



# N o r r b y

detaljplaneprogram

## Medverkande

Maria Ekdahl plan, Julia Stenström plan, Bengt Grönberg vatten och avlopp, Ronny Jarnstedt vatten och avlopp, Ann Wetterström exploatering, Karin Österdahl trafik, Kent Lindgren trafik, Jeanette Flodqvist behovsbedömning, Erik Wijnblad behovsbedömning, Anita Persson Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

# Innehållsförteckning

Inledning	4
Förutsättningar	6
Förslaget	10
Området	12
Tomten	17
Huset	19
Trafik	21
Teknik och genomförande	25
Källor	28

# Inledning

Framtidens Norrby är ett område som präglas av naturen och sambanden mellan sjö – berg – skog. Bebyggelsen är anpassad efter terrängen och inspirationen är hämtad från naturen. I framtidens Norrby är det lätt att förflytta sig och tillgängligheten till rekreationsområden är hög.

## Bakgrund och syfte

Större delen av programområdet omfattas av Utvecklingsprogram för Vega-Norrby som antogs i kommunfullmäktige 1997. Sedan dess har planeringsförutsättningarna för området förändrats. Antalet fastighetsägare som bosätter sig permanent i områdets fritidshus ökar för varje år. En utbyggnad av Vegastaden med en planerad pendeltågstation kommer att stärka områdets attraktivitet ytterligare. Inför utbyggnad av vatten och avlopp, vägar samt ny bebyggelse i Norrby fordras detaljplanläggning.

I mars 2007 fick Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till fördjupat program för Norrby. I uppdraget ingår bland annat att fastslå en etappindelning för detaljplanläggning och indragning av vatten och avlopp, att överväga ändring av detaljplan D 72 för Norrby gärde samt studera dagvattenhanteringen. Programmet ska översiktligt belysa och klarlägga markanvändningen inom området och ange inriktningen för kommande detaljplanläggning.

Efter att detaljplaneprogrammet godkänts kommer detaljplaner att göras för området utifrån de etapper som redovisas i programmet. Detaljplanläggningen sker för att förbättra situationen avseende utsläpp av avloppsvatten från enskilda avlopp till Drevviken med kommunalt vatten och avlopp. Syftet är också att skapa förutsättningar för ytterligare permanentbebyggelse samt ny- och ombyggnad av gator.

## Öppet hus

I maj 2008 genomfördes ett öppet hus i Norrby. Syftet var att i ett tidigt skede samla in synpunkter från fastighetsägare i området. Totalt deltog mellan 100-150 personer. Av det öppna huset framkom att majoriteten av besökarna ville ha större byggrätt och många ville ha möjlighet att stycka sina fastigheter. En stor del av dem som var med på Öppet hus var även måna om att landskapets karaktär skulle tas till vara även i framtiden och att den kuperade terrängen skulle bevaras. En annan viktig fråga som berörde många var säkerheten på vägarna.

## Programområdet

Programområdet avgränsas av Drevviken, Dalkjusevägen, Gudöbroleden, Torfastleden och Norrby gärde. Området är mycket omfattande, cirka 215 hektar.

## Norrby gärde

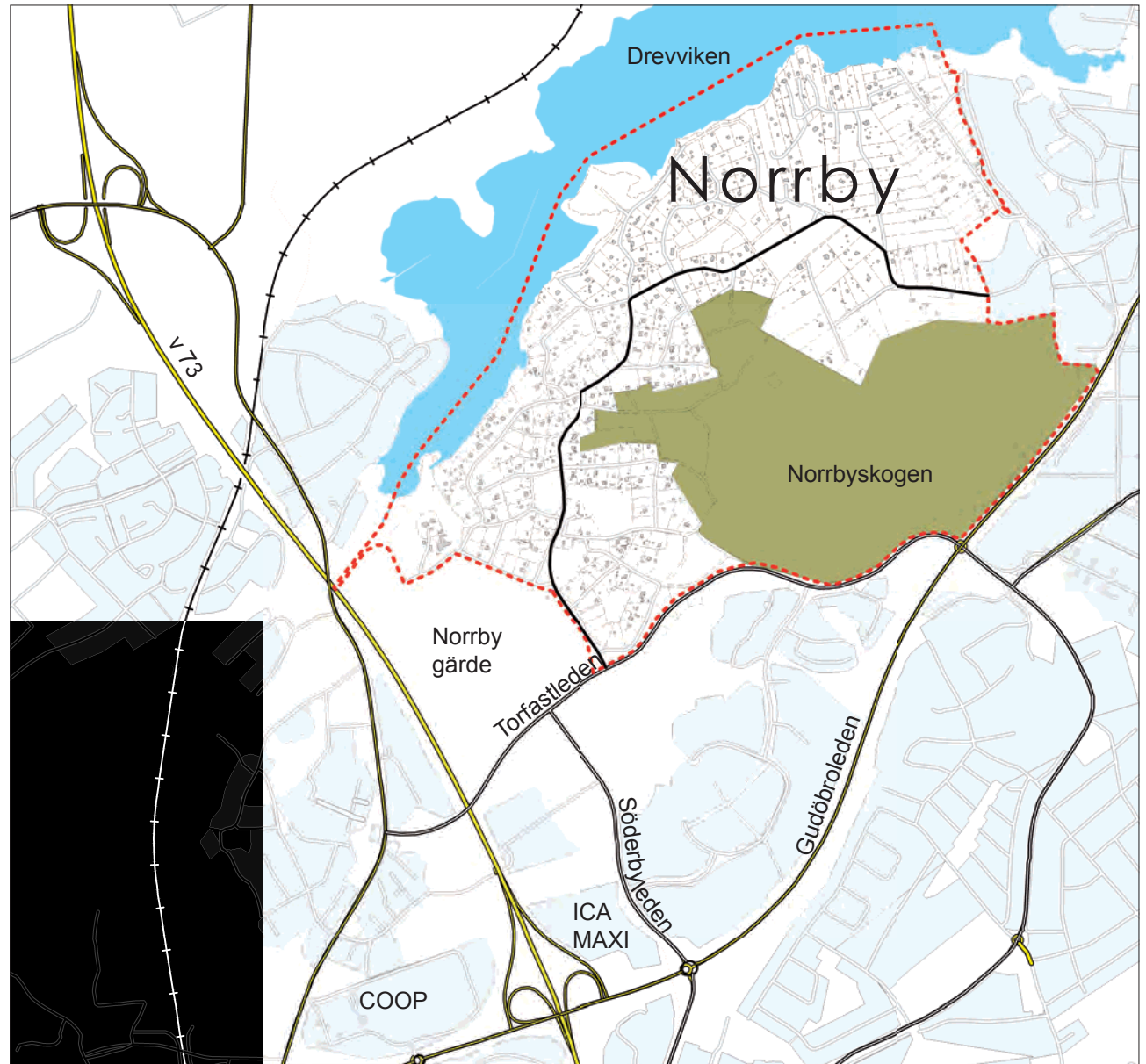
I uppdraget som gavs av kommunstyrelsen står att ändring av detaljplan för Norrby gärde ska övervägas i detta program. Norrby gärde kommer i hög grad påverkas av Trafikplats Vega varför området kommer att ingå i programmet för Trafikplats Vega. Detta för att på ett bättre sätt kunna tillgodose en helhetslösning för trafiksituationen och ett samspel med det planerade Vegastaden.

## Definitioner

Detaljplaneprogram - planprogram - programmet, används synonymt.



Översiktlig karta



Programområdet.

# Förutsättningar

## Programområdets karaktär

Norrby har en småskalig karaktär som bitvis präglas mycket kuperat landskap, lummighet och gles bebyggelse. Rester av jordbrukssamhället lever kvar i form av ängspartier.

I norra delen av programområdet är den gamla odlingsmarken samlad i de småskaliga dalgångarna och avgränsas av skogbeklädda höjdpartier med bebyggelsen placerad i randzonen. Bebyggelsen är framträdande. I de skogspartier som finns karaktäriseras området av mindre hus på tomter med mycket sparad vegetation, främst barrträd. Här är bebyggelsen lågmäld och försvinner bland träden. Den norra delen har karaktär av avstyckningsplan med få vägar, mycket djupa fastigheter, vissa upp emot 200 meter, men ofta förhållandevis smala mot vägen, några mindre än 20 meter. I den norra delen är kontakten med Drevviken svag då tomterna är mycket avlånga och rika på vegetation.

De södra och mellersta delarna möter Drevviken med branta höjdpartier där berget stiger raskt upp från strandlinjen. Intrycket från vattnet är höjdryggar med skogssiluett som på vissa ställen bryts av med bebyggelse. 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 eller vägre-servat och sparade allmänningar.

## Markägoförhållanden

Området har idag cirka 340 enskilt ägda fastigheter. Marken inom programområdet ägs till stor del av privatpersoner. Större markägare är JM, Skanska mark och exploatering, Expo Förvaltning AB samt Haninge kommun. Vägnätet ägs av Skanska mark och exploatering.

## Planförhållanden och gällande planer

### Översiktsplan 2004

I den kommunala översiktsplanen (ÖP), som är antagen 2005, är bostadsområdet markerat som förändringsområde för bostäder och ÖP anger att området ska prioriteras i arbetet med omvandlingsområden. Norrbyskogen är klassad som tätortsnära grönområde och viktig att bevara.

### Vega-Norrby utvecklingsprogram

Hela programområdet ingår i Vega-Norrby utvecklingsprogram från 1996. Utvecklingsprogrammet ger utrymme för förtätningar och detaljplaneprogrammet stämmer i huvudsak med utvecklingsprogrammets intentioner.

### Gällande planer

Östra Täckerråkers gård är detaljplanelagt för arbetsplatser (D 72). Planläggningen skedde på 1990-talet men ingen del har blivit utbyggd. Programmet föreslår en förändring av markanvändningen till bostä-

der. Fastigheten Vendelsö 3:1986 är detaljplanelagd för skoländamål sedan tidigare (D 180). Programmet föreslår även fortsättningsvis skolverksamhet på tomten, men med en utökning utav tomten. Programområdet är i övrigt inte detaljplanelagt.

