelvis

gångbanor och diken. Då krävs i många fall intrång på enskilda fastigheter. Det nya planerade vägområdet läggs ut (regleras) i planförslaget som allmän plats för huvudgata, lokalgata eller gång- och cykelväg. Markinlösen kommer att krävas från enskilda fastigheter för att kunna anlägga de nya gatorna. Dessa markområden utgörs till största del av mindre markremsor och hörn utmed huvudgatan och lokalgatorna. De fastigheter som enligt planförslaget berörs av intrång av allmän platsmark framgår av *Fastighetskonsekvensbeskrivning*, bilaga 1.

Markinlösen kommer även att genomföras av delar av det befintliga gatunätet, den föreslagna parken och naturmark som regleras som allmän platsmark. Då marken ingår i fastigheter som ägs av större markägare kommer kommunen reglera marköverlåtelserna i exploateringsavtal.

Allmänna anläggningar på kvartersmark

Markreservat för gatuslänt
Utöver den mark som kommunen löser in för utbyggnad av vägar, som blir allmän plats, kan även släntområden behöva anläggas inom kvartersmark. Släntområdena är av en mer eller mindre tillfällig karaktär och behövs under utbyggnaden av vägen. När utbyggnaden av de kommunala anläggningarna är genomförd kan släntområdet nyttjas av fastighetsägaren eftersom marken fortfarande tillhör fastigheten. Begränsningen som gäller för fastighetsägaren är dock att åtgärder inte får vidtas som kan skada vägen och dess uppbyggnad.

För att säkerställa kommunens rätt att anlägga slänt för vägen upplåts servitut mellan berörda fastighetsägare och kommunens gatufastighet. Sådana servitut brukar i första hand upplåtas genom frivilliga överenskommelser där omfattningen, tillträde och ersättningar regleras. Om överenskommelse inte kan uppnås ansöker kommunen om inrättande av officialservitut för ändamålet hos Lantmäteriet, som då enskilt prövar och beslutar i frågan. Vare sig upplåtelsen sker genom avtalsservitut eller officialservitut så sker ingen äganderättsövergång beträffande markområdet, utan det är endast en rättighetsbelastning inom den enskilda fastigheten. Fastigheter som, enligt planförslaget, berörs av släntområden framgår av *Fastighetskonsekvensbeskrivning*, bilaga 1.

Markreservat för allmänna underjordiska ledningar – u1-områden
På plankartan finns u1-områden inom ett fåtal fastigheter. U-områdena innebär att området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar och behövs för att anlägga vatten- och avloppsledningar. För att tillförsäkra sig rätten att få dra fram och senare vid behov underhålla vatten- och avloppsledningarna inom dessa markområden avser kommunen att träffa överenskommelse med de berörda fastighetsägarna om inrättande av ledningsrätt.

Ansökan om ledningsrätt gör kommunen hos Lantmäteriet, som prövar och beslutar i frågan enligt ledningsrättslagen vid en lantmäteriförrättning. En beslutad ledningsrätt gäller för all framtid, även mot ny ägare till fastigheten. I förrättningen beslutas om tillträde för anläggande av ledningar, ersättning för upplåtelsen samt vilka befogenheter som ledningsrättshavaren erhåller, till exempel tillträde till ledningen för underhålls- och reparationsarbeten.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Allmänt
Fastighetsbildning inom kvartersmark, både vad gäller exempelvis avstyckning och fastighetsreglering, sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom att ansökan skickas till Lantmäteriet. Ansökan om en avstyckning eller fastighetsreglering prövas av Lantmäteriet utifrån främst fastighetsbildningslagens bestämmelser.

Fastighetsbildningsåtgärder som endast berör en fastighet, såsom avstyckning, kan endast sökas av den berörda fastighetsägaren. Fastighetsbildningsåtgärder som berör två eller flera fastigheter, såsom fastighetsreglering, kan sökas utav någon av de berörda fastighetsägarna. Generellt gäller att om två fastighetsägare inte kan komma överens om en viss fastighetsregleringsåtgärd, exempelvis om ersättningsvillkor, kan dessa frågor avgöras vid en lantmäteriförrättning som någon part initierar.

