

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

Granskningsutlåtande

Innehåll

1. BAKGRUND	2
UPPDRAG	2
PLANSAMRÅD	2
2. HUR GRANSKNINGEN HAR UTFÖRTS	2
Inkomna yttranden	3
Myndigheter, organisationer och kommunala nämnder	3
Sakägare/Övrig	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER och KOMMUNENS kommentarer Myndigheter, organisationer och kommunala nämnder	4
Sakägare/Övrig	10
4. SAMMANFATTANDE BEDÖMNING OCH FÖRSLAG TILL FORTSATT HANDLÄGGNING	31
Förändringar som har gjorts av planförslaget efter granskning nr.1	31
Planbeskrivning	31
Plankarta	31
Fastighetskonsekvenstabell inklusive tillhörande fastighetskonsekvenskartor	32
Illustrationskartan	32
Övrigt	32
Förändringar som har gjorts av planförslaget efter granskning nr.2	32
Plankarta	32
Fastighetskonsekvenstabell inklusive tillhörande fastighetskonsekvenskartor	32
Förslag till fortsatt handläggning	32

1. BAKGRUND

UPPDRAG

Kommunstyrelsen beslutade **2014-09-29 § 219** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för södra Norrby. 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 bedöms som värdefulla.

PLANSAMRÅD

Detaljplaneförslaget har under perioden 2017-10-31 – 2017-12-12 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådstiden har materialet varit utställt i kommunhusets foajé samt på kommunens webbplats, (www.haninge.se/norrby-sodra).

2. HUR GRANSKNINGEN HAR UTFÖRTS

Detaljplaneförslaget har under perioden 2023-07-04 – 2023-09-05 varit föremål för granskning av berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under

granskningstiden har materialet varit utställt i kommunhusets foajé samt på kommunens webbplats (www.haninge.se/norrby-sodra).

Efter den första granskningen har planförslaget ändrats så att fastigheten vid Smultronvägen 35, Opp-Norrby 2:426 blir möjlig att stycka i två delar. Fastighetens huvudbyggnad som tidigare hindrat avstyckning har fått rivningslov. På grund av ändringen har granskning nummer två av planförslaget genomförts under perioden och 2024-03-28 – 2024-04-26. Under granskningstiden har materialet varit utställt i kommunhusets foajé samt på kommunens webbplats (www.haninge.se/norrby-sodra).

INKOMNA YTTRANDEN

Totalt har **43** yttranden inkommit under granskningstiden. (Den första granskningen 37 yttranden och den andra granskningen 6 yttranden.) Några fastighetsägare har yttrat sig flera gånger.

Nedan redovisas inkomna synpunkter. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos kommunens planavdelning. I detta dokument sammanfattas yttrandena som åtföljs av kommunens kommentarer.

MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH KOMMUNALA NÄMNDER

Remissinstans	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
Länsstyrelsen i Stockholms län		X		
Lantmäterimyndigheten Haninge kommun		X		
Södertörns brandförsvarsförbund			X	
Trafikverket			X	
Trafikförvaltningen Region Stockholm			X	
Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund		X		
Polisregion Stockholm, Stockholm syd			X	
SRV Återvinning AB			X	
Vattenfall Eldistribution AB			X	
Kultur- och fritidsförvaltningen Haninge kommun			X	
SPF seniorerna Vendelsö- Brandbergen		X		X

SAKÄGARE/ÖVRIG

GDPR säkrad	Beskrivning	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
S1			X		X
S2			X		X
S3			X		X
S4			X		X
S5			X		X

S6			X		X
S7			X		X
S8			X		X
S9			X		X
S10			X		
S11			X		X
S12			X		
S13			X		X
S14			X		X
S15			X		X
S16			X		X
S17			X		X
S18			X		X
S19			X		X
S20			X		X
S21			X		X
S22			X		X
S23			X		
S24			X		X
S25			X		X
S26			X		X
S27			X		X
S28			X		X

3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMUNENS KOMMENTARER

MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH KOMMUNALA NÄMNDER

Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planförslaget, med de åtgärdsförslag som ges, troligen inte kommer försämra Drevvikens möjligheter att uppnå god status utan snarare bidrar till en förbättrad föroreningsituation i sjön. Länsstyrelsen konstaterar dock att de medföljande dagvattenutredningarna endast redovisar vissa av de ämnen som är klassificerade i den sämsta statusklassen i Drevviken (Hg, PBDE, PFOS, antracen, TBT, PCB). Kommunen behöver redovisa den sammanlagda belastningen från hela planområdet före och efter exploatering av samtliga ämnen som är klassificerade i den sämsta klassen och säkerställa att koncentrationerna av dessa ämnen inte ökar.

Enligt dagvattenutredningen (Markanta, 2020-05-25) kommer den planerade bebyggelsen leda till ett högre skyfallsflöde mot nedströms liggande områden vilket enligt kommunen ska hanteras i efterkommande etapper (Norrby etapp 2 och 3). Kommunen behöver visa att

genomförande av aktuell detaljplan inte leder till en ökad översvämningsrisk för de nedströms liggande områdena.

Enligt Länsstyrelsens yttrande i granskning två kvarstår synpunkten angående översvämningsrisk nedströms Skanskas planerade bebyggelse. Man framhåller också att den övergripande utredning som dagvattenrapporten refererar till och som visar att mycket vatten kommer att ansamlas nedströms inte är redovisad.

Kommentar

De av Länsstyrelsen efterfrågade ämnena har i tidigare utförda dagvattenberäkningar antagits följa den allmänna trenden hur föroreningshalter förändras och att de inte påverkas av utbyggnad av bostäder. För att visa att detta stämmer har en komplettering av föroreningsberäkningarna gjorts där efterfrågade ämnen ingår. Beräkningarna visar att samtliga ämnen som är klassificerade i den sämsta statusklassen för Drevviken förblir oförändrade eller något förbättrade efter exploateringen. Planhandlingarna har kompletterats med det nya underlaget "PM kompletterande föroreningsberäkningar Norrby, södra etappen" (Haninge kommun, 2023-11-02).

Samtliga nya bebyggelsekvarter avvattnas vid skyfall antingen till obebyggd skogsmark eller obebyggd ängsmark utan översvämningsproblematik vilket framgår i dagvattenrapporten figur 5, 6 och 8 figur (Markanta, 2020-05-25, rev 2023-05-17).

Ett undantag finns för fem hus vid Floravägen, område L, som avvattnas västerut mot lågpunktsområdet med översvämningsproblematik vid Norrbyvägen, figur 10 i dagvattenutredningen.

Ett fel finns i dagvattenrapporten från Markanta. Här framgår, sid 13, att "hänsyn till översvämningsrisken i nedströms områden kommer att hanteras i efterkommande planetapper (Norrby etapp 2 och 3)". Detta är fel. Ett flertal åtgärder är planerade och projekterade inom den södra etappen för att sammantaget minska översvämningsrisken vid lågpunkten. Allt avrinnande vatten västerut mot lågpunkten vid Norrbyvägen avrinner slutligen mot den norra ravinen inom planområdet och åtgärderna innebär att översvämningsrisken minskar även i den mittersta etappen (norr om det aktuella planområdet).

I och med den nya bebyggelsen vid Floravägen, område L, tillkommer hårdgjorda ytor vilket innebär att avrinningen ökar något västerut. I de beräkningar/skyfallsmodelleringar som har utförts för väg- och dikesprojekteringen och som nämns som övergripande utredningar i dagvattenrapporten, har dessa ytor ingått, se figur 4 och figur 9 i Skyfallsutredning Norrby Södra (Ramboll, 2022-10-07).

I dag finns risk för översvämnning vid Norrbyvägen på gränsen mellan den södra och den mellersta detaljplaneetappen vid skyfall. Vid projektering av väg och diken på platsen har avvattningen setts över. Ytterligare en lågpunkt har skapats vid Norrbyvägen inom översvämningsområdet inom den södra etappen. På varje sida om lågpunkten kommer nya diken anläggas som har koppling till dagvattennätet. De är anpassade till den framtida planerade situationen med en utbyggnad av vägar, VA och hus och medför en större kapacitet än vad som har funnits tidigare. För att förbättra situationen ytterligare har även Sjövägen sänkts där den ansluter till Norrbyvägen. Vattnet leds lättare bort från gatan när kapaciteten i anslutande diken ökas. Avvattningen från lågpunkterna sker slutligen mot ravinen (på plankartan reglerad som natur) och Drevviken i detaljplanens nordvästra del.

De åtgärder som har betydelse för att förbättra avvattningen och minska översvämningsrisken görs inom den södra etappen nere vid Norrbyvägen, som tidigare har beskrivits. Sammantaget förbättras översvämningsituationen vid Norrbyvägen och det finns inga översvämningsrisker som tillkommer på grund av den nya bebyggelsen.

Nyttillkommande bebyggelse inom den södra etappen i närheten av lågpunkten är reglerade på plankartan med beaktande av det modellerade framtidsscenarioet för översvämning som framgår av planunderlaget (Skyfallsutredning Norrby Södra Ramboll, 2022-10-07). I planbeskrivningen under rubriken "Risk för översvämning på grund av skyfall" görs en kompletterande beskrivning av de förbättringsåtgärder som har projekterats vid Norrbyvägen. Information läggs också till för att tydliggöra att avvattningen från den västra delen av Floravägen tas om hand inom den södra etappen.

Framtidsscenarioet i skyfallsutredningen visar att ansamlingen av vatten vid skyfall vid Norrbyvägen även sträcker sig norrut in i mittenetappen men berör ingen bebyggelse. I den framtida planläggningen av etappen kommer anpassning av ny bebyggelse behöva ske liksom man har gjort den södra etappen.

Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun

Plankartan – hänvisningen till lagrum är ofullständig vad gäller gemensamhetsanläggningar och under rubriken övrigt.

I planbeskrivningen används begreppet tomt vid flera tillfällen. Ofta är det bättre att använda begreppet fastighet.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen – För vissa fastigheter saknas planbestämmelser som finns på plankartan men inte i tabellen. I planbeskrivningen nämns Lantmäteriet flera gånger när det borde vara kommunala lantmäterimyndigheten som nämns.

Kommentar

Hänvisningen till lagrum på plankartan och fastighetskonsekvenstabellen kompletteras. Användandet av ordet tomt ses över. Noteras.

Södertörns brandförsvarsförbund

Vi noterar att tidigare synpunkter har beaktats och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Noterat.

Trafikverket

Trafikverket framhåller att det är bra att kommunen har tagit fram en bullerutredning men vill ändå uppmärksamma kommunen på att planområdet är bullerutsatt och att väg 73 är den väg som har mest bullerpåverkan på området. Det är viktigt att kommunen säkerställer att gällande riktvärden för buller klaras. Trafikverket uppmuntrar kommunen till att utreda om vällen vid Söderbyleden kan höjas någon meter. Trafikverket anser att det är mycket positivt att kommunen planerar att genomföra åtgärder, bland annat på Norrbyvägen, som främjar trafiksituationen för hållbart resande i och med utbyggnaden av en ny gång- och cykelväg. Det är av stor vikt att kommunen säkerställer trafikförsörjningen ur ett transportslagsövergripande perspektiv.

Kommentar

Bullerutredningen visar på vilket sätt bebyggelsen kan utformas för att riktvärdena för buller ska klaras. Bebyggelsens utformning är reglerad på plankartan med hänsyn till buller. Riktvärdena kommer att klaras utan en höjning av vällen varför detta inte är aktuellt i dagsläget.

Trafikförvaltningen Region Stockholm

Trafikförvaltningen ser positivt på att Norrbyvägen rustas upp och får en körbana som är minst 7 meter bred, vilket är enligt trafikförvaltningens riktlinjer. Det saknas dock en beskrivning av hur befintliga busshållplatser ska utformas, förutom vid förskolan som planeras att anläggas som en timglashållplats. Trafikförvaltningen önskar därav påminna om att hållplatserna ska utformas enligt riktlinjerna i Rigata-Buss och ser positivt på en fortsatt dialog om hållplatsernas placering och utformning. Trafikförvaltningen framhåller att en tätare trafik inte kan utlovas utan det beror på underlaget och behovet som uppkommer.

Trafikförvaltningen ser positivt på att en ny bullerutredning har genomförts och planbestämmelserna om bullerskydd för att säkra inomhusmiljön för boende vid vägen.

Kommentar

Kommunen kommer beakta Rigata-Buss för placering och utformning av busshållplatserna och ser fram mot en fortsatt dialog i frågan. Planbestämmelserna angående buller styr enbart utomhusmiljön vid bostäderna. Riktlinjerna för buller inomhus styrs av Boverkets byggregler som alltid ska klaras.

Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund

Eftersom planområdet innehåller sulfidhaltigt berg anser förbundet att kommunen ska lägga till ytterligare en planbestämmelse om att ett kontrollprogram och masshanteringsplan ska upprättas och inkomma till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund för att avgöra behovet av provtagning och hantering av sulfidhaltigt berg innan sprängning utförs.