### Gällande byggregler

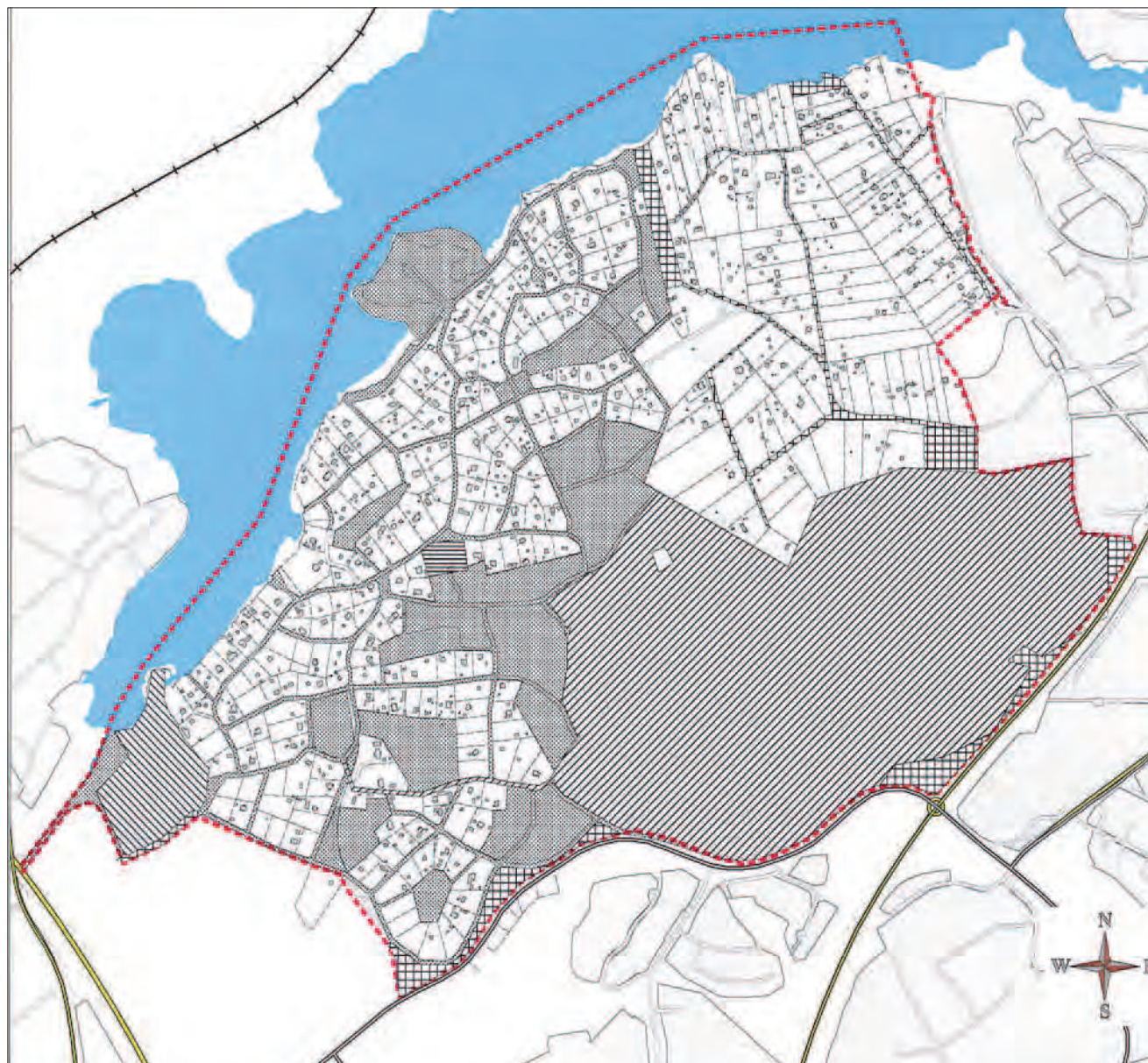
Möjligheterna för kommunen att medge ny bebyggelse i Norrbyområdet är för närvarande begränsade, främst på grund av att vatten- och avloppsfrågorna inte är lösta och att den kommunala servicen i form av skolor, barnomsorg och kollektivtrafik är ofullständigt utbyggd. Möjligheten till tillbyggnad är också mycket begränsad. Bygglov för nybyggnad på obebyggda tomter medges som regel inte.

### Hållbart samhälle

Haninge kommun håller på att ta fram ett program för hållbarhet. Programmet beräknas antas under våren 2010. I det fortsatta arbetet med detaljplanerna ska hållbarhetsprogrammet sätta sin prägel på innehållet.

Större markägare inom programområdet.

-  Haninge kommun
-  Norrby fastighetsägarförening
-  EXPO Förvaltning AB
-  JM AB
-  Skanska mark och exploatering



## Strandskydd

Vid hav, sjöar och vattendrag gäller generellt strandskydd. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv, samt att bevara goda livsmiljöer på land och i vatten för växt- och djurlivet.

1 juli 2009 inträdde ny lagstiftning angående strandskydd. För hantering av planärenden finns särskilda övergångsbestämmelser. Programmet för Norrby initierades i och med att Kommunstyrelsen 2007-03-19 § 61 beslutade om att ett förslag till fördjupat program för Norrby skulle tas fram. Uppdraget ses som en inledning till fortsatt detaljplaneläggning av området vilket gör att beslut i strandskyddsfrågan fattas enligt den gamla lagstiftningen, det vill säga att länsstyrelsen är beslutsmyndighet.

I områden som omfattas av detaljplan kan strandskyddet upphävas, under förutsättning att det finns särskilda skäl för ett upphävande. I Norrby är strandskydds-zonen vid normalt medelvattenstånd 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Området kring Östra Täckåkers gård omfattas av en detaljplan från 1990 och där har strandskyddet upphävts. Strandskyddet återinträder intill 100 m från stranden för området automatiskt när den befintliga detaljplanen ersätts med en ny.

Strandlinjen i Norrby består i dag till största delen av privata fastigheter och området närmast strandkanten omfattas i de flesta fall av det så kallade tomtplatsområdet. Dessa områden utnyttjas inte av allmänheten varför programmet föreslår att strandskyddet på land upphävs på kvartermark.

De markområden där strandskyddet föreslås upphävas har inte några kända skyddsvärda biotoper eller dylikt. Marken nyttjas och sköts framför allt som tomtmark och de biologiska värdena bedöms därför inte påverkas på ett oacceptabelt sätt. Strandskyddet bör dock kvarstå i vattenområdet samt på naturmark.

## Nyckelbiotoper, sumpskogar mm

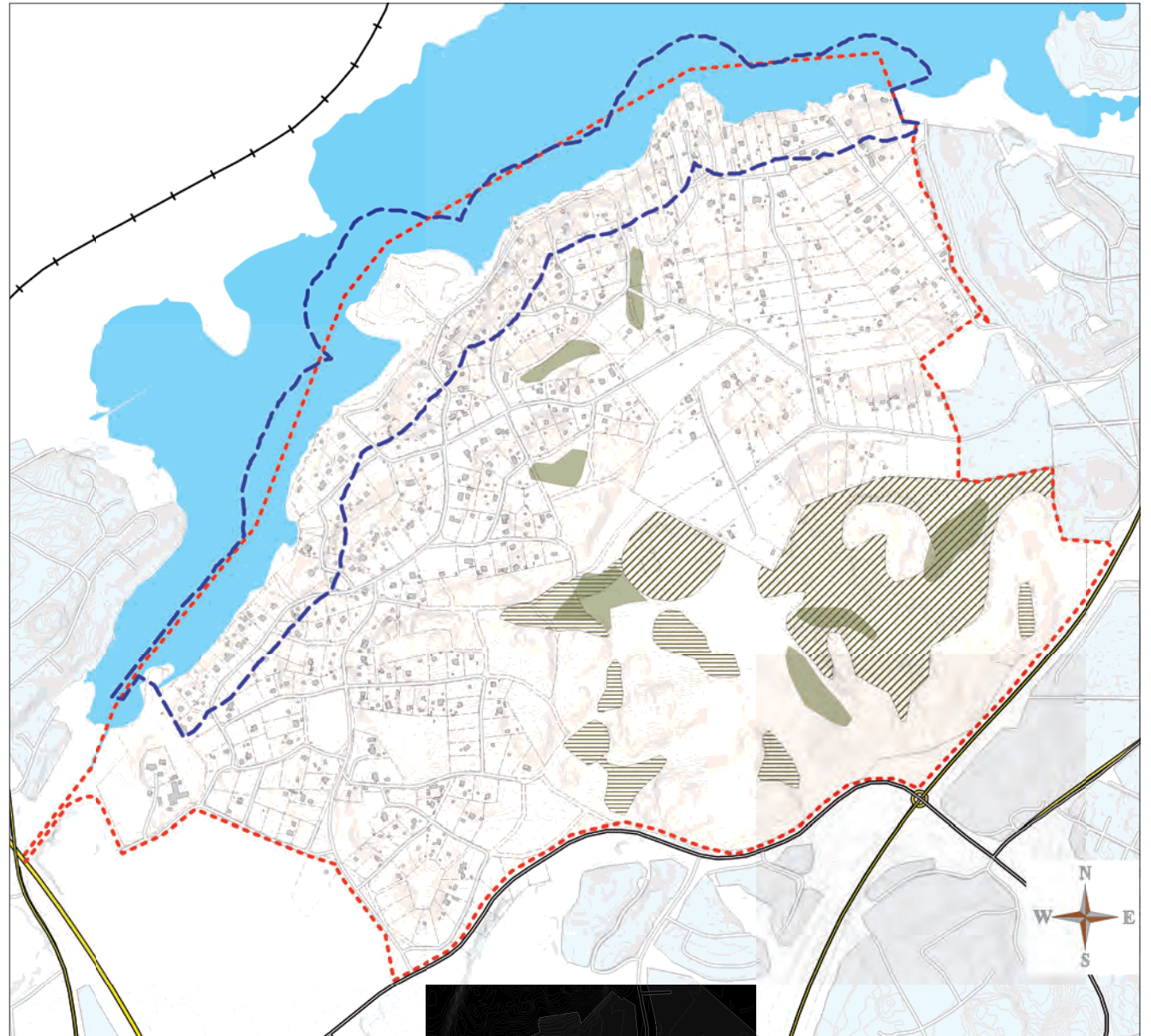
Nyckelbiotoper är värdefulla skogsmiljöer som bedöms ha mycket stor betydelse för skogens fauna och flora. Begreppet nyckelbiotop har i sig ingen juridisk innebörd som medför automatiskt skydd. Områden med höga naturvärden och sumpskogar har också ett generellt naturvärde och inget automatiskt skydd. I det fortsatta detaljplanarbetet krävs inventeringar av de områden som omfattas av nyckelbiotoper, höga naturvärden och sumpskogar. Detta för att utreda deras värde och skyddsavstånd.

