

Detaljplan för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:494 m.fl.

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

2017-05-12

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	20
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	35
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	39

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta, 2017-05-12
- Illustrationsplan, 2017-05-12
- Planbeskrivning, 2017-05-12
- Fastighetsförteckning

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Miljökonsekvensbeskrivning, Ekologigruppen, 2017-05-12
- Geoteknisk utredning, WSP, 2016-05-30
- Bullerutredning, Tyréns, 2016-04-28
- Landskapsanalys och naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2015-12-22
- Arkeologisk utredning, etapp 1, Stiftelsen Kulturmiljövård, 2015
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2016-12-02
- Trafikutredning, Ramböll, 2016-02-02
- Kulturmiljöutredning, Stockholms Byggnadsantikvarier AB, 2017-01-16
- Förslag till gatukostnadsutredning, Haninge kommun

BAKGRUND

Norrby är beläget cirka 4 kilometer norr om Handens Centrum och 1,5 kilometer öster om stadsdel Vega. Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt och har låg vägstandard. Kommunalt vatten och avlopp saknas och enskilda avlopp bidrar till övergödning av Drevviken.

Kommunfullmäktige antog 2010 *Detaljplaneprogram för Norrby*, vars syfte är att översiktligt belysa och klargöra markanvändningen inom området (södra-, mitten- och norra etappen) samt ange inriktning för den nu pågående detaljplanläggningen.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 september 2014 § 219 att en detaljplan skulle upprättas för Norrby, södra etappen. Detaljplanen för södra etappen är den första detaljplanen i Norrby, som kommer att planläggas i tre etapper. De andra två etapperna kallas mitten och norra (se figur 2, sida 4).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för åretruntboende i området genom att ge fastighetsägarna större byggrätter och möjliggöra kommunalt vatten och avlopp samt en förbättring av vägnätet. Utöver det kommer detaljplanen möjliggöra uppförande av en ny förskola, anläggande av en park samt nya bostäder i form av villor, radhus, parhus och kedjehus.

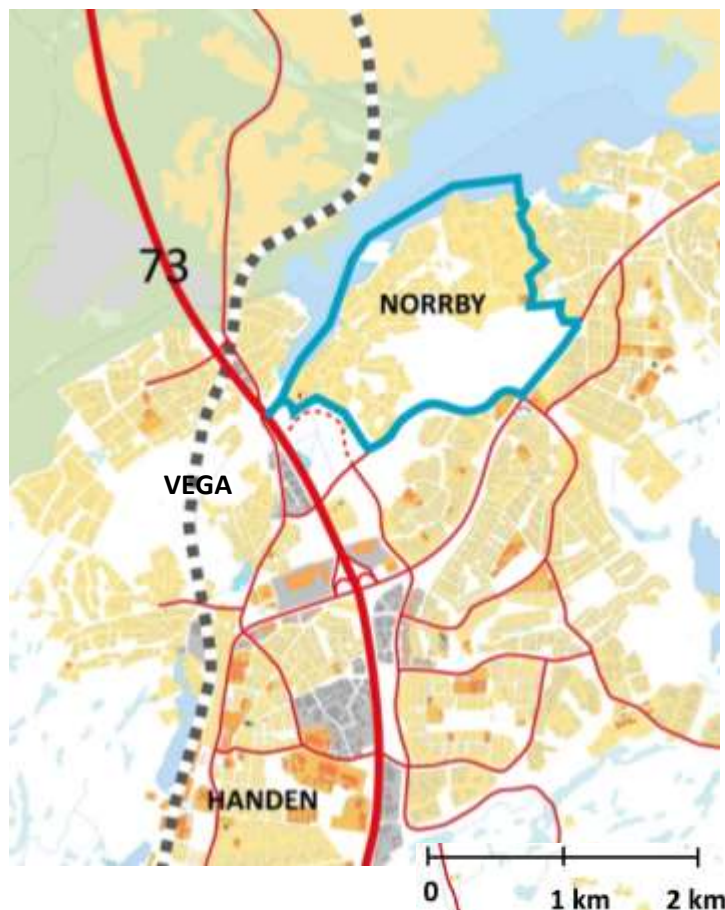
Stor vikt har lagts vid bevarande av områdets naturkaraktär. I denna strävan begränsar planen sprängning, schaktning, fyllning samt ställer krav på att ny bebyggelse i möjligaste mån ska anpassas efter fastighetens topografi.

I detaljplanen säkerställs flera naturområden med syfte att öka kvarvarande naturområdets värde och tillgänglighet för rekreation. Genom att säkerställa naturmark samt ställa krav på marklov för

fällning av träd och bevarande av befintligt markskikt inom kvartersmark vill kommunen säkerställa befintligt regionalt spridningssamband för biologisk mångfald.

Läge och areal

Norrby ligger i norra delen av Haninge kommun. Riksväg 73 löper förbi områdets västra kant och ytterligare en kilometer västerut pågår utbyggnaden av det nya området Vega med 3000 nya bostäder och pendeltågsstation. Det aktuella detaljplaneområdet ligger i den sydligaste delen av Norrby-området och avgränsas i söder av Torfastleden och Norrby gärde. I öster avgränsas området av Norrbyskogen och i väster av Drevviken. Planområdet omfattar cirka 55 hektar.



Figur 1. Norrbys läge i förhållande till Handen och Stadsdel Vega.



Figur 2. Detaljplaneläggningen av Norrby är uppdelat i tre etapper- södra, mitten och norra. Södra etappen är markerad med röd linje. Blå linje visar Norrbyvägens tänkta fortsättning.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området utgörs idag av 135 fastigheter. Marken inom planområdet ägs till stor del av privatpersoner, men det finns även ett antal större markägare bestående av Skanska mark och exploatering Nya hem, Turbinen Förvaltning AB och Haninge kommun (se figur 3). Delar av vägnätet ägs av Skanska mark och exploatering och Turbinen Förvaltning AB.



Figur 3. Karta som visar markägorförhållandena inom planområdet.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden, aktuell detaljplan är i samrådsskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Haninge kommuns översiktsplan, *Översiktsplan 2030* (KF 2016) pekas Norrby ut som gles stadsbygd.

Översiktsplanen tar upp ett antal frågor som bör hanteras i planläggningen, dessa är förhöjda vattennivåer utmed Drevviken, hänsyn till Norrbys natursköna karaktär och tillgänglighet till Norrbyskogen.

Norrbyskogen markeras som tätortsnära grönområde samt utredningsområde för bostäder. I Norrbyskogen finns naturvärden som i ett länsperspektiv betraktas som mycket höga samt naturvärdesobjekt och nyckelbiotoper identifierade av Skogsstyrelsen. Enligt översiktsplanen ska det utredas om Norrbyskogen delvis kan exploateras med bostäder eller ska skyddas enligt Miljöbalken.

Översiktsplanen innehåller även riktlinjer gällande avstånd från bebyggelse och närmsta lekplats som anger att en lekplats eller aktivitetsyta ska finnas inom 500 meters gångavstånd och en kommundelspark inom en kilometer.

RUFS

I *Stockholms regionala översiktsplan* (2010) pekas Norrby ut som övrig regional stadsbygd. Det kan i framtiden ställa krav på områdets rekreation och biologiska mångfald i en allt tätare stad för att säkerställa en ekologisk funktion. Norrby och framför allt Norrbyskogen ligger mellan de gröna kilarna Hanvedenkilen och Tyrestakilen. Det gör sannolikt det stora sammanhängande skogsområdet till en viktig spridningsväg för växter och djur.

Utvecklingsprogram

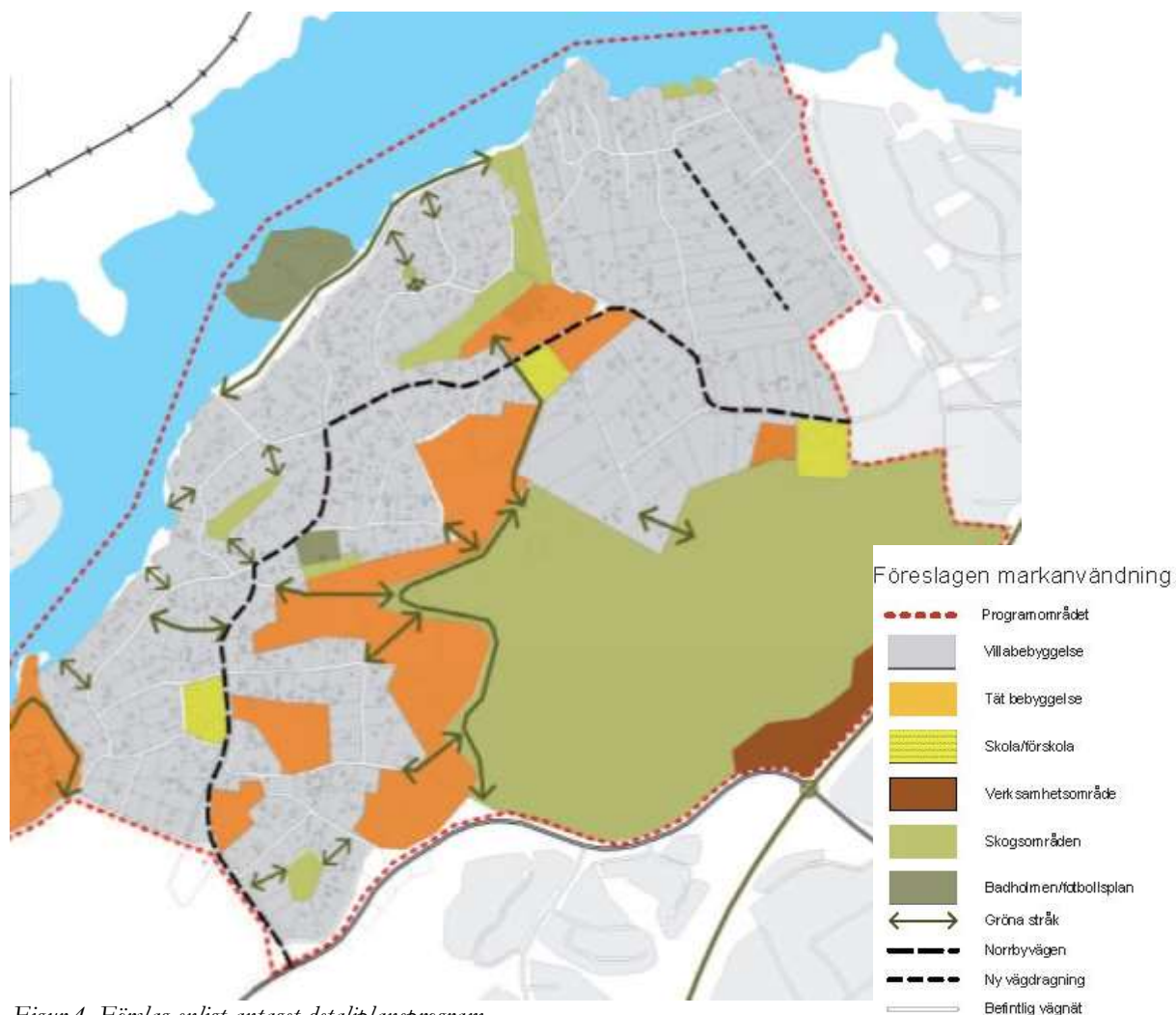
Planområdet omfattas av *Utvecklingsprogram för Vega-Norrby* (KF 1997). Utvecklingsprogrammet anger markanvändningen bostäder med förtätningsmöjlighet. Kapaciteten uppskattas till ytterligare 120 småhus samt ett sjuttioal grupphuslägenheter uppdelat på tre områden. Minsta tomtstorlek föreslås i utvecklingsprogrammet vara 1000 m².

Detaljplaneprogram

Planområdet omfattas av *Norrby detaljplaneprogram* (KF 2010). Detaljplaneprogrammet föreslår en etappindeldad utbyggnad av området. Programmet föreslår vidare en generell minsta tomtstorlek på 1000 – 1500 m² men betonar att förutsättningarna för avstyckningar varierar kraftigt och behöver studeras vidare i planarbetet. För småhus föreslås en största bruttoarea på 250 m². Placering av byggnad föreslås ske så att sprängning och utfyllnader minimeras.

Utöver småhus föreslår programmet en tätare bebyggelse med radhus, parhus och mindre flerbostadshus, främst i anslutning till Norrbyskogen. Väster om Norrbyvägen föreslås även en skola/förskola (se figur 4 som visar förslag enligt detaljplaneprogrammet på sida 7).

I samband med samråd för detaljplaneprogrammet genomfördes i maj 2008 två välbesökta öppet-hus i Norrby. Där framkom att många av besökarna ville ha större bygg rätt och bättre styckningsmöjligheter. En stor del av besökarna var även angelägna om att bevara områdets kuperade terräng och betonade säkerheten på vägarna.



Figur 4. Förslag enligt antaget detaljplaneprogram.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Hållbarhetsmål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som "en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers att möjligheter att tillgodose sina behov"¹. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

I Haninge kommun formulerar kommunfullmäktige mål för hållbar utveckling i mål och budget.

De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- God livsmiljö för nuvarande och kommande generationer
- Nya bostäder i bra lägen
- Trygga invånare med inflytande och delaktighet
- God folkhälsa

¹ Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten), 1987.

- Hög tillgänglighet

Kommunfullmäktige har antagit Vattenplan, Klimat- och energistrategi och Naturvårdsplan som vägleder arbetet för hållbar utveckling. De övergripande mål som berör stadsbyggandet är:

- Alla vattenförekomster i Haninge ska uppnå god ekologisk och god kemisk status senast 2021 (EU:s ramdirektiv för vatten).
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 ha minskat med 40 % jämfört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

RIKSINTRESSEN

Aktuellt planområde omfattas inte av något riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Norrby etablerades som ett fritidshusområde på 20-talet och har en småskalig karaktär som bitvis präglas av mycket kuperat landskap, lummighet och gles bebyggelse. Rester av jordbrukssamhället lever kvar i form av ängspartier. Området är i kraft av sin naturskönhet attraktivt och trycket på utökade byggrätter, åretruntboende och avstyckningsmöjligheter är stort och väntas öka än mer i samband med exploateringen i Vegaområdet.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Bebyggelsen i Norrby är varierande och består av mindre villor och egnahemsbyggnader, små sportstugor och större fritidshus. Områdets tomter varierar mellan 1000-3000 kvadratmeter och är generellt sett större än en normal villatomt. Strukturen är organiskt uppbyggd där bebyggelse är placerad runt ett antal höjdparter med skogsmark. Den äldre bebyggelsen är varsamt placerad i landskapet, oftast indragen från tomtgräns och väg. Många hus ligger högt upp i terrängen för att kunna få en sjöglimt. Från land är kontakten med Drevviken påtaglig. Landskapet består av skogsbeklädda kullar till största delen bebyggda med fritidshus på stora tomter. Fastigheterna är varierande till storlek och form med terränganpassade vägar, vägreservat eller sparade allmänningar.

KULTURMILJÖ

Norrby by omnämns enligt ortnamnsregistret för första gången år 1494 och Norrby gård finns med på kartor från tidigast år 1758. Norrby gård har ingått i ett större sammanhang av förhistoriska sammanhängande gårdar. Gårdens mangårdsbyggnad, ett timrat magasin samt en stenkällare med överbyggnad finns kvar. Norrby gård, med dess öppna slänt och byggnader anses ha ett samhällshistoriskt värde då området visuellt kan berätta om en äldre epok och ett annat levnadssätt. De kvarvarande byggnaderna anses även vara byggnadshistoriskt och byggnadsteknikhistoriskt intressanta (Stockholm Byggnadsantikvarier AB, 2017).