Infiltration av dagvatten för lokalt omhändertagande förespråkas som en del av hållbar dagvattenhantering enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi. Förbundet vill dock framföra att det beroende på teknikval inte är lämpligt att låta dagvattnet infiltrera i schaktmassor som innehåller sulfidhaltigt berg som efter provtagning visat sig ha stor syrabildande potential. I sådana fall förordas täta dagvattenledningar och täta magasin/dammar.

Förbundet anser att kommunen i detaljplanearbetet ska ta fram en ansvarsfördelning och eventuellt en skötselplan för dagvattenanläggningarna som föreslås enligt dagvattenutredningen, OPP-NORRBY 2:394 - 395 och 2:397 – 2:405, Haninge kommun. Detta för att det ska vara tydligt vem som har skötselansvaret när anläggningarna är i drift så att funktionen av dagvattenanläggningarna upprätthålls.

I planhandlingen anges att "Skolan ska utformas så att: - ljudnivån på delar av skolgård avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt, dygnsekvivalenta ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00". Förbundet tolkar skrivningen som att kommunen godtar en dygnsekvivalent ljudnivå på 55 dBA från trafik på delar av skolgården där det inte är möjligt att nå 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Förbundet tolkar alltså skrivningen som att även delar av skolgård avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet godtas nå 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå från trafik i de fall det inte är möjligt att nå 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Förbundet anser att skrivningen i planhandlingar behöver omformuleras så att det framgår att ljudnivån på delar av skolgård avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och att den maximala ljudnivån 70 dBA underskrids på dessa ytor, samt att ljudnivån från trafik på övriga vistelseytor inom skolgården inte överstiger 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt att den maximala nivån 70 dBA inom övriga vistelseytor överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, NV-01534-17.

Förskolebyggnaden bör anpassas genom att placera mindre känsliga utrymmen mot den mer bullerutsatta sidan mot Norrbyvägen som till exempel korridorer, förråd, kök eller liknande så att rummen inomhus avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet klarar ekvivalenta ljudnivå 30 dBA enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus FoHMFS 2014:13.

Förbundet anser att kommunen bör medge planbestämmelse för utökat bullerskydd längs med Ladugårdsvägen för att minimera exponering av höga ljudnivåer från förskolegården till närliggande bostäder och samtidigt minimera risken för bulleremissioner till förskolegården.

Kommentar

I planhandlingarna är det tydliggjort att det finns surgörande berg i området. På plankartan framgår det information att inom detaljplaneområdet finns svavelhaltig berggrund och att i de fall framtida markarbeten omfattar schaktning av berg krävs särskild hantering och kontroll.

Generellt gäller att den som bedriver verksamhet (exempelvis en byggaktör) ansvarar för att minimera störningar och risker från sin verksamhet så att miljöbalkens bestämmelser klaras (MB 2 kap 2-3 § §). Innan ett anläggningsarbete påbörjas ska därför större exploitörer som rutin ta fram ett kontrollprogram för omgivningspåverkan under byggtiden. I det här fallet ska kontrollprogrammet inkludera hanteringen av berg. Detta är ett krav enligt miljöbalken och därmed inget som ska styras i detaljplanen.

För att tydliggöra miljöbalkens krav omformuleras informationen på plankartan så det framgår att hantering av berget kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön. I planbeskrivningen läggs text till att det alltid ska göras en platsspecifik bedömning om risker och miljöpåverkan vid sprängning och schaktning. Ett förtydligande görs att sulfidhaltigt berg inte ska 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. I kommande exploateringsavtal med de större exploitörerna bifogas information att kontrollprogrammet ska skickas in till kommunens miljötillsynsavdelning och godkännas innan byggstart.

De dagvattendammar som kommer anläggas av kommunen i detaljplanens södra del kommer att förvaltas av kommunens VA-avdelning. En skötselplan håller på att arbetas fram.

Detaljutförningen av förskolans inomhusmiljö kommer att anpassas till befintliga bullerkällor. Frågan om ljudmiljön inomhus är reglerad eftersom skolor, förskolor och fritidshem omfattas av regler i BBR (Boverkets byggregler (2011:6)). Här finns en regel om att byggnader som innehåller lokaler, deras installationer och hissar ska utformas så att ljud från dessa och från angränsande utrymmen likväl som ljud utifrån dämpas. Detta ska ske i den omfattning som den avsedda användningen kräver och så att de som vistas i byggnaden inte besvärar av ljudet. För att uppfylla föreskriften hänvisas i ett allmänt råd till ljudklass C i svensk standard SS 25268.

Plankartans reglering m1 (bullerskydd får uppföras) omfattar hela skolfastigheten varför bullerskydd kan medges vid samtliga vägar om behov av detta uppstår. Detta tydliggörs i planbeskrivningen.

Naturvårdsverkets riktlinjer från 2017 om buller på skolgård har ersatts med nyare riktlinjer från 2023. Maximala ljudnivåer behöver normalt inte beaktas, annat än som en parameter i den samlade bedömningen. Naturvårdsverkets bedömning är att om vägledningens riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer uppfylls, så innebär det även en begränsning av alltför höga och ofta förekommande maximalnivåer. Bestämmelsen angående buller justeras i enlighet med Naturvårdsverkets nya riktlinjer så att kravet på att högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå gäller för minst hälften av skolgårdens yta och 55 dBA ekvivalent ljudnivå för övrig vistelseyta.

Polisen

Har tagit del av förslaget och har inget att anföra.

Kommentar

Noterat.

SRV Återvinning AB

SRV Återvinning har tagit del av handlingarna för detaljplanen och har i detta läge inget att notera. Man vill dock att beskrivningen angående hur sophämtning ska ske och som framgår i kvalitetsprogrammet, ska förtydligas i planbeskrivningen.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas angående sophämtning.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inget att erinra i ärendet men vill informera om följande:

- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår [Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution](#)
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Kommentar

Ett nytt elnät kommer att byggas i Norrby södra. När kommunen bygger ut vatten och avlopp samt gator i området kommer även Vattenfalls nya nät att anläggas. Innan schaktningsarbetet startar på befintlig väg måste Vattenfalls befintliga ledningsnät raseras eller flyttas och ett tillfälligt nät byggas upp. Detta arbete kommer att samordnas av kommunens anlitade entreprenör. Projekteringen av det nya ledningsnätet sker i samverkan med Vattenfall. Informationen angående elnätsanläggningar vidarebefordras till de större exploatörerna inom området.

Kultur- och fritidsförvaltningen, Haninge kommun

Förvaltningen noterar att planområdet har minskat till yta jämfört med samrådsförslaget vilket innebär att mindre del av Norrbyskogen tas i anspråk. Förvaltningen ser det som positivt för planens upplevelse- och rekreationsvärden. Förvaltningen noterar att enligt miljökonsekvensbeskrivningen är påverkan på kulturvärdena små och förvaltningen ser positivt på de skydd för kulturmiljön som planförslaget innehåller.

Kommentar

Noterat.

SPF seniorerna Vendelsö-Brandbergen

Det är viktigt att minska den negativa påverkan som påvisas i Miljökonsekvensutredningen. Planförslaget påverkar planområdets funktion som spridningslänk mellan de regionalt viktiga grönområdena Hanvedenkilen och Tyrestakilen. De gröna kilar och gröna stråk som beskrivs som viktiga i Haninges översiktsplan 2030, bryts om planen genomförs. Vilt får svårt att röra sig mellan de olika skogsområdena. Vi SPF seniorerna Vendelsö-Brandbergen är angelägna att områdets naturvärden behålls.

Norrbyskogen och Drevviken är viktiga för närrekreation för boende i norra delarna av Haninge kommun. Vi värnar om rekreationsmöjligheterna i naturen för våra målgrupper och anser därför att mer åtgärder behövs i planen för att minska de påvisade negativa konsekvenserna för rekreation i området.

Praktiskt bör nog detta resultera i att tydligare stråk av natur behålls genom området från öster till väster och att det tillses att det blir gott om möjligheter att komma in i Norrbyskogens större skogsområde utan att beträda privat tomtmark.

Kommentar

Genomförandet av planförslaget kommer att innebära en viss försvagning av den ekologiska korridoren mellan Hanveden och Tyresta via Norrbyskogen, Norrby, Vega och Hermanstorp. Fåglarnas spridningsmöjligheter försämras något när naturmark tas i anspråk. Planens utformning och den planerade bebyggelsen innebär dock att det även fortsättningsvis kommer att finnas större områden med naturmark och större villatomter med bevarad vegetation inom Norrby som fortsatt kommer ha kvar funktionen som spridningslänk vilket innebär möjligheter till fortsatt spridning.

Rekreativmöjligheterna i och i närheten av Norrby är främst kopplade till Norrbyskogen och Drevviken. Planförslaget säkrar möjliga passager till Drevviken och Norrbyskogen vilka planläggs som natur. Planförslaget innebär ett mindre intrång i Norrbyskogen. Sammantaget bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser för rekreation och upplevelsevärden. De boende kommer fortfarande ha mycket god tillgång till rekreativa naturmiljöer i sin direkta närhet. Samtliga bostäder bedöms uppfylla Boverkets riktlinjer om maximalt 300 meter till park- eller naturområden.

SAKÄGARE/ÖVRIG

S1

Min fastighet har fått en reglering att bebyggelsen ska anpassas med hänsyn till den kulturhistoriska miljön vid Norrby gård. Det innebär att jag kommer att ha betydligt svårare att bygga ett kataloghus vilket innebär att kostnad och utformningen av huset inte blir i linje med det hus jag vill bygga. Det är bara min fastighet som fått denna reglering. Jag har väntat väldigt länge på att få bygga och begränsningen är inte optimal. Jag vill att ni ser över regleringen men förstår att en viss anpassning måste göras.

Den andra synpunkten är angående prickmarkeringen på fastigheten samt N1 som anger att marknivån inte får ändras. Skanska har fastigheten nära min tomt, där de planerar bygga radhus, utan N1 reglering eller prickad mark. Jag vill ha samma förutsättningar som Skanska. Jag vill också kunna stycka av min tomt och liksom Skanska kunna bygga liknande radhus som Skanska bygger, samt en friliggande villa på västra delen.

Kommentar

Några fastigheter för friliggande hus som ligger närmast Norrby gård där bebyggelsen har bedömts kunna få en visuell påverkan på gården har fått utformningsbestämmelser. Bestämmelsen reglerar bland annat att huset ska ha sadeltak, träpanel och vara falurödfärgat eller träfärgat. Kommunen bedömer att det finns ett flertal kataloghus med den utformning som efterfrågas för att få en anpassning till platsens kulturmiljö.

Under planarbetets gång har det inkommit ett flertal förfrågningar från olika fastighetsägare om att få möjlighet att bygga radhus på olika platser inom planområdet. Kommunen har valt att följa intentionen i planprogrammet från 2010. Här förespråkas vissa platser med tätare bebyggelse men att samtidigt andra platser ska fortsätta att ha en mer naturnära karaktär med glesare bebyggelse. Den aktuella fastigheten ingår inte enligt programmet i område med tätare bebyggelse och bedöms av kommunen som lämplig för en friliggande villa. N1 reglering och prickmarkering görs även av Skanskas mark i det aktuella läget.

S2

Vår fastighet har blivit begränsad med en markant lägre taknockshöjd till 6,5 meter jämfört med det tidigare förslaget på 8 meter. Befintlig byggnadsarea har till stor del upptagits av garage som är inbyggt i huset. Skulle garaget vara fristående hade vårt hus uppmätt snarlik byggnadsarea, varför vi inte bör få minskad höjd tillnock. Källaren utgörs till största del av biyta med mycket begränsad takhöjd. Möjlighet till ovanvåning är avgörande för oss som stor familj att kunna bo långsiktigt. Utförda tillbyggnader är inte proportionerligt med huset och

dess utseende. Genom en högre nockhöjd har vi möjlighet att justera utseendet på tillbyggnaden. Huset är byggt 1940 med en annan byggnadsstandard. Vi vill att nockhöjden höjs för att möjliggöra att ett våningsplan kan byggas med normal takhöjd enligt dagens standard. Vi ser också en potential att byggnaden också blir estetiskt mycket bättre med hänsyn till de tillbyggnader som tidigare fastighetsägare har gjort. Vi accepterar inte nuvarande förslag. Vi är dock tacksamma för att förslaget har fått en byggandsarea om 260 m² men är mer intresserade av att kunna bygga på höjden.

Kommentar

I det tidigare planförslaget togs inte hänsyn till husets byggnadsarea på cirka 260 kvadratmeter. I nuvarande förslag har byggrätten utökats för att inrymma husets aktuella byggnadsarea och höjd. Den generella byggrätten som har bedömts lämplig i Norrby i granskningsförslaget anger att ett hus med byggnadsarea på 170 kvadratmeter ska ha en taknockshöjd på 6 meter och att ett hus med byggnadsarea 140 kvadratmeter ska ha en taknockshöjd på 8,5 meter. Planavdelningen gör bedömningen att en nockhöjd på 6,5 meter för er byggnad är i linje med den karaktär som eftersträvas i området och den generella byggrätten.