Naturresevat, Natura 2000 och riksintressen  
Det finns inga Naturresevat, Natura 2000 eller riksintressen inom programområdet.



Strandskydd och naturvärden inom området.

-  Strandskyddsområde
-  Område med höga naturvärden
-  Sumpskog
-  Nyckelbiotopsområde



# Förslaget

Norrby är, och kommer att fortsätta vara, en attraktiv boendemiljö. Här finns både boende med sjöutsikt och boende med skogen in på knuten. Programförslaget visar på en utbyggnad av Norrby som bostadsområde.

## Grönstruktur och rekreation

Norrby skogen med dess natur- och rekreationsvärden bevaras till största delen. Vid detaljplaneläggning är det viktigt att säkra en hög tillgänglighet till skogen och Drevviken. Detta föreslås ske genom att den befintliga strandpromenaden förbättras, badplatsen på Badholmen samt de gröna passager som ger tillgänglighet till vatten och skog säkerställs. Programmet föreslår att strandskyddet på 100 meter upphävs på kvartersmark. Lekparker kommer att anläggas inom området.

## Bebyggelseutveckling

Den övervägande bebyggelseutvecklingen inom Norrby kommer att äga rum inom de områden som redan idag är ianspråkta för bebyggelse. Det gör att Norrbys befintliga bebyggelse utvecklas mot ett villaområde. Fastigheternas storlek och karaktär varierar kraftigt varför även förutsättningarna och storlekar för styckningar kommer att variera. Programmet föreslår en generell målsättning för tomtstorlekar på mellan 1 000 och 1 500 kvadratmeter.

Utöver det föreslår programmet en tätare bebyg-

gelse främst i anslutning till Norrbyskogen. Den tätare bebyggelsen kan komma att bestå av radhus, parhus och enstaka villor men även mindre flerbostadshus kan komma i fråga.

Största bruttoarea för huvudbyggnad föreslås för småhus vara 250 kvadratmeter. På varje fastighet får endast en huvudbyggnad byggas. Största byggnadsarea för fristående enplanshus är 180 kvadratmeter. Val av hustyp måste ske utifrån varje tomts förutsättningar. Byggnader skall placeras i terrängen så att sprängning i berg eller utfyllnader undviks.

Programmet föreslår två förskolor och en skola inom området.

## Verksamhetsområde

Ett verksamhetsområde föreslås vid korsningen Gudöbroleden/Torfastleden. Då Gudöbroleden är en sekundär transportled för farligt gods behöver en riskanalys göras i detaljplaneskedet. På grund av närheten till Norrbyskogen och bostadsbebyggelsen bör verksamheterna vara av sådant slag att de inte är störande och de bör ha en estetisk tilltalande utformning både mot väg och mot skog.

## Trafik

Programmet föreslår en förbättring av gång- och cykelmöjligheterna både inom Norrby och till större målpunkter utanför området. Norrbyvägen,

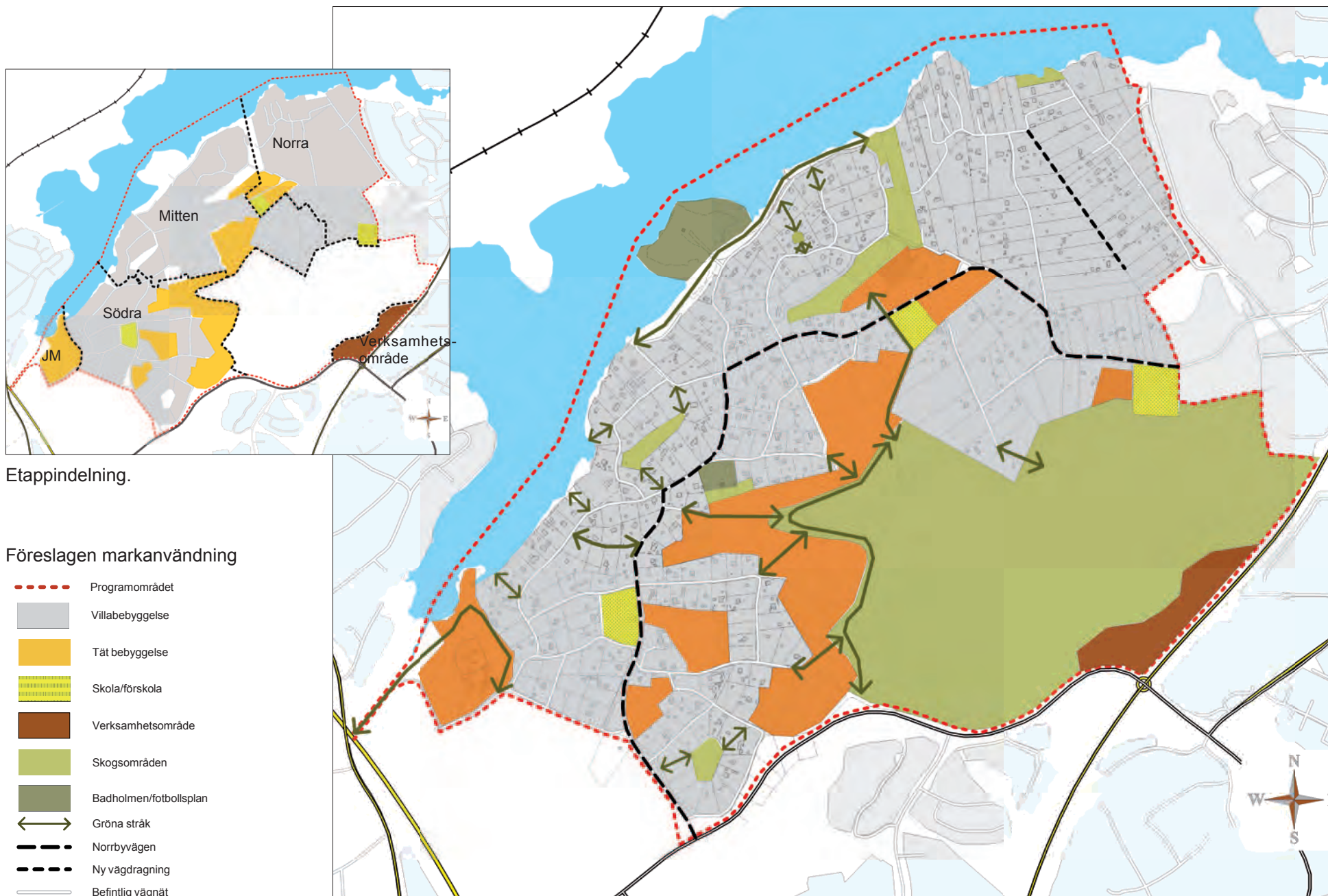
som huvudväg genom området, breddas och förses med gång- och cykelväg. I och med breddningen av vägen förbättras förutsättningarna för bättre kollektivtrafik genom området. Lokalvägarna kommer också att förbättras, till exempel genom ny beläggning. En ny väg föreslås mellan fastigheterna på Dalkjusevägen och Atletvägen för att möjliggöra styckningar i denna del av programområdet.

Gatukostnaden för Norrbyvägen ska fördelas över alla fastigheter inom hela programområdet. Kostnaderna för lokalvägarna fördelas inom varje etapp.

## Tidplan

Detaljplaneprogrammet sänds ut på samråd under perioden mars-april 2010. Efter det sammanställs inkomna synpunkter innan programmet kan godkännas av Kommunfullmäktige.

Detaljplaneläggningen av Norrby delas i fem etapper och första etappen föreslås bli den norra etappen. Ett detaljplanearbete för den första etappen kan bli aktuellt att påbörja tidigast hösten 2010. En detaljplan med denna omfattning tar uppskattningsvis mellan 2-3 år att göra. Arbetet med utbyggnad av gatunät samt vatten och avlopp beräknas ta omkring två år och kan påbörjas när en detaljplan antagits och vunnit laga kraft. Därefter kan bygglov ges.



Etapindelning.

Föreslagen markanvändning

- Programområdet
- Villabebyggelse
- Tät bebyggelse
- Skola/förskola
- Verksamhetsområde
- Skogsområden
- Badholmen/fotbollsplan
- Gröna stråk
- Norrbyvägen
- Ny vägdragning
- Befintlig vägnät

# Området

## Grönstruktur

Helhetsintrycket av Norrby är att det är ett skogsområde med utspridd bebyggelse, mycket lummigt med företrädesvis barrskog. Inom och runt Norrby finns gröna ytor av varierande storlek med olika funktioner och innehåll. Markanvändningen är inte reglerad i någon detaljplan och för större delen av friområdena gäller att marken ägs och brukas av andra fastighetsägare än de som har den direkta nyttan av området för rekreation.

Den östra delen av programområdet utgörs av ett skogsområde, Norrbyskogen. Skogsområdet är variationsrikt med hållmarksskog, barrskogsklädda dalgångar, sumpskog och skogskärr. Här finns också ängar och åkrar som till stor del är under igenväxning. På många håll är skogen dåligt skött och det kan ibland vara svårt att ta sig fram utanför de upptrampade stigarna. I översiktsplanen är Norrbyskogen klassad som tätortsnära grönområde och viktig att bevara som närrekreationsområde. Skogen är värdefull för det rika djur- och fågellivet och här finns både nyckelbiotoper, sumpskogar och områden med höga naturvärden.

Den tätortsnära skogen spelar stor roll för det lokala klimatet och för luftkvaliteten. Vinden bromsas upp och skogen har en temperaturutjämnande effekt och bidrar till luftväxlingen under varma somrardagar. Träden filtrerar luftföroreningar och

syresätter luft. Skogen har också betydelse för den lokala hydrologin då våtmarker och bäckar tar emot dagvatten från omkringliggande bebyggelse. Gudöbroleden och Torfastleden är två tunga barriärer som skär av kontakten mellan omkringliggande bostadsområden och Norrbyskogen. Båda lederna påverkar skogen med trafikbuller. Här fungerar skogen som skärm mellan bostäderna i Norrby och trafiklederna.