Norrbys omvandling från mark för skogsbruk, jordbruk och orörd natur till den karaktär som området äger idag tog fart kring år 1910 inom Vendelsö säteris gamla marker och i Norrby kring 1925 genom avstyckning för fritidshus och villor. Utvecklingen i Norrby var bland annat ett resultat av medborgarnas rätt till semester vilket medförde byggnation av sportstugor på natursköna platser. I Norrby blandades sommarhus med permanenta bostäder och i området finns idag exempel på små sportstugor, större fritidshus och egnahemsbyggnader (Stockholm Byggnadsantikvarier AB, 2017).

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning (Stiftelsen Kulturmiljö, 2015) har genomförts för hela Norrby (södra, mitten och norra etappen). Syftet med undersökningen var att kartlägga fornlämningsbilden genom att fastställa tidigare okända fornlämningar eller andra kulturlämningar inom området, peka ut indikationsområden för möjliga boplatser samt att kontrollera redan registrerade fornlämningar.

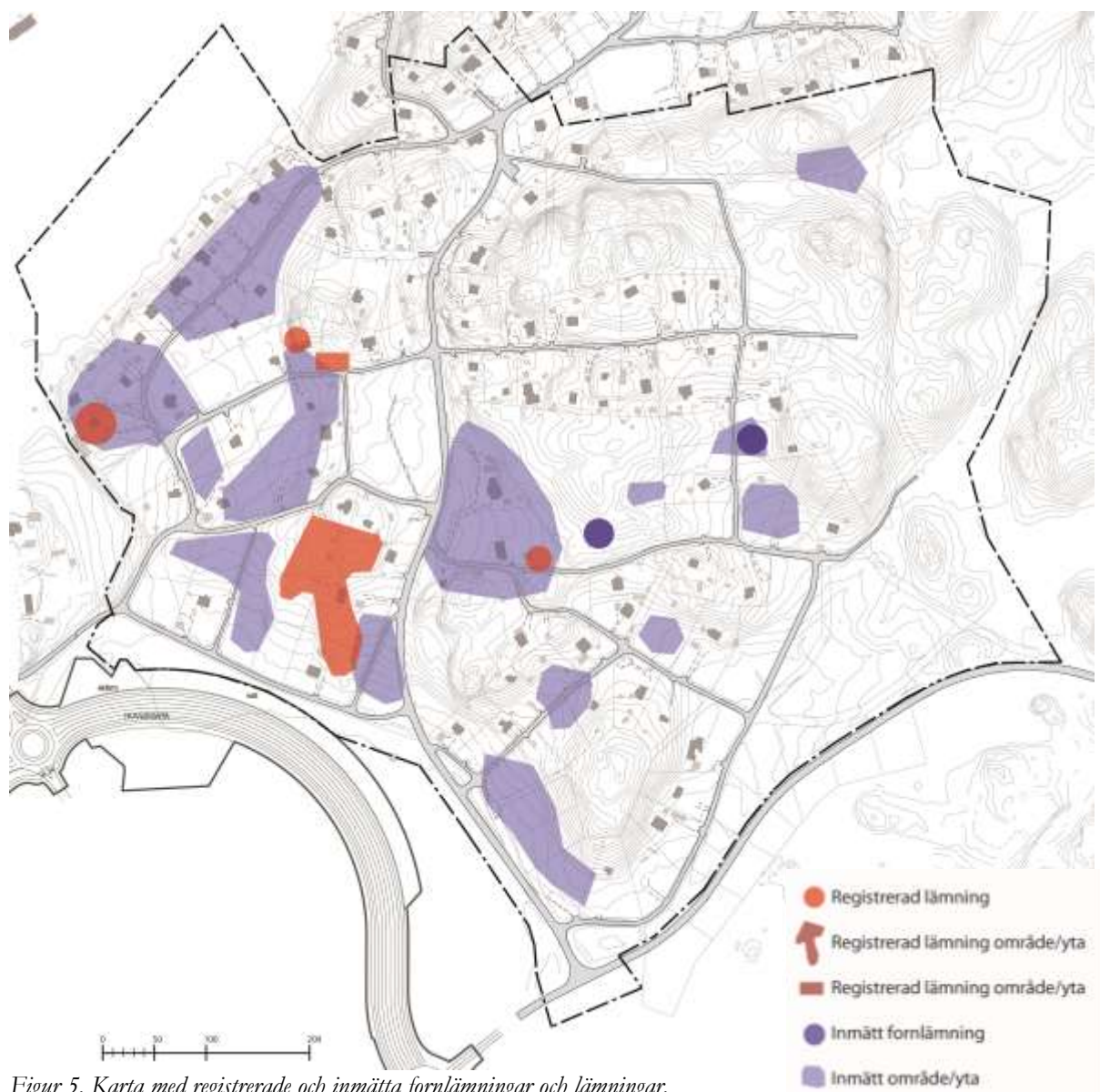
Delar av Norrby är belägna högt över nuvarande havsnivå och enligt den arkeologiska utredningen finns det möjligheter att finna spår av mänskliga aktiviteter från stenåldern till idag. I Norrbys närhet finns en tät fornlämningsbild och med hänsyn till detta anses möjligheten stor att

flertalet av, vad som identifierats som möjliga bosättningar, utgör fornlämningar från främst yngre järnåldern. Norrby bör ses i ett sammanhang av flera förhistoriska gårdar.

Inom södra etappen finns två registrerade fornlämningar i form av gravfält (Österhaninge 125:1 och 122:1) och två registrerade övriga kulturhistoriska lämningar som utgörs av ett gränsmärke (124:1), sammanförda lämningar av en terrassering och två möjliga stensättningar (Österhaninge 126:1).

I samband med den arkeologiska undersökningen hittades 16 möjliga fornlämningar som inte tidigare är registrerade i fornminnesregistret. 13 av dem utgörs av boplatsslägen, som beskrivs som ytor som kan ha varit lämpliga för bosättning under äldre tid, men där inga lämningar idag är synliga ovan mark. Övriga identifierade möjliga fornlämningar utgörs av en möjlig stensättning, bytomt/gårdstomten Norrby gård och en husgrund från förhistorisk tid.

Vid byggnation, markgrepp och avstyckning krävs kontakt med Länsstyrelsen och att en arkeologisk utredning utförs.



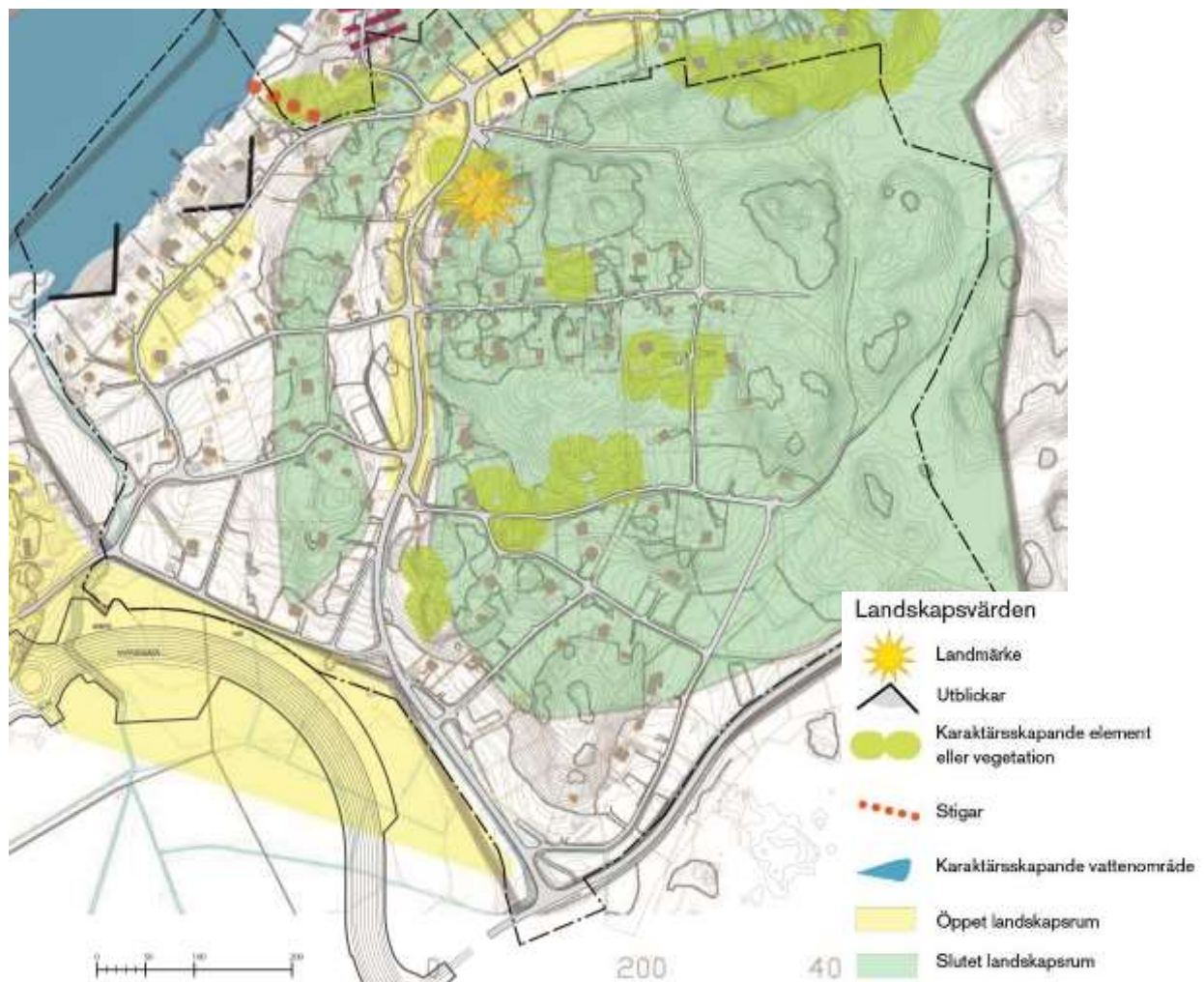
Figur 5. Karta med registrerade och inmätta fornlämningar och lämningar.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Landskapsbild

I landskapsanalys (Ekologigruppen, 2015) beskrivs Norrbys karaktär som småskalig och till stor del präglad av ett kuperat skogslandskap. Ursprunglig vegetation och naturmark har till stor del bevarats, vilket också ger området dess lummiga och skogslika karaktär.

Landskapet i Norrby är en del av Stockholms sprickdalslandskap med höjder och sänkor. Uppe på höllarna återfinns huvudsakligen tall, mossor och ljung och jorden är mager och tunn. I dalarna är jordmånen kraftigare och växtligheten frodigare, där finns rester av ängsmarker och i några av sänkorna i landskapet finns även våtmarker.



Figur 6. Utdrag ur landskap-och naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2016) som visar identifierade landskapsvärden inom planområdet.

Den södra och i synnerhet den sydvästra delen av området är inte lika kuperad och uppvisar en annan karaktär. Där är karaktären mer flack, och det finns spår av gammal åkermark och åkerholmar, där slutar Norrby och det stora öppna landskapsrummet vid Norrby Gärde tar vid - en öppen gräsmark av helt annan karaktär än Norrby.

Inom Norrby finns ett stort antal större träd, främst tallar och granar samt några större ekar. Dessa bidrar till områdets karaktärsstarka uttryck och har ekologiska värden.

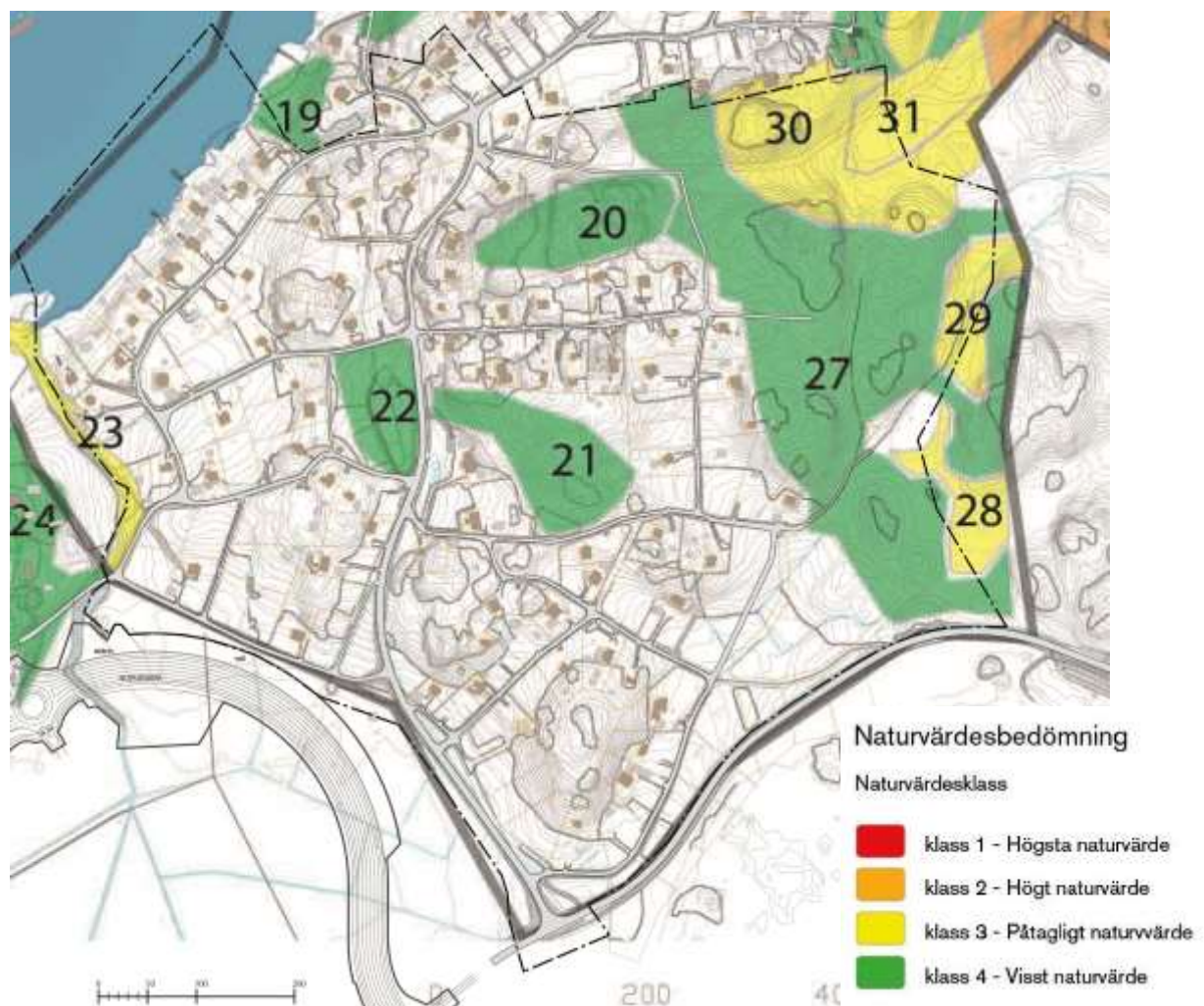
Naturvärden

Detaljplaneområdet tar del av Norrbyskogen i anspråk. De delar av Norrbyskogen som angränsar till bebyggelsen består huvudsakligen av barrblandskog, men även hållmarker, sumpskogar och lövskogspartier förekommer. I Norrbyskogen förekommer flera miljöer med höga naturvärden, dessa är framför allt knutna till de gamla barrblandskogarna som finns i området, men även till sumpskogar och områden med triviallövskog.

I bebyggelseområdet Norrby är miljön relativt lik Norrbyskogen, men med bebyggelsen insprängd. På flera ställen förekommer stora naturtomter som utgörs av skogsmark vilket gör att det finns ett förhållandevis rikt djurliv i området. Det småbrutna landskapet som har uppkommit tack vare den glesa bebyggelsen gynnar många arter, framför allt insekter och fåglar, men även arter som exempelvis rådjur.