S3

Angående utbyggnad i Norrby vill jag överklaga. Vi som bor här vill ha ett fortsatt lugnt område. Absolut inte att man tar ner skogen och förstör den med hus och väg. Vi bor här av en anledning, det är lugnt och natur in på knuten i området. Det vill vi fortsätta med. Ni bör ta hänsyn till det.

Kommentar

Detaljplanen är en avvägning mellan olika intressen. För att möjliggöra ett permanentboende i området behöver vägar rustas upp och VA byggas ut. Tillkommande tätare bebyggelse med radhus och kedjehus bidrar till att gatukostnaden fördelas på fler hushåll inom planområdet. Intrånget i Norrbyskogen har minskats med flera föreslagna bostadskvarter jämfört med samrådsförslaget. Kommunen har dock bedömt det som rimligt med ett mindre intrång med hus i skogen då det öppnar upp för matning av VA-systemet från två håll. Samt att de förlängda vägarna som berör utkanten av skogen medför bättre möjlighet för räddningstjänsten att nå området från två håll.

S4

Det var med stor förvåning som jag mottog planförslaget som skiljer sig markant från tidigare förslag och det hade varit önskvärt med lite förvarning. Jag är mycket positiv till att området förses med vatten och avlopp och att man kan bebygga obebyggda tomter. Men jag med flera i Norrby önskar inte ett nytt Vega eller Kolartorp med tät bebyggelse av gator och radhus. Förslaget med 3-våningshus i kvarteren Norrby-, Smultron-, Båtsmans- och Gammelgårdsvägen motsätter jag mig absolut. Det första förslaget var ett mycket bra förslag när det gäller detta område med ett tillskott på 20 småhus, förutom de sex som redan fanns. Det nya förslaget innehåller allt det vi inte önskar och frångår all önskan om att behålla Norrbys karaktär. Här har enbart ekonomiska intressen styrts. Ekologigruppen framhöll 2015 att det är viktigt att bevara de naturliga karaktärerna på tomterna genom att undvika schaktning och sprängning. Man sa vidare att exploateringen bedöms ske på bekostnad av den lantliga känslan och de sammanhållna naturmarkerna. Troligtvis kommer stora delar av den befintliga terrängen att ändras vilket kan innebära stora förändringar av landskapsbild och dess karaktär.

Ett flertal fastigheter har köpts upp av ett fastighetsbolag i exploateringssyfte. Men det finns även ett flertal fastigheter som ägs av andra personer i området. På en fastighet ligger dessutom en relativt nybyggd villa. På den nya planskissen verkar man ha tagit för givet att samtliga berörda fastighetsägare är med på planerna och att befintliga, fullt funktionella hus ska rivas? Om man studerar Samrådsredogörelsen så verkar en fastighetsägare varit drivande i detta nya förslag. Fastighetsägaren ifrågasätter att samrådsförslaget enbart består av möjlighet att stycka åtta villatomter. Man vill i stället arbeta vidare med en högre

exploateringsgrad i samverkan med kommunen. Kommunen viker då ned sig och det blir den exploatering som i Vega och Kolartorp som inte var önskvärd i Norrby.

I planen ingår åtgärder för äldre och grövre träd med marklov. Vid Hårsvägen 3 finns en mycket stor ek som troligtvis är mellan 70 - 80 år. Ingen verkar ha noterat den i inventeringen av naturvärden. Enligt planbeskrivningen kommer tillkomst av bebyggelse längs med Smultronvägen bidra till något minskade ljudnivåer för bostäder centralt i planområdet. Så kommer inte vara fallet eftersom fastigheterna ligger högre i nivå kommer vare sig radhus eller bullerplank att minska ljudet från Väg 73. Skanskas förslag att bygga 4 radhus vid Hårsvägen omgivna av höga bullerplank kan inte uppfylla kravet på god och hälsosam livsmiljö. Det kommer att bli som i en bunker.

Förslaget med 3 småhus på östra sidan av Norrbyvägen kommer få svårt att ta sig ut då hastigheterna på Norrbyvägen är höga. Flera fastigheter längs Norrbyvägen har idag inte tillstånd att skapa infart från Norrbyvägen på grund av trafikfaran och dålig sikt.

När det gäller förslaget med radhus vid Smultronvägen, finns många frågor. Vad händer med fornlämningsområdet- med över 100 år gamla träd och det gamla förfallna röda huset som tycks finnas kvar i planförslaget. Norrbyns framtid om det ska bevaras eller förstöras är för oss boende så viktigt att det måste ses till att vi får information och möjlighet att vara delaktiga i besluten. Några 3-vånings-radhus vore definitivt vara att förstöra Norrby. Gör om och gör rätt gå tillbaka till förra förslaget.

Fastighetsägaren skickar också in en karta som visar önskemål av placering av anslutningspunkt för VA.

Kommentar

Det kommer att bli större förändringar av landskapsbilden och naturen i området vid Smultronvägen i sydväst. De fastigheter som berörs av ny radhusbebyggelse på platsen har tillsammans med fastighetsföretaget valt att medverka i projektet och är införstådda med att ett fåtal hus kommer att behöva rivras.

En förändring av samrådsförslaget har skett och radhus och kedjehus föreslås på platsen. Kommunen bedömer det som lämpligt med ett tillskott av tätare bebyggelse på platsen som har jämförelsevis lägre naturvärden och har något mindre kuperad terräng jämfört med andra platser i Norrby.

Enligt utförd bullerutredning minskar ljudnivån för några fastigheter strax nordväst om det nya radhusområdet vid Smultronvägen. Skillnaden kommer dock vara liten. De planerade radhusen i tre våningar vid Smultronvägen kommer dock bidra till en betydligt bättre ljudmiljö för bakomliggande planerade radhus. Det är enbart här, längs Smultronvägen, som radhusen medges bli upp till tre våningar.

Fastigheter som har ett annat alternativ för utfart än mot Norrbyvägen kommer i de flesta fall regleras med utfartsförbud vid Norrbyvägen. Utbyggnaden av Norrbyvägen kommer innebära att sikten förbättras för ett flertal fastigheters utfarter. Trafiksäkerheten kommer också att förstärkas genom hastighetssänkande åtgärder i form av refuger och timlashållplats.

Fornlämningsområdet kommer att ingå som en del i en bostadsförenings naturmark. I eller invid fornlämningen får inga åtgärder göras utan tillstånd av Länsstyrelsen. Det röda förfallna huset kan komma att rivras eller restaureras och kan användas som komplement till bostadsföreningens gemensamma behov.

Inskickat önskemål om placering av anslutningspunkt har vidarebefordrats till kommunens VA avdelning.

Norrby är idag ett naturskönt område, som utnyttjas av många människor i Haninge, för såväl skogspromenader som bad vid Norrby holme. Norrbys fastighetsägare har genom Norrbys fastighetsägarförening drivit skötsel på ideell bas. Detta kommer troligen upphöra med följd att kommunen kommer få ta över ansvaret med högre utgifter som följd. Midsommar, valborg, bad i föreningens regi på Norrby Holme kommer bli ett minne blott då flertalet i föreningen med all sannolikhet inte kommer att ställa upp.

Den idag beskrivna detaljplanen innebär stora förändringar för de boende i Norrby och en mycket större belastning bland annat på skog och natur med vilt. Förslaget tar också bort möjligheten till enskildhet när kommunen har för avsikt att förtäta området med radhus som inte passar in i dagens bebyggelse med stora tomter och mindre hus.

Man vill upphäva strandskyddet vilket då innebär en inskränkning av människors tillgång till Drevviken. Man vill också bygga en förskola i området i gamla hästhagen där Norrby gård ligger som vi inte ser ett behov överhuvudtaget av. Då man lägger ner Båtsmanskolan kan detta inte vara rätt. Även förskolan Anden som är på väg att läggas ner visar att behovet inte finns. Dessutom vill man anlägga en park då vi har skogen att gå i. Vi ser idag inte att nuvarande fastighetsägare har någon påverkan på deras egendom. Som exempel vill man tvångsinlösa mark för att bredda vägar och dylikt.

Det kommer också som en konsekvens av ovanstående bli sämre luftkvalité, högre bullernivå och ökad risk för vattenskador när man tar bort träd för att bebygga ytorna med radhus. När vi inte längre kommer att kunna fånga upp dagvattnet i naturen som den gör idag kommer det bli högre avrinning till Drevviken. Det behöver finnas mera skog och träd än det gör idag för att begränsa vindar, regn och solens påverkan på samhällena. De fastigheter som idag har dispenser för att släppa ut avlopp i Drevviken bör stoppas omgående. De som inte har råd med de ökade kostnaderna för boendet i området kommer att behöva flytta och sälja sina fastigheter vilket ökar klyftorna i Haninge.

Fastighetsägaren framhåller att granskningsförslaget strider mot den samrådshandling, Dnr 2007:62, som tidigare har presenterats för nuvarande fastighetsägare. Enligt denna handling skulle inte tomter få styckas i mindre än 1 500 m² och sprängning skulle inte få utföras utan att bygga med suterräng. Man anser också att om man nu tillåter radhus i området så ska alla fastighetsägare ha samma möjlighet att bygga radhus och sedan sälja, vilket inte framgår i tidigare utskick till fastighetsägarna. Man tar upp att en sådan här enorm förtätning kommer försämra markens förmåga att ta upp dagvattnet som idag är ett stort problem för Drevviken.

Kommentar

Norrby Holme ligger utanför det nu aktuella planområdet och i den kommande mittenetappen. Ett förslag kommer att arbetas fram på vilket sätt marken ska ägas och förvaltas vid badholmen när detaljplanen för mittenetappen tas fram.

Utbyggnaden innebär en avvägning mellan olika intressen och önskemål. Planförslaget kommer att innebära en förändring och påverkan på naturen i området främst där radhus och kedjehus planeras. I området kommer det dock även fortsatt finnas kvar en andel större fastigheter med glesare bebyggelse med möjlighet för viltet att passera och där naturkaraktären kan bevaras. Se även ovanstående svar till S3 angående förtätning med radhus och fördelning av kostnader.

Stranden där strandskyddet kommer att upphävas är inte allemansrättsligt tillgänglig. I dag finns endast två mindre passager ner till vattnet som inte är bebyggda. Marken planläggs här som natur för att den ska ge allmänheten möjlighet att fortsatt nå ner till vattnet. Angående den planerade förskolan gör kommunen bedömningen att den på sikt kommer att behövas i Norrby. Den planerade parken ska med sin relativt plana och lättillgängliga yta kunna nyttjas av alla åldrar och även kunna erbjuda olika typer av aktiviteter.

När detaljplanen börjar bli färdig kommer kommunen att ta kontakt med samtliga fastighetsägare som blir berörda av markinlösen för till exempel breddning av vägar. Här finns möjlighet till diskussion och eventuell finjustering av släntintrång.

Utvecklingen drivs i hög grad av behovet att ordna vatten och avlopp till boende i området samt för att avlasta Drevviken från tillskott av föroreningar. Beräkningar visar att med planerad dagvattenhantering kommer det orena utflödet till Drevviken att förbättras på samtliga parametrar.

Utförda beräkningar visar en höjd ekvivalent (genomsnittlig) ljudnivå längs med Norrbyvägen och Torfastleden år 2040. Inga bostadshus inom planområdet utsätts dock för ljudnivåer över gällande riktvärden. Tillkommande trafik innebär ingen risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Kommunen ansvarar för att risken för översvämning för befintlig bebyggelse inte ökar på grund av projektet. Ett flertal förbättringsåtgärder görs till exempel vid Norrbyvägen i norr för att minska risken för översvämning. Tillkommande bebyggelse får inte heller få en olämplig placering i förhållande till översvämning. Olika beräkningar och modellering har gjorts för att anpassa planförslaget till ett framtida klimat med större och mer ofta förekommande regn. Kommunen bedömer att förslaget med en blandning av både friliggande villor och mindre radhus leder till att fler grupper i samhället har möjlighet till ett naturnära boende.

Ett planprogram ger riktlinjer för ett framtida detaljplanearbete men är inte juridiskt bindande. I programhandlingen för Norrby från år 2010 med Dnr 2007:62 så framgår att programmet föreslår en generell målsättning med tomtstorlekar på mellan 1 000 och 1 500 kvadratmeter. Utöver det föreslår programmet vissa platser med tätare bebyggelse med mindre fastigheter, främst i anslutning till Norrbyskogen. De platser som programmet pekar ut för tätare bebyggelse är de som sedan huvudsakligen föreslagits för radhus i den fortsatta planeringen.

S6

Jag önskar inte dela min fastighet. Den planerade infarten hamnar precis framför min ytterdörr samt mark kommer minska fastighetens storlek på grund av Norrbyvägens breddning.

Som boende vid huvudvägen Norrbyvägen som länge varit asfalterad och med busstrafik ifrågasätter jag att jag ska betala för en väg som redan finns. Om jag själv vill söka bygglov finns massor av regler. Kommunens projekt med radhus i tre våningar verkar endast styras av ekonomisk vinning. Man undrar om fastighetsägarna är införstådda med att befintliga hus behöver rivras? Jag protesterar mot radhus och önskar att kommunen behåller sin tidigare plan med småhus på fastigheterna vid smultronvägen väster om Norrbyvägen. Det vore bra om det fanns en bussförbindelse mot ICA Maxi. Jag vill gärna ha möjlighet att ställa fler frågor till kommunen.