Naturmark, parker och offentliga platser skapar möjligheter till möten med andra människor, och platser med vattenkontakt och gröna bebyggelseområden ökar värdet på fastigheterna. Den kommande detaljplaneläggningen kommer att innebära ett ökat tryck på naturområden dels i form av exploatering av obebyggda tomter, dels i ett ökat utnyttjande som friområde. En viktig uppgift i detaljplaneprocessen blir därför att göra en rimlig avvägning mellan önskemål om exploatering och att säkerställa tillgängligheten till väsentliga grönområden och grönstråk inom och i anslutning till programområdet.

Programmet föreslår att Norrbyskogen bevaras som närrekreationsområde samt som ett skogsområde med skyddsvärt växt- och djurliv. Programmet föreslår dock att en viss exploatering i skogskanten tillåts. Vid detaljplaneläggning är det viktigt att säkra tillgängligheten till Norrbyskogen så att de gröna passager som finns inte byggs igen. I den norra de-

len är det extra viktigt då det enbart är privat tomtmark som gränsar till skogen. I den södra delen är det viktigt att bevara den höga tillgänglighet som idag finns.

Vid detaljplaneläggning ska gränssnittet mellan tillkommande bebyggelse och naturmark utformas så att gränsen mot privata tomter blir tydlig så att naturmark och mötesplatser märkbart upplevs som offentliga. Det finns ett stort värde i gröna kilar och passager som ger möjlighet till lek och möten i närheten av bostaden. Flera av de föreslagna passagera kan också fungera som utsiktspunkter mot Drevviken och över området i stort.





Kommunen äger en bit mark som löper i området mellan Gränsvägen och Slingervägen. Markområdet är i dag ovårdat och ganska otillgängligt. Trots det är det en tillgång som bör bevaras och utvecklas, eftersom den bildar en passage till vattnet och ansluter till strandpromenaden. Det gångstråk som fanns ner till vattnet bör restaureras i någon form.

Mellan Slingervägen och Gränsvägen finns idag en gångförbindelse mellan Slingervägen och Norrby Strandstig rustas upp i samband med utbyggnad av vägar och vatten och avlopp i området.

## Blåstruktur

Programområdets nord-västra sida består av en strandlinje som gränsar mot Drevviken. I över-

### Föreslagen grönstruktur

-  Skogsområde
-  Badholmen, fotbollsplan
-  Grönstråk
-  Å



siktsplanen betonas att närheten till Drevviken är en tillgång som ska bevaras och förbättras vid framtida planläggning. Vid vissa ställen är dock tillgängligheten till sjön mindre bra på grund av kuperad terräng och många privata fastigheter med sjötomter. Drevviken omfattas av ett strandskydd på 100 meter i vattnet och på land. Se vidare under kapitlet ”förutsättningar”.

I planprogrammets norra gräns finns en bäck som sträcker sig från Norrbyskogen, längs Slöjdvägen - Norrbyvägen – Dalkjusevägen ner till Drevviken. Bäckens är ett positivt inslag för människor, växter och djur. Det är viktigt att vattenfåran hålls ren från skräp med mera så att vattenståndet mot bäcken inte blir högre än naturligt. På grund av rasrisk bör marknivåerna mot bäcken inte ändras.

Längs med Drevviken finns en strandpromenad som löper från Norrby strandväg fram till Norrby holme och som sen fortsätter söderut till Norrby vinterväg. Programmet föreslår att strandpromenaden säkras i detaljplan samt att den rustas upp där det så behövs.

De passager som finns mellan vissa fastigheter som ger allmän tillgänglighet till vattnet säkras i detaljplan. Passagerna ägs idag av Skanska men kommer att övergå i kommunal ägo. Programmet föreslår att

bryggor för allmänheten anläggs vid dessa ställen. Angående privata bryggor föreslår programmet att en begränsning införs i detaljplan om att vattenområdet inte får överbyggas med undantag för mindre bryggor där så prövas lämpligt.

## Rekreation och mötesplatser

Det finns inga offentliga/kommunala parker eller lekparkar i Norrby men en uppskattad plats för rekreation är Norrby holme med bad, bryggor och gångstråk utmed vattnet. Badet fungerar idag som naturlig mötesplats och hit kommer människor även från andra kommuner för att bada. Badplatsen sköts idag av Norrby fastighetsägareförening men marken ägs av Skanska. Marken kommer att övergå i kommunal ägo vid detaljplanläggning. I det fortsatta detaljplanarbetet ska förutsättningarna att ytterligare utveckla Norrby holme för allmänheten studeras vidare.

Strax norr om programområdet ligger Dalenbadet (Krokodilbadet) som sköts av kommunen. Här finns sandstrand, parkering och utedass.

Inom området finns, vid Norrby skogsväg, en bollplan som ägs och sköts av Norrby fastighetsägareförening. Här finns även en klubbstuga för gemensamma aktiviteter. I anslutning till fotbollsplanen finns en pulkabacke. Såväl bollplanen som pulkabacken är viktiga element att bevara i den fortsatta planeringen.

De många slingrande vägarna med många korsningar ger möjligheter att mötas och det är viktigt att de naturliga mötesplatserna beaktas i den fortsatta planeringen. Det finns även behov av uppskattningsvis två kommunala lekparkar i området, dessa kommer att lokaliseras senare i detaljplaneskedet.

## Kulturmiljö och fornlämningar

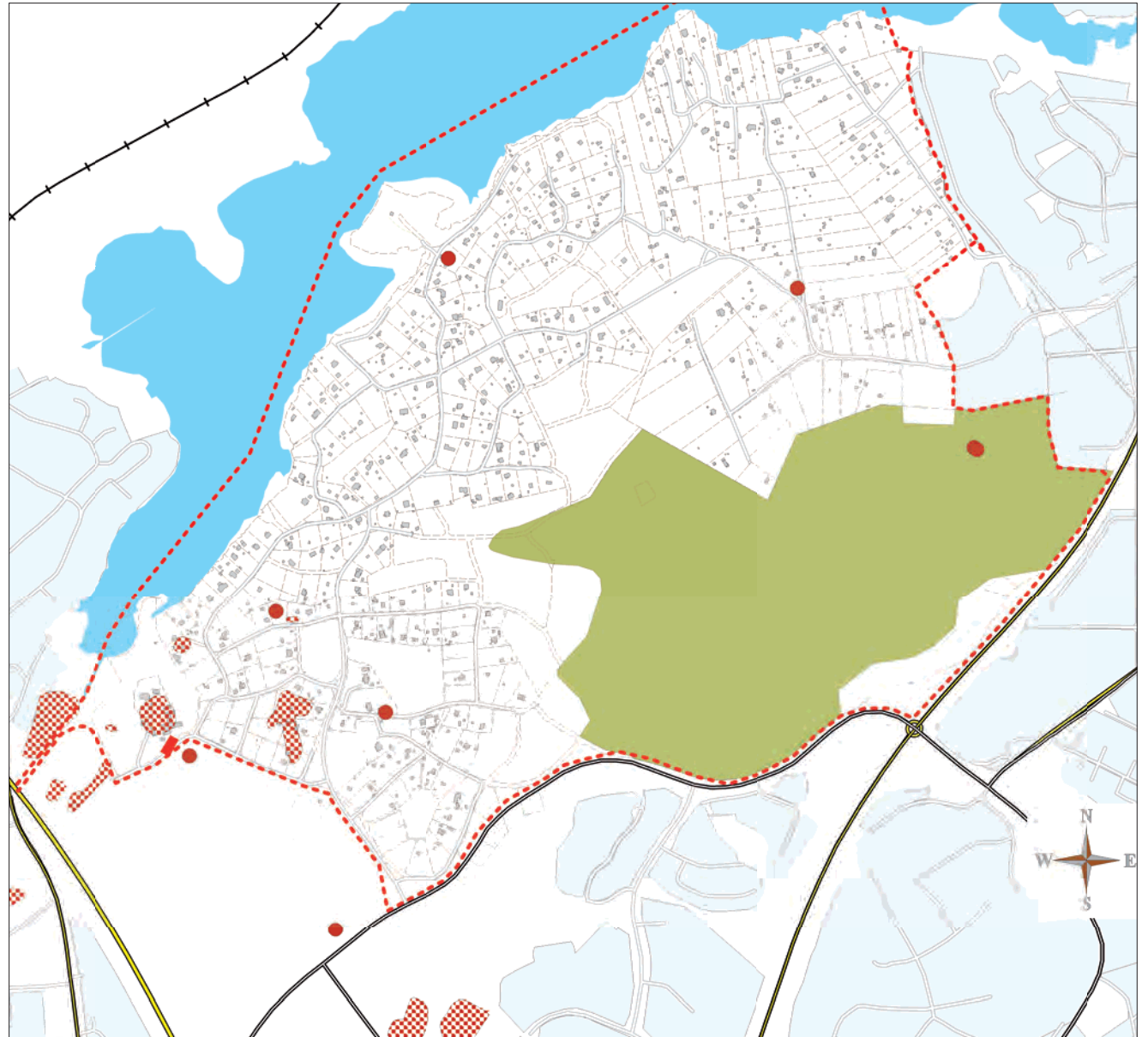
Området har anor långt tillbaka i tiden. Ett fynd av en spetsnackig yxa av grönsten, funnen på Norrby gård, indikerar möjligen mänsklig verksamhet i området redan under tidig yngre stenålder. Väster om Östra Täckeråkers gård, i höjdpunkt söder om Hallsten finns en grav (stensättning) i krönläge vilket gör en första bosättning under bronsåldern sannolik. Stensättningen ligger i park/naturmark i gällande detaljplan och föreslås göra det även i kommande planer. Fornlämningar inom tomtmark kommer att hanteras i detaljplaneskedet. Till exempel genom att begränsa byggbar mark.

Utvecklingsprogrammet för Vega-Norrby belyser tre områden inom Norrby programområde i den kulturhistoriska analysen: Östra Täckeråker, Norrby gård samt Dalen, Hagtornsvägen-Dalkjusevägen.

Östra Täckeråkers gård ligger i en sluttning ner mot Drevviken och omgivningen består av öppen ängsvegetation. Förutom huvudbyggnaden, som är ombyggd, finns det även ett äldre bostadshus

Fornlämningar inom programområdet.