Avstyckning
Detaljplaneförslaget innebär en möjlig förtätning inom området genom att vissa enskilda fastighetsägare med stora fastigheter kan stycka av delar av sina fastigheter för ny bebyggelse. Avstyckningsmöjlighet regleras genom planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek. Fastigheter med avstyckningsmöjligheter framgår av Fastighetskonsekvensbeskrivningen, bilaga 1. Sist i denna planbeskrivning finns en illustrationsplan vars gränser inte är juridiskt bindande, men redovisar hur fastighetsindelningen inom området kan komma att se ut.

Gemensamhetsanläggning inom kvartersmark

Ett antal planerade gemensamhetsanläggningar redovisas i plankartan (**g1**). Områdena utgör markreservat för inrättandet av gemensamhetsanläggning för tillfartsväg och i något fall för sophantering. Ett område för tillfart redovisas för Opp-Norrby 2:83 och Opp-Norrby 3:1 med intilliggande kommande styckningslotter. Även Hårsvägen och ny utfart som ansluts till Gymnosvägen samt ny utfart mot Floravägen i nordöst avses utgöra gemensamhetsanläggningar för planerad småhusbebyggelse.

Inrättande av gemensamhetsanläggning sker genom anläggningsförrättning, antingen som fristående förrättning eller i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd. Det är ägare till en fastighet som ska delta i anläggningen som ansöker om detta hos Lantmäteriet.

Hur en gemensamhetsanläggning ska utformas bestäms vid lantmäteriförrättningen. Där beslutas om vad som ska ingå, vilka fastigheter som ska vara med, vilka utrymmen som ska upplåtas, ersättningar för markupplåtelserna och medlemsfastigheternas andelstal. Förvaltningen av en gemensamhetsanläggning kan ske genom delägarförvaltning eller genom att en samfällighetsförening bildas, föreningsförvaltning.

Servitut

Servitut för väg
De flesta fastigheter som ingår i detaljplanen bildades vid en ägostyckning 1923 - 1924. Vid förrättningen fick berörda fastigheter servitut (beteckning 01-ÖSR-194.1 - 01-ÖSR-194.10) att nyttja den mark som planerats som väg och allmänna platser, mark som då inte var kommunalt ägd.

Dessa servitut har idag spelat ut sin roll och kommer upphävas för att detaljplanen ska kunna genomföras som planerat. Kommunen kommer att ansöka om upphävande av servituten hos Lantmäterimyndigheten.

Officialservitut (beteckning 01-ÖSR- 1937.1) för väg belastar ett antal fastigheter inom planområdet till förmån för Söderby Huvudgård 2:1. Kommunen kommer att ansöka om upphävande av servitutet hos Lantmäterimyndigheten.

Officialservitut (beteckningar 01-ÖSR-272.1 och 01-ÖSR-273.1) för väg belastar Söderby Huvudgård 2:1 till förmån för två fastigheter inom planområdet. Kommunen kommer att ansöka om upphävande av servituten hos Lantmäterimyndigheten.

Servitut för dike
Inom kvartersmark finns några befintliga diken illustrerade på plankartan. Dikena är oftast nödvändiga för samtliga angränsande fastigheter och fastighetsägarna bör genom lantmäteriförrättning säkra rätten för fastighetens avvattning i diket genom till exempel servitut.

Ersättning med anledning av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

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 skyddsbestämmelse innebär att fastighetens värde påverkas negativt, så kallad planskada, 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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnadsavgift

För utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet, huvudsakligen nya vägar, har beräkningar tagits fram som redovisas i gatukostnadsutredningen. I kostnaden ingår även kostnader för projektering av gatorna och andra allmänna anläggningar, markinlösen (ersättningar för inlöst mark samt fastighetsbildningskostnader), gatubelysning och administration. Merparten av dessa kostnader kommer kommunen att finansiera genom uttag av gatukostnader enligt plan- och bygglagens regler.

Detta innebär att kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken kommer att fördelas och tas ut av fastighetsägarna inom planområdet. Gatukostnaderna och fördelningen av dessa redovisas i en särskild gatukostnadsutredning. Denna utredning görs parallellt med detaljplanen och samråds respektive ställs ut för granskning tillsammans med detaljplanen. Gatukostnadsutredningen godkänns av kommunstyrelsen i samband med antagandet av den slutliga detaljplanen.

Vatten och avlopp
Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av avgifter för vatten- och avlopp, enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande taxan för vatten- och avlopp. Se kommunens webbplats (www.haninge.se) för mer information.