Kommentar

Planavdelningen ändrar planhandlingarna och tar enligt önskemålet bort fastighetens styckningsmöjlighet.

Beräkning av gatukostnad görs i Haninge kommun enligt kommunens Gatukostnadspolicy som beslutades i kommunstyrelsen den 25 mars 2013. Policyn följer bestämmelserna i plan- och bygglagens sjätte kapitel som reglerar att en kommun har rätt att ta ut kostnad från fastighetsägare för byggande och höjning av standard av gator, parker med mera inom ett område.

Ett antal fastighetsägare har gått samman för att planera radhus- och kedjehusbebyggelse i den sydvästra delen av planområdet. Fastighetsägarna är införstådda med att rivning av några hus kommer att bli aktuellt. Planavdelningen bedömer att platsen är lämplig för något

högre radhusbebyggelse. Radhuslängorna närmast Smultronvägen bidrar till en tystare boendemiljö för bakomliggande tillkommande bebyggelse.

Kommunen har en tät dialog med regionens trafikförvaltning som planerar busstrafiken. En utbyggnad av Norrby kommer sannolikt på sikt medföra att turtätheten i området ökar. Kommunen kommer att kontakta samtliga fastighetsägare som blir berörda av markinlösen. Då ges tillfälle för fler frågor.

S7

Jag önskar protestera mot den nya detaljplanen för Norrby södra från 26 juni 2023. Radhusprojektet på kvarteren längs Smultronvägen bort mot Gamla Norrbyvägen frångår helt den ursprungliga idén att behålla och bevara Norrbys lantliga karaktär. Att bygga i hörnet av Norrbyvägen och Smultronvägen omgivet av höga bullerplank känns inte som ett lantligt boende med livskvalitet. Radhusprojektet sträcker sig över flera fastigheter, bland annat en med en fin villa. Betyder det att den kommer behöva rivas? Det är ingen varsam förtätning. Projektet vid Smultronvägen verkar enbart vara för ekonomisk vinning.

De planerade radhusen, ovanför min fastighet med infart från Gymnosvägen, kommer totalt förstöra det enda privata område jag har på baksidan av mitt hus. Jag kommer att få direkt insyn därifrån vilket försämrar fastigheten betydligt och minskar värdet på fastigheten. Det planeras dessutom tre småhus med infart från Norrbyvägen nära mig. Eftersom min fastighet inte har tillåtelse att ha infart till Norrbyvägen på grund av trafikskäl och dålig sikt undrar jag hur man tänkt här? Trafiken ska ju öka betydligt och hastighetsbegränsningen respekteras inte.

Området väster om min fastighet är sank så där krävs åtgärder för att kunna bygga. Hur kommer detta påverka min fastighet. Jag önskar att förtätning av Norrby sker varsamt med villor och inte med radhus. Jag är tacksam för återkoppling och gärna ett möte där frågor kan besvaras.

Kommentar

Enligt planprogrammet från 2010 förespråkas både att behålla vissa platser med större fastigheter med mer naturkaraktär och vissa platser med tätare bebyggelse. Kommunen bedömer det som positivt med ett tillskott av tätare bebyggelse vid Smultronvägen som idag har jämförelsevis lägre naturvärden och har något mindre kuperad terräng jämfört med andra platser i Norrby. Närheten till Vega pendeltågsstation medför att platsen också lämpar sig väl för något tätare bebyggelse.

Ja det stämmer, på två fastigheter kommer några befintliga hus att behöva rivas. Detta är fastighetsägarna införstådda med.

Höjdskillnaden mellan marken med den aktuella huvudbyggnaden och marken med radhusen ovanför är cirka 14 meter och avståndet är cirka 40 meter. Det innebär att delar av den aktuella fastighetens uteplats antagligen kommer att kunna ses från de två yttersta radhustomterna ovanför. Planavdelningen bedömer dock att denna insyn kan accepteras.

Kommunen eftersträvar att antalet utfarter mot Norrbyvägen ska hållas nere. Utfart från den aktuella fastigheten direkt mot Norrbyvägen medges inte då andra alternativ för utfarten finns. Breddningen av Norrbyvägen innebär att sikten ökar på platsen och hastighetssänkande åtgärder kommer att utföras som till exempel timlashållplats och refuger.

Varje fastighetsägare som bygger och anlägger på sin fastighet ansvarar för att inte förändra eller påverka vattenförhållandena för närliggande grannar. Kommunen kommer att kontakta samtliga fastighetsägare som blir berörda av markinlösen. Då ges tillfälle för fler frågor.

S8

Jag har bott i samma fastighet sedan 1947, förutom mellan åren 1969 och 1975. En av de stora fördelarna med att bo här är det lantliga läget och de stora tomterna. Om det byggs hundratals nya bostäder kommer områdets karaktär förändras och trafiken öka. Det uppskattar jag inte. Nya vägar, fler bostäder och fler grannar kommer inte göra boendesituationen bättre för oss fastighetsägare.

Jag har studerat gatukostnadsutredningen och anser att det är orimligt att vi som fastighetsägare ska betala mycket dyrt för byggandet av vägarna. Jag har bott och betalat skatt i Haninge kommun i större delen av mitt 79-åriga liv och motsätter mig att jag ska bekosta byggandet av vägarna i Norrby. Det är en kostnad jag förväntar mig att kommunen tar. Med tanke på vägavgiftens storlek för fastighetsägarna ser jag det snarare som en skatt än en avgift.

Kommentar

Ja karaktären kommer att förändras i området. En andel av fastigheterna kommer dock fortfarande ha storleken minst 1000 kvadratmeter. På dessa platser kan naturkaraktären bevaras i området. Förändringen är en avvägning mellan olika intressen och görs för att underlätta en utbyggnad av vatten, avlopp och vägar.

Beräkning av gatukostnad görs i Haninge kommun enligt kommunens Gatukostnadspolicy som beslutades i kommunstyrelsen den 25 mars 2013. Policyn följer bestämmelserna i plan- och bygglagens sjätte kapitel som reglerar att en kommun har rätt att ta ut kostnad från fastighetsägare för byggande och förbättrad standard av gator, parker med mera inom ett område.

S9

Det framgår inte i informationen vi har mottagit hur stor påverkan planförslaget kommer ha på boende i området med mer och tyngre trafik till de olika byggena? Vart kommer den ledas och hur lång tid kommer detta ta? Oro finns för olägenheterna under byggets gång som framkomlighet, höga ljud med mera. Beaktar kommunen att vi jobbar hemifrån och kommer det att utbetalas en ersättning under tiden?

Det framgår inte exakt hur mycket av vår tomt det är ni önskar att köpa loss. Vidare kunde vi inte hitta någon information för hur ersättningsnivån skulle sättas och inte heller hur kommunen ställer sig till merkostnaden för markägarna som uppstår vad gäller att flytta staket, massiva grindar etc. Vad vi kan tolka från ritningen är att kommunen önskar att ena delen av den stora grinden flyttas samt att delar av gårdsgården behöver flyttas. Bägge är en väsentlig del av tomtens och husets karaktär, historik samt läge och vi är väldigt måna om att det bevaras. I underlaget omnämns "gatukostnadsutredning" samt att markägarna/nyttjarna av gatan skall bekosta dessa gatukostnader. Dessa ställer vi oss starkt frågade till. Detta behöver tydliggöras innan man kan ta ställning till det.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp omnämns men inte heller här framgår det en tidsram, omfattning eller kostnad. Har man tagit i beaktning befintligt vatten under byggnadstiden, finns stor risk att det blir sämre för oss innan allt är färdigt.

Hur kommer det sig att man "avprickat" marken i skogen för det nya bygget men prickningen på bland annat vår tomt kvarstår? Givet att det i dagsläget är samma prickade område, så vore endast lämpligast att avpricka hela det området, inklusive vår tomt. I och med att de nya radhusen hamnar så nära oss så utgår vi från att bullerplank eller liknande kommer att erbjudas att sättas upp mellan vår tomt och skogen?

Vi har varit i kommunhuset och hoppats på att se någon form av modell uppbyggd av nya Norrby för att verkligen förstå innebörden av de nya radhusen, men där fanns inte speciellt mycket detaljerad information. Så hur mycket insyn kommer de nya husen ha på vår tomt och tomterna i vår omgivning, hur mycket av skogen bakom kommer att tas bort? Detta är naturligtvis av yttersta vikt för oss att förstå innan vi kan komma med fler synpunkter.

Ljudnivån från förskolan samt säkerheten kring förskolan som kommer att byggas – vad har man för plan där? Bullerplank? Kommer ni sätta upp farthinder givet att den angivna hastigheten utanför ej hålls i dagsläget?

Givet antalet fler hushåll som kommer finnas i Norrby, hur är planen kring kommunaltrafiken för att förse transport till och från Norrby. I dagsläget går bussen alldeles för sällan för att tillgodose behovet vilket direkt då innebär att kommunen uppmanar till en högre biltrafik vilket är bakåtsträvande, framför allt ur ett miljöperspektiv men även för säkerheten i området.

Vi är positivt inställda till ett mer utvecklat Norrby men behöver mer och tydligare information kring hur det kommer att påverka oss, kostnader, tidplan, boendemiljön, säkerheten med mera för att ens ges en ärlig möjlighet att faktiskt komma med synpunkter.

Kommentar

Under en period då utbyggnad av området pågår så kommer olika typer av störningar att öka, något som kommer att behöva accepteras då störningen är övergående. Vissa ramar finns dock för till exempel byggbuller som anger vid vilken tid det får bullras och hur mycket samt vilka skyddsåtgärder och försiktighetsmått som kan vidtas (Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser). Upplever man att störningen blir för stor är det viktigt att man hör av sig till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund och anmäler störningen. Någon ersättning utgår inte men olika typer av krav på försiktighetsmått och skyddsåtgärder kan ställas vid behov.

När stora va-schakter utförs framför en fastighet blir störningarna mer påtagliga. Det kan dagtid innebära buller och andra störningar som att infarten till fastighet tillfälligt påverkas. Kommunen kommer att ställa krav på den entreprenör som får uppdraget att bygga ut kommunens delar, att samtliga fastigheter går att angöra, att sophämtning och postutdelning fungerar under byggtiden etc. Vissa tillfälliga lösningar som krävs för att utbyggnaden ska kunna genomföras kommer kommunen att tillåta.

Kommunens utbyggnad av vatten och avloppsledning samt gator i hela södra etappen beräknas ta som minst 2,5 år. Området omfattar över 5 km väg så platsen eller gatan där arbeten sker kommer att variera. Exakt i vilken ordning gator byggs ut är inte bestämt men information kommer att delges boende och fastighetsägare under hela utbyggnadstiden.

Under flera år efter kommunen är klar med sin del kommer det att pågå byggnadsarbeten i området, vilket medför vissa störningar. Periodvis kommer det att vara byggtrafik i området. Norrbyvägen är huvudgatan i området och har mest trafik men det finns flera lokalgator och två parallella körvägar till Norrbyvägen genom området att fördela trafik på. Utbyggnaden av radhusen styrs i viss mån av konjunkturen och kan ske i ett sammanhang eller etappvis.

Norrbyvägens vägområde kommer att breddas med flera meter. Det innebär ett markintrång på den aktuella fastigheten med ca 2 till 2,5 meter. Anledning till breddningen är att uppfylla krav från kollektivtrafikförsörjningen och att en gång- och cykelväg ska byggas längs med hela Norrbyvägens östra sida. Förutom detta tillkommer även diken. Vid Gammelgårdsvägen kommer även intrång på fastigheten att krävas. Det innebär att er portal och stora grind samt del av gårdsgården kommer att behöva flyttas. Kommunen eftersträvar att ingå överenskommelse med alla fastighetsägare om intrång och skador på tomtanläggningar. Vi träffas på plats och visar hur er fastighet påverkas. Ersättning för markintrång och tomtanläggningar ges efter fastställda metoder som används vid dessa situationer.

För mark som behöver lösas in för att bygga gator m.m. ersätts fastighetsägaren enligt bestämmelserna i expropriationslagen. Fastighetskonsekvensbeskrivningen kommer att förtydligas till antagandet av detaljplanen så att storleken på ytor som behöver lösas in framgår tydligare.

Tomtanläggningar så som växter, staket m.m. ersätts enligt lantmäteriets tomtanläggningsmetod där fastighetsägaren får ersättning som ska motsvara fastighetens marknadsvärdesminskning. I denna ersättning ingår inte kostnader för till exempel flytt och nyanläggning.

Beräkning av gatukostnad görs i Haninge kommun enligt kommunens Gatukostnadspolicy som beslutades i kommunstyrelsen den 25 mars 2013. Policyn följer bestämmelserna i plan- och bygglagens sjätte kapitel som reglerar att en kommun har rätt att ta ut kostnad från fastighetsägare för byggande av gator, parker m.m. inom ett område.