De högsta naturvärdena bedöms vara knutna till de äldre skogsmiljöerna i Norrbyskogen och framför allt rör det sig om gammal hållmarkstallskog och gammal barrblandskog.

De områden som utpekats som påtagligt naturvärde inom planområdet utgörs av blandsumpskogar (objekt 28 och 31), bergsbrant med gammal skog (objekt 29), barrblandskog (objekt 30) samt vattendrag med lövträdsbård (objekt 23) (Ekologigruppen 2015).



Figur 7. Utdrag ur framtagna landskap- och naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2016) som visar bedömning av naturvärden inom planområdet.

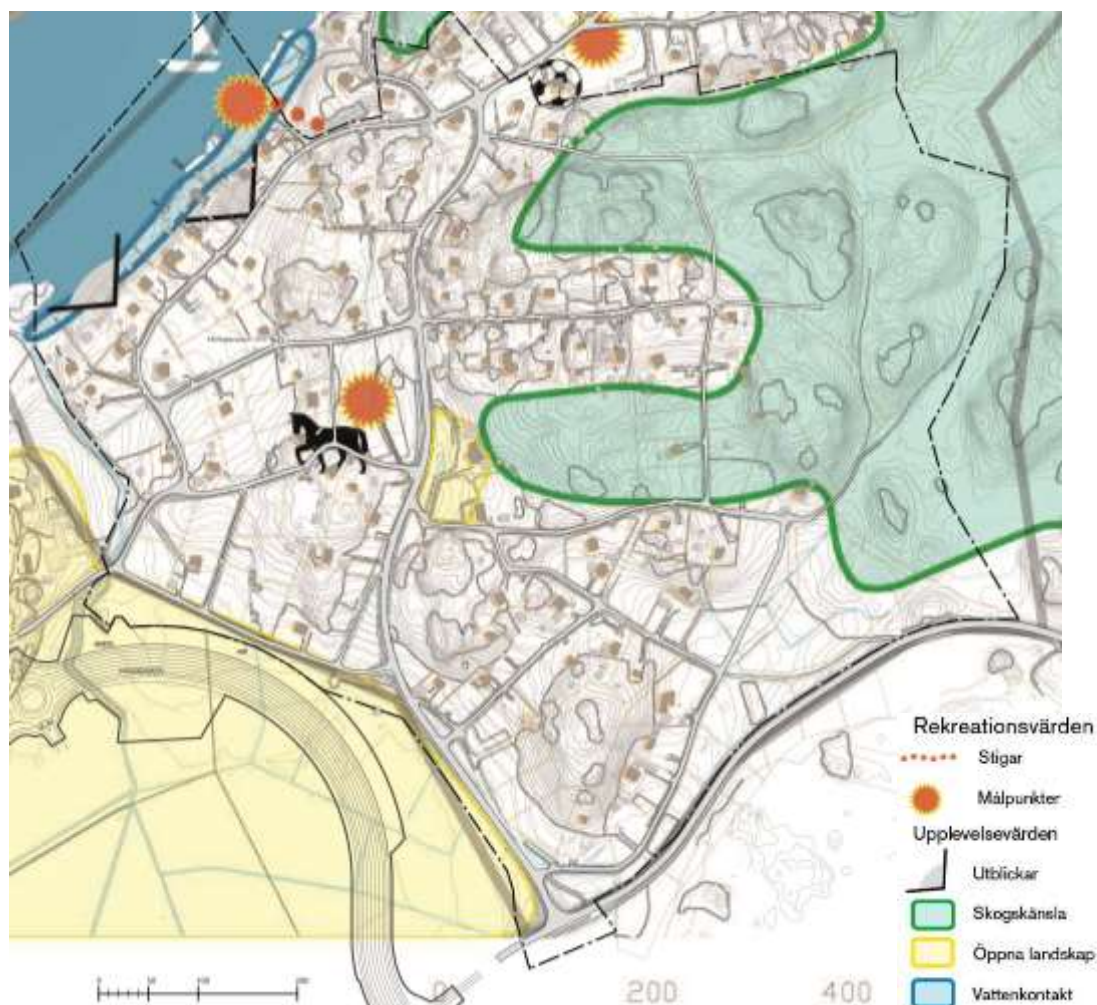
REKREATION

Upplevelsevärden och målpunkter

Detaljplaneområdets karaktärskapande, kuperade terräng medför att området i delar är otillgängligt, höjderna utgör barriärer men skapar även möjlighet till utblickar mot Drevviken. Längs med Norrbyvägen och mot Norrby gårde finns mer öppna landskap som upplevs mer tillgängliga.

I landskapsanalys och naturvärdesbedömning (Ekologigruppen 2015) beskrivs Norrbys huvudsakliga upplevelsevärde kopplat till skogskänsla. Skogskänslan återfinns främst i Norrbyskogen, men även i mindre skogsområden som finns insprängda inom bebyggelsen.

Även vattenkontakt utgör ett rekreationsvärde i Norrby. Inom planområdet utgörs strandkanten främst av privata fastigheter, men två släpp mot vattnet möjliggör kontakt med Drevviken. Dessa släpp har tillsammans med ridbanan identifierats som viktiga målpunkter i området (Ekologigruppen 2015).



Figur 8. Utdrag ur landskap- och naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2016) som visar bedömning av rekreationsvärden inom planområdet. Hästen visar en ridbana som för närvarande inte används och fotbollens visar Norrby fastighetsägareförenings samlingslokal samt fotbollsplan, pulkabacke m.m.

Sociotopvärden

Med sociotopvärden menas det som är möjligt att göra på en plats och hur platsen används. Den bostadsnära naturen i Norrby ger bland annat möjlighet till naturupplevelser med aktiviteter som

lek, vandring, promenader, att plocka bär och svamp med mera. Dessutom fungerar skogsområdena som gröna oaser och det kuperade landskapet erbjuder möjlighet till utsiktsplatser. Drevviken erbjuder möjligheter till båtliv och aktiviteter som skridskoåkning (Ekologigruppen 2015).

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

I dagsläget finns varken någon kommunal eller kommersiell service i Norrby. Inom en radie om två kilometer från planområdet finns offentlig och kommersiell service i form av grundskolor, förskolor, fritidslokaler såsom bibliotek, idrottsanläggning, större affärscentra samt vårdcentral.

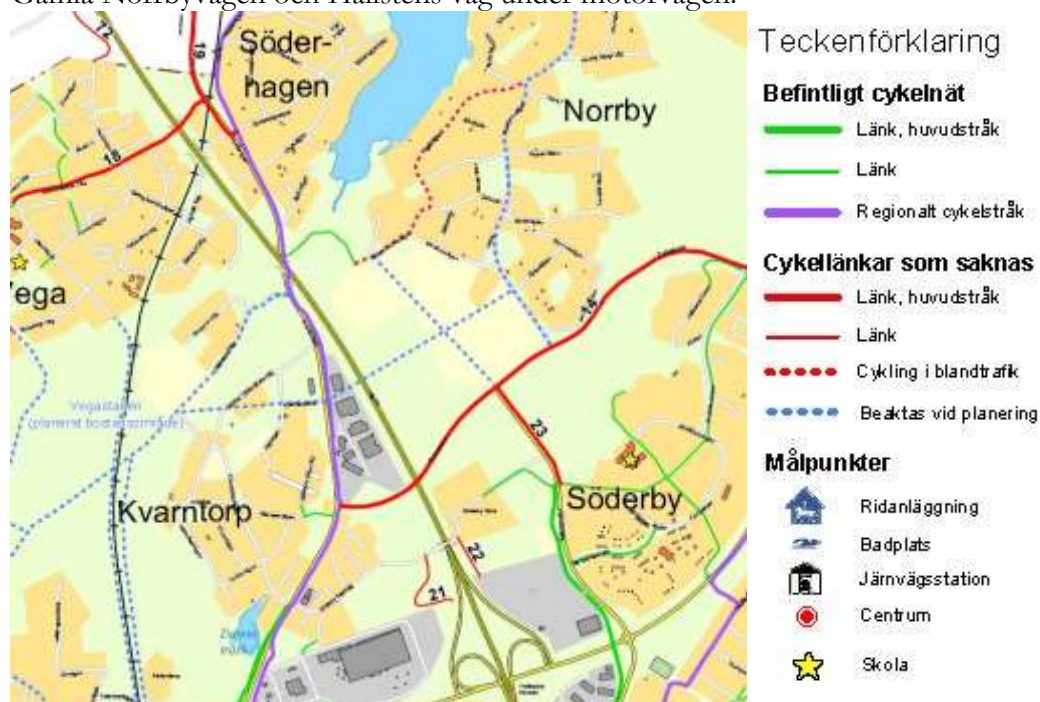
GATOR OCH TRAFIK

Det lokala vägnätet är småskaligt och uppbyggt efter det kuperade landskapet med skarpa böjar och med stora höjdvariationer. Norrbyvägen leder genom Norrby, från Sågen i norr till Torfastleden i söder. Alla trafikslag - gående, cyklister, bilar, buss, lastbilar - delar idag på vägområdet. Vägarna är smala, saknar trottoar och förutom Norrbyvägen är de flesta vägarna grusbelagda. En trafikutredning (Ramböll, 2016) har tagits fram för att beräkna framtida trafikflöden med anledning av pågående detaljplanearbete, att se över möjliga åtgärder som kan förbättra flödet samt att se över framtida gång- och cykelvägar till och från området (se Konsekvenser av planens genomförande, sida 35).

Gång- och cykelnät

Gång- och cykelnätet till och inom området är idag begränsat. Inom Norrby finns inte några befintliga gång- och cykelvägar och längs med Torfastleden finns endast cykelväg på en delsträcka. Längs med Gudöbroleden går ett regionalt cykelstråk.

Kommande pendeltågstation i stadsdel Vega kommer i framtiden att vara en viktig målpunkt. Kommundelarna Norrby och Vega är idag sammanbundna genom en gång- och cykelpassage via Gamla Norrbyvägen och Hallstens väg under motorvägen.



Figur 9. Utdrag ur Cykelplan 2010.

Kollektivtrafik

Norrby trafikeras idag av en busslinje, buss 836, med slutstation Handenterminalen via Brandbergen centrum. Bussen vänder vid Flodvägen och turtätheten är låg. Norrbyvägens bredd medför att bussen har begränsade ytor att möta trafik (även gång- och cykel) samt att klara en del tvära kurvor. En god kollektivtrafikförsörjning är en bidragande aspekt till ett mer hållbart samhälle och viktigt för att Norrby ska klara kraven på tillgänglighet för alla. För att i framtiden kunna erbjuda en tätare busstrafik med hög tillgänglighet är en upprustning av Norrbyvägen nödvändig.

En utbyggnad av Norrby ökar underlaget för en tätare busstrafik. Målet är att kollektivtrafiken ska kunna gå genom hela området och fram till Gudöbroleden, vilket skulle möjliggöra bättre linjedragning och turtäthet för området.

Gatunät

I dagsläget består gatunätet i Norrby i huvudsak av smala grusvägar utan gång- och/eller cykelbana. Vid anslutning till Gudöbroleden finns en cirkulationsplats och vid Torfastleden en entrevägs korsning. Norr om korsningen mot Torfastleden finns ett övergångsställe med hastighetssäkrande åtgärd i form av busskuddar, vilket sänker hastigheterna på Torfastleden i anslutning till korsningen.

På Norrby gårde är en ny trafikplats (Trafikplats Vega) under utbyggnad och planeras att vara färdigställd år 2018. I samband med utbyggnaden anläggs en cirkulationsplats invid Torfastleden och mot korsningen mot Söderbyleden samt en ny väg, som ska knyta samman Torfastleden med trafikplatsen, dras över Norrby gårde.

Parkering

Parkering inom området sker idag på enskilda fastigheter.

VATTENOMRÅDEN

Planområdet omfattar del av Drevviken, som även är planområdets recipient. Drevviken ligger inom Tyresåns sjövattnessystem och omfattas av fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) som anger kvalitetskrav att god ekologisk status ska uppnås till år 2021 (med eventuell förlängning till år 2027) samt god kemisk ytvattenstatus senast år 2015.

Drevvikens status har klassats som måttlig ekologisk och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus, vilket innebär att ingen försämring får ske. Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bidrar till den negativa miljöpåverkan i form av övergödning, vilket är en av orsakerna till varför Drevviken inte uppnår god ekologisk status.

Planområdet gränsar till två bäckraviner med utlopp i Drevviken.

Inom planområdet finns två sumpskogar som enligt naturvärdesbedömning anses ha påtagliga naturvärden, bland annat med anledning av dess påverkade hydrologi.

STRANDSKYDD

Invid Drevviken råder strandskydd 100 meter från strandkant, upp på land och ut i vattnet. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv, samt att bevara goda livsmiljöer på land och i vatten för växt- och djurlivet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga dokumenterade föroreningar.

Buller

Planområdet berörs i nuläget av buller från trafik inom planområdet samt från väg 73, Gudöbroleden och Torfastleden. På Norrby gärde är Trafikplats Vega samt bullervall under utbyggnad. Trafikplatsen bedöms medföra ökade bullernivåer för Norrby i framtiden.

I juni 2015 tog regeringen beslut om en ny förordning om riktvärden för trafikbuller. Eftersom denna detaljplan påbörjades tidigare än 2 januari 2015 tillämpas dock de av Riksdagen antagna riktvärdena från 1997. Dessa tillämpas vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur, samt vid nybyggnad av bostäder (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53).

Riktvärdena är:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,

45 dB(A) maximalnivå² inomhus nattetid, gäller med stängda fönster men med öppna uteluftsdon

55 dB(A), frifältsvärde³, ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),

70 dB(A), frifältsvärde, maximalnivå⁴ vid uteplats i anslutning till bostad.

Utöver ovanstående riktvärden finns krav gällande trafikbullernivåer för alla lokaliteter utom industrilokaler i Boverkets byggregler (BBR), med hänvisning till Svensk standard SS 25268:2007. Dessa tillämpas vid nyplanering av byggnader.

Vad gäller skol- och förskolegårdar finns det inga bindande regler eller riktvärden vad gäller trafikbuller utomhus. Flera nationella och kommunala instanser har formulerat riktvärden. Enligt Boverket bör samma riktvärden som för bostäders utemiljöer hållas för skol- och förskolegårdar, ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA.

Transporter med farligt gods

Väg 73, som närmast är belägen cirka 400 meter från planområdet, utgör primär väg för farligt gods. Cirka 800 meter från planområdet går Gudöbroleden som utgör sekundär väg för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer vid planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016-04-11) bör risker beaktas när detaljplaner ligger inom 150 meter från väg där det transporteras farligt gods.

² De maximala ljudnivåerna får enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 överskridas högst i följande omfattning: 45 dBA får överskridas högst 5 gånger/natt (kl. 22.00-06.00), och 55 dBA får aldrig överskridas. Fasadåtgärder ska dimensioneras så att dessa värden inte överskrids.

³ Strax framför en (reflekterande) husfasad uppkommer ljudreflexer i byggnaden, vilket ger upp till 3 dB(A) högre ljudnivå precis framför fasaden. Utomhusriktvärdena ovan avser frifältsvärdet, vilket är ljudnivån utan inverkan av fasadreflex i den ”egna” fasaden, men inklusive reflexer i omgivande bebyggelse, skärmar mm.

⁴ De maximala ljudnivåerna får enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 överskridas högst i följande omfattning: 70 dBA frifältsvärde får överskridas högst 5 gånger/timme under den mest utsatta timmen, i medeltal under året.

Trygghet

Norrbyvägen trafikeras av gående, cyklister, bilar, buss, lastbilar och dess nuvarande utformning, utan gång- och cykelväg, kan idag medföra en upplevd otrygghet.