Avgiften för vatten och avlopp består av en anläggningsavgift och en brukningsavgift.

Anläggningsavgiften är en engångskostnad som fastighetsägare betalar för rätten att ansluta till kommunens anläggning för vatten och avlopp. Brukningsavgiften är en avgift som fastighetsägare betalar för sin förbrukning och beror på vilka tjänster man har. Den utgörs av både en rörlig del och fasta delar. Delar som kan ingå är till exempel avgift för levererat vatten men också hantering av spillvatten och dagvatten.

För huvudfastigheten anvisar kommunen en förbindelsepunkt efter att kommunens utbyggnad av väg och VA är färdig. När kommunen har anvisat förbindelsepunkt har fastighetsägaren rätt att ansluta sig.

Kvartersmark
Respektive fastighetsägare inom planområdet står för sina egna kostnader avseende utbyggnad och framtida underhåll av byggnader och andra anläggningar inom sin fastighet. Observera att detta inkluderar kostnaderna för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar från den av kommunen upprättade förbindelsepunkten, vilken vanligtvis anläggs cirka 0,5 meter utanför fastighetsgränsen, fram till bostadsbyggnaden. Även kostnader för exempelvis bygglov och marklov, el och teleanslutningar samt flyttning av befintliga ledningar kan belasta fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggningar
Kostnader för utbyggnad och framtida drift av planerade gemensamhetsanläggningar inom planområdet (till exempel en enskild väg/utfart som ska nyttjas gemensamt) ansvarar de i anläggningen delägande fastigheterna för. Kostnaderna fördelas mellan delägande fastigheter genom vid lantmäteriförrättning beslutade andelstal. Andelstal sätts för utförande respektive drift. Även Lantmäteriets kostnader för att inrätta gemensamhetsanläggningen samt eventuell ersättning för anläggningens markupplåtelse fördelas mellan delägande fastigheter.

Fastighetsbildning
Kostnaderna för fastighetsbildningen avseende allmän platsmark, det vill säga för markinlösen, är kommunen betalningsansvarig för. Fastighetsägarna inom området belastas dock senare av dessa kostnader genom att de ingår i och fördelas som del av gatukostnaderna. Kostnader för fastighetsbildning på enskilda fastigheter står respektive fastighetsägare för. Vad gäller fastighetsregleringsåtgärder så kan berörda fastighetsägare upprätta överenskommelser för att underlätta och effektivisera förrättningsprocessen. Förslagsvis kan man avtala om vilken ersättning som ska utgå samt hur förrättningskostnaderna ska fördelas. Om en överenskommelse inte kan uppnås avgör Lantmäterimyndigheten frågan och då tillkommer även Lantmäteriets värderingskostnader.

Bygglov och planavgift
För de flesta fastighetsägarna inom planområdet kommer en kostnad för framtagande av detaljplanen – en så kallad planavgift - tillkomma utöver bygglovsavgiften.
Planavgiften gäller ny- och tillbyggnader och ska betalas av den som söker och beviljas bygglov. Planavgiften beräknas som en andel av bygglovsavgiften och avgifterna tas ut i enlighet med aktuell plan- och bygglovstaxa, se bild 56.