En viktig anledning till utbyggnaden av Norrby är att säkra hantering av avloppsvatten och att kunna erbjuda kommunalt dricksvatten. Anslutning av fastigheten sker normalt när kommunens utbyggnad av VA är klar, vilket beräknas ta som minst 2,5 år från byggstart. Gällande VA-taxa vid färdigställandet gäller.

För att få en uppfattning om storlek på anslutningsavgiften kan man gå in på kommunens webbplats och använda en e-tjänst. Genom att fylla i vissa uppgifter så räknas det automatiskt fram vad det skulle kosta att ansluta sin fastighet om den anslöts idag. (Det är en kostnadsfri e-tjänst på sidan om Vatten och avlopp som heter "Beräkna kostnad för VA-anslutning") VA-utbyggnaden ska vara klar cirka 2,5 år efter att planen vinner laga kraft och då kommer fastigheterna att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Innan utbyggnaden påbörjas kommer en riskanalys att genomföras där man identifierar vilka bostäder och vattenbrunnar som ligger inom område som kan påverkas av vibrationsalstrande arbeten. I samband med utbyggnaden kommer man att sätta ut vibrationsmätare på berörda bostäder och man planerar att ta vattenprover i brunnar som finns inom områden där det kan finnas risk för påverkan.

Prickmarken öster om aktuell fastighet har minskats något i bredd för att det ska vara möjligt att bygga radhusen. Direkt norr om er fastighet vid Norrbyvägen har en föreslagen byggrätt tagits bort helt och prickmarken har här utökats väsentligt. Den kulturhistoriskt värdefulla öppnare platsen som bland annat utgörs av fastigheten och marken kring Norrby gård skyddas bland annat genom prickmarkeringen (bebyggelseförbud).

Avståndet mellan de nya radhusen och den aktuella huvudbyggnaden blir som kortast cirka 30 meter. Planavdelningen ser inga behov av att sätta upp bullerplank i skogen. I underlagsmaterialet som har tagits fram till detaljplanen finns "Kvalitetsprogram Norrby, etapp södra, 26 maj 2023. Här finns ett bildmaterial som presenterar radhusens placering inlagda i flygfotografier samt ritade sektioner hur de avses placeras i landskapet och i förhållande till det aktuella huset. Mellan fastigheten och de nya radhusen öster därom reglerar detaljplanen att vissa träd inte får fällas vilket kan bidra till att insynen minskar. Viss insyn kan dock inte uteslutas.

En detaljprojektering av förskolan kommer att göras där lokala bullerplank kan bli aktuella, främst för att skydda skoltomten från trafikbuller från Norrbyvägen. Beroende på val av husform kan även själva huskroppen fungera som ett sådant bullerskydd. Förskolefastigheten utförs med stängsel av säkerhetsskäl. Avståndet mellan aktuellt boningshus på motsatt sida av Norrbyvägen något söderut och planerad förskolegård är runt 80 meter varför en eventuell störning från förskolan bedöms som liten.

Vid förskolan planeras en busshållplats. För att öka trafiksäkerheten för gående och hålla ner hastigheten på Norrbyvägen kommer busshållplatsen att byggas som ett timglas. Avsmalningen tvingar bilister att anpassa sin hastighet då endast ett fordon i taget kan passera busshållplatsen.

Kollektivtrafiken får möjlighet att utvecklas när antal boende i området ökar. Idag trafikeras Norrby med en vändande busslinje. På sikt strävar kommunen efter att busslinjen ska gå

genom hela Norrby och vidare norrut, vilket skulle möjliggöra effektivare trafikering och tätare turer. Det är dock SL som bestämmer trafikering. Kommunen bygger Norrbyvägen så att krav från kollektivtrafikförsörjningen ska uppfyllas.

Utfart från den aktuella fastigheten mot Gammelgårdsvägen kommer att ha samma läge efter utbyggnaden som idag. I detaljplanen införs utfartsförbud mot Norrbyvägen, där så är möjligt, för att undvika utfarter över gång- och cykelvägen. Under byggtiden då arbeten utförs på Gammelgårdsvägen kan infarten tillfälligt komma att flyttas.

S10

Planen omfattar en alltför tätbebyggd bebyggelse som måste minskas väsentligt genom mera naturmark och genom huvudsakligen en villabebyggelse. Någon bebyggelse med radhus, kedjehus och andra bostadsrätter skall ej tillåtas. Befintliga naturområden avvecklas i alltför stor utsträckning, till exempel Norrbyskogen. Den befintliga karaktären av området kring denna del av Drevviken förstörs av denna avvikande detaljplan. Haninge kommun försämrar därmed det befintliga naturnära området och den småskaliga villabebyggelsen. Planen domineras alltför mycket av ekonomiska intressen. Miljötänkandet sätts ur spel.

Planen omfattar inte fullständiga och tillräckligt omfattande åtgärder för rening av dagvatten. Vi beklagar och saknar en ordentlig behandling av dagvattenproblemet. Planförslaget Norrby södra behandlar inte behovet av reningen av dagvattnet inom hela Norrby, vilket krävs för att seriöst bedöma behovet av dagvattendammar och andra reningsåtgärder.

Vi anser således inte att den presenterade åtgärdsplanen kan godkännas i befintligt skick. För dagvattnet krävs en fullständig analys där samtliga detaljplaner för Norrby inkluderas.

Kommentar

Utbyggnaden innebär en avvägning mellan olika krav, intressen och önskemål. Planförslaget kommer att innebära en förändring och påverkan på naturen i området främst där radhus och kedjehus planeras. I området kommer det dock även finnas kvar en andel större fastigheter med glesare bebyggelse med möjlighet för viltet att passera och där naturkaraktären kan bestå. (Se även ovanstående svar till S3 angående förtätning med radhus).

Dagvattenhanteringen för området har studerats i tre olika dagvattenutredningar. Här finns förslag på vilket sätt dagvatten kommer att tas om hand genom till exempel makadammagasin eller skärvdiken. Beräkningar har gjorts för att visa vilka mängder av dagvatten som behöver renas från områdena och vilken storlek på reningsmagasin som behövs. För större exploatörer kommer krav på dagvattenrening ställas i exploateringsavtal som matchar behovet. I Norrby södra projekteras dessutom reningsdammar ute på Norrby gårde som ska förbättra situationen i Drevviken ytterligare. Beräkningar visar att detaljplaneprojektet som helhet kommer att förbättra kvaliteten på dagvattnet som släpps ut till Drevviken på samtliga beräknade parametrar. Dagvattenberäkningar för kommande etapper är inte möjliga att genomföra innan man vet var och hur mycket som ska byggas här. Dagvattenutredningar för kommande etapper kommer att göras när dessa faktorer är kända.

S11

Norrbyvägen betjänar redan idag intilliggande områden i stor utsträckning. Vägen används i dagsläget som alternativ genomfartsväg från området Vendelsö hage/Vendelsö gård/Sågen i och med rondell och påfart till motorväg 73 vid Torfastleden. Norrbyvägen används även som genomfartsväg till befintliga skolor och förskolor belägna längs vägen (Innovitaskolan Vendelsö samt förskola Vendelsö gård). Att vi som fastighetsägare ska bekosta 65% av gatukostnaderna är orimligt med tanke på att Norrbyvägen redan används i stor utsträckning av kommuninvånare från intilliggande områden. Vi anser att gatukostnaden bör jämkas ytterligare och en betydligt större kostnadsandel bör bäras av kommunen.

Utdrag ur gatukostnadsutredning:

"Huvudgatan har högre standard än vad som är brukligt för områdets enskilda behov, i och med busstrafiken som även betjänar intilliggande områden i högre utsträckning än övriga

gator. Även den planerade förskolan medför att huvudgatan även till viss del kommer att betjäna intilliggande områden. Kostnaderna för denna överstandard jämkas därmed i enlighet med Gatukostnadspolicyn och PBL. Fördelningsområdet belastas med 65% av anläggningskostnaderna för huvudgatan samt 65% av kostnaderna för intrångsersättningar längs med huvudgatan. Resterande kostnadsandel bärs av kommunen".

Kommentar

Den andel av kostnaden för Norrbyvägen (35%) som inte belastar fastigheterna inom området motsvarar den överstandard som behövs då gatan utgör bussgata och även betjänar områden utanför Norrby södra etappen, vilket inkluderar trafik till och från Vendelsö. Kostnaden som ingår i gatukostnaden (65%) motsvarar områdets egna behov av huvudgata och representerar den gatustandard som hade behövts om området inte hade haft genomfartstrafik.

S12

Den nya utfarten på riksväg 73 har medfört ett ökat flöde i utloppsravinen som ligger vid vår tomt vid sydvästra Drevviken. Det har medfört att tomten fått översvämning ett flertal gånger och att betydande erosion har skett av det ökade vattentrycket. Idag är vi oroliga hur det blir med mer vattentryck i utloppsravinen. Hur har ni tänkt? Finns det någon lösning?

Kommentar

Utförda beräkningar som inkluderar ett framtidsscenario visar att projektet att bygga ut den södra delen av Norrby inte kommer att medföra att vattenflödet ökar i den södra ravinen. I Norrbyprojektet ingår att minska nuvarande erosion i ravinen genom att stabiliserande åtgärder av vissa delar av utloppet kommer att utföras.

S13

Mitt hus ligger redan väldigt nära den befintliga Terrängvägen, vilket medför en viss mängd buller, vibrationer och luftföroreningar vilka kommer att öka. Markintrång kommer innebära att vägen kommer ännu närmare mitt hus som blir oobeboeligt och ge upphov till sömnstörningar, stress och trivselsänkning. Breddningen av Terrängvägen har enbart negativa konsekvenser och bör ej genomföras.

Planerade radhus inskränker direkt på min baksida och ingen ostörd sida finns kvar. Det planerade projektet med radhus och kedjehus och asfaltering av gator stämmer inte med områdets karaktär, estetik och kulturhistoriska sammanhållning i området. Skogsavverkning kommer att ha en påverkan på framtida oväder eftersom platsen utgörs av ett berg. Slutligen kommer avstängningen av Bygdevägen medföra att boende i området måste åka en betydligt längre väg för att komma ut ur Norrby vilket medför ökad utsläpp. Bygdevägens in- och utfart fungerade alldeles utmärkt sedan den byggdes.

Kommentar

Huset ligger idag cirka 10 meter från vägen. Breddningen av vägen innebär att vägområdet kommer cirka 1 meter närmare huset. Den huvudsakliga breddningen kommer att göras på motsatt sida. Enligt planförslaget tillkommer radhus norr om fastigheten. Samrådsförslagets bostadskvarter öster om fastigheten har tagits bort. Biltrafiken på Terrängvägen kommer att öka på kortare sträckor. Terrängvägen kommer dock bevara sin karaktär av lokalgata med förhållandevis små mängder trafik.

Bygdevägens anslutning mot Norrbyvägen har ansetts allt för brant och kan vara en fara vintertid bland annat för gång- och cykeltrafik längs med Norrbyvägen som kan träffas av utkanande bilar. Sannolikt kommer Bygdevägens avstängning resultera i en trafikminskning då antalet fordon som har anledning att trafikera Bygdevägen minskar. Endast de som bor eller har ärende på Bygdevägen kommer att välja denna väg. Terrängvägens förlängning och anslutning mot Norrbyvägen via Floravägen i norr och till Norrbyvägen i söder kommer att medföra större valmöjlighet för de boende. För er som bor på Terrängvägens högsta punkt

behöver det inte innebära mer trafik då boende norr om er respektive söder i stor utsträckning förmodligen väljer närmsta och enklaste väg mot Norrbyvägen.

S14

Jag har synpunkter på bebyggandets omfattning gällande största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader 50 m². Det blir inte speciellt mycket yta kvar att bygga garage på om man redan har till exempel en friggebod på 15 m², som de flesta inom området har. Det skulle räcka med en höjning till totalt 60 m² för att få till ett vettigt garage tillsammans med en friggebod på 15 m² på fastigheterna.

Gällande min fastighet har jag en synpunkt gällande den planerade infarten som är ritad vid servitutet mot fastigheten X. Jag skulle hellre se att infarten sker närmare Norrbyvägen likt så man ritat för fastigheten 2:235 som ligger mitt emot mig. Eftersom min adress är Norrbyvägen 36 och inte Bygdevägen skulle det underlätta vid leveranser av post och dylikt.

Kommentar

Den sammanlagda ytan för komplementbyggnaders storlek är 50 kvadratmeter. En Friggebod ska inte räknas in då den är bygglovsbefriad. Det vill säga den är utöver komplementbyggnaden. Vanligtvis får det plats två bilar i ett garage som är 50 kvadratmeter stort. Komplementbyggnadens storlek har anpassats efter fastighetsstorlek och förhållanden på platsen i övrigt.

Infart kan inte ske över den korta sträckan med gång- och cykelväg på Bygdevägen. Utan den bör ske som idag strax öster därom. Planen hindrar dock inte att en infart anläggs något längre västerut på fastigheten och som också mynnar ut på Bygdevägen Detta alternativ verkar dock mindre attraktivt då en betydligt längre och kostsammare infart behöver anläggas på en brantare sträcka inom den egna fastigheten. Adressen på fastigheten kommer sannolikt byta namn till Bygdevägen som ett resultat av att gc-vägen byggs och för att underlätta för räddningstjänsten att hitta.