-  Fornlämning
-  Fornväg
-  Fornlämningsområde



samt ekonomibyggnader. Det gamla odlingslandskapet utgörs i söder av Norrby gårde som i sin västra del genomkorsas av väg 73. Gården har inte något uttalat kulturhistoriskt värde, men ekonomibyggnaderna bör dokumenteras före en eventuell exploatering av området. Delar av området bör hållas oexploaterat.

Rester av Norrby gård finns i västra delen av programområdet. Många äldre byggnader är rivna, andra är restaurerade. Några av de tidigare bostadshusen är avstyckade till permanentbostäder. I Norrby skogen finns rester av gamla brukningsenheter, men odlingslandskapet har där vuxit igen. Eventuella bevarandaspekter bör utredas vid detaljplanläggning.

1908 påbörjades en exploatering av Vendelsö gårds ägor för fritidshus och villabebyggelse. Sommarstugorna gavs en stark individuell prägel med olika paneltyper, lövsågade snickerier, utbyggnader och verandor. Spår av dessa finns kvar på vissa platser i området.

## Service

Det finns idag varken någon kommunal eller kommersiell service i Norrby. Området ligger dock nära flera större affärscentra som ICA Maxi och Coop.

Den kommunala servicen har setts över i programarbetet och baserat på Utbildningsförvaltningens

bedömning finns det på längre sikt ett behov av en skola från förskoleklass upp till klass 5. Skolan bör ligga nära Norrbyvägen för att undvika onödig trafik på de mindre gatorna och så att skolan kan nås på ett säkert sätt via gång- och cykelvägen eller genom busstrafik.

Detaljplaneprogrammet föreslår att den skol-/förskoletomt som finns detaljplanlagd i programmets norra del används för skolverksamhet. Tomtens storlek behöver utökas för att motsvara Utbildningsförvaltningens behov. Tomten föreslås utökas mot Norrby skogen.

I området planeras även för två förskolor. I södra delen föreslås förskolan placeras vid Norrbyvägen/Bygdevägen. I programområdets norra del föreslås också en förskola placeras längs med Norrbyvägen. Se förslagskarta.

## Hästar

Inom området finns betande hästar samt stall. Idag finns inga tillstånd för hästar inom området och det finns inga bygglov för byggnation av stall.

Inom tätbebyggt eller planlagt område är det rekommenderade avståndet mellan stall och bostad minst 200 meter. Generellt anser Hanninge kommun att hästhållning inte bör ske på småhusfastigheter avsedda för bostadsändamål.

## Behovsbedömning

Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp anses medföra en mindre miljöbelastning på programområdet och dess närhet än idag. Programområdets exploatering bedöms dock kunna medföra skada på ekologiskt känsliga områden samt på rekreativvärden. Detaljplanen bedöms därmed innebära betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed behöva upprättas för de områden som innebär ny bebyggelse inom oexploaterad mark.



# Tomten

Tomterna inom området är i allmänhet stora, mycket kuperade och av naturmarkskaraktär. I den norra delen av programområdet finns stora tomter som är långsmala där bebyggelsen har placerats långt in på tomterna på sluttningar. I den södra delen har tomterna något mindre storlek och varierade former och här är bebyggelsen placerats mer omväxlat.

Erfarenheter från andra liknande delar av kommunen har visat att karaktären på området förändrats med utökade byggrätter och minskade tomtstorlekar. Stora markförändringar görs och området ändrar successivt karaktär. I Norrby föreslås en annan inriktning med större tomter för att bevara karaktären.

## Tomtstorlek

Att området är starkt kuperat begränsar den byggbara ytan. För att inte påverka landskapet i allt för stor omfattning måste nya tomter anpassas till rådande terräng. Inom tomterna kommer det att finnas områden som i detaljplan markeras som prickad mark, mark som inte får bebyggas. Det kan vara område i anslutning till väg, värdefull naturmark, brant terräng, sank mark, område för avledning av dagvatten eller mark som av andra skäl gör den olämplig att bebygga.

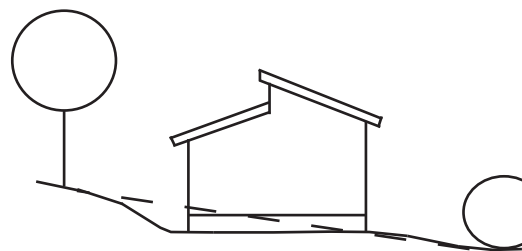
Huset skall anpassas till naturen. En omarbetning av terrängen för att passa till en viss typ av hus kommer inte att medges. Sättet att stycka kommer

att lösas i detaljplaneskedet tillsammans med fastighetsägarna.

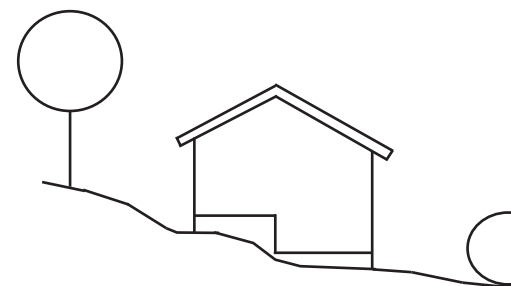
## Avstyckningar villatomter

För att minimera påverkan på landskapet föreslås en minsta tomtstorlek på mellan 1 000 och 1 500 kvadratmeter. Beroende på tomternas olika terrängförutsättningar kommer tomtstorlekarna att variera inom området. I dagsläget går det inte att avgöra vilka tomter som går att stycka i den mindre storleken utan det kommer att avgöras från fall till fall i detaljplaneskedet.

Det kan bli aktuellt med fastigheter med parhus och där kan tomtstorlekarna tillåtas bli något min-



Princip för hur markutjämning kan göras.



Stora nivåskillnader i terräng kan tas upp av en invändig trappa i huset.

dre. Lämpligheten för parhus prövas i detaljplaneskedet.

### Tätare bebyggelse

Tomtstorlekarna för de områden som är utpekade för tätare bebyggelse blir mindre än i övriga området. Vilken storlek som är mest lämplig beror på hustyp samt terrängförhållanden och måste därför studeras vidare i detaljpanelägningen.

### Byggnaders placering

Längs Norrbyvägen kommer huvudbyggnadernas läge på tomten att regleras på grund av buller från Norrbyvägen. Det här kommer att studeras närmare i detaljplaneskedet när utförliga bullerutredningar är gjorda.

Ett mycket uppskattat område är kring bäcken längs Dalkjusevägen. Området har inget kulturhistorisk bevarandevärde men är mycket uppskattat för sin karaktär med bäcken, de små villorna längs med vattnet och de stora trädgårdarna. När området norr om bäcken detaljplanerades tilläts mindre bebyggelse längs bäcken på små tomter.

Den södra sidan av bäcken kommer att behandlas på ett liknande sätt. På de fastigheterna som gränsar till bäcken kommer mindre tomter och byggrätter att tillåtas. Byggnadernas placeringar kommer att studeras närmare vid detaljpanelägning.

Risken för översvämning vid högt vattenstånd i Drevviken är stor. En utredning som utförts av SMHI år 2000 visar att vattennivån i Drevviken vid extremt hög nivå kan bli närmare + 21 meter över havet. Normalvattennivån ligger på +19,3 meter över havet. Därför kan ingen bebyggelse tillåtas under + 21 meter över havet.

### Tillgänglighet utomhus

Riktlinjen är att för nya tomter och byggnader ska tillgängligheten i största möjligaste mån uppfyllas.

Det är viktigt att försäkra sig om att en person med rörelsehinder kan komma fram till entrén till nya hus. Det innebär att infarten till en byggnad som ligger högt måste gå ända fram till entrén eller upp till den höjd som husets entré har.

En utfart från tomt bör inte vara brantare än 5 procent, i undantagsfall accepteras upp till 8 procent. Se även texten om tillgänglighet under avsnittet Trafik.

### Antal bostäder på tomten

En huvudbyggnad och en eller två komplementbyggnader tillåtas per fastighet.

### Geologiska och hydrologiska krav vid källare

I delar av programområdet finns fastigheter som har problem med instängt vatten/sank mark och/eller har dåliga geotekniska förutsättningar för bebyggelse, till exempel där lera förekommer. Stor uppmärksamhet och försiktighet måste iakttas vid grundläggning. Problemet kommer att utredas vidare i detaljpanelägningen.

### Markradon

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 behövs.

### Verksamheter på tomten

Verksamheter som är förenliga med bostadsändamål enligt Boverkets riktlinjer i ”Bättre plats för arbete” och som inte medför omfattande trafik till exempel kontor och frisör, tillåts.

# Huset

Anpassa huset efter terrängen – inte tvärtom!

Bebyggelsen i området varierar mycket, alltifrån enkla fritidshus till stora villor med varierad ålder, en del från förra sekelskiftet. De flesta äldre husen är mycket bra anpassade efter Norrbys kuperade terräng.

Ett mål för planeringen av Norrby är att förnyelse och förtätning ska kunna ske samtidigt som områdets karaktär huvudsakligen bevaras. En väsentlig faktor i detta sammanhang är att byggnaderna anpassas till terrängen. Byggnader skall placeras så

i terrängen att sprängning i berg eller utfyllnader undviks. För att ta upp nivåskillnader vid grundläggning skall murar, plintar eller pelare företrädesvis nyttjas istället för att spränga i berg, om möjligt kan souterrängvåning anordnas.

Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Under fortsatt detaljplanering kommer bestämmelser som reglerar byggnadernas utformning och placering tas fram för att anpassa byggnaderna till terrängen.

## Tätare bebyggelse

Inom området finns ett antal större fastigheter som kommer att bli aktuella för något tätare bebyggelse

än enskilda småhus. (Se kartan över programförslaget.) Inom dessa områden kan det bli aktuellt med parhus, radhus och mindre flerbostadshus, till exempel ”Boklok-hus”. Omfattningen av en exploatering av dessa områden utreds vidare i detaljplaneskedet.

De områden som är utpekade för tätare bebyggelse är i de flesta fall obebyggda och upplevs och utnyttjas idag som grönområden. Fastigheterna ligger till största del i anslutning till Norrbyskogen och är delvis mycket kuperade. Det är viktigt att den nya bebyggelsen som planeras på dessa fastigheter planeras med stor hänsyn till befintlig bebyggelse och natur.