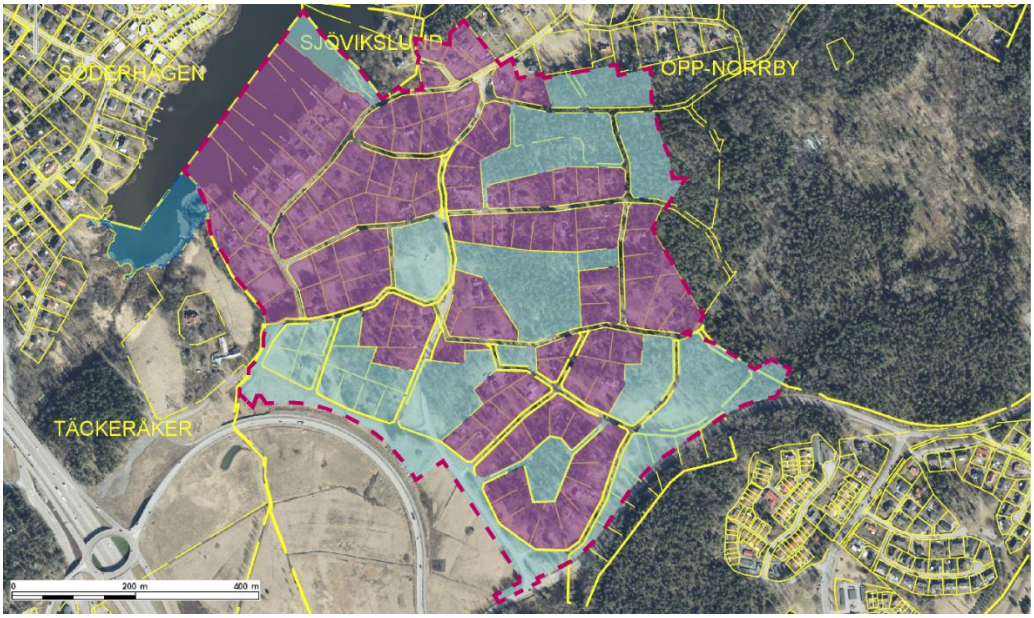

Bild 56. Fastigheter som ska betala planavgift i samband med bygglov framgår med lila färg, de som inte ska betala planavgift framgår med ljusblå färg.

I samband med planarbetet har plankostnadsavtal tecknats med större fastighetsägare. Det innebär att dessa redan har bekostat en del av planarbetet samt utförda utredningar. Dessa fastighetsägare ska inte betala planavgift.

Avgift för fastighetsbestämning

Inom Norrby har flertalet fastighetsgränser haft otillräcklig kvalitet för att kunna utgöra grund för plankartan. Det innebär att lantmäteriet inom ramen för planarbetet har utfört fastighetsbestämning för att kvalitetssäkra gränsernas läge. För fastigheter som ingått i utredningen tillkommer en engångskostnad för fastighetsbestämningen som betalas av den som söker och beviljas bygglov. Samtliga fastigheter inom planområdet ska betala fastighetsbestämningsavgift med undantag för ett fåtal som framgår av bild 57.

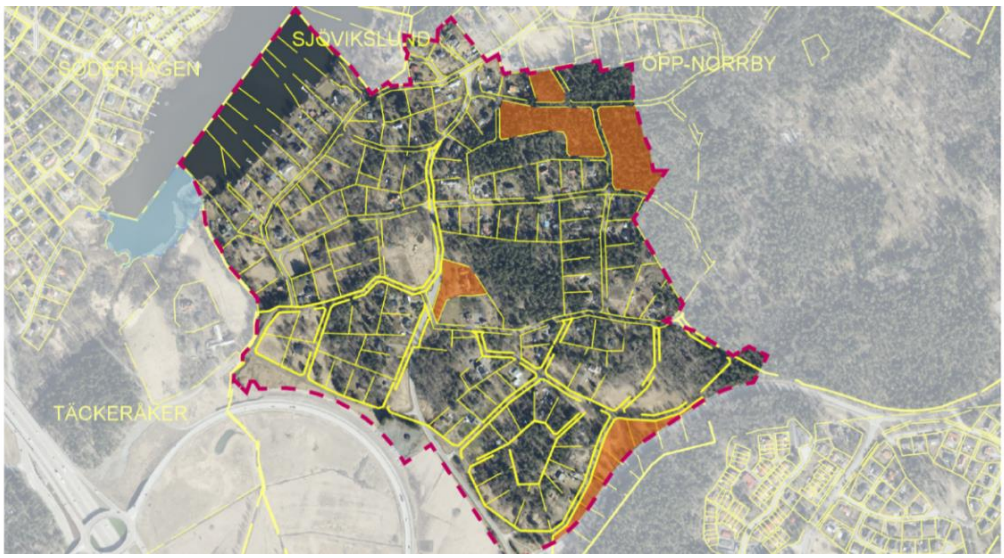

Bild 57. Fastigheter som ska betala fastighetsbestämningsavgift är ofärgade. Fastigheter som inte ska betala avgift framgår med orange markering.