Djurhållning

Inom planområdet finns i nuläget inte någon djurhållning.

Radon

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

Risk för skred

Risk för skred och ras förekommer huvudsakligen inom lösjordsområden/lerområden i anslutning till sjöar, vattendrag och större diken. I geoteknisk utredning (WSP 2016) bedöms risk för initialskred främst finnas inom områden som gränsar till Drevviken och befintliga bäckraviner vid Gamla Norrbyvägen och Sjövägen. I utredningen föreslås att en mer omfattande stabilitetsutredning görs för att klarlägga stabilitetssituationen och risk för skred inom dessa områden.

Stigande vattennivåer

Höjning av vattennivån i sjöar och vattendrag beror på många olika faktorer, såväl globala som lokala. Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat översvämningssrisk. Drevvikens medelvattennivå ligger på +20,0. I Länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län (2017) framkommer att sammanhållen bebyggelse bör placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde (BHF) och att enstaka byggnader av lägre värde bör placeras över nivån för ett 100-årsflöde. För Drevviken är rekommenderad lägsta grundläggning av sammanhållen bebyggelse +22,8 (BFH) och enstaka byggnader av lägre värde + 21,9 (100-årsflöde), höjdsystem RH2000.

På en fastighet ligger befintlig huvudbyggnad under rekommenderad grundläggningsnivå och upplever enligt uppgift redan idag problem med översvämning i bostaden.

MARKFÖRHÅLLANDEN

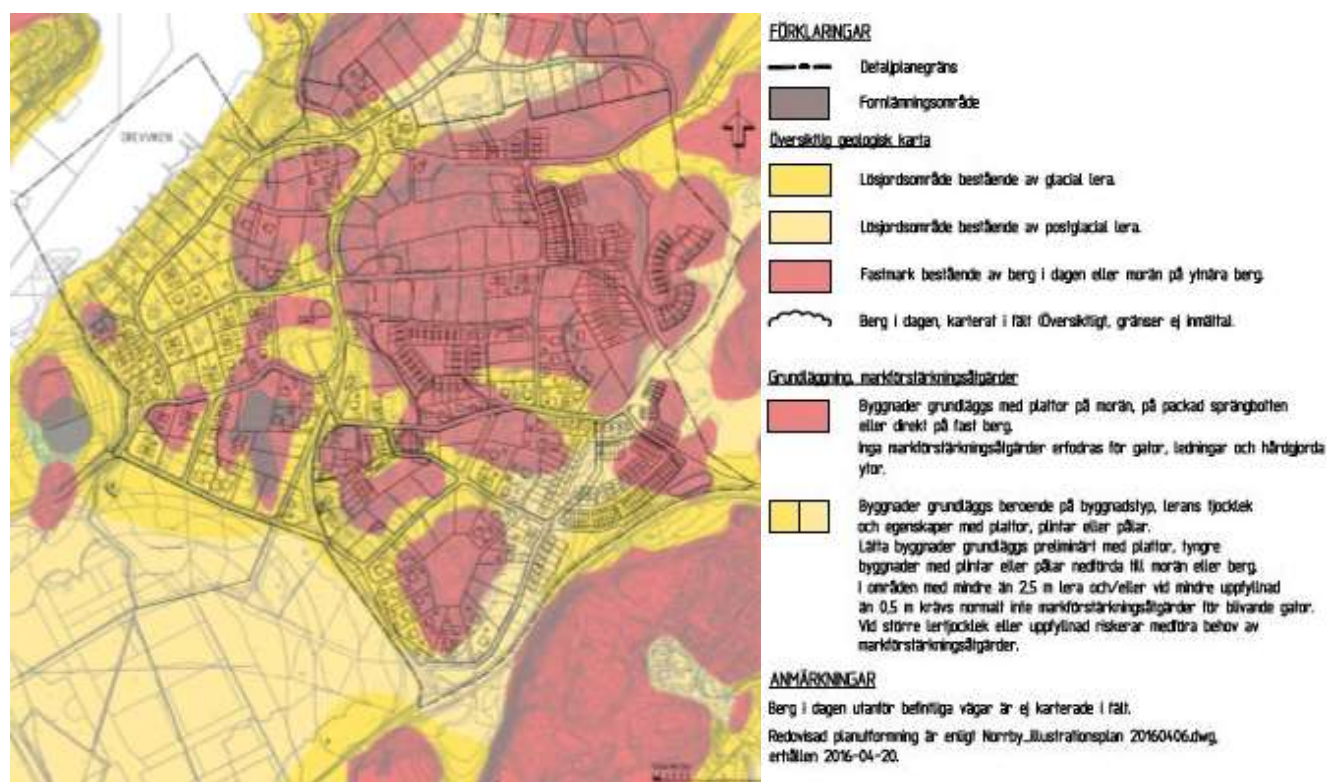
Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning (WSP 2016) med syfte att översiktligt kartlägga markens lämplighet för ny bebyggelse utifrån stabilitetsförhållanden och geotekniska risker samt undersöka de markbyggnadstekniska förutsättningarna inom planområdet har genomförts.

Enligt utredningen består marken inom de kuperade, högre belägna partierna, främst av fast lagrad morän, berg i dagen och/eller ytnära berg. I dalgångarna mellan höjdpartierna samt i de lägre liggande, plana partierna består marken främst av lera. Lerans tjocklek och egenskaper har inte undersökts men kan, ovan grundvattennivån samt utmed sluttningarna där inga större mängder grundvatten ansamlas, förutsättas bestå av huvudsakligen fast lera av torrskorpekaraktär.

Inom de lägre liggande plana partierna, där grundvattnet tidvis ligger ytnära, kan även lera av lösare karaktär förekomma (WSP 2016).

Risk för ras och skred förekommer främst inom lösjords- och lerområden i anslutning till sjöar, vattendrag och större diken. Inom planområdet har förutsättningar för skred identifierats till befintlig bäckravin invid Gamla Norrbyvägen samt Sjövägen (WSP 2016). Med anledning av skredrisk har ytterligare geoteknisk utredning genomförts (Ramböll 2016) där borrhprover tagits och analyserats. Enligt utredningen bedöms stabilitetsförhållanden som tillfredställande, även vid byggnation av föreslagna bebyggelse enligt detaljplaneförslag.



Figur 10. Utdrag ur geoteknisk utredning (WSP, 2016) som visar geotekniska förutsättningar samt förslag till grundläggningsåtgärder.

Inom de igenväxta ängsmarkerna och skogen nordöst om Smultronvägen finns några mindre kärr med ytlager av organisk jord (torv och gyttja). Leran bedöms generellt lagras under ett tunt lager morän ovan berget (WSP 2016). Inom dessa områden krävs markförstärkningsåtgärder för att minimera framtida sättningar och ge tillräcklig stabilitet.

Grundvatten

Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten inom de högre liggande fastmarksområdena. Grundvattnets strömning sker i vattenförande lager och sprickor i berggrunden i den riktning som marken lutar. Med hänsyn till topografin och avrinningsområdets storlek är grundvattnets variation troligen hög till följd av förändringar i nederbörd. Även inom de högre belägna lerområdena kan mindre grundvattenmagasin förekomma. Generellt bedöms grundvattennivån i området ligga på någon halvmeter till ett par meters djup under markytan (WSP 2016).

Avvattning (dagvatten)

En dagvattenutredning (Ramböll 2016) har tagits fram för att beskriva avrinningsområden och förutsättningar för dagvattenhanteringen inom planområdet med hänsyn till planerad

exploatering. Utredningen ger även förslag på åtgärder utifrån beräkningar av dimensionerande flöden och föroreningar före och efter exploatering.

I nuläget sker avrinning av dagvatten via olika avrinningsvägar utifrån befintlig topografi. Samtliga avrinningsområden har utlopp i Drevviken via större eller mindre diken, diffus avrinning via tomtmark utmed strandkanten eller avrinning mot en bäckfåra i den norra delen av Norrby. Del av områdets avrinning sker via Norrby Gärde.

Inom planområdet finns flera lågpunkter som påverkar både vägområde och enskilda fastigheter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Idag finns enbart enskilda anläggningar för vatten och avlopp (VA) i Norrby. Inom området har många fastigheter vatten- och avloppsanläggningar som inte är godtagbara och som i slutändan påverkar Drevviken och Tyresån. Drevviken är kraftigt övergödd och känslig som recipient, varför ytterligare belastning ska undvikas.

Enligt Haninge kommuns VA-plan (antagen i kommunfullmäktige år 2015) har Norrby ett mycket stort behov av samlad vatten- och avloppslösning. Det är ett kommunalt ansvar att ordna vatten- och avloppsförsörjningen i ett större sammanhang om det finns behov utifrån miljö- eller hälsoskäl enligt 6§ Vattentjänstlagen. Ett sådant behov bedöms föreligga utifrån risk för förorening av recipienten, risk för förorening av dricksvattnet samt bebyggelsetryck.

I Norrby finns idag sjövattnsledningar, där sjövattnet hämtas från Drevviken. Ledningarna ligger enligt uppgift på privat tomtmark längs med del av vägnätet. Om uttagsmängderna understiger 1000 m³/dygn eller 200 000 m³/år ska anmälan göras till Länsstyrelsen. Om uttagsmängderna överstiger dessa mängder ska vattendom sökas.

Transformatorstationer

Inom området finns två befintliga transformatorstationer.

Sjösänkingsföretag

Söder om planområdet finns ett sjösänkingsföretag (Flaten-Långsjön-Drevviken) som berör diken och utlopp till Drevviken. Företaget bildades år 1864 och reglerar sänkningen av vattennivån i nämnda sjöar. Företaget bedöms inte påverkas av planförslaget och bedöms därför inte behöva omprövas.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Kommunens vilja är att omställningen från fritidhusområde till område för permanent boende ska ske med stor hänsyn till planområdets naturgivna karaktär, samtidigt som en förtätning med fler bostäder ska möjliggöras. De kvaliteter och naturvärden i form av bergknallar, lummighet och skogskänsla som området har idag ska ses som en kvalitet när ny bebyggelse tillkommer.

Den södra etappens strategiska läge och dess närhet till stadsdel Vega gör det naturligt att i delar av området utöver enbostadshus, även möjliggöra tätare bebyggelse i form av radhus, parhus och kedjehus. Den tätare bebyggelsen bedöms vara ett positivt komplement till småhusbebyggelsen och ge förutsättningar för en varierad bebyggelseutveckling inom området.

All tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng gällande placering samt utformning och stor återhållsamhet gäller för markarbeten. Bestämmelser om terränganpassning och bevarande av naturvärden syftar till att behålla områdets lummiga och skogslika kvaliteter.

Kommunalt vatten- och avlopp ska dras in i området och vägstandarden förbättras. Breddning av Norrbyvägen med en gång- och cykelbana möjliggörs i planförslaget. En förskola och park planeras intill Norrbyvägen.

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Kvartersmarken i området planläggs för bostadändamål, markerat med **B** och gul färg på plankartan. Den planerade förskolan är markerad med **S₁** och röd färg på plankartan. **E**-områden markeras med blått på plankartan och anger plats för teknisk anläggning i form av transformatorstation, pumpstation samt återvinningsstation.

På plankartan markeras gränsen mellan olika typer av kvartersmark och allmän platsmark med linjen **användningsgräns**. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser, gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en **egenskapsgräns**. På några platser finns särskilda bestämmelser om fastighetsindelning som styrs av fastighetsindelningsbestämmelser (sida 34). Egenskapsbestämmelsernas utbredning påverkas inte av gränser för fastighetsindelning.

Fastighetsstorlekar och avstyckningar

För att utveckla planområdet i enlighet med planens syfte har den minsta lämpliga storleken för friliggande villor satts till 1000 kvadratmeter. Vid bedömning av styckningsrätt har respektive fastighets förutsättningar varit styrande. Förutom fastighetsstorlek har topografi, översvämningsrisk, geotekniska förhållanden, fastighetens form samt placering av befintlig huvudbyggnad avgjort möjligheten till styckning. Fastighetsreglering mellan befintliga fastigheter har inte studerats.

Avstyckning till radhus, kedjehus och parhus har prövats utifrån antaget detaljplaneprogram.

Planen reglerar hur stora nya fastigheter minst ska vara, vilket styr om en fastighet kan styckas eller inte. Egenskapsbestämmelsen **d₁** anger minsta fastighetsstorlek på 1000 kvadratmeter, **d₂** att minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter och **d₃** att minsta fastighetsstorlek är 3000 kvadratmeter. I egenskapsbestämmelserna om minsta fastighetsstorlek ingår, utöver område med

tillåten byggnadsarea, mark där enbart vissa byggnader får uppföras (kryssmark) och mark där bebyggelse inte får uppföras (prickmark).

Utnyttjandegrad

Bebyggelsens omfattning regleras som största tillåtna byggnadsarea vilket är den yta på marken som byggnaden upptar. Egenskapsbestämmelsen e_1 , e_2 , e_3 och e_4 anger byggnadsarea och om det är enbostadshus, kedjehus/parhus eller radhus/kedjehus/parhus som möjliggörs på fastigheten. Inom e_1 och e_4 regleras även att fastigheten endast får bebyggas med en huvudbyggnad. För bestämmelserna e_2 och e_3 regleras, utöver största byggnadsarea, hur stor procentandel av tomten som får bebyggas samt minsta tomtstorlek. Förskolans byggrätt regleras genom bestämmelsen $e_{0,0}$, som anger största byggnadsarea i tusental kvadratmeter, det vill säga hur stor del av användningsområdet som får bebyggas.

Byggnadsutformning

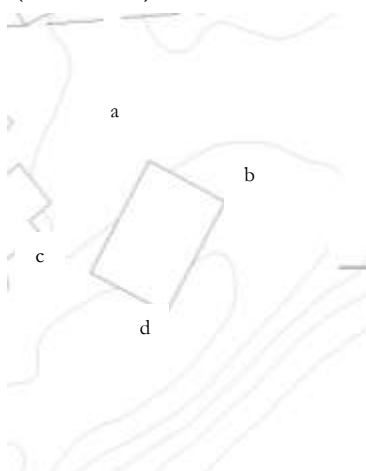
För att bevara områdets naturanpassade karaktär regleras utformning av ny bebyggelse. Byggnad ska utformas efter platsens förutsättningar och topografin sätter begränsningar för vilken typ av byggnad som får uppföras. Kuperade fastigheter ska ge avtryck i husens utformning genom suterräng, trappning till halvplan respektive förhöjd sockel. Bestämmelserna v_1 och v_2 reglerar vilka olika hustyper som går att välja mellan utifrån fastighetens naturliga beskaffenhet.

Enbostadshus (v_1)

För enbostadshus regleras genom bestämmelsen v_1 tre olika hustyper som går att välja mellan utifrån tomtens naturliga beskaffenhet. Syftet med detta är att sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras. De hustyper som regleras i bestämmelsen är enplanshus med möjlighet att inreda vind (vilket i dagligt tal kallas för 1 1/2-planshus), enplanshus med suterrängvåning och möjlighet att inreda vind samt tvåplanshus.

För de olika hustyperna regleras om suterrängvåning får byggas,nockhöjd och takvinkel.

Nockhöjden för enbostadshus utgår från medelmarknivå där huset ska placeras. Medelmarknivå innebär att marknivån på byggnadens alla hörn delas med antal hörn på byggnaden, det vill säga $(a+b+c+d)/4 = \text{medelmarknivå}$. Se figur 11 nedan.



Figur 11.

Radhus/kedjehus/parhus (v_2)

Detaljplanen reglerar utformning av radhus, kedjehus och parhus genom bestämmelse v_2 , som anger våningsantal, totalhöjd och högsta takvinkel. Vind får inte inredas för bostadsändamål.