Exempel på hus anpassade till landskapet. Sandgrind, UpplandsBro(Skanska nya hem) och Kullön, Vaxholm(Småa).

## Villabebyggelse

Bruttoarean (BTA) innefattar den totala arean i samtliga våningar där ingår såväl källare, souter-rängvåning och inredningsbar vind.

Bruttoarea är summan av den användbara bostadsytan och biytor, på alla våningsplan, med alla väggar, trappor och inredningsenheter som köks-skåp och garderober medräknade.

Källa: Svensk Standard SS 02 10 53

Huvudbyggnaden föreslås få uppta max 1/6 av tomtarean dock får största bruttoarean för huvudbyggnaden vara 250 kvadratmeter. Bruttoarean föreslås bli 300 kvadratmeter för tomtstorlekar över 1500 kvadratmeter. På varje fastighet får endast en huvudbyggnad uppföras. Största byggnadsarea för fristående enplanshus är 180 kvadratmeter. Val av hustyp måste ske utifrån respektive tomts förutsättningar. Huvudbyggnaden får inte placeras närmare tomtgränsen än 4 meter.

I Norrby föreslås att bebyggelsen anpassas till den kuperade terrängen. Detta kan nås till exempel genom en uppdelning av huvudbyggnaden i två sammansatta byggnadskroppar med olika hushöjd och olika antal våningar vilket ger en varierad bebyggelse med småskalig karaktär. Det bör även vara möjligt med souter-ränglösningar där det är lämpligt.

## Komplementbyggnader

Komplementbyggnader, som garage, uthus och växthus föreslås omfatta en byggnadsarea om högst 50 kvadratmeter och begränsas i antal till högst två stycken på varje fastighet. Komplementbyggnader får endast uppföras i en våning och får inte placeras närmare tomtgränsen än 1 meter.

## Altaner

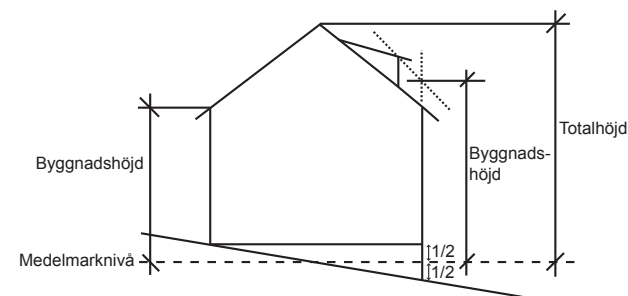
En altan räknas in i byggnadsarean om den kan betraktas som en tillbyggnad, eller byggnad om den är friliggande. Altaner är lovfria upp till en höjd av 0,5 meter över marken inom detaljplanelagt område.

## Husets höjd och taklutning

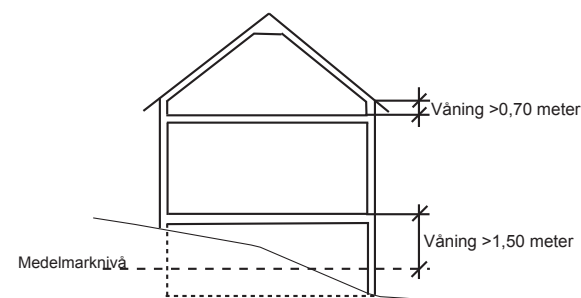
Två våningar tillåts inom hela programområdet. Högst totalhöjd för huvudbyggnad föreslås bli 9 meter. Dock får vissa byggnadsdelar som till exempel skorsten överstiga totalhöjden med max 1 meter.

Takvinkeln begränsas inte när det gäller huvudbyggnaden. Det innebär dock att man i princip inte kan ha en takvinkel på mer än 27 grader om två fulla våningar byggs.

Totalhöjden för komplementbyggnader får inte överstiga 4,5 meter och taklutningen begränsas till 27 grader.



Totalhöjd är högsta punkten på huset. Förordning 1994:1237



Avgörande för hur många våningar ett hus har är skillnaden mellan byggnadshöjden och höjden till vindsbjälklagets ovansida. Är det mer än 0,7 meters skillnad mellan de båda måtten och övervåningen kan inredas med bostadsrum har huset definitions-mässigt 2 våningar. Källare räknas som våning om golvet översida närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Källardjupet räknas till det lägsta källargolvets översida. Förordning 1994:1237

# Trafik

Det lokala vägnätet är småskaligt och uppbyggt efter det kuperade landskapet med skarpa böjar och med stora höjdvariationer. Vägarna är smala, saknar trottoar och förutom Norrbyvägen är de flesta vägarna grusbelagda. Norrbyvägen är den sammanhållande länken, genom området och sträcker sig från Sågen i norr till Torfastleden i söder. Alla trafikslag - gående, cyklister, bilar, buss, lastbilar - delar idag på vägområdet. Idag är kommunikationerna såväl inom området som till andra kommuner dåliga.

En detaljplaneläggning av området kommer att innebära att fler bosätter sig i Norrby, i och med det kommer trafikmängden att öka. För att åstadkomma en säkrare trafikmiljö måste vägnätet förbättras, speciellt Norrbyvägen. Strävan är att minimera behovet av bilresor genom att möjliggöra för människor att kunna gå och cykla på ett säkert sätt inom Norrby och till andra delar av kommunen.

## Gående och Cyklister

En gång- och cykelväg ska byggas i anslutning till Norrbyvägen. På lokalvägarna fortsätter alla trafikslag att dela på vägområdet. I vissa fall kan de bli aktuellt med gångvägar på lokalvägar till exempel runt skolor och förskolor.

Den kommande pendeltågstationen i Vega är en viktig målpunkt. Kommundelarna Norrby och Vega är idag sammanbundna genom en gång- och

cykelpassage via Gamla Norrbyvägen och Hallstens väg under motorvägen. Den befintliga gång- och cykelvägen ska förbättras i och med exploateringen av området. För att ge ytterligare en förbindelse till Vega är en gång- och cykelbro över väg 73 planerad på Norrby gärde. Detta ligger dock inom programmet för Trafikplats Vega och Norrby gärde.

I anslutning till programområdet måste gång- och cykelvägar byggas på de sträckor som leder till viktiga målpunkter som till exempel skolor. I kommunens cykelplan, samråd 2010, pekas Torfastleden och Söderbyleden ut som vägar där gång- och cykelvägar måste anläggas. Programmet för Norrby understryker det stora behovet av dessa.

## Kollektivtrafik

Norrby trafikeras idag av en busslinje, buss 836. Bussen vänder vid Flodvägen och turtätheten är låg. Norrbyvägen är smal och bussen har idag svårt vid möten, både med bilar och gående, samt att klara en del tvära kurvor.

En god kollektivtrafikförsörjning är en bidragande aspekt till ett mer hållbart samhälle och en viktig aspekt för att Norrby ska klara kraven på tillgänglighet för alla.

För att i framtiden kunna erbjuda en tätare busstrafik med hög tillgänglighet är en förbättring av Norrbyvägen är 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.

Busshållplatser måste placeras väl med tanke på säkerhet och tillgänglighet men också med tanke på var mötesplatser ska skapas/bevaras. Till exempel är hållplatsen vid fotbollsplanen en fortsatt lämplig plats för busshållplats. För en god tillgänglighet bör alla bostäder ligga inom en radie av 400 meter från en hållplats vilket kommer att kunna uppnås för de flesta med planprogrammets förslag.

## Pendeltågsstation i Vega

En pendeltågsstation är planerad att anläggas i Vega och en busslinje är planerad att trafikera Norrby och pendeltågsstationen.

## Huvudvägnätet

I praktiken fungerar Norrbyvägen redan idag som huvudväg genom området. Vägen är smal, kurvig och saknar separering för gång och cykel. Varje vardag passerar mellan 1200 och 1500 fordon (trafikmätning från 2006). En del boende upplever trafiken som ett problem och att den hela tiden ökar.

I framtiden får Norrbyvägen funktion som huvudväg med gång- och cykelväg samt busstrafik. Vägområdet kommer att breddas till 13-14 meter för att få plats med en väg som är minst 6,5 meter bred, en

gång- och cykelväg på 3 meter och sidoområde på ena sidan med vägdike upp till 2 meter. Gång- och cykelvägen kan separeras med en skiljeremsa på 1,5 meter likt den nybyggda vägen norr om området eller separeras med kantsten. Utanför gång- och cykelvägen behövs ett mindre sidoområde på ca 0,5 meter. Belysningen för vägen ska ses över.

Idag är vägområdet längs med Norrbyvägen mellan 7- 9 meter brett. Det innebär att mark måste lösas in för att vägens standard ska kunna förbättras. På enstaka platser går det inte att skapa ett 13-14 meter brett vägområde på grund av höga berg eller närliggande byggnader. På dessa platser får situationen lösas på annat sätt, till exempel med avsmalningar av vägen eller timlashållplatser. Dessa fartdämpande åtgärder behövs även för att hålla ner hastigheterna och för att påverka bilisterna att välja andra vägar för genomfartstrafik. Huvudvägarna kommer att förses med fartdämpande åtgärder där många har behov att korsa vägen till exempel vid en busshållplats eller vid en skola eller förskola.

Trafiksäkerheten kommer att höjas i och med förbättringar av vägnas standard samt anläggande av gång- och cykelväg.

### Torfastleden

Torfastleden hör inte till programområdet men påverkar området mycket. När det gäller säkra korsningar utefter Torfastleden så bör på sikt alla byggas

om till cirkulationsplatser eller förses med fartdämpande åtgärder. Hela Torfastleden bör kompletteras med gång- och cykelväg. Lämpligt är att placera farthinder i korsningarna för att på så sätt förbättra trafiksäkerheten för gångtrafiken. Ett absolut krav är att skapa säkra skolvägar vilket innebär att minst en, men helst två övergångsställen med fartbegränsande åtgärder byggs på Torfastleden.

### Anslutning till motorväg 73

Hur Norrby ska anslutas till trafikplats Vega och väg 73 kommer att behandlas i ett separat program. För att undvika att Norrbyvägen blir belastad med onödig genomfartstrafik är det inte lämpligt att anslutningen sker så att trafikplatsen direkt kopplas ihop med Norrbyvägen.