S15

Jag motsätter mig en markinlösen på fastighet 2:424 på Smultronvägen 31. Marken på andra sidan vägen verkar vara oanvänd kommunal mark och man borde kunna bredda vägen på den sidan i stället. Jag har även synpunkter på vägvalet att leda in all trafik som ska till det nya radhusområdet via Smultronvägen. Borde inte det området kunna få en förbindelse direkt med Torfastleden i stället.

Kommentar

Vid den aktuella fastigheten svänger vägen vilket gör det svårt att trycka ut den ännu längre ut mot Torfastleden där utrymme för ett dagvattendike och en slänt upp mot Torfastleden behövs. Efter diket kommer en dagvattendamm som har bedömts bli för liten om gatans profil flyttas längre österut.

En genare koppling från radhusområdena (F och G) till Torfastleden har studerats tidigt i projektet och avförts. En sådan koppling beräknas leda till mer genomfartstrafik i området totalt sett och Gammelgårdsvägen skulle riskera att bli en ny Norrbyväg. Sannolikt skulle även Terrängvägen få betydligt större trafikströmmar. I planeringen har målsättningen varit att trafikströmmarna ska styras till Norrbyvägen som får en höjd standard och att det lokala gatunätet ska skyddas från genomfartstrafik.

S16

Fastighetsägaren begärde förlängd svarstid för att inkomma med en komplettering vilket planavdelningen har godkänt.

Vi motsätter oss å det bestämdaste det redovisade förslaget vad gäller placering av sopherteringen för den planerade radhusgruppen med ny infart från Gymnosvägen. Förslaget innebär att en sophertering för 6 fastigheter ska förläggas i direkt anslutning till

vårt bostadshus. Vårt bostadshus gränsar i sin tur direkt till den föreslagna tillfartsvägen. Läget för sophuset kommer att gränsa till vår uteplats mot sydväst, vilket kommer att innebära uppenbara olägenheter för vår utevistelse i bästa väderstreck. Vi kräver därför att anläggningen flyttas och redovisar två alternativ. Antingen direkt vid nedfarten från Gymnosvägen eller norr om gemensamhetsanläggningen mot grönytan, redovisad som natur.

Vi ifrågasätter förslaget att lokalisera 6 radhus inom vårt kvarter. Vi föreslår i stället att man låter den norra radhustomten bli parhus. Den södra delen av radhusförslaget utformas i stället till enbostadsfastighet med samma bestämmelser som fastigheterna nedanför och radhustomten bredvid blir ett parhus med samma bygggrätt som för radhusen. Området karaktär skulle då bibehållas, vilket vi skulle uppfatta positivt. Några större intäktsförluster skulle inte uppstå. Gemensamhetsanläggningen skulle bli kortare och kostnaden minska i samma omfattning.

Kommentar

Förslagen sophantering hamnar cirka 25 meter från bostadshuset. Detaljplanen medger även en annan placering. Förslagen med de alternativa placeringarna för sophantering är förmedlade till exploatören. Planavdelningen bedömer att sex radhus kan medges på platsen. Det är inte aktuellt med större planförändringar i detta skede av planprocessen.

S17

Med tanke på den lantliga och historiskt fina miljön här i Norrby så är det ett övergrepp att bygga ett radhusområde i just detta område. Med tanke på fornlämningar och det rika djurlivet här i Norrby så är det olämpligt att förtäta med så många radhus. I den första planeringen för några år sedan fanns det inget sådant planerat så det blev en total nyhet för oss. Då skulle tomterna inte bli mindre än 1500 kvadrat. Vi vill att Norrby ska vara ett område som är fortsatt lugnt och trivsamt.

Vi har även synpunkter på breddning av Gamla Norrbyvägen och Gammelgårdsvägen. Enligt ritning kommer vi att bli av med vår fina och välvårdade granhäck som vi har lagt ner många år och mycket arbete med. Vi anser att man kan ta mark från motsatta sidan av vägen som inte är bebyggd alls och därmed inte förstör något.

Kommentar

Se svar till S3 och S5 angående förtätning med radhus.

Enligt planprogrammet för Norrby från 2010 så förespråkas både tätare bebyggelse och något större fastigheter. I samrådsförslaget från 2017 var minsta fastighetsstorlek 1000 kvm för en friliggande villa och betydligt mindre för radhus.

Det intrång som planeras på fastigheten blir litet. Vad planavdelningen kan se så finns det dock risk att häckarna kommer att påverkas. På de platser där de växer ut över nuvarande gatuområde kommer de att behöva klippas.

S18

Det är bra att en del ändringar redan är gjorda i planförslaget och jag ser fram emot att få kommunalt vatten. Det nuvarande vattnet från den egna brunnen är odrickbart. Mitt bekymmer är bland annat placeringen av en förskola. Den medför utökad trafik vid lämning och hämtning av barnen, buller från lekplatsen (barnen har rätt till lek och skoj) med mera. Min fastighet kommer förmodligen tappa mycket i värde. Det finns även en oro att byggnaden kommer skymma solen för mig då framsidan av mitt hus ligger i söderläge samt att utsikten påverkas.

En annan synpunkt är det markområde som kommunen kommer behöva lösa in för vägområde och servitutet för släntintrång på min fastighet. Detta påverkar tomtens storlek och nuvarande landskap och kommer innebära omplanering gällande trädgård, gräsmatta

och parkeringsmöjligheter vid uppfarten. Staket kommer rivas och tujahäck med grova stammar försvinner. Den är tjock och hög och fungerar som insynsskydd men även som bullerskydd. Även japanskt körsbärsträd förvinner mot en symbolisk summa.

Jag vill framföra ett förslag för att bredda ut Gamla Norrbyvägen lösa in marken från Skanska som äger fastigheten där förskolan placeras istället för att minska min.

Kommentar

Placeringen av förskolan har gjorts med tanke på närheten till busshållplats och den planerade gång- och cykelvägen samt den goda tillgängligheten inom fastigheten. Hämtning och lämning med bil kommer ske på förskolans västra sida vid Ladugårdsvägen. Planförslaget kommer sannolikt innebära en viss ökning av trafik både på Gamla Norrbyvägen förbi den aktuella fastigheten och även på Gammelgårdsvägen. Avståndet mellan huvudbyggnaden och förskolefastighetens huvudbyggnad kommer att vara mer än 20 meter. Delar av utsikten kommer att påverkas. Den skuggning som kan uppstå bedöms som liten och enbart vintertid då solen står lågt.

När vägen breddas görs markinträng både på den aktuella fastigheten och på förskolefastigheten. Kommunen eftersträvar att ingå överenskommelse med alla fastighetsägare om intrång och skador på tomtanläggningar. Vi träffas på plats och visar hur er fastighet påverkas. Ersättning för markinträng och tomtanläggningar ges efter fastställda metoder som är gängse i dessa situationer.

S19

Lägger in en protest gällande genomfart på Smultronvägen upp mot Gymnosvägen till nya områdena F och G. Det borde gå att planera in en anslutning direkt från Torfastleden. Vi vill absolut inte ha mer trafik utanför våra fastigheter samt att det är mycket djurliv på platsen så som rådjur, älg och räv med ungar.

Vi motsätter oss också inlösen av tomt då vägen kan breddas och vatten och avlopp kan ligga på motsatt del av vägen.

Kommentar

En genare koppling från område F och G till Torfastleden har studerats tidigt i projektet och avförts. En sådan koppling beräknas leda till mer genomfartstrafik i området totalt sett och Gammelgårdsvägen skulle riskera att bli en ny Norrbyväg. Sannolikt skulle även Terrängvägen få betydligt större trafikströmmar. I planeringen har målsättningen varit att trafikströmmarna ska styras till Norrbyvägen som får en höjd standard och att det lokala gatunätet ska skyddas från genomfartstrafik.

Vatten och avlopp kommer på den aktuella platsen att ligga mitt i vägen. Markinträng görs på båda sidor om befintlig väg men är störst på den aktuella fastigheten. Markområdet behövs här bland annat för ett dike. Markens lutning och vägens linjeföring är faktorer som har styrt dikets placering och behov av intrång.

S20

Vi har förstått att ni vill ta en del av vår mark för att bredda vägen. Vi har buskar och träd nära vägen som vi vill behålla, då de fungerar som insynsskydd samt är ljuddämpande.

Kommentar

Markinträng behöver göras huvudsakligen vid fastighetens västra gräns mot Norrbyvägen. Kommunen eftersträvar att ingå överenskommelse med alla fastighetsägare om intrång och skador på tomtanläggningar. Vi träffas på plats och visar hur er fastighet påverkas. Ersättning för markinträng och tomtanläggningar ges efter fastställda metoder som är gängse i dessa situationer.

S21

Den planerade bebyggelsen innebär att en substantiell del befintlig naturmark kommer att försvinna. En ökad mängd boende i området innebär sannolikt ett ökat besöksstryck på de kvarvarande naturmiljöerna. Höga naturvärden och viktiga rekreativomöjligheter äventyras med lagd detaljplan. Fågelarters möjlighet till spridning kommer att försämrats eftersom delar av befintlig naturmark tas i anspråk. Rekommendationen från utförd fågelinventering är att en bedömning av påverkan på arterna utreds och föreslag på skyddsåtgärder ges. Har en sådan artskyddsutredning genomförts?

Fladdermusrapporten konstaterar att det är viktigt att inte exploatera Norrbyskogen eller de fortfarande orörda delarna vid Drevvikens strand. Detta tar inte detaljplanen hänsyn till. Den genomförda naturvärdesinventeringen anger Högt naturvärde i området vid/runt Floravägen och vid de tilltänkta byggnationerna i en planerad förlängning av sagda väg.

Genomförd trafikanalys visar på en 60% ökning av trafikmängden på Norrbysvägen vid genomförande av detaljplanen, samt framkomlighetsförändringar vid flera anslutande nyckelplatser i området, exempelvis vid korsningen Torfastleden Norrbysvägen. Har kommunen genomfört den rekommenderade detaljerade kapacitetsanalysen för denna korsning? Med hänsyn till bland annat ovanstående punkter anser vi att lagd detaljplan inte bör genomföras. Låt Norrbyskogen vara ifred, i sin helhet!

Kommentar

Rekreativomöjligheterna i och i närheten av Norrby är främst kopplade till Norrbyskogen och Drevviken. Planförslaget säkrar möjliga passager till Drevviken vilka planläggs som natur. Planförslaget innebär ett mindre intrång i Norrbyskogen. Sammantaget bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser för rekreation och upplevelsevärden. De boende kommer fortfarande ha mycket god tillgång till rekreativa naturmiljöer i sin direkta närhet.

Den utförda fågelinventeringen utgör grund för miljökonsekvensbeskrivningens bedömning av planförslagets påverkan på fågelarter. Här ingår också förslag på skyddsåtgärder. Bedömningen har fokus främst på de häckande naturvårdsrelevanta arterna grönfink, svartvit flugsnappare, stenknäck, tofsmes, duvhök, kråka och sånglärka. 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 bedöms även att planförslaget kan genomföras utan att komma i konflikt med artskyddsförordningens förbud mot att döda fåglar samt att förstöra deras bon och ägg. Bedömningen avseende de naturvårdsrelevanta fågelarterna är att den planerade bebyggelsen endast medför oförändrad eller försumbar påverkan på arternas häckningsmöjligheter i området. Krav kommer att ställas på utbyggnadsskedet att markberedning och trädfällning inom potentiella fågelrevir ska anpassas till fåglarnas häckningstider.

Genomförande av planförslaget kommer att innebära en viss försvagning av den ekologiska korridoren mellan Hanveden och Tyresta via Norrbyskogen, Norrby, Vega och Hermanstorp. Fåglarnas spridningsmöjligheter försämrats något när naturmark tas i anspråk men den planerade bebyggelsen innebär att det även fortsättningsvis kommer finnas större områden med naturmark och större villatomter med bevarad vegetation som ger möjligheter till fortsatt spridning.

I dagsläget rör sig fladdermöss framför allt längs Drevviken och i Norrbyskogens ytterkanter men till viss del även inne i Norrby - längs bryn och mindre belysta vägar. Lanspråktagande av naturmark och mer belysning i området medför sammantaget försämrade förutsättningar för fladdermöss. Planförslaget innebär dock ingen ytterligare exploatering längs Drevviken, där de fåtal kvarvarande obebyggda avsnitten vid vattnet bevaras som naturmark och det kommer fortsatt finnas större fastigheter med inslag av grönska. Planavdelningen bedömer

att den negativa påverkan som planförslaget leder till, inte blir sådan att den medför förbud enligt artskyddsförordningen. Detta förutsatt att hänsyn till eventuella fladdermusförekomster kommer att tas vid rivning och ombyggnad av områdets befintliga hus. Frågan kommer att regleras i genomförandeavtal med områdets exploatörer.