För att minimera sprängning, schaktning och uppfyllnad anger bestämmelsen att val av hustyp ska utgå från tomtens naturliga beskaffenhet. På sluttningstomter ska suterränghus byggas/ hus på stolpar uppföras och på plana tomter ska en plan hustyp uppföras. Stora nivåskillnader ska i huvudsak upptas genom souterräng/källarvåning/stolpar eller trappning med halvplan, mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel.

Totalhöjden för radhus, kedjehus och parhus mäts från den gata som angränsar mot fasad.

Komplementbyggnader

Detaljplanen reglerar utformning av komplementbyggnader genom en generell bestämmelse som anger att komplementbyggnad får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Källare i sutterrängläge får anordnas på sluttningstomt.

Byggnaders placering

För att minimera sprängning, schaktning och uppfyllnad regleras placering av ny bebyggelse. Bebyggelsens placering styrs genom bestämmelser om ”**prickmark**”, som markerar mark där byggnader inte får uppföras och ”**kryssmark**”, som markerar mark där endast uthus får uppföras. Prickmark visar mark som är olämplig att bebygga på grund av exempelvis översvämningsrisk eller värdefull naturmark i form av bergshällar. Längs med gatorna finns prickmark för att säkerställa goda siktförhållanden. Inom prickmark får inte byggnad uppföras. Bestämmelsen medger dock anläggning av exempelvis gata, yta för lek och parkering.

Detaljplanen reglerar hur nära fastighetsgräns bebyggelse får uppföras.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

För de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla har skyddsbestämmelser ($q_1 - q_2$) och varsamhetsbestämmelser ($k_1 - k_7$) införts i plankartan. Utöver det omfattas dessa byggnader av utökad lovplikt som innebär att det krävs bygglov för omfärgning av fasad samt byte av fasadmaterial och taktäckning införts i plankartan. För byggnader enligt q krävs bygglov för åtgärder enligt PBL (plan- och bygglagens) 9 kap 4 §.

De byggnader som skyddas finns beskrivna nedan samt i utförd kulturmiljöinventering (Stockholms Byggnadsantikvarier, 2017).

Gården Opp-Norrbys mangårdbyggnad, som är särskilt kulturhistoriskt värdefull omfattas av bestämmelse q_1 , som innebär att byggnaderna inte får rivas. Mangårdsbyggnaden, som uppfördes runt år 1850 har bevarad stensockel, yttermått, volym och takform men är i övrigt fasadförändrad. Bestämmelsen omfattar endast befintlig byggnad. Fastighetens byggrätt (e_4) är utformad efter befintlig huvudbyggnad.

Öster om mangårdsbyggnaden ligger en källare med överbyggd stuga och söder om, på andra sidan Gammelgårdsvägen, ligger ett timrat magasin i två våningar på stenplintar. Dessa är kulturhistoriskt värdefulla och skyddas genom bestämmelse q_2 , som innebär att de inte får rivas. Magasin och källarbyggnaden har bevarad volym och form samt material i form av timrade väggar, bevarade fönster, samt äldre dörr med smidda beslag. Byggnaderna ingår inte i fastighetens byggrätt (e_4) och om de skulle avlägsnas från fastigheten får de inte ersättas.

Utöver skyddsbestämmelser omfattas byggnaderna enligt q_1 och q_2 av varsamhetsbestämmelse k_3 som innebär att fasader ska målas med faluröd slamfärg och att takmaterial ska vara i rött lertegel.

Utvändig tilläggsisolering är inte tillåten. Om fönster ändras på mangårdsbyggnaden bör dessa återgå till ursprunglig utformning och fönstersättning.

Flera byggnader i detaljplanen omfattas av varsamhetsbestämmelser (**k₁**- **k₇**).

Varsamhetsbestämmelser är ett förtydligande av allmänt formulerade varsamhetskrav enligt PBL 8 kap 13 §. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra kulturmiljövärden för kommande bygglovsprövning och för fastighetsägaren.

Bestämmelserna enligt **k₁** och **k₇** omfattar flera sportstugor. Bestämmelsen innebär att underhåll och ändringar av befintlig byggnad ska hanteras varsamt. Material ska vid behov ersättas med likvärdiga ursprungliga material. För byggnader som omfattas av bestämmelse **k₁** ska fönstersättning och fönsterutformning motsvara befintlig.

Två byggnader omfattas av bestämmelse **k₂** som innebär att underhåll och ändringar av befintlig byggnad ska hanteras varsamt. Material ska vid behov ersättas med likvärdiga ursprungliga material. För byggnader som omfattas av bestämmelse **k₂** ska fönstersättning och fönsterutformning motsvara befintlig.

Den ena byggnaden som omfattas av bestämmelse **k₂** utgör en välbevarad villa av egnahemstyp i en och en halv våning med hög spetsig takvikel täckt med enkupigt tegel. Den låga farstubyggnaden är täckt med plåttäckt tak. Fasaderna är uppdelade med horisontella lister, omväxlande stående och liggande. Fönster är spröjsade.

Den andra byggnaden som omfattas av bestämmelse **k₂** utgörs av en villa av funkistyp med bevarad form, hög putsad sockel och flackt valmat tak med ursprungliga takpannor och murad skorsten. Fasader är klädda med locklistpanel och fönster är ursprungliga.

Bestämmelse **k₄** omfattar villa Sjövikslund, som byggdes år 1934. Villan utgör en funkisvilla som är välbevarad avseende form, takvinkel, putsade fasader och bevarade fönster. Bestämmelse **k₄** anger att underhåll och ändringar ska hanteras varsamt. Fasadmateriäl ska vara puts och utvändig tilläggsisolering är inte tillåten.

Bestämmelse **k₅** omfattar en sportstuga med bevarad form, gjuten sockel anpassad efter klipporna, fasader klädda med rödfärgad liggande panel, tvåluftsfönster, dörr kladd med panel i fiskbensmönster och pappklätt tak. Bestämmelse **k₅** anger att fasader ska målas med röd slamfärg. Takmaterial ska vara papp eller rött lertegel och utvändig tilläggsisolering är inte tillåten. Sportstugan ingår inte i fastighetens byggrätt (**e₁**) och får inte ersättas.

Bestämmelse **k₆** omfattar en villa av egnahemstyp med bevarad form och brutet tak, slätputsad sockel och fasader och tvåluftsfönster med spröjs. Bestämmelse **k₆** anger att eventuell tillbyggnad ska länkas till befintlig byggnad för att minimera håltagningar. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåten. Takmaterial får ändras till rött tegel.

Byggnader som omfattas av bestämmelserna **k₁** och **k₇** ingår inte i fastigheternas byggrätt (**e₁**), om de avlägsnas från fastigheten får inte den befintliga byggnaden ersättas.

De byggnader som omfattas av bestämmelse **k₂**, **k₄** och **k₆** ingår i fastigheternas byggrätt (**e₁** och **e₄**). Bestämmelserna enligt **k** omfattar endast den byggnad som hänvisas till i bestämmelsen. Bestämmelsen gäller inte tillkommande bebyggelse eller om byggnad som omfattas av bestämmelsen avlägsnas från fastigheten.

Kvartersmarkens anordnande

Naturmark - n_1

Genom att behålla områdets tidigare bebyggelsemönster kan viktiga träd och naturmark i områdets höga lägen och branter bevaras. Dessa kommer att utgöra ett viktigt inslag i miljön. Bestämmelsen n_1 kompletterad med prickmarkering syftar till att bevara karaktärsgivande naturmark, ofta bestående av branter och höjdparter. Där får markens höjd och vegetationens karaktär inte ändras, att schakta eller spränga är därmed inte tillåtet. Träd över ett visst stamomfång (se under rubriken ”Marklov för trädfällning” nedan) och markskikt får heller inte tas bort eller skadas, byggnader får inte uppföras. Marken disponeras som tomtmark och åtgärder så som röjning av sly, anläggande av gångstigar med grus eller bark samt uppställning av trädgårdsmöbler och liknande får vidtas.

Marklov för trädfällning

I genomförd naturvärdesinventering- och landskapsanalys (2015) framkommer att bevarandet av enskilda träd är viktig för områdets landskaps- och naturvärden samt spridningssamband. På plankartan regleras att det på kvartersmark krävs marklov för fällning av tallar och ekar med en stamomkrets från 31 cm mätt på 1,3 meters höjd. För övriga trädslag krävs marklov för träd med en stamomkrets från 70 cm på 1,3 meters höjd.

Vid ansökan om marklov för trädfällning gör bygglovsavdelningen en bedömning om marklov kan beviljas. Träd som står i vägen för placering av huvudbyggnad eller tillfartsväg ska medges marklov, i dessa fall ska anpassning till terrängen och minimering av behov av sprängning och uppfyllnad prioriteras före bevarande av enskilda träd. Marklov ska även ges i de fall träd utgör en säkerhetsrisk, exempelvis vid sjukdom eller vid förändrade förutsättningar. Trädfällning i befintlig randzon kan innebära att kvarvarande, tidigare skyddade träd inte klarar av att stå kvar då de blir mer utsatta för väder och vind och kan därmed utgöra en säkerhetsrisk, i dessa fall bör mindre träd få möjlighet att växa upp.

Nedan ses exempel på hur befintliga, uppvuxna träd kan integreras i ny bebyggelsemiljö och tillföra kvalitet till helhetsmiljön. Ansökan om marklov för att ta ner träd behöver inte göras separat utan kan vara en del av en bygglovsansökan.



Figur 12 och 13. Exempel som visar hur befintliga träd kan integreras och tillföra kvalitet till helhetsmiljön vid nybyggnation.

Markarbeten och hänsyn till terrängen

För att bevara områdets naturgivna kvalitéer är det viktigt att påverkan på befintlig terräng begränsas. Sprängning, schakt- och fyllningsarbeten medges därför bara för att säkra uppförande av:

- väl terränganpassad huvudbyggnad
- anläggande av tillfart till garage/carport eller huvudbyggnad samt väl terränganpassat garage/carport/parkeringsyta
- lokalt omhändertagande av dagvatten (till exempel stenkista)
- anslutning till kommunalt vatten och avlopp
- åtgärder enligt z och [z]

Markarbetenas omfattning ska vara motiverad av ovan uppräknade syften och utförandet väl anpassat till terrängen. En väl terränganpassad huvudbyggnad utförs och placeras på ett sätt som minimerar behovet av sprängning, schaktning och uppfyllnad, den anpassas i hög grad efter befintlig terräng till skillnad från den där marken anpassas efter byggnaden. För att säkra detta samt övriga uppräknade syften ovan krävs marklov för all sprängning, schakt och fyllning på kvartersmark.

Vid placering av ny bebyggelse ska stor hänsyn tas till den befintliga terrängen. Fastighetens lutning påverkar till exempel var sutterängshus lämpligen kan placeras, för enbostadshus är det viktigt att såväl övre som nedre plan ska ha en naturlig markkontakt utan onödiga fyllningsarbeten. För radhus- och kedjehus kan stora höjdskillnader tas upp genom att byggnaden delvis står på stolpar.



Figur 14 och 15. Illustrationer som visar hur sluttningstomter kan bebyggas.



Figur 16. Foto som visar byggnader som tar upp höjdskillnader genom att de delvis står på stolpar. Reglering av utformning, placering och

kvartersmarkens anordnande syftar till att undvika större ingrepp i miljön, som till exempel att bergspartier på sluttande tomter sprängs bort för att anlägga byggnad, tillskapandet av onaturliga plana gräsmattor i en kuperad miljö eller att sluttningstomter fylls ut med stora slänter mot vägen som följd. Bilderna nedan visar exempel på markförändringar som inte godtas.



Figur 17. Sprängning samt fyllnader för att skapa utsikt och anlägga gräsmattor innebär stora ingrepp i befintlig miljö.



Figur 18. Allt för stora mängder med fyllningsmassor mot väg.

Inom planområdet möjliggörs nya bebyggelseområden. Inom dessa områden är det extra viktigt att den nya kvartersmarken anpassas till angränsande fastigheter, gata och till naturmark. Marken bör terrasseras eller utgöra svag lutning mot angränsande natur och fastighetsmark vilket regleras enligt bestämmelse **n₂**.

TILLGÄNGLIGHET

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

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

KVARTERSMARK FÖR FÖRSKOLA

Mark har reserverats för förskola (**S₁** markerat med röd färg). Skoltomten motsvarar 5500 kvadratmeter. I kommunala inriktningsbeslut motsvarar en förskola om 6 avdelningar 120 barn. Största byggnadsarea (den mark som byggnaderna får uppta på marken) för skoltomten är genom bestämmelse e0,0 satt till 1500 kvadratmeter och huvudbyggnaden ska byggas i två (**II**) våningar. Med de begränsningar i byggnadsarea och komplementbyggnader som regleras i detaljplanen skulle friytan motsvara cirka 33 kvadratmeter per barn.

ALLMÄN PLATS

Park, natur och rekreation

Planområdet innehåller områden som har bestämmelsen **NATUR**. Det är idag oexploaterade områden som är viktiga för rekreation, ekologiska spridningssamband och djurliv. För dessa

områden kommer skötselplaner med inriktning att utveckla biologisk mångfald, förutsättningar för skyddsvärda arter och upplevelsevärden tas fram.

För att skapa en buffertzoon mot befintliga lokala naturvärden samt säkra allmänhetens tillgänglighet till Norrbyskogen har ett cirka 15 meter brett stråk säkerställts genom bestämmelsen NATUR. Naturmarken utgör relativt plan mark och på platsen finns idag befintliga gångstigar som fortsätter in i Norrbyskogen och som i enlighet med bestämmelsen kan tydliggöras ytterligare. För att säkerställa tydliga entréer mot Norrbyskogen finns inom planområdet tre passager som utgör fortsättning på allmän gata. Entréerna kan med fördel förtydligas genom besöksparkering eller skyltar, något som inte hindras genom bestämmelsen NATUR.

Planområdet gränsar till två bäckraviner med utlopp till Drevviken. Inom planområdet finns stråk med utlopp i en av dessa bäckraviner och som säkerställs genom användningsbestämmelsen NATUR och egenskapsbestämmelsen **dagvatten**.

Längs med Drevviken möjliggörs vattenkontakt för allmänheten genom två natursläpp. Tillgängligheten till dessa och dess naturvärden säkerställs genom bestämmelsen NATUR. För att anlägga brygga intill natursläppen krävs strandskyddsdispens (se vidare under rubriken Strandskydd på sida 16).

För att de i detaljplanen utpekade naturområdena inte ska upplevas privata och för att tydliggöra entréerna ska områdena tillgängliggöras för allmänheten. Detta görs till exempel genom att anlägga tydliga stigar för att kanalisera besökare och därmed skydda naturvärden. Dessa åtgärder ryms inom bestämmelsen NATUR.

Fastighetsägarna har också rätt att utan bygglov sätta upp plank, staket eller mur till en höjd om 0,5- 1,1 meter i direkt anslutning till NATUR, syftet med bestämmelsen är att förtydliga vad som är privat och allmän mark.

Inom planområdet finns ett område om cirka 3200 kvadratmeter utpekad som **PARK**. Föreslaget parkområde ligger inom 500 meter från befintlig och föreslagen bebyggelse inom planområdet och utgörs av plan, tillgänglig terräng.

VATTENOMRÅDEN

Inom planområdet ingår del av sjön Drevviken. Vattnet närmast strandfastigheterna planläggs som **W₂**. Detta innebär en möjlighet att uppföra brygga, men endast om dispens ges från strandskyddet. Se rubrik om strandskydd nedan. En brygga kan även vara anmälnings- eller tillståndspliktig enligt 11 kapitel miljöbalken.

Övrigt vattenområde planläggs som **W₁** och innebär öppet vattenområde.