### Lokalvägnätet

Befintliga lokalvägar i området kommer att rustas upp i samband med vatten och avlopp läggs ned i vägen, vägkroppen förbättras, vägytan asfalteras och belysningen ses över. Bredderna på körytorna föreslås förbli det samma som idag men vägområdet kan behöva utvidgas för att möjliggöra själva byggnationen och dagvattenhantering. Körytorna bör uppgå till ca 4,5 meter med 0,25 meter stödkant samt dike på båda sidor, vilket kräver ett vägområde på ca 8-9 meter. Idag har de flesta lokalvägar ett vägområde på 8 meter vilket innebär att markinlösen bör kunna undvikas, däremot kan släntintrång

bli aktuellt. Hur mycket och var det blir släntintrång kommer att ses över i vidare detaljplanearbete.

Vid återvändsvägar måste yta för vändplan för bland annat sopbilar avsättas.






### Tillkommande lokalvägar

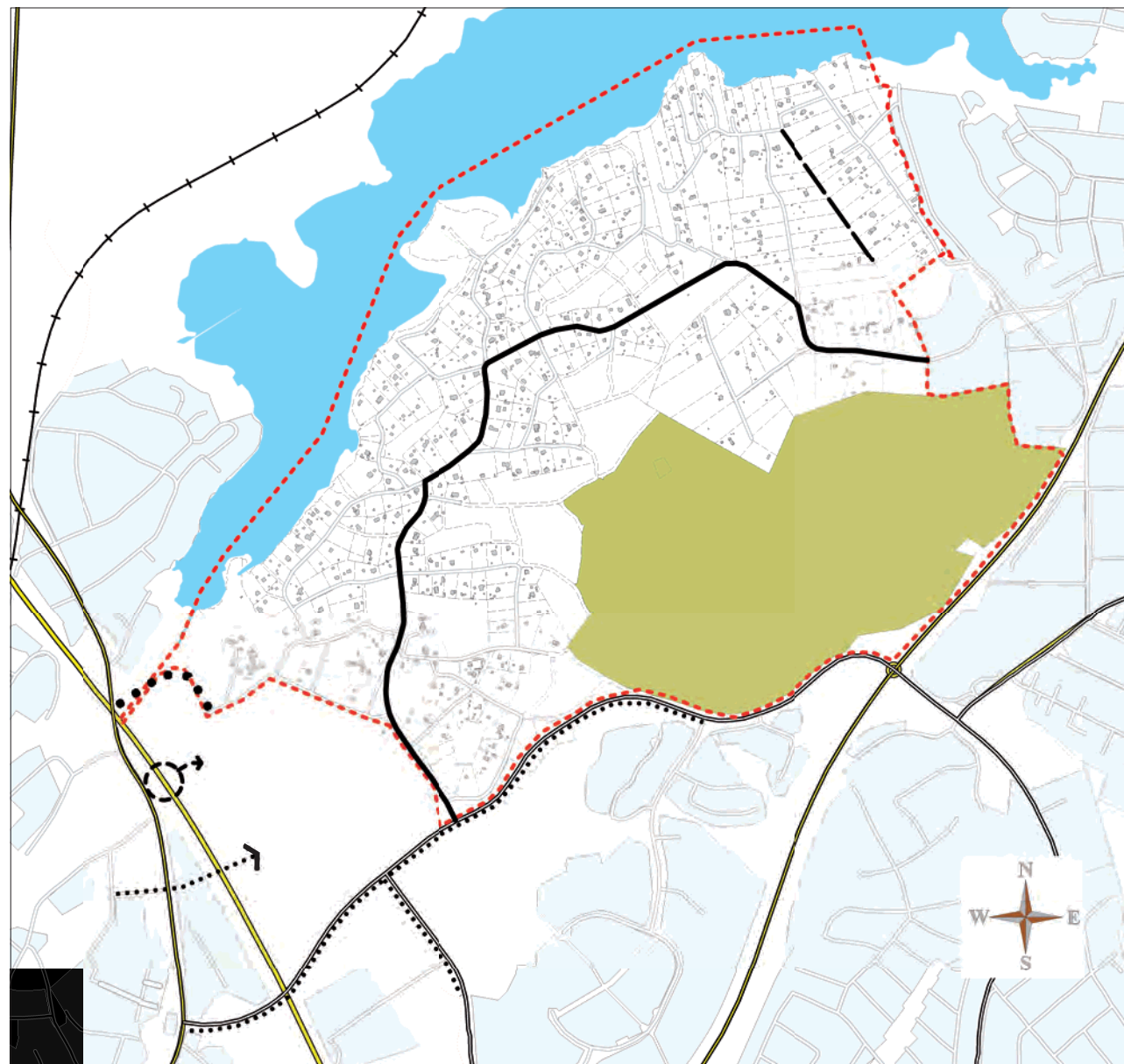
Den befintliga vägstrukturen kommer i stort att bevaras men på vissa platser krävs att nya vägar tillkommer för att lösa framkomligheten till nya fastigheter. De tillkommande lokalvägarnas gatuum görs smala och anpassas till terrängen. Den kuperade terrängen medför att tillkommande vägar innebär relativt stora ingrepp i landskapet, med markfyllningar i de lägre partierna och sprängningar i berg. De gestaltas så att de ger låga hastigheter och skapar ett fungerande samspel mellan de olika trafikantgrupperna. Vägar ges en utformning som säkerställer en rimlig säkerhet och framkomlighet för service- och utryckningsfordon.

De tillkommande vägar blir i första hand gemensamhetsanläggningar och i några fall kommunala vägar.

På en del ställen inom programområdet kan det bli aktuellt att anlägga nya mindre vägar för att möjliggöra styckningar. Till exempel på fastigheter som är stora och som går att stycka i flera tomter om man drar en ny väg. Dessa vägar kommer att vara gemensamhetsanläggningar. För att möjliggöra avstyckningar av de långsmala fastigheterna längs

### Föreslagen trafikstruktur

-  Norrbyvägen
-  Föreslagen ny väg
-  Förbättrad gång- och cykelväg inom programområdet
-  Föreslagna nya gång- och cykelvägar enl Cykelplan
-  Trafikplats Vega



Atletvägen och Dalkjusevägen föreslås dock att en kommunal väg byggs längs fastighetsgränsen mellan dessa fastigheter.

På en del ställen inom programområdet finns det fastigheter som saknar tillfartsväg. Här kan det bli aktuellt med servitut över andra fastigheter för att lösa problemet.

## Tillgänglighet

Norrbys vägstruktur har till vissa delar, till exempel Badstrandsvägen, mycket dålig tillgänglighet. I många fall är det på grund av terrängförhållandena svårt att förbättra tillgängligheten. För att uppfylla tillgänglighetskraven för handikappade bör det inte vara mer än 5 procent lutning på vägarna. På många ställen kommer tillgängligheten dock inte kunna förbättras utan alternativa vägar måste väljas. Till badplatsen finns exempelvis en gångväg. För framtida avstyckade tomter kan det i vissa fall vara svårt att nå hög tillgänglighet vilket måste tas med i bedömningen om en avstyckning är lämplig eller ej. Ett minimikrav är att utryckningsfordon ska kunna nå byggnaderna på fastigheten.

## Utrycknings- och servicefordon

Servicefordonens tillgänglighet i villaområden kan vara svår att nå vid tätare gruppbebyggelse eller vid mycket korta återvändsgränder. Vid detaljplanläggning måste vändytor skapas vid återvändsgränder. Vidare kan lättillgängliga ytor komma att

avsättas där de boende kan ställa upp sina soptunor för tömning.

På grund av de riktlinjer som gäller för utrycknings- och servicefordon kan det förekomma begränsningar i skapandet av nya tomter.

### Riktlinjer för framkomlighet för räddningstjänstens fordon

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

För områden som byggs ut etappvis eller om byggnader tas i bruk innan området är färdigbyggt skall framkomligheten säkerställas även under själva byggskedet.

Källa: Södertörns brandförsvarsförbund PM 609

## Bullerstörningar

30 dBA ekvivalentnivå inomhus  
45 dBA ekvivalentnivå inomhus nattetid  
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)  
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Dessa riktvärden är vägledande vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av väg.

Källa: Proposition 1996/97:53

Redan idag påverkas delar av Norrby av buller från Torfastleden och väg 73. När området är utbyggt kommer troligtvis bullernivåerna på Norrbyvägen att öka på grund av ökad trafikmängd. För att visa behovet av eventuella åtgärder kommer bullerutredningar att göras i framtagandet av respektive detaljplan. Exempel på bulleråtgärder är plank, val-lar, fönster eller krav på avstånd från väg till bostäderna.



# Teknik och genomförande

## Vatten och avlopp

Idag finns enbart enskilda anläggningar för vatten och avlopp (VA) i Norrby. Inom området har många fastigheter vattentäkter som inte är godtagbara. Flera fastigheter har även dåliga avloppsanläggningar som i slutändan påverkar Drevviken och Tyresån. Drevviken är kraftigt övergödd och känslig som recipient, varför ytterligare belastning ska undvikas. Berörda kommuner inom Drevvikens avrinningsområde samverkar i Tyresåns vattenvårdsprojekt som syftar till att förbättra vattenkvaliteten, gynna den biologiska mångfalden samt att skydda hotade enskilda arter.

## Föreslaget system

Utgångspunkt för den framtida lösningen av VA inom Norrby är att finna en långsiktigt hållbar lösning. För att garantera god vattenförsörjning och spillvattenhantering i hela området krävs att programområdet i huvudsak anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som i och med det måste byggas ut. Enskilda, enstaka eller gemensamma avloppslösningar bör inte tillåtas om de kan ingå i allmänt VA-verksamhetsområde.

Vattenförsörjningen ordnas genom anslutning till befintliga ledningar i norr vid Norrbyvägen och i söder vid Norrby gärde. Ledningar som läggs på kvartersmark kommer att säkras med ledningsrätt i de kommande detaljplanerna.

Spillvattensystemet föreslås delvis baseras på en LTA-lösning (Låg Trycks Avlopp-lösning), som innebär grunt förlagda tryckledningar, vilket är eftersträvansvärt i de kuperade delarna inom programområdet. Systemet möjliggör stor varsamhet i förhållande till befintlig vegetation. I andra delar av området kan traditionellt självfallssystem användas.