Exploateringen innebär ett mindre intrång i Norrbyskogen med höga naturvärden i planens nordöstra hörn. Detaljplanen är en avvägning mellan olika intressen. För att möjliggöra ett permanentboende i området behöver vägar rustas upp och VA byggas ut. Intrånget i Norrbyskogen har minskats med flera föreslagna bostadskvarter jämfört med samrådsförslaget. Kommunen har dock bedömt det som rimligt med ett mindre intrång med hus i skogen då det öppnar upp för matning av VA-systemet från två håll. Samt att de förlängda vägarna som berör utkanten av skogen medför bättre möjlighet för räddningstjänsten att nå området från två håll. Den direkta påverkan på Norrbyskogen bedöms bli liten.

Resultatet av den utförda trafikanalysen visar att framkomligheten år 2040 minskar på Torfastleden vilket beror på trafiken som svänger vänster från Torfastleden till Norrbyvägen under eftermiddagens maxtimme. Detta skulle kunna påvisa en kapacitetsbrist i denna korsning. Även om det inte är en signifikant kapacitetsminskning är rekommendationen att göra en detaljerad kapacitetsanalys för korsningen under eftermiddagens maxtimme. Detta kommer inte att göras då det i projektet för Norrby södra ingår ombyggnad av korsningen Torfastleden/Norrbyvägen med ett utbyggt vänsterkörväg. Detta innebär att kapaciteten ökar på platsen och att trafik som ska vidare på Torfastleden inte kommer hindras av den trafik som ska svänga vänster till Norrbyvägen.

S22

Med anledning av granskningen så inkommer vi härmed med en synpunkt på den inritade gemensamhetsytan med ny gångväg. Enligt detaljplanen är det planerat och inritat för en gemensamhetsyta på en ny gångväg som ska leda från nya hus till befintliga naturstigar (idag djurstråk) i skogen mellan vårt hus och de nya planerade husen. Den placeringen är vi emot och anser att det absolut inte ska ligga en samlingsplats så nära inpå privata tomter. Vår önskan är att man tar bort den tänkta, planerade gångvägen och gemensamhetsytan. Det finns risk att det blir ett tillhåll där det skräpas ner.

Kommentar

Den föreslagna samlingsplatsen och stigen kommer att ingå i den framtida bostadsrättsföreningens mark. Exakt placering styrs inte av detaljplanen men platsen kan komma att utgöras av en mindre yta för småbarnslek. Ansvaret för skötsel av platsen kommer att åligga bostadsrättsföreningen. Stigen anläggs då den utgör den genaste vägen till busshållplatsen vid Norrbyvägen. En viss del naturmark kommer finnas kvar. Planavdelningen vidarebefordrar förförda synpunkter till exploatören.

S23

Bibehåll karaktären med villor och bygg inte radhus och kedjehus eller bostadsrättslägenheter. Bibehåll minsta tomtstorlek på 1000 kvm. Detta ska gälla för alla etapper i Norrby.

Bygg ut infartsparkeringen vid Norrbyvägen mitt emot Sågen. Många inflyttande kommer ta bussen och det är redan fullt tidigt på morgonen. Alternativt inför direktbussar från södra Norrby och bygg infartsparkering för området. Det är viktigt att genomfartstrafiken mot Sågen/Gudöleden kan begränsas och fördelas direkt till Nynäsvägen.

Trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden genom att införa promenadstråk längst vattenlinjen i form av brygg-promenad. Utöka naturstigarna i skogspartiet till sammanhängande elljusspår i Norrbyskogen hela vägen till radhusen vid Vendelseö Hage/Hagtornsvägen – gärna med flis eller grus.

Kommentar

Planprogrammet från 2010 förespråkar att olika typer av bebyggelse ska prövas i området samtidigt som områdets karaktär bevaras. Det vill säga både friliggande villor och områden med tätare bebyggelse ska ingå. Kommunen gör bedömningen att utbyggnaden med vatten och avlopp samt upprustning av vägar som behöver göras gynnas av att även områden med rad- och kedjehus tillkommer. Områden som också vänder sig till olika grupper i samhället.

En förstudie pågår där kommunen studerar frågan angående trafiken och trafikeringen på Norrbyvägen i samråd med regionens trafikförvaltning. Planavdelningen framför synpunkterna angående trafikering och infartsparkeringarna till utredaren.

I kommande planetapper, Norrby mitten och Norrby norra, kommer möjligheten att förbättra gångpassage vid stranden att studeras. Önskemålet om elljusslinga i Norrbyskogen förs vidare till kommunens strategiska enhet som ansvarar för översiktsplaneringen.

Norrbyskogen ägs idag av fastighetsbolaget Turbinen.

S24

Jag uppskattar att man nu har ett färdigt planförslag för Norrby Södra. Det kan göra Norrby till en attraktiv plats att bo på. Programmet är något otydligt hur den befintliga dagvattenhanteringen kommer att påverkas. Samtidigt utlovas att belastningen på Drevviken inte ska öka. Vi anser att ingen försämring kan accepteras och vill att dagvattenfrågan klargörs.

Många boende runt det planlagda området är idag störda av buller speciellt från väg 73. I planförslaget verkar ekonomin viktigare än att få ett bra förslag för de framtida fastigheterna vid Smultronvägen. Man borde i stället bygga ordentliga bullervallar som uppfyller de högsta kraven.

Jag tycker det är bra att man föreslår att bevara Norrbyskogen till en del. Att bevara en större del skulle dock vara önskvärt och att den tillgängliggjordes bättre för allmänheten genom parkeringar, skyltning och skötsel. Jag antar att infarter till fastigheter som delas kommer att studeras i ett senare skede. Nu verkar planen bara innehålla en infart till fastigheter som kommer att delas.

Kommentar

Dagvattenhanteringen för området har studerats i tre olika dagvattenutredningar. Här finns förslag på vilket sätt dagvatten kommer att tas om hand genom till exempel makadammagasin eller skärvdiken. Beräkningar har gjorts för att visa vilka mängder av dagvatten som behöver renas från områdena och vilken storlek på reningsmagasin som behövs. För större exploatörer kommer krav på dagvattenrening ställas i exploateringsavtal som matchar behovet. Enskilda fastighetsägare ansvarar själva för att inte släppa ut föroreningar från sin fastighet. Inom detaljplanen projekteras dessutom ett antal reningsdammar ute på Norrby gårde som ska förbättra situationen i Drevviken ytterligare. Beräkningar visar att detaljplaneprojektet som helhet kommer att förbättra kvaliteten på dagvattnet som släpps ut till Drevviken på samtliga beräknade parametrar.

Att höja befintliga bullervallar runt väg 73 vid Norrby är inte planerat i nuläget. Att utföra bullerskyddsåtgärder i kommunen behöver göras i en prioriterad ordning där utsatta platser där riktvärderna överskrids prioriteras högre jämfört med platser där det bullrar mindre.

Detaljplanen reglerar på några ställen med tätare bebyggelse att allmänheten ska kunna passera till skogen och i det nordöstra hörnet skapas en mindre parkering som kan nyttjas. Önskemål om skyltning noteras. Kommunen kommer att arbeta vidare med frågan i kommande etapper för att avgöra lämpligast plats för placering av skyltar.

Infarter som visas på illustrationskartan utgör enbart förslag. Den exakta placeringen kan vid behov regleras i en lantmåteriförrättning.

S25

I området för den södra etappen växer bestånd av parkslide. exempelvis vid infarten till området. Vid åverkan på rotsystem försätts den i stress och den sprider sig på ett minst sagt aggressivt sätt. Vid grävning eller rensning bör expert tas in för att beräkna växtens potentiella gränser och att det sedan läggs till en felmarginal för att växten inte ska sprida sig.

Genom att lyfta in boendeformer som inte redan finns representerade (radhus och parhus) i området samt anlagda grönområden görs ett stort steg från dagens sommarstugekaraktär. Ärendet bör behandlas en gång till för att inte förlora vinsten av att ha olika områden i en kommun både när det kommer till djurliv och till att attrahera olika målgrupper.

I utkastet för detaljplanen tas två aspekter med i beräkningen av jämkning. Det handlar om den planerade förskolan och att busstrafiken betjänar intilliggande områden. Här bör fler aspekter tas i beaktande så som att Norrbyvägen är en genomfartsgata mellan Vendelsö gård/Vendelsö hage/Sågen till och från Nynäsvägen och Innovitaskolan Vendelsö som bidragit till en stor del av den trafik som redan nu trafikerar vägen. Då vägen är och blir en central led för andra kommuninvånare än boende i Norrby bör jämkningen vara större.

Kommentar

Parkslide finns på flera platser i Norrby. Om det finns parkslide där kommunen ska utföra anläggningsarbeten så kommer växten tas om hand enligt riktlinjer. Att ta bort växten är dock något som måste ske vid flera återkommande tillfällen. Enligt Naturvårdsverkets anvisningar kan man se att då det inte finns någon lagstiftning som förbjuder parkslide, så finns det inte skyldighet för någon att ta bort eller bekämpa den. All bekämpning bygger på frivillighet och det gäller alla, till exempel både kommuner och privata markägare.

Parkslide, släktingen jätteslide och hybriden hybridslide är alla seglivade växter med mycket stor spridningskraft, som snabbt kan ta över stora områden och tränga ut andra arter. De är stora problem i trädgårdar och infrastruktur och mycket svåra att bekämpa. Genom att hugga ner växten några gånger per år kan spridningen begränsas. Studier har visat att växten tappas kraft och biomassa om den huggs ner fyra gånger per år. Första huggningen bör göras när de första skotten visar sig och den sista före växten går i vila under hösten. Angående områdets karaktär samt byggande av radhus och kedjehus se planavdelningens svar till S7 och S8 samt S4 och S5.

Den andel av kostnaden för Norrbyvägen (35%) som inte belastar fastigheterna inom området motsvarar den överstandard som behövs då gatan utgör bussgata och även betjänar områden utanför Norrby Södra, vilket inkluderar trafik till och från Vendelsö. Kostnaden som ingår i gatukostnaden (65%) motsvarar områdets egna behov av huvudgata och representerar den gatustandard som hade behövts om området inte hade haft genomfartstrafik.

S26

Genom att lyfta in boendeformer som inte redan finns representerade (radhus och parhus) i området samt anlagda grönområden görs ett stort steg från dagens karaktär med sommarstugor, den lantliga karaktären förloras. Ärendet bör behandlas en gång till för att inte förlora vinsten av att ha olika områden i en kommun både när det kommer till djurliv och till att attrahera olika målgrupper. Det blir för tät bebyggelse i nuvarande plan. Detta bör även tas i beaktande inför kommande detaljplaner för mellersta och norra etappen.

I utkastet för detaljplanen tas två aspekter med i beräkningen av jämkning. Det handlar om den planerade förskolan och att busstrafiken betjänar intilliggande områden. Här bör fler aspekter tas i beaktande så som att Norrbyvägen är en genomfartsgata mellan Vendelsö gård/Vendelsö hage/Sågen till och från Nynäsvägen och Innovitaskolan Vendelsö som bidragit till en stor del av den trafik som redan nu trafikerar vägen. Då vägen är och blir en central led för andra kommuninvånare än boende i Norrby bör jämkningen vara större.

Kommentar

Utbyggnaden innebär en avvägning mellan olika intressen och önskemål. Planförslaget kommer att innebära en förändring och påverkan på naturen i området främst där radhus och kedjehus planeras. I området kommer det dock även finnas kvar en andel större fastigheter med glesare bebyggelse med möjlighet för viltet att passera och där naturkaraktären kan bestå. Se även ovanstående svar till S3 angående förtätning med radhus.

Den andel av kostnaden för Norrbyvägen (35%) som inte belastar fastigheterna inom området motsvarar den överstandard som behövs då gatan utgör bussgata och även betjänar områden utanför Norrby Södra, vilket inkluderar trafik till och från Vendelsö. Kostnaden som ingår i gatukostnaden (65%) motsvarar områdets egna behov av huvudgata och representerar den gatustandard som hade behövts om området inte hade haft genomfartstrafik.

S 27

Angående er detaljplan för Norrby södra etappen så bestrides denna tillfullo i alla delar för tillfället. Grunden är att ni inte verkar ha någon vetskap om de förmånsservitut som finns till de enskilda fastighetsägarna. All vägmark i Opp- Norrby är enskild och eller privat vägmark enligt avtal mellan AB Billiga Tomter och de enskilda fastighetsägarna, avtalet har fullföljts genom att de enskilda fastighetsägarna bekostat arbete och material själva och även själva bidragit med eget arbete för vägarnas färdigställande.

Inom södra etappen finns flera tomter som är avsatta för de enskilda fastighetsägarna genom förmånsservitut, ett sådant område är tomt Opp- Norrby 2:439 som är avsett för rekreation och plocka svamp och bär, där motsätter sig fastighetsägarna bestämt för att någon bebyggelse ska ske.

Här finns 2 st av den skyddade arten mindre hackspett och en mindre vattenkälla där Norrby Gårds kor drack när dom gick på skogsbete. Här finns resterna av den gamla smedjan från 1700-talets slut. Här har man även hittat en stenyxa på 50-talet gömd under en större sten. Här finns även en större äldre eldningsplats.