GATOR

Gång- och cykelnät

För att åstadkomma en säkrare trafikmiljö möjliggörs en breddning av befintligt vägområde i detaljplanen. Norrbyvägen, som utgör planområdets huvudgata kommer att breddas och en gång- och cykelbana kommer att byggas i anslutning till vägen. Intill Gammelgårdsvägen, Smultronvägen, Terrängvägen och Floravägen möjliggörs trottoarer för att skapa säkra vägar mot förskola och föreslagna busshållplatser. Längs med Norrby gårde förslås att Smultronvägen breddas med en gång- och cykelbana för att möjliggöra en genare väg mot framtida

pendeltågsstation i Vega. På övriga lokalgator kommer även fortsättningsvis bilar, cyklister och gångtrafikanter att dela på vägområdet.

Kollektivtrafik

En upprustning av Norrbyvägens standard skapar förutsättningar för en tätare busstrafik. I planförslaget föreslås en ny busshållplats som tillsammans kommer att medföra att samtlig bebyggelse har tillgång till busshållplats inom 500 meter.

Gatunät

I planförslaget föreslås Norrbyvägen rustas upp till **HUVUDGATA**, det befintliga gatunätets sträckning behållas och fem nya **LOKALGATOR** anläggs för att skapa anslutning till tillkommande bebyggelse samt förskola.

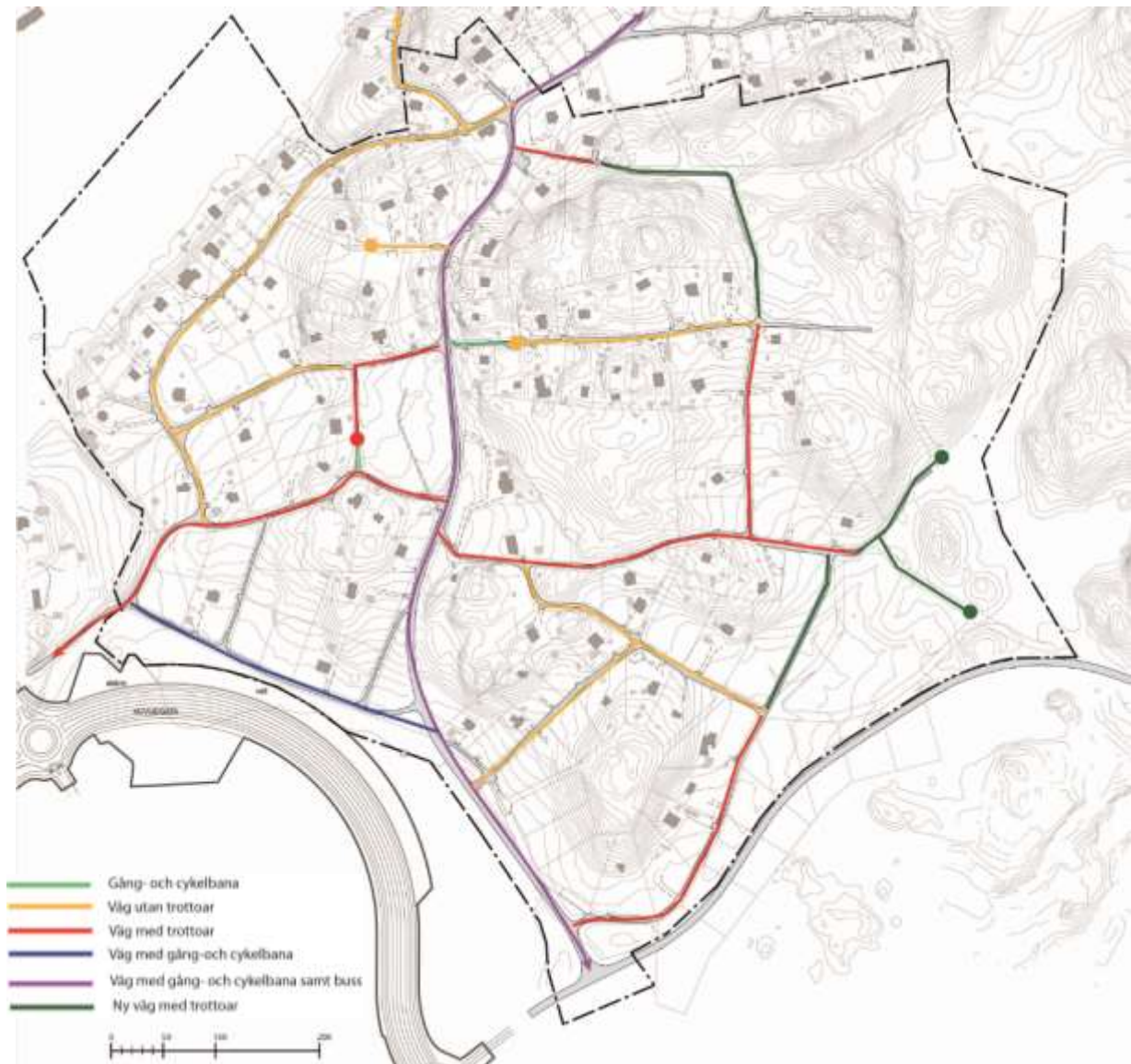
Norrbyvägens vägområde föreslås i planförslaget att breddas till 15 meter för att få plats med en väg som är minst 7 meter bred, gång- och cykelväg på 3 meter och sidoområde med vägdike upp till 2 meter. Intill förskolan och till föreslagna busshållplatser kommer trafiksäkerhetshöjande åtgärder ses över. I samband med upprustningen av Norrbyvägen kommer trafiksepareringen medföra att trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter ökar.

Befintliga lokalgator i området kommer att rustas upp, vägkroppen förbättras och vägytan asfalteras. För lokalgatorna planeras körbanor med 4,5 meter bredd vilket försvårar höga hastigheter samt bevarar områdets småskaliga karaktär. Lokalgatornas vägområde kommer att utökas för att säkerställa dagvattenhantering i diken eller slutna dagvattenlösningar samt, i vissa fall, anlägga gång- och/eller cykelbanor (se figur 19 nedan). På vissa fastigheter kommer det att bli aktuellt med slänt- och markinlösen (se vidare under rubriken Fastighetsrättsliga åtgärder, sida 42).

De föreslagna nya lokalgatorna utgör en förlängning av Smultronvägen som ansluter till Gammelgårdsvägen, en förlängning av Terrängvägen som ansluter till Floravägen, Gammelgårdsvägen förlängs och delar upp sig för att ansluta till föreslagen ny bebyggelse samt skapa entréer mot Norrbyskogen. Ladugårdsvägen vid den planerade förskolan avslutas med en vändplan och ansluter mot Gammelgårdsvägen med en gång och cykelväg. Bygdevägen stängs av för genomgående trafik då anslutningen mot Norrbyvägen är för brant. Alla återvändsgator kommer att förses med vändplan.

En förprojektering för planområdets allmänna gator har tagits fram.

I genomförd trafikutredning (Ramböll 2016), som utgår från att hela Norrby (södra, mitten- och norra etappen) samt Trafikplats Vega är utbyggt, beräknas 3690 fordon per dygn belasta Norrbyvägen efter utbyggnad. I en mätning genomförd år 2006 beräknades antal fordon som passerar Norrbyvägen per dygn till mellan 1200 och 1500.



Figur 19. Illustration som visar upprustning av befintliga vägar samt nya vägar inom planområdet.

Parkering

Parkering ska möjliggöras på kvartersmark. Tillkommande radhus har en parkeringsnorm om 1,5 per bostad och kedjehus om 1,75 per bostad. Besöksparkering om 0,1/radhus vid samlad parkering ska gälla. För kedjehus löses parkering vid huset och kommer därmed innefatta både boende- och besöksparkering. Inom fastigheter med småhusbebyggelse i form av enbostadshus och parhus anordnas parkering inklusive gästparkering inom den egna fastigheten.

Vattenområden

Vägaras dagvattenhantering planeras främst att ske genom öppna diken och i enstaka fall genom slutna dagvattensystem.

STRANDSKYDD

I områden som omfattas av detaljplan kan strandskyddet upphävas, under förutsättning att det finns särskilda skäl för ett upphävande. För att ge dispens från strandskydd krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften enligt Miljöbalken kap. 7 § 13. Kommunen har för avsikt att

upphäva strandskyddet på privata bostadsfastigheter på land, det vill säga ytor med beteckning **B**, samt inom allmän platsmark, **Lokalgata**. Haninge kommun uppger följande särskilda skäl för att upphäva strandskyddet:

- De fastigheter som ligger öster om Sjövägen ligger väl avskilt från området närmast strandlinjen med både Sjövägen och ytterligare fastigheter. Strandskyddets syften kan därmed sägas vara förbrukade och särskilda skäl kan därmed anges.
- För de tretton fastigheter som ligger väster om Sjövägen har mark tagit i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar och på några av fastigheterna bryggor. De kan därför sägas vara ianspråktaga som privata tomter och förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandtomterna kommer därmed inte försämrats. Särskilda skäl kan därmed anges.
- Strandskyddet föreslås ligga kvar i vattenområden markerade med **W₁** och **W₂** samt på allmän plats, **NATUR**. På flera av fastigheterna finns befintliga badbryggor, men om nya bryggor ska uppföras krävs att dispens från strandskyddet ges. Fastighetsägare måste då komma in med en enskild ansökan om dispens från strandskyddet för sitt vattenområde till kommunen. Den allmänna platsen ger fri passage till Drevviken, på två ställen.

På plankartan finns en illustration med ett raster som redovisar var strandskyddet föreslås upphävas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Bullersituationen för planområdet i enlighet med vad som föreslås enligt detaljplanen samt utbyggnad av trafikplats Vega har genomförts. Bullerutredningen har utgått från trafikberäkning i enlighet med framtagna trafikutredning, som i sin tur utgått från att Norrby exploaterats i enlighet med detaljplaneprogrammet för Norrby samt att trafikplats Vega med tillhörande bullervall har byggts ut (se vidare under rubriken Gatunät ovan).

Eftersom planarbetet påbörjades innan 2 januari 2015 har Riksdagens antagna riktvärdena för trafikbuller som bör tillämpas vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur, samt vid nybyggnad av bostäder (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53) använts. Se under rubriken Buller sida 16 ovan för en närmre beskrivning av riktvärden. Utförda bullerberäkningar redovisas på kartorna i figur 20 och 21.

Bostäder

Riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus vid fasad bedöms enligt utredningen till största del klaras längs med lokalgatorna inom planområdet. Fasader mot Norrbyvägen, Torfastleden och trafikplats Vega samt enstaka fall mot Drevviken och på höjder inom planområdet får högre ekvivalenta bullernivåer än riktvärdet.

Maximala nivåer på som mest 70 dB(A) mot bostadsgård klaras med föreslagen utformning på samtliga kvarter. Se figur 21.

För de bostäder som inte uppnår riktvärde för ekvivalent ljudnivå kommer avsteg från de nationella riktvärdena behöva tillämpas. Avsteg innebär här att samtliga lägenheter ska ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55

Täckförklaring

- Bebyggelse
- Styckebebyggelse
- Övrig bebyggelse
- Gränsbebyggelse
- Styckebebyggelse
- Vägnära
- Härd mark
- Bullermark

EKVIVALENT LÅDNIVÅ
2 m över mark i dB(A)

< 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
> 75

Avstegsfall kan enligt Stockholms Länsstyrelses rapport *Trafikbuller i bostadsplanering* (rapport 2007:23) godtas i centrala lägen med god kollektivtrafikförsörjning. Haninge kommun är en av de utpekade regionala stadskärnorna inom Stockholms län. I takt med att Haninge stad utvecklas och Handen byggs samman med stadsdel Vega med tillhörande pendeltågsstation kommer Norrby upplevas ha ett allt mer centralt läge i Stockholm. En utveckling med bussgata och ökat antal bostäder inom planområdet kommer även ge ökat underlag till befintlig busslinje. Detta anses vara tillräckliga skäl för att godta avstegsfall för detta planområde.

Ett bullerplank tillåts uppföras mot Torfastleden, vilket regleras genom bestämmelsen **vall/skärm** på plankarten.

Bullerkrav angående uteplats gäller även för planerad förskola. Bullerutredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer om 55 dB(A) klaras till största del på förskoletomten (se figur 22). Maximala nivåer på som mest 70 dB(A) klaras på omkring 60 % av förskoletomten (se figur 23).



Figur 21. Utdrag ur framtagna bullerutredning (Tyréns 2016) som visar maximala bullernivåer efter utbyggnad och två meter relativt mark.



Figur 22. Ekvivalent ljudnivå för förskoletomten.



Figur 23. Maximal ljudnivå för förskoletomten.

Stigande vattennivåer

Nio fastigheter inom planområdet ligger i direkt kontakt med Drevviken. För att begränsa översvämningens risker får mark under +22,8 meter endast bebyggas med uthus och sjöbod, vilket regleras med korsmark på plankartan samt genom bestämmelse **m₁**. Denna nivå baseras på rekommendationer framtagna av Länsstyrelsen i Stockholm län (se rubrik Stigande vattennivåer, sida 17).

På fastighet Opp-Norrby 2:109 ligger befintlig huvudbyggnad under rekommenderad grundläggningsnivå och upplever enligt uppgift redan idag problem med översvämning i bostaden. Bestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå innebär att ny huvudbyggnad på fastigheten inte kan byggas upp på samma plats som befintlig huvudbyggnad.

Geotekniska förhållanden

Baserat på genomförda geotekniska undersökningar bedöms grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse vara goda. Undantag gäller inom de igenväxta ängsmarkerna och skogen nordöst om Smultronvägen där det finns några mindre kärr med ytlager av organisk jord (torv och gyttja). För karta se sida 18. Leran bedöms generellt lagras under ett tunt lager morän ovan berget (WSP 2016). Inom dessa områden krävs markförstärkningsåtgärder för att minimera framtida sättningar och ge tillräcklig stabilitet och detaljerade geoteknisk undersökning kommer att krävas i bygglovsskedet.

Då detaljplanen inte tillåter sprängning, schaktning eller fyllning annat än i enlighet med vissa åtgärder (se sid. 22) har kommunen kontroll på att större fyllningar inte sker inom detaljplanen.

Radon

Inom planområdet finns områden som är utpekade som högriskområde för markradon. Även om tomterna ligger inom normalriskområde utgör det ingen garanti för att förhöjda markradonhalter inte kan förekomma på enstaka platser. Radonmätningar kan behöva utföras på speciellt utsatta positioner. I samband med bygglovprövning avgörs om utförligare undersökningar behövs.

Transformatorstationer

Inom området möjliggörs två nya transformatorstationer och två befintliga transformatorstationer säkerställs genom bestämmelse **E₁**. Detaljplanen medger genom deras placering samt genom prickmark att stationerna kan placeras som närmast fem meter från bostadsbebyggelse. Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält enligt skriften ”Magnetfält och hälsorisker” (Strålsäkerhetsmyndigheten).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi ska avrinningen från ett område inte öka till följd av exploatering. Det innebär att dagvatten ska fördröjas inom planområdet. Beräkningar av dagvattenflöden⁵ utifrån detaljplaneförslaget har genomförts och utifrån beräkningarna har ytor för fördröjning av dagvatten föreslagits.

Inom planområdet möjliggörs samlad dagvattenhantering genom dagvattendammar inom användningsbestämmelse **NATUR** med egenskapsbestämmelse **dagvatten**. För att säkerställa

⁵ Beräkningarna har baserats på flöden vid 20-årsregn med klimatfaktor (Ramböll, 2015).

dagvattenhantering inom planområdet föreslås fördröjningsmagasin på Norrby Gärde samt mellan Smultronvägen och Torfastleden. Dagvattnet från del av planområdet avrinner slutligen via avloppsravin mot Drevviken. För att säkerställa avrinningen till avloppsravinen har två stråk markerats som **NATUR** i plankartan.