VA-systemets pumpstationer har huvudsakligen en rent funktionell betydelse, men då dessa i flera fall kan komma att lokaliseras nära bebyggelse och större stråk är den arkitektoniska omsorgen om såväl anläggningens slutgiltiga placering som dess detaljer mycket viktig. Avståndet till bostadsbebyggelse ska normalt vara minst 50 meter.

Bebyggelsen skall anpassas till avloppsledningar för att minimera sprängningar och markarbete. Korta ledningsstråk eftersträvas.

## Dagvatten

Dagvatten är vatten från regn, snösmältning eller spolning som rinner av från gator, tak, grönytor med mera. Under naturliga förhållanden tas dagvatten upp av växter eller renas när det rinner genom marken innan det når sjöar eller grundvatten. Mängden dagvatten ökar i takt med att bebyggelsen expanderar. Det beror på att stora ytor hårdgörs så att vattnet inte kan tränga ned i marken, vilket leder

till höga vattenflöden med bland annat översvämningar som följd.

Ny bebyggelse och parkeringsplatser kommer att påverka avrinningen från området, både med avseende på kvalitet och med kvantitet, vilket är en naturlig konsekvens av att naturmarken ersätts med hårdgjorda ytor. Den ökande andelen hårdgjorda ytor kommer att bidra till en snabbare avrinning och därmed en ökad belastning på nedströms liggande delar av avrinningsystemet.

Dagvattnet ska i första hand infiltreras på tomtmark genom lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Uppsamling av takvatten för bevattning, gröna tak och genomsläppliga beläggningar på så många ytor som möjligt kan minska mängden dagvatten. Konventionell avledning av dagvatten från hårdgjorda ytor via brunnar/ledningar bör undvikas.

Dagvattnet har tre större samlade utflöden till Drevviken; vid Dalenbadet (Krokodilbadet), vid Sjövägen och vid Östra Täckeråkers gård. Här bör dagvattnet renas med oljeavskiljande lameller.

Dagvattnet från vägarna kommer att ledas i öppna diken och där det är nödvändigt genom ledningar. Vid projektering av vägarna måste stor noggrannhet läggas vid avrinning av dagvattnet. Speciellt viktigt är det där tomtmark ligger lågt i förhållande till vägen.

I Drevvikens södra vik, vid Östra Täckeråkers gård har kommunen ansökt om pengar för att kunna anlägga en reningsanläggning, Wetland Drevviken. Denna ligger i direkt anslutning till programområdet. Det är endast en del av programområdet där det kan bli aktuellt att leda dagvattnet via Norrby gärde till reningsanläggningen. Frågan kommer att utredas närmare i samband med detaljplaneläggning.

## Energi

Haninge kommun har tagit fram en klimatstrategi som bör följas. Norrby bör utformas med tanke på ett lågt energibehov och baseras på en förnyelsebar energiförsörjning. Grunden för ett hållbart energisystem är en låg energianvändning. För att nå detta behöver alla områdets system beaktas: byggnader, gatubelysning, vatten, avfall, transporter et cetera.

En låg energianvändning i byggnaderna kan fås genom: bra klimatskal, liten fönsterarea, solavskärmning, energieffektiva installationer och utrustning, närvarostyrd belysning och ventilation mm. Förnybara energikällor, till exempel sol och vind, bör beaktas vid val av energikälla.

För flerbostadshusen och de gruppbyggda småhusen i området behandlas frågan om energieffektivitet direkt med exploaterer och arkitekter. För självbyggeritomter gäller att genom rådgivning och upplysning nå klimatstrategins mål.

Vattenfall ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen i området.

## Avfall

Avfallshantering från bebyggelsen förutsätts ske på traditionellt sätt genom hämtning i kärl vid varje enskild fastighet och inom de tätare bebyggelserna vid gemensamma stationer. Placeringen för källsorteringsstationer och kompostering kommer att utredas i detaljplaneskedet.

## Genomförande

Idag äger Skanska marken för vägar och viss naturmark, såsom badet på Norrby holme, medan kommunen sköter väghållningen.

Norrby skogen ägs av en privat markägare. Fotbollsplanen och gemensamhetslokalen invid fotbollsplanen ägs och förvaltas av Norrby fastighetsägareförening.

## Ekonomi och fastighetsfrågor

Exploateringsavtal tecknas då behov finns i samband med varje detaljplans antagande. Frågor som avhandlas kommer att vara utbyggnad och kostnad för allmänna anläggningar med mera. Kommunens kostnader för detaljplanarbetet kommer delvis att täckas via den planavgift som tas ut av fastighetsägarna i samband med bygglovsansökan.

Ansvar för byggnader ligger på den enskilda fastighetsägaren. Utöver kostnader för byggnader och markarbeten på den egna tomten samt avgifter för vatten- och avloppsanslutning kan det tillkomma anslutningsavgifter för el och tele. Vidare tillkommer avgifter för bygglov/bygganmälan samt eventuella lantmäteriförrättningar.

## Gatukostnader

Under detaljplaneläggning görs en separat gatukostnadsutredning som redogör för vilka kostnaderna är samt hur fördelning av dessa skall ske. Det aktuella detaljplaneområdet, etappen, delar på gatukostnaderna inom området, så kallat fördelningsområde. Kostnaden för Norrbyvägen föreslås fördelas jämt över hela programområdet. Utredningar för Norrbyvägen kommer att göras vid detaljplaneläggning av den första etappen. Hur stor gatukostnaden per fastighet blir beror på totalkostnaden att bygga gatorna och hur många fastigheter som delar på totalkostnaden. Olika andelar kan komma att åsättas fastigheter, till exempel efter befintlig eller nytillkommen fastighet, med mera.

Gatukostnaden kommer att beräknas och ställs ut på gatukostnadssamråd i samband med detaljplanens samråd. De kostnader som avses uttas och debiteras respektive byggrätt/tomtplats motsvarar de efter utbyggnaden konstaterade verkliga kostnader om inget annat beslutas. Driftkostnad för vägarna bekostas via skattemedel.

## VA-kostnader

Kostnader för VA-system utanför den enskilda fastigheten täcks av den allmänna anläggningsavgiften. Ledningar inom den enskilda fastigheten ska däremot bekostas av fastighetsägaren. I de fall LTA-system kommer att utföras bekostar fastighetsägaren även installation och drift av den enskilda fastighetspumpen. Anläggningsavgift kommer att debiteras fastighetsägare när förbindelsepunkt är upprättad och meddelad.

Anläggningsavgift för vatten och spillvatten varierar bland annat med hänsyn till tomtstorlek. Enligt dagens gällande VA-taxa är anläggningsavgiften cirka 205 000 kr för en tomt med storlek 1 500 kvadratmeter. Observera att detta är ett exempel och att anläggningsavgiften varierar beroende på förhållandena, till exempel tomtstorlek och vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

## Samfällighetsföreningar

Samfällighetsföreningar kommer att bildas för att ta hand om anläggning och drift av mindre, nybyggda vägar. Det är främst för att möjliggöra styckningar. Gemensamhetsanläggning skapas för själva vägen som blir en egen fastighet. I föreningarna kommer de fastigheter som gränsar till och nyttjar vägen att ingå.

Att gå ihop flera grannfastigheter för att själva dra vatten- och avloppsledningen inom kvartersmark,

det vill säga inom de egna fastigheterna, kan bli aktuellt på en del ställen i Norrby. Föreningarna kopplar sedan in sig på de kommunala huvudledningarna. En samfällighetsförening för detta ändamål påverkar varken detaljplanering eller etappindelning tidsmässigt.

## Utredningar

Under detaljplanearbetet behöver följande utredningar göras:

- Eventuell arkeologisk förundersökning.
- En översiktlig vatten- och avloppsutredning har utförts för programarbetet. Detaljerade frågeställningar kring va – ledningarnas sträckning ska utredas i det fortsatta detaljplanearbetet.
- De ekonomiska förutsättningarna för vägnätet klagöras i gatukostnadsutredningar.
- Bullerutredningar
- Eventuella naturinventeringar.
- Riskutredningar

## Etappindelning och tidplan

I vilken ordning vatten och avlopp kommer att byggas ut, behov av kommunal service samt fördelningen av gatukostnader styr etappindelningen av detaljplanearbetet och därmed utbyggnaden av Norrby.

Detaljpaneläggningen av omvandlingsområdet delas preliminärt in i tre detaljplaner, norra, mitten och södra. Samt en etapp för det föreslagna verk-

samhetsområdet vid Torfastleden/Gudöbroleden och en etapp för bostadsområdet vid Östra Täckeråkers gård (se karta för förslag på etappindelning).

Etapp 1 föreslås bli den norra delen. Detaljplanearbete för den första etappen kan bli aktuellt att påbörja tidigast hösten 2010. Varje detaljplan kommer att ta två till tre år att göra eftersom omfattningen, med många fastigheter, är så stor. Efter att detaljplanen för etapp 1 antagits och vunnit laga kraft kan arbetet med att bygga vatten och avloppsnätet samt ombyggnad av vägar starta med beräknad tidsåtgång på två år. Därefter kan bygglov ges. Detaljplanerna för den andra etappen kommer troligtvis att påbörjas efter att den första detaljplanen antagits, men det kan också tänkas att flera detaljplaneetapper kan pågå parallellt.

# Källor

Boverkets riktlinjer, Bättre plats för arbete, 1995  
Dagvattenstrategi för Haninge kommun, 2005  
Förslag till kulturmiljöprogram för Haninge kommun, fastlandet, Länsstyrelsen i Stockholms län, 1980, nr 17  
Förslag till trafikplan, Haninge kommun 2009  
Inventering av äldre bebyggelse inom Dalarö och Österhaninge socknar i Haninge kommun, Elisabeth Tegner, 1973  
Klimatstrategi, Haninge kommun, antagen 2010  
Plan- och byggförordning 1994:1237  
Regeringens proposition 1996/97:53  
Riksantikvarieämbetets inventering Fornsök, [www.raa.se](http://www.raa.se)  
Trafik- och hastighetsmätning, Haninge våren 2006, ttrafikräkning utförd av Vägverket konsult  
Trast, Trafik för en Attraktiv Stad, 2007  
Skogsstyrelsens inventering Skogens pärlor, [www.skogsstyrelsen.se](http://www.skogsstyrelsen.se)  
Svensk standard, SS 02 10 53  
Utvecklingsprogram Vega Norrby 1997, Haninge kommun  
Översiktsplan 2004, Haninge kommun