Vattenföreningen kan inte bara avlägsnas utan vatten måste finnas under hela byggtiden då det är det enda vatten en del fastighetsägare har. Vattenföreningen är och har varit en stor investering för de enskilda fastighetsägarna, nyanläggningsvärdet beräknas till cirka 6 miljoner och det måste ersättas av kommunen och eller Byggherren.

Vägarnas beskaffenheter medger ingen tung byggtrafik. I hela området är det ett tunt jordlager med mycket berg i dagen. Det blir extremt mycket sprängning nära de fastboende, Hur har ni tänkt lösa framkomligheten när folk ska till och från arbetet och skolan? Det finns mycket att diskutera och lösa innan byggstart kan ske.

Kommentar

I dag ägs all vägmark antingen av Skanska mark och exploatering Nya hem eller kommunen. Ett undantag finns där Turbinen Förvaltning AB äger en del av Gammelgårdsvägen. 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. Servituten som innebär "utfartsväg och dylikt" sammanfaller i mycket hög utsträckning med platserna för nuvarande vägar och har därför idag spelat ut sin roll och kommer upphävas. Gatorna kommer att bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap vilket gör att servitutet inte längre behövs. Inom två lite större platser med servitutsrätt (söder om Floravägen och på höjden sydost om Älvsnabbsvägen) så utgörs marken av naturmark. Här reglerar detaljplanen platsen som allmän platsmark natur. Här kommer det fortsatt att vara möjligt att nyttja marken för rekreation och svampplockning inom planen. Fastigheten Opp-Norrby 2:439 berörs inte av de beskrivna områdena. Fastigheten berörs av vägområde

med servitutsrätt men belastas enligt fastighetsregistret inte av några andra officialservitut eller inskrivna nyttjanderätter. Det är lantmäteriet som kommer att pröva och avgöra om någon typ av ersättning ska utgå när servituten upphävs.

En fågelinventering har gjorts inom planområdet av Ekologi gruppen år 2022. Mindre hackspett hördes vid två tillfällen under inventeringen, båda gångerna från Drevviken. Arten bedömdes inte häcka inom inventeringsområdet men att det ställvis förekommer lämpliga miljöer för arten i området.

En fördjupad arkeologisk utredning har gjorts inom södra Norrby av Stiftelsen kulturmiljövård, Rapport 2020:72. Inga fornlämningar har konstaterats på platsen men en möjlig fornlämning. Inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av fornlämningar utan tillstånd av Länsstyrelsen. Om man vid markarbete stöter på något som kan misstänkas utgöra en fornlämning ska man avbryta arbetet och ta kontakt med Länsstyrelsen.

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. Detta har framgått av planhandlingarna sedan samrådet 2017. Frågan har också diskuterats med föreningen som inte har visat intresse av att behålla ledningarna eller lägga om den i de delar som kan bli berörda. Kommunen kommer att avveckla sommarvattenledningen i samverkan med fastighetsägareföreningen.

Angående sprängningar och framkomlighet med mera se planavdelningens svar till S9.

S28

Fastighetsägaren framhåller att med tanke på terrängens nivåskillnad och lutning är förslaget med sammantaget ytterligare hus vid Sjövägen 10 och på fastighet som ligger ovanför allt för mycket. Man framhåller att två hus med lägre maxhöjd kan man klara men inte tre. De nya husen kommer innebära att man förlorar i stort sett all solinstrålning halvårsvis (vintertid) vilket får betecknas utgöra en väsentlig skada för drabbade lägre liggande fastigheter.

En hårdgjord körbana medför att mikroplaster från däckerna rinner ner i vattendragen. Bäckerna vid Bykstigen kanske borde terrasseras som reningsåtgärd. Då VA-taxemodellen delvis baseras på att tomternas yt- och markvatten tas om hand av kommunala markavlopp (infrastruktur) torde en jämkning kunna prövas i området eftersom ytvattnet leds bort via befintliga diken istället. Det ankommer enligt tjänstemannaansvaret att ta upp saken med kommunens beslutsfattare då ytvattnet inte tas omhand/belastar det kommunala VA-nätet.

En extrem förtätning i delområde på höjden, hur har man tänkt här gällande naturmark som i förslaget omdanas till tät gruppbebyggelse (öster om Norrby gård). Naturmarken är ju tänkt som rekreation för angränsande fastigheter. Det var i alla fall lantmätarens avsikt när tomtbildningarna gjordes på 1920-talet. Detta kan inte sägas ligga i linje med en varsam utveckling av Norrby. Kan brandförsvaret bemästra en brand inom sagda område vid en stark västanvind.

En fyrvägs korsning bör ersätta T-korsningen Norra Smultronvägen-Norrbyvägen. Fyrvägs korsning i anslutning till Älvsnabbsvägen torde vara mer trafiksäker. En skola mitt bland villakvarteren lär skapa trafikproblem vid hämtning och lämning. Mindre tomtstorlekar innebär att vegetationen på sikt försvinner i området.

Merparten av bullerstörningen kommer från motorvägen som är helt frilagd mellan viadukten (Torfastleden) och ca. 600 m norrut på motorvägen.

Kommentar

Inga nya styckningar tillkommer som gränsar till fastigheten. Planavdelningen tolkar det dock som att ett nytt större hus på fastigheten direkt öster ut och högre upp befaras innebära skuggning av den egna fastigheten. Idag är avståndet mellan husen cirka 40 meter.

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnader inte får placeras närmare än 4 meter till fastighetsgräns. Det innebär att ett nytt hus skulle kunna placeras som närmast cirka 25 meter från nuvarande huvudbyggnad. Planavdelningen gör bedömningen att den något ökade beskuggningen vintertid som skulle kunna uppstå inte är oacceptabelt stor och får accepteras i ett villaområde av denna karaktär. Detaljplanen innebär också att två nya hus kan tillkomma vid Sjövägen 10 söder om fastigheten. Dessa nya hus kommer vara placerade mer än 50 meter bort från fastighetens huvudbyggnad. Planavdelningen gör bedömningen att påverkan på ljusinsläppet av dessa hus kommer att vara ringa.

I området har kommunen strävat att bibehålla öppna diken i så stor grad som möjligt. Detta innebär att man fortsatt får en god rening av det avrinnande dagvattnet. Diken tillsammans med andra planerade åtgärder för dagvattenrening innebär att dagvattnet efter utbyggnaden blir renare på samtliga beräknade parametrar. Vid bäcken i norr kommer kommunen att köpa in en mindre bit mark som tillsammans med marken som överförs till kommunen från Skanska kommer att säkerställa en god dagvattenrening. Bland annat genom översilning av marken.

Diken längs vägarna kommer att övertas av kommunen och ingå i den kommunala VA-anläggningen. På vissa platser löser kommunen mot ersättning in mark där vägen ska breddas och för att dikena ska få plats. Inom ett fåtal platser där det inte varit möjligt med diken kommer avvattning ske via ledning men majoriteten av dikena i området kommer att vara så kallade VA-diken. Någon jämkning av taxan är därför inte aktuell. I VA-taxan ingår även generella reningsåtgärder som dammen i söder och åtgärderna vid bäcken i norr som gynnar hela området och Drevviken.

Kommunen har valt att följa intentionen i planprogrammet från 2010. Här förespråkas vissa platser med tätare bebyggelse men att samtidigt andra platser ska fortsätta att ha en mer naturnära karaktär med glesare bebyggelse. Detaljplanen är en avvägning mellan olika intressen. För att möjliggöra ett permanentboende i området behöver vägar rustas upp och VA byggas ut. Tillkommande tätare bebyggelse med radhus och kedjehus bidrar till att gatukostnaden fördelas på fler hushåll inom planområdet men kommer samtidigt innebära en annan karaktär och att vegetationen minskar på dessa platser. Angående avsatta platser för rekreation se svar till S 27.

Södertörns brandförsvarsförbund har remitterats planförslaget och har ingen synpunkter på bebyggelsens placering.

Vägnätet i Norrby har studerats i samband med planläggning av området och ett flertal trafiksäkerhetshöjande åtgärder kommer att vidtas. Fyrvägskorsningar är inte aktuella i dagsläget. Ladugårdsvägen förbi den planerade förskolan görs genomgående för att förbättra trafiksituationen genom att möjliggöra rundkörning.

Påfartsrampen till motorvägen (Söderbyleden) utgör en av de större bullerkällorna i området. Den utförda bullerutredningen visar dock att inga riktvärden för buller kommer att överskridas med en utökad trafik år 2040.

4. SAMMANFATTANDE BEDÖMNING OCH FÖRSLAG TILL FORTSATT HANDLÄGGNING

FÖRÄNDRINGAR SOM HAR GJORTS AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING NR.1

PLANBESKRIVNING

- En komplettering av avsnittet "Risk för översvämning av skyfall" har gjorts så att de projekterade förbättringsåtgärderna vid Norrbyvägen i norr framgår tydligare.
- Planbeskrivningens avsnitt "Sulfidförande berggrund" kompletteras så att det framgår att det alltid ska göras en platsspecifik bedömning om risker och miljöpåverkan vid sprängning och schaktning. Ett förtydligande görs att sulfidhaltigt berg inte ska användas för att fylla mark som ligger under grundvattnets nivå och att sulfidhaltigt berg inte heller ska placeras så det kommer i kontakt med vatten, till exempel inte placeras där infiltration av dagvatten avses ske.
- Förtydliganden i planbeskrivningens text har gjorts angående sophantering. Sophantering ska ske på kvartersmark och vid nya anordnade enskilda vägar inom radhus- och kedjehusbebyggelse. På vissa platser inom radhus- och kedjehusbebyggelsen kommer gemensamma uppsamlingsplatser på kvartersmark att anordnas och på ett fåtal platser kommer fastighetsägarna att behöva dra ut sopkärlen vid tömning.

PLANKARTA

- En allmän översyn och justeringar av plankartan har gjorts (flytt av planbestämmelser) för att öka läsbarheten.
- På begäran av en fastighetsägare har en styckningsmöjlighet tagits bort från fastigheten Opp-Norrby 2:392. En styckningsmöjlighet har lagts till inom fastigheten Opp-Norrby 2:426 efter fastighetsägarens önskemål och då nuvarande huvudbyggnad har fått rivningstillstånd och inte längre hindrar en avstyckning.
- Två felaktiga d-bestämmelser angående fastighetsstorlek justeras. På fastigheten Opp-Norrby 2:116 justeras d3 till d2. Detta innebär ingen förändring av den planerade styckningsmöjligheten. Fastigheten kan delas i två delar. På fastigheten Opp-Norrby 2:528 ändras d3 till d6. Detta medför ingen förändring i den planerade styckningsmöjligheten, dvs fastigheten kan inte delas.
- Planbestämmelsen angående buller justeras i enlighet med Naturvårdsverkets nya riktlinjer så att kravet på att högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå gäller för minst hälften av skolgårdens yta och 55 dBA ekvivalent ljudnivå på övriga vistelsezoner inom skolgården.
- Finjustering av vägområdet har gjorts på ett antal platser, ofta för att ta bort markintrång som är mycket små, till exempel mindre än 0,10 meter.
- Informationstexten på plankartan angående svavelhaltig berggrund har kompletterats så att det nu framgår att hantering av berget kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljö.

FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL INKLUSIVE TILLHÖRANDE FASTIGHETSKONSEKVENSKARTOR

- Fastighetskonsekvenstabellen uppdateras och kompletteras för ett flertal fastigheter så att fler av plankartans bestämmelser även framgår av tabellen.
- Tillhörande fastighetskonsekvenskartor har uppdaterats och gjorts tydligare. För varje fastighet visas föreslagen markinlösen vid väg, behov av släntservitut och eventuellt tillköp av mark för enskild fastighet. Storleken på föreslagen markinlösen anges också för varje fastighet i antal kvadratmeter. Markinlösen som görs för mark som regleras som natur inom planområdet läggs till i fastighetskonsekvenskartorna.

ILLUSTRATIONSKARTAN

- Illustrationskartan med föreslagna styckningar uppdateras då en styckning tagits bort och en har lagts till. Två fastigheter föreslås delas på andra ledden nämligen Opp-Norrby 2:116 och Opp-Norrby 2:247.

ÖVRIGT

- Planhandlingarna har kompletterats med det nya beräkningsunderlaget som har efterfrågats av Länsstyrelsen. PM kompletterande föroreningsberäkningar Norrby, södra etappen (Haninge kommun, 2023-11-02).

FÖRÄNDRINGAR SOM HAR GJORTS AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING NR.2

PLANKARTA

- Lydelsen av en rubrik på plankartan har ändrats från "Fastighetsstorlek" till "Fastighetsstorlek (avser endast landareal)". Att endast landareal avses har tidigare enbart framgått av planbeskrivningen.
- Några illustrationspilar har lagts till för att tydliggöra var byggrätten gäller.

FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL INKLUSIVE TILLHÖRANDE FASTIGHETSKONSEKVENSKARTOR

- Språkliga justeringar har gjorts i Fastighetskonsekvenstabellen.

FÖRSLAG TILL FORTSATT HANDLÄGGNING

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget, med de revideringar som utförts, innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Nästa steg i planprocessen blir antagandeskedet.