I samband med dagvattenutredningen har en förprojektering av dagvattenhantering genom allmänna diken, dammar och dagvattenledningar tagits fram. Intentionen har varit att så långt som möjligt säkerställa naturlig rening i diken, dammar och naturmark, bland annat genom att fortsatt möjliggöra avledning av dagvatten till befintliga sumpskogar (se rubriken Naturvärden, sida 12). Sumpskogarna har pekats ut som naturvärden, bland annat med anledning av dess opåverkade hydrologi. Genom att fortsatt möjliggöra flöden av dagvatten till naturmarken är intentionen att sumpskogsområdenas hydrologi inte ska förändras.

På flera ställen finns befintliga diken som kommer att ha en viktig funktion även efter föreslagen exploatering. Dessa har därför säkerställts genom egenskapsbestämmelsen **dike**, som anger att anlagt dike eller nedgrävd dränering ska finnas, samt **prickmark**, som anger att byggnad inte får uppföras.

Ledningsnät

Det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut och en förbindelsepunkt till respektive fastighet anläggs i gränsen mellan kommunens och abonnentens ansvar, i normalfallet 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. I planområdets södra del, invid Smultronvägen placerar en avloppspumpstation markerad med **E₃** på plankartan. Pumpstationen medges 35 meter från närmast planerad bebyggelse. Med planerade luktreducerande åtgärder bedöms föreslagen bebyggelse inte komma att påverkas av störningar från pumpstationen.

I Norrby finns idag ledningar för sommarvatten, som hämtas från Drevviken. Om ledningarna ska finnas kvar efter utbyggnad enligt detaljplanen ska ledningarna ligga på kvartersmark för bostäder.

Avfall och återvinning

Möjlighet att till skapa en återvinningsstation för förpackningsinsamling finns inom användningsområde **E₂**.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

För allmän platsmark, kvartersmark för tekniska anläggningar (**E₁**, **E₂** och **E₃**) **z**, **[z]** och **u**, börjar genomförandetiden gälla från den dagen planen vinner laga kraft och gäller sedan 10 år. För övrig kvartersmark börjar planen gälla 2,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan 10 år. Den fördröjda genomförandetiden säkerställer att vägarna i området byggs ut först vilket gör processen snabbare och mer effektiv.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser har införts där viss fastighetsindelning är nödvändig för att säkra en lämplig fastighetsstruktur.

Syftet med fastighetsindelningsbestämmelserna är i första hand att säkra att genomförandet av planen sker på det sätt som lagts fast i bestämmelserna. Fastighetsindelningsbestämmelserna ger vid genomförandet (fastighetsbildningen) till exempel rätt för en fastighetsägare att lösa in mark

från en annan fastighet för att därigenom bilda en fastighet som överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

För att kunna införa fastighetsindelningsbestämmelser som styr fastighetsindelningen måste vissa villkor i Fastighetsbildningslagen (FBL 1970:988) vara uppfyllda. Dels ska planerade fastigheter vara lämpliga för sitt ändamål (FBL 3 kap 1 §) och dels ska fastighetsregleringen som krävs för att genomföra fastighetsindelningsbestämmelserna leda till en förbättrad fastighetsindelning samt ett ökat värde (FBL 5 kap 4 §). De fastigheter som ska bildas i enlighet med en fastighetsindelningsbestämmelse avgränsas av en **fastighetsindelningsgräns** (linje med ruta på) och de olika fastigheterna som ska bildas betecknas **Lott A-J**.

Markens indelning i Lott A och Lott B, Lott C och D och Lott E och F avses bildas för att säkerställa att lämpliga fastigheter tillskapas med avseende på topografi och byggbarhet på fastigheten Opp-Norrby 2:247, 2:382 och 2:383. Lotterna blir lämpliga för sina ändamål och värdet av de byggbara lotterna överstiger värdet av pågående markanvändning (ej byggbart skick). Opp-Norrby 2:382: s östra fastighetsgräns är i dag osäker och fastighetsbestämning kommer därför krävas innan detaljplanen antas.

Markens indelning i Lott G och H avses bildas för att säkerställa att lämpliga fastigheter tillskapas, dels med avseende på topografi och byggbarhet men även för att möjliggöra tillfart genom fastighetsreglering för Lott G och H från fastighet Söderby huvudgård 2:1 till fastighet 2:422. Lotterna blir lämpliga för sina ändamål och värdet av de byggbara lotterna överstiger värdet av pågående markanvändning (ej byggbart skick) inklusive de tillkommande kostnaderna för marköverföringen.

Lott I och J avses bildas för att säkerställa att lämpliga fastigheter skapas genom marköverföring, för Lott J för att säkerställa tillfart och för Lott I för att möjliggöra en fastighet som är lämplig för bebyggelse. Lotterna blir lämpliga för sina ändamål och värdet av de byggbara lotterna överstiger värdet av pågående markanvändning (ej byggbart skick) inklusive de tillkommande kostnaderna för marköverföringen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska en miljöbedömning göras, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Behovsbedömning för detaljplaneförslaget har utförts av miljöplanerare, kommunekolog och planarkitekt. Bedömningen är att detaljplaneförslaget innebär betydande miljöpåverkan på följande parametrar som ska behandlas i separat MKB:

- Påverkan på områdets naturvärden. Områdets skyddsvärda arter och funktion som spridningslänk bör också hanteras då dessa parametrar hänger samman med naturvärden. Kumulativa effekter från etapp 2 och 3 ska vägas in i bedömningarna.
- Påverkan på rekreations- och upplevelsevärden. Kumulativa effekter från etapp 2 och 3 ska vägas in i bedömningarna.
- Påverkan på fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar. Arkeologisk utredning etapp 2 måste utföras inom planprocessen för att fastställa de möjliga fornlämningarnas status. Fornlämningarnas fornlämningsområde behöver också fastställas.

Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömning av detaljplaneförslaget. Behovsbedömningen finns i sin helhet i ett separat dokument.

Miljökvalitetsnormer

Drevviken är recipient för planområdet. Drevviken omfattas av kvalitetskraven Miljökvalitetsnorm God kemisk status som ska uppnås senast 2015 och God ekologisk status som ska uppnås år 2021 (med förlängning till 2027). Enligt senaste klassning uppnår Drevviken ej god kemisk status och har måttlig ekologisk status. Idag finns enbart enskilda anläggningar för vatten och avlopp vilket medför en negativ miljöpåverkan i form av övergödning.

Enligt beräkningar i dagvattenutredning (Ramböll 2016) kommer riktvärden för näringsämnen kväve och fosfor, tungmetaller (Pb, Cu, Zn, Cd, Cr, Ni, Hg), partiklar (SS) och olja klaras efter exploatering i enlighet med detaljplaneförslaget. Föroreningar för samtliga tungmetaller kommer att minska efter rening med undantag för Kadmium (Cr), som ökar från 0,11 till 0,19 kilo per år. Även utsläpp av olja kommer att öka, från 7 till 9 kilo per år, vilket förklaras med ökad andel hårdgjorda ytor samt ökad biltrafik. Minskningen i halterna av kväve, som före exploatering översteg riktvärdet, beror på att enskilda avlopp ersätts med kommunalt vatten- och avlopp när området byggs ut.

Föroreningsberäkningarna har inte tagit hänsyn till den rening som kan förväntas ske genom exempelvis transport i diken och andra fördröjningsåtgärder.

Stadsbild

Risk finns för påverkan på områdets karaktäristiska landskap. En intention med detaljplaneförslaget är att anpassa områdets utveckling till områdets nuvarande karaktär, bland annat genom terränganpassning. Vid detaljplanläggning har noggrann avvägning mellan ökad exploatering och bibehållande av nuvarande värden gjorts.

Kulturmiljö

I samband med genomförd kulturmiljöutredning (2017) har flera byggnader pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla. De identifierade byggnaderna har olika karaktär och utgör viktiga element för att förstå Norrbys historiska utveckling. Byggnaderna skyddas därför genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Fornlämningar

Ny bebyggelse genom avstyckning och nyexploatering föreslås i närhet och inom områden med registrerade fornlämningar och områden som i arkeologisk utredning, etapp1 (Stiftelsen Kulturmiljövård, 2015) identifierats som möjliga fornlämningar. Vid byggnation, markingrepp och avstyckning inom områden med möjliga och registrerade fornlämningar krävs kontakt med

Länsstyrelsen och att en arkeologisk utredning utförs vid byggnation, markningrepp eller avstyckning.

Natur och landskapsbild

Planen riskerar att medföra mycket negativ påverkan för naturvärden då naturvärdesområden tas i anspråk, dels genom avstyckningar men även genom exploatering av Norrbyskogen. Risk finns för påverkan på Norrbyskogen höga naturvärde om skogen öppnas för ljus och vind genom avverkningar, som ger en torrare miljö. Värdena kommer också att påverkas negativt om skogen ”städas” så att död ved tas bort.

Planen bedöms medföra något negativ till negativ påverkan för skyddsvärda arter då dessa främst finns utanför planområdet, i Norrbyskogen. Risk för påverkan finns dock om de närliggande våtmarkerna hydrologi påverkas, då arterna i direkt anslutning till planområdet främst är associerade med våtmarkerna. Norrbyskogen som sammanhållande skogområde kommer att minskas, vilket påverkar dess funktion som spridningslänk. Även avstyckningen/förtätningen på naturtomter påverkar områdets funktion för spridning då det innebär att naturmark tas i anspråk. Kumulativa effekter från etapp 2 och 3 bör också vägas in i påverkan på naturvärden, arter och spridningssamband.

Rekreation

Del av Norrbyskogen planeras för bebyggelse vilket kommer påverka den rekreativa miljön. Vid detaljplaneläggning kommer områdets upplevelsevärden påverkas negativt. Upplevelsevärdena skogskänsla samt öppna landskap kommer att tas i anspråk. I ett framtidsperspektiv, med fler boende och om områden runtomkring förtätas, kommer Norrbyskogens betydelse som rekreativ miljö att vara viktig och i detta perspektiv kan påverkan sägas vara mycket negativ. Det är därför viktigt att säkra områdets rekreativa värden i den fortsatta processen. Värden i de områden som bevaras bör stärkas. Tillgängliga delar av Drevvikens strandkant säkras i detaljplan.

Alternativ

I arbetet med detaljplanen har avvägningar som påverkar detaljplanens utformning gjorts. Bland annat vilka områden som är lämpliga att bebygga, vilka fastigheter som är lämpliga att avstycka och vad som är en lämplig minsta tomtstorlek. Därmed har flera alternativa utformningar valts bort. Bedömningarna som gjorts grundar sig i motiven att möjliggöra en varierad bostadsbebyggelse i form av sammanbyggda hustyper och friliggande enbostadshus under förutsättning att behovet av sprängning, schaktning och uppfyllnad minimeras. Utifrån dessa förutsättningar har en minsta tomtstolek om 1000 kvadratmeter satts samt bedömningar om vilka fastigheter som får styckas och vilka områden som ska sparas för natur gjorts.

BARNKONSEKVENSER

Sedan år 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Detaljplaneförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv genom att en förskola möjliggörs samt att gång- och cykelvägnätet förbättras, vilket ökar barns rörlighet i trafikmiljön.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Här sammanfattas kort de övergripande konsekvenser planen innebär för de ingående fastigheterna. En mer detaljerad redogörelse återfinns i Bilaga 1 – Fastighetskonsekvenser. Där finns även en tabell som redovisar detaljplanens översiktliga konsekvenser fastighet för fastighet. Bilagan avslutas med en Fastighetskonsekvenskarta som visar den tänkta fastighetsindelningen i området, vilket även framgår av illustrationsplanen.

För viss fastighetsbildning är detaljplanen styrande, se avsnitt om fastighetsindelningsbestämmelser på sida 34. För att planen ska kunna genomföras och vägar byggas ut kommer kommunen att lösa in mark. Hur detta går till, liksom vilka andra fastighetsrättsliga konsekvenser som planen får beskrivs närmare i avsnittet om Fastighetsrättsliga frågor på sida 42.

Alla befintliga och tillkommande fastigheter inom planområdet kommer att erhålla förbindelsepunkter för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet, samt erhålla byggrätter för permanentboende. Detaljplanen kommer att medföra obligatoriska kostnader för de enskilda fastighetsägarna när förbindelsepunkterna upprättats för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kostnaderna för anslutning till vatten- och avloppsnätet regleras av den taxa för vatten- och avlopp som gäller vid anslutningstillfället.

Utöver anslutningskostnader för vatten- och avlopp kommer gatukostnader att belasta fastigheter inom planområdet, i enlighet med separat upprättad gatukostnadsutredning. Kostnader för exempelvis bygglov belastar endast fastighetsägare som nyttjar byggrätten enligt den nya planen. Se vidare under Ekonomiska frågor på sida 45, figur 24 samt i Bilaga 1.

Andra kostnader, såsom kostnader för marköverföring och förrättning, kommer att belasta en del fastighetsägare inom planområdet. Fastighetsägare som avstår mark till allmän plats eller till annan enskild fastighetsägare erhåller ersättning för detta.

SJÖSÄNKNINGSFÖRETAG

Söder om planområdet finns ett sjösänkingsföretag (Flaten-Långsjön-Drevviken) som berör diken och utlopp till Drevviken. Företaget bildades år 1864 och reglerar sänkningen av vattennivån i nämnda sjöar. Företaget bedöms inte påverkas av planförslaget och bedöms därför inte behöva omprövas.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Preliminär tidplan

Plansamråd: 3:e kvartalet 2017

Granskning: 3:e kvartalet 2018

Detaljplanens antagande: 1:a kvartalet 2019

Preliminär byggstart gator samt vatten- och avlopp: 3:e kvartalet 2019

Möjlig byggstart bostäder: 3:e kvartalet 2021-1:a kvartalet 2022

Genomförandetid

För allmän platsmark samt kvartersmark för tekniska anläggningar (E_1 E_2 och E_3) z, [z] och u, börjar genomförandetiden gälla från den dagen planen vinner laga kraft och gäller sedan 10 år. För övrig kvartersmark börjar genomförandetiden gälla 2,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan 10 år. Anledningen till den förskjutna genomförandetiden är att områdets infrastruktur med nya gator samt vatten och avloppsnät ska hinna byggas ut innan utbyggnaden av nya bostäder vidtar.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Om ändring eller upphävande av detaljplanen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningsskyldig gentemot fastighetsägarna för den skada de lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Byggrätten är dock då inte längre säkerställd och kommunen kan efter denna tid ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva utge ersättning till berörda fastighetsägare för outnyttjade byggrätter som går förlorade.

Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

Under planläggning och utbyggnad av gator, vatten och avlopp kommer boende i området inte att få bygglov som tidigare. Detta för att till exempel undvika att nya byggnader placeras på ett sätt som försvårar ett genomförande av den nya planen. Kommunens utbyggnad av gator samt vatten- och avlopp kan även förhindras av annan byggnation och byggtrafik.

Nedan följer de alternativ som kommer att gälla:

- Mindre tillbyggnader bedöms från fall till fall.
- Ny och tillbyggnad på obebyggd tomt över – avslag
- När planen vunnit laga kraft kan bygglov ges när den förskjutna genomförande tiden är över, i denna plan 2,5 år efter att planen vunnit laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning allmän platsmark

Haninge kommun blir huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Huvudmannaskapet medför även att kommunen har rätt att lösa in mark som planlagts som allmän plats, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Inom planområdet ska även kommunala vatten-, spill- och dagvattensystem anläggas, för vilka kommunen ska vara huvudman. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida underhåll fram till och med varje enskild förbindelsepunkt, som normalt anläggs cirka 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. Vatten- och avloppsledningarna förläggs i huvudsak inom allmän platsmark. Inom tre områden måste allmänna vatten- och avloppsledningarna anläggas inom kvartersmark för bostäder, dessa områden är i plankartan markerade med **u**. Kommunen ska utöver planbestämmelsen **u** tillförskaffa sig rätt att anlägga ledningarna inom de enskilda fastigheterna genom avtal och/eller lantmäteriförrättning.