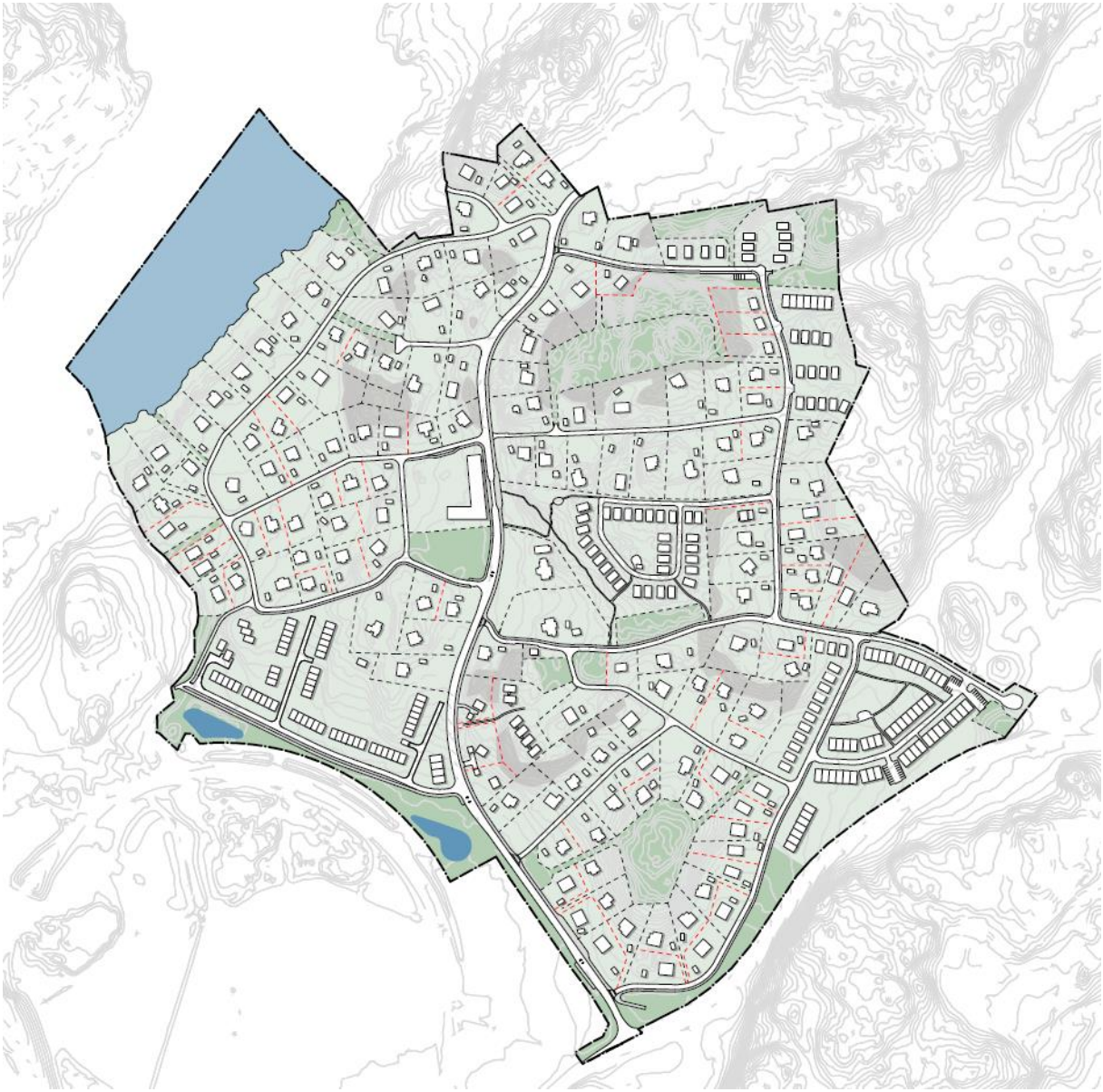

Bild 58. Illustrationskarta, föreslagna avstyckningar. På några av platserna med radhus och kedjehus medger planen en möjlighet att antingen indela området i mindre fastigheter för äganderätt eller i större fastigheter för bostadsrätt. Denna fastighetsindelning visas inte. (Se även Fastighetskonsekvensbeskrivning, bilaga 1.)

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Jonas Gran	exploateringsingenjör
Malin Vilca	dagvattenstrateg
Karin Österdahl	projekteringsingenjör
Kristina Wendel	VA-strateg
Charlotta Sundelin	planarkitekt
Axel Lillieborg	planarkitekt
Hedvig Edholm	planarkitekt
Johanna Andersson	planarkitekt