Ansvarsfördelning kvartersmark

Enskilda byggnader och anläggningar

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

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

Gemensamma anläggningar

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av planerade vägar i form av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken (områden markerade med ”g” i plankartan) ligger på de ingående fastigheternas ägare.

Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om. Denna så kallade anläggningssamfällighet kan förvaltas av delägarna genom delägarförvaltning eller genom bildandet av en samfällighetsförening.

E-områden

E-områden reserveras för tekniska anläggningar: pumpstation, transformatorstation samt återvinningsstation. Respektive ledningshavare/huvudman bekostar och ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning, samt för att tillförskaffa sig erforderlig markåtkomst. Haninge kommun ansvarar för anläggande av avloppspumpstation och Vattenfall ansvarar för transformatorstationerna.

Ledningar – el och tele

Respektive ledningshavare för till exempel el och tele inom planområdet ansvarar för utbyggnaden av sina respektive nät. Inom allmän platsmark samordnas dessa utbyggnader med de kommunala anläggningsarbetena. Kommunen erbjuder samförläggning av ledningar. Ledningsägaren är ansvarig gentemot sina abonnenter. Kostnaden för nya nät samt tillhörande

stationer belastar ledningsägaren. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt i normalfall av den initierande byggherren, men flytten utförs av ledningsägaren.

Sommarvatten

De befintliga ledningar för sommarvatten som idag ägs och drivs av Norrby Fastighetägareförening inom Norrby ska, om de ska finnas kvar efter utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, ligga inom kvartersmark. I de fall ledningarna kommer att behöva korsa kommunal gata ska avtal tecknas mellan kommunen och Norrby Fastighetsägareförening.

TEKNISKA FRÅGOR

Genomförda utredningar

En förprojektering för utbyggnaden av gator samt vatten och avlopp har arbetats fram under planprocessen, dels som underlag för planhandlingarna och dels för den fristående gatukostnadsutredningen. I samband med projekteringen har geotekniska undersökningar och dagvattenutredning genomförts. Vidare har en bullerutredning och trafikutredning genomförts.

Kompletterande utredningar

Under det fortsatta planarbetet kommer förprojekteringen att kompletteras för att slutligen resultera i en bygghandling. Detta innebär att planerade vägar och ledningsnät blir projekterade med betydligt större noggrannhet. Kompletterande utredningsarbete avseende exempelvis dagvattenlösningar, geoteknik med mera kan komma att krävas för att arbeta fram en tillförlitlig bygghandling. Den vidare projekteringen kan även komma att påverka gränsdragningen mellan allmän platsmark (främst gata) och kvartersmarken (enskilda fastigheter).

Riktlinjer för utbyggnadsskede

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

AVTAL

Avtal med enskilda fastighetsägare

Mellan kommunen och berörda fastighetsägare upprättas vanligen ett avtal med överenskommelser rörande fastighetsreglering, för överföring av mark mellan enskilda fastigheter och kommunens gatu- och parkmarksfastighet. Överenskommelsen som skrivs behandlar bland annat vilket markområde som överföringen avser, när kommunen får tillträde till området, vilken ersättning kommunen ska betala för markområdet samt för eventuella befintliga tomtanläggningar (till exempel staket) som berörs. Dessa överenskommelser ligger sedan till grund för en lantmäteriförrättning där en lantmätare genomför avtalet (beslutar om marköverföringen, tillträdet, ersättningen etc.). Upprättande av sådana avtal handläggs av kommunens mark- och exploateringsenhet. Arbetet med dessa avtal kan starta mellan granskningsskedet och antagandet av detaljplanen med anledning av att inte försena planens genomförande.

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

De avtal mellan kommunen och enskilda fastighetsägare som kan bli aktuella vid genomförandet av detaljplanen är:

- avtal om ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar i enskild mark - rättighet för kommunen och/eller annan ledningsägare att anlägga ledningar inom mark kommunen inte äger.
- avtal om inlösen av mark från enskilda fastigheter - kommunen löser in den mark som krävs för gatuutbyggnaden.
- servitutsavtal för släntintrång - rättighet för kommunen att ändra höjdläge på enskild fastighet med anledning av gatuutbyggnaden.

Exploateringsavtal

Inom detaljplaneområdet finns två större fastighetsägare som i detaljplanen medges en högre exploateringsgrad. Med dessa kommer kommunen teckna exploateringsavtal som reglerar bland annat gatukostnader och kommunens övertagande av gatu- och naturmark.

Frischaktsavtal

När förbindelsepunkten för kommunalt vatten och avlopp ska anläggas 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns skrivs vanligtvis ett frischaktsavtal med fastighetsägaren. Detta avtal ger kommunen rätt att schakta och frispränga in över fastighetsgränsen. Detta görs för att förebygga skador på förbindelsepunkten när fastighetsägaren själv ska schakta eller spränga för sina enskilda ledningar fram till förbindelsepunkten. Frischakten underlättar även för fastighetsägarens egen schaktning och kan bidra till lägre kostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

Allmänt

Enligt Plan- och bygglagen har kommunen rätt, och skyldighet, att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. För mark utlagd som **huvudgata, lokalgata, gång- och cykeltväg, park** och **natur** i detaljplanen för Norrby, södra etappen (områden markerade med vitt respektive grönt i plankartan) finns det således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunal fastighet, ansöker kommunen om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

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

För att underlätta och snabba på genomförandet av detaljplanen avser kommunen träffa avtal med fastighetsägare som innehåller en överenskommelse rörande markinlösen. Kommunen kan även komma att söka om tidig förrättningsstart, vilket innebär att Lantmäteriet kan påbörja sin handläggning innan detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäteriet kan dock inte fatta beslut i ärendet med stöd av detaljplanen innan denna vunnit laga kraft.

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

Fastigheter berörda av markinlösen

När gatustandarden ska höjas och vägområdena behöver breddas för att få rum med exempelvis gångbanor och vattendiken så krävs i många fall intrång på enskilda fastigheter. Det nya planerade vägområdet utläggs i planförslaget som allmän plats, **huvudgata**, allmän plats, **lokalgata** och allmän plats, **gång- och cykelväg**. Delar av gatunätet och föreslagen park samt naturmark utgörs av fastigheter som ägs av större markägare. Med dessa markägare avser kommunen reglera marköverlåtelser i exploateringsavtal. Utöver detta krävs ytterligare markinlösen från enskilda fastigheter för att kunna anlägga de nya gatorna. Dessa markområden utgörs till största del av mindre markremsor och hörn utmed huvudgatan och lokalgatorna.

De fastigheter som berörs av intrång av allmän platsmark framgår av bilaga 1.

Allmänna anläggningar på kvartersmark

Markreservat för gatuslänt – z och [z]-områden

För utbyggnaden av huvudgatan och lokalgatorna i planområdet, kan släntområden även behöva anläggas inom kvartersmarken. Alltså utöver de delar som kommunen löser in som allmän plats. Dessa släntområden är markerade med **z** i plankartan. Släntområdena är av en mer eller mindre tillfällig karaktär och behövs under utbyggnaden av vägen. Tidsbegränsade **[z]**-områden planeras för vissa områden där marknivån inom kvartersmarken måste anpassas till gatunivån när fastigheterna väl bebyggs. När kvartersmarken anpassats till gatunivån kvarstår inte längre behovet av [z]-området. När utbyggnaden av de kommunala anläggningarna är genomförd kan släntområdet nyttjas av fastighetsägaren eftersom marken fortfarande tillhör fastigheten. Begränsningen som gäller för fastighetsägaren är dock att åtgärder inte får vidtas som kan skada vägen och dess uppbyggnad.

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

Fastigheter som, enligt planförslaget, berörs av släntområden framgår av bilaga 1.

Markreservat för allmänna underjordiska ledningar – u-områden

Inom planområdet finns **u**-område utmarkerat inom fastigheterna Opp-Norrby 2:116, 2:117, 2:106, 2:527 och 2:548. U-områdena innebär att området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar och behövs för att anlägga underjordiska vatten- och avloppsledningar. För att tillförsäkra sig rätten om att få dra fram och senare vid behov underhålla vatten- och avloppsledningar inom dessa markområden avser kommunen att träffa överenskommelse med de berörda fastighetsägarna om inrättande av ledningsrätt.

Ansökan om ledningsrätt gör kommunen hos Lantmäteriet, som prövar och beslutar i frågan

enligt ledningsrättslagen (1973:1144) vid en lantmäteriförrättning. En beslutad ledningsrätt gäller för all framtid, även mot ny ägare till fastigheten. I förrättningen beslutas om tillträde för anläggande av ledningar, ersättning för upplåtelsen samt vilka befogenheter som ledningsrättshavaren erhåller, till exempel tillträde till ledningen för underhålls- och reparationsarbeten.

På fastigheterna Opp-Norrby 2:94-2:97, 2:120-2:124, 2:247 och 2:256 finns även diken som måste hållas öppna för att avrinningen av fastigheterna ska fungera. Detta regleras genom bestämmelse **dike**.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Allmänt

Fastighetsbildning inom kvartersmarken i detaljplanen, både vad gäller exempelvis avstyckning och fastighetsreglering, sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom att ansökan skickas till Lantmäteriet. Ansökan om en avstyckning, fastighetsreglering etcetera prövas av Lantmäteriet utifrån främst fastighetsbildningslagens bestämmelser. Fastighetsbildningsåtgärder som endast berör en fastighet, såsom avstyckning, kan endast sökas av den berörda fastighetsägaren.

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

I plankartan framgår att vissa av fastigheterna i planområdet berörs av så kallade fastighetsindelningsbestämmelser. Dessa bestämmelser är bindande vid en kommande lantmäteriförrättning. För fastigheter som däremot inte omfattas av några sådana bestämmelser har fastighetsägarna en större möjlighet att påverka fastigheternas utformning, infarter och liknande, under förutsättning att planbestämmelserna i övrigt efterföljs.

Avstyckning

Detaljplaneförslaget innebär en möjlig förtätning inom området genom möjligheten för en del enskilda fastighetsägare att stycka av delar av sina fastigheter för ny bebyggelse. Hur en viss fastighet kan avstyckas anges, för vissa av fastigheterna i detaljplanen, genom fastighetsindelningsbestämmelser. För övriga fastigheter med avstyckningsmöjligheter regleras detta genom planbestämmelser om minsta tomtstorlek. Illustrationsplanens gränser är inte juridiskt bindande, men redovisar hur fastighetsindelningen inom området kan ske. Fastigheter med avstyckningsmöjligheter framgår av bilaga 1.

Marköverföring genom fastighetsreglering

Då nya vägar och naturområden planläggs i ett område med en befintlig fastighetsstruktur, kan det skapas små olämpliga markområden genom detaljplanens gränsdragning. För att komma till rätta med detta och för att kunna utnyttja detaljplanens byggrätter på ett mer effektivt sätt bör markregleringar genomföras, där en viss enskild fastighetsägare köper eller säljer mark till en annan enskild fastighetsägare. Sådana fastighetsbildningsåtgärder sker normalt genom fastighetsreglering (vid en lantmäteriförrättning), där överföring av mark sker från en fastighet till en annan.

Fastigheter som, enligt planförslaget, bör köpa eller sälja markområden framgår av bilaga 1.

Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

Tre g-områden redovisas i detaljplanekartan. Dessa områden är markreservat för inrättandet av gemensamhetsanläggning för tillfartsväg. Den ena anläggningen avses vara gemensam för Opp-Norrby 2:83 och Opp-Norrby 3:1 med intilliggande kommande styckningslotter och den andra gemensamhetsanläggningen avses vara gemensam för Opp-Norrby 2:394, 2:395, 2:400- 2:404 med intilliggande kommande styckningslotter samt för Opp-Norrby 2:382 och 2:383 med intilliggande kommande styckningslotter.

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

Hur en gemensamhetsanläggning ska utformas bestäms vid lantmäteriförrättningen. Där beslutas om vad som ska ingå, vilka fastigheter som ska vara med, vilka utrymmen som ska upplåtas, ersättningar för markupplåtelse, medlemsfastigheternas andelstal etc. Förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan ske i form av en samfällighetsförening eller genom så kallad delägarförvaltning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

För utbyggnaden av allmän platsmark inom planområdet, huvudsakligen nya vägar, har beräkningar tagits fram. Denna utbyggnad beräknas kosta cirka 80 miljoner kronor. I denna kostnad ingår även beräknade kostnader för projektering av gator och andra allmänna anläggningar, markinlösen (ersättningar för inlöst mark samt fastighetsbildningskostnader), gatubelysning och administration. Merparten av dessa kostnader kommer kommunen att finansiera genom uttag av gatukostnader, enligt Plan- och bygglagens regler. Detta innebär att kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken kommer att fördelas och tas ut av fastighetsägarna inom planområdet. Gatukostnaderna och fördelningen av dessa redovisas i en särskild gatukostnadsutredning. Denna utredning görs parallellt med detaljplanen och samråds respektive ställs ut för granskning tillsammans med detaljplanen. Gatukostnadsutredningen godkänns sedan av kommunstyrelsen i samband med antagandet av den slutliga detaljplanen.

Vatten och avlopp

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av avgifter för vatten- och avlopp, enligt Lagen om allmänna vattentjänster. Verksamheten för vatten- och avlopp i Haninge kommun är helt avgiftsfinansierad, vilket innebär att inga skattemedel tillförs. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande taxa för vatten- och avlopp. Se kommunens hemsida (www.haninge.se) för mer information.

Avgiften för vatten- och avlopp består av en anläggnings- samt en bruksavgift. Anläggningsavgiften är en engångskostnad som fastighetsägare betalar för rätten att ansluta till kommunens anläggning för vatten- och avlopp. Bruksavgiften är en avgift som fastighetsägare betalar för sin förbrukning.

Anläggningsavgift debiteras endast för befintliga fastigheter. Detta innebär att om en fastighet har möjlighet att styckas så tas full anläggningsavgift för den nya fastigheten ut först när denna avstyckats.

Kvartersmark

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

Gemensamhetsanläggningar

Kostnader för utbyggnad och framtida drift av planerade gemensamhetsanläggningar inom planområdet, ansvarar de i anläggningen delägande fastigheterna för. Kostnaderna fördelas mellan delägande fastigheter genom, vid lantmäteriförrättning, beslutade andelstal. Andelstal sätts för utförande respektive drift. Även Lantmäteriets kostnader för att inrätta gemensamhetsanläggningen samt eventuell ersättning för anläggningens markupplåtelse fördelas mellan delägande fastigheter.

Fastighetsbildning

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

Bygglov

I samband med detaljplanearbetet har plankostnadsavtal tecknats med större fastighetsägare (enligt figur 24 nedan), vilket innebär att de bekostat en del av arbetet med detaljplanen samt utförda utredningar. Dessa fastighetsägare behöver inte betala någon planavgift i samband med bygglovsansökan. För övriga fastigheter tas kostnader för bygglov ut i enlighet med aktuell plan- och bygglovstaxa.



Figur 24. Fastigheter där plankostnadsavtal har tecknats är markerade med rött.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sofia Anesäter Olsson	Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Ola Grimell	Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Karin Österdahl	Anläggningsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen
Ida Karlsén Hultman	Exploateringsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen
Niklas Ymerson	Exploateringsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen
Åke Svensson	VA-ingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Camilla Kostamo	VA-projektledare VA, Stadsbyggnadsförvaltningen
Sven Lindvall	Bygglövararkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen