



Detaljplan för Närlunda trädgård (Närlunda 5:2 m fl) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr PLAN.2009.30.214

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Ortofoto över Närlunda. Planområdet markerat med streckad röd linje.

Handlingar

Till denna detaljplan hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning, denna handling
- Illustrationsplan
- Gestaltungsprogram
- Behovsbedömning

Därutöver finns som underlag till detaljplanen även:

- Dagvattenutredning
- Fornlämningsutredning
- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk provtagning
- Bullerutredning
- Förprojektering trafik

INLEDNING

På fastigheterna som detaljplanen i huvudsak utgörs av, har handelsträdgård bedrivits sedan lång tid. Denna verksamhet har upphört och genom detaljplanens genomförande kommer marken istället planläggas för bostadsbebyggelse.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i form av radhus.

Vidare är syftet att bevara och förbättra grönytor inom planområdet samt att säkerställa allmänhetens tillgång till dessa.

PLANDATA

Detaljplanområdet är beläget i Närlunda i Ekerö tätort och avgränsas av Ekerövägen i öster, Lidlbutiken i söder, samt villabebyggelse i norr och väster.

Planområdet omfattar totalt ca 2,3 hektar, och utgörs av mark för en tidigare handelsträdgård, enskilda bostadsfastigheter samt mark som idag är planlagd som allmän plats NATUR. Fastigheterna Närlunda 5:2, 5:11 och 5:36 ägs av Svenska Hyreshus AB och bostadsfastigheterna inom planområdet ägs av enskilda fastighetsägare.

Ekerö kommun är väghållare för Ekerövägen intill planområdet, medan Närlunda vägförening har skötselansvar för övriga vägar inom och i anslutning till området.

HUVUDMANNASKAP

För detaljplanen tillämpas enskilt huvudmannaskap. För vägar och naturområden med användning LOKALGATA och NATUR gäller att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark och att denna således ska skötas av annan än kommunen. För väg med användning HUVUDGATA ska kommunen vara huvudman. Detta innebär att kommunen även fortsättningsvis har väghållaransvar för Ekerövägen. I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är fallet inom området idag. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i delar av aktuell detaljplan baseras dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26 och bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på att befintlig väg inom området idag förvaltas av Närlunda vägförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Mälaren med öar och strandområden omfattas i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av det aktuella området.

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplan för Ekerö kommun, antagen 13 december 2005, föreslås en inriktning för kommunens utveckling till år 2015 (-med sikte på 2030). I denna anges att utveckling i huvudsak ska ske inom tätortsbandet. Planområdet ligger mellan Tappström och Träkvista som utpekats som områden där ytterligare handel och bostäder ska tillkomma.

KOPPLING TILL ANDRA PROJEKT

Söder om planområdet, vid Träkvista torg pågår detaljplanarbete som innebär utveckling av torget med nya bostäder samt handel och kontor. Detta medför ett utökat utbud av service och handel för det aktuella planområdet i Närlunda.

DETALJPLANER

Gällande planer finns för hela planområdet. I planområdets södra del omfattas fastigheten Närlunda 5:11 av detaljplan 167 och är planlagd som allmän plats NATUR. Norr om denna omfattas planområdet av detaljplan 035 (byggnadsplan faställd 1963). I denna är ett mindre område i norra delen planlagt som allmän plats PARK. Övriga delar av fastigheterna Närlunda 5:2, 5:35 och 5:36 utgör i gällande plan område för handelsträdgårdsändamål.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av planområdet.

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har överlåtit åt Byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för Närlunda 5:2 m fl (2011-11-15 § 161).

I samband med övergång till nya Plan- och bygglagen och därmed nya planförfaranden har Stadsarkitektkontoret ansett att en standardisering av beslutsprocessen är motiverad. Enligt förslag från Stadsarkitektkontoret, har hanteringen av ärendet därför ändrats till att detaljplanen fortsättningsvis hanteras av Kommunstyrelsens arbetsutskott (BN 2016-06-22 § 132).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

VERKSAMHET, SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Förutsättningar

Strax söder om planområdet finns en livsmedelsbutik, bensinstation, fritidsgård, pizzeria och gym. I Träkvista, ca 500 meter söder ut finns bland annat livsmedelsbutik, frisör, restauranger samt butiker. Ytterligare service finns i Tappström, ca 1,4 km nordöst om planområdet.

Närmaste grundskola är Ekebyhovsskolan som ligger ca 650 meter öster om planområdet. På ca 1 km avstånd ligger Närlunda, Sanduddens och Träkvista skolor. Ett flertal förskolor ligger i närområdet, varav den närmaste ligger ca 200 meter från detaljplanområdet.

Förslag

Det lokala handels- och serviceutbudet bedöms förhållandevis bra. Några ytor för detta har därav inte avsatts i detaljplanen.

Tillkommande bebyggelse som detaljplanen föreslår bedöms inte påverka behovet av förskolor och skolor i sådan utsträckning att det föranleder ytterligare skola eller förskola. Utökning av skolplatserna i tätorten på längre sikt, utreds och hanteras inom andra detaljplaner.

REKREATION

Förutsättningar

Mindre grönområden finns både öster och väster om planområdet. Därutöver finns sammanhängande grönområden väster om planområdet, där ängen vid Älvnäs ansluter till större skogsområden som sträcker sig mot Sundby och Skytteholm, samt på Jungfrusundsåsen, sydost om området. Intill planområdet finns en idrottsplats med fotbollsplaner, löpbanor och ishall och på ca 1 - 1,5 km avstånd finns sporthall, tennishall, ridskola och badplats.

Förslag

Möjligheterna till rekreation och aktivitet bedöms



Befintlig bebyggelse inom planområdet.

goda i planområdets närhet. Förbindelser för gång- och cykeltrafik mellan planområdet och omkringliggande grönområden samt idrottsanläggningar, ska ordnas. Inom planområdet ordnas ytor för lek, samt möjlighet till rekreation. Se vidare under rubrik *Natur*.

BEBYGGELSE

Förutsättningar

Bebyggelsen inom planområdet utgörs idag av friliggande villor samt växthus med tillhörande bostadsdel. Ytterligare växthus har tidigare funnits på fastigheten.

Förslag

Med hänsyn till planområdets centrala läge i Ekerö tätort samt möjlighet till anpassning till omkringliggande småhusbebyggelse, planeras för en småskalig men något tätare bebyggelse i form av radhus i två och tre våningar.

Byggrätterna regleras för radhusen genom att högsta tillåtna byggnadsarea anges för varje egenskapsområde, e000. Bebyggelsens höjd regleras genom bestämelse om högsta tillåtna nockhöjd samt högsta nockhöjd över nollplanet. På så sätt hindras eventuella

utfyllnader med massor, vilket skulle kunna medföra att bebyggelsen upplevs högre från Ekerövägen.

Bebyggelsen ska placeras principiellt utifrån illustrationsplan. Placering regleras även genom bestämmelser om att byggnad inte får upphöjas.

För befintliga bostadsfastigheter gäller de bestämmelser om byggands- och bruttoarea samt minsta fastighetsstorlek som generellt används i nyare detaljplaner inom tätortsbandet i Ekerö kommun. Husens storlek regleras även genom bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd.

Friliggande hus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Garage ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata vid direktinfart.

Gestaltning

Stor vikt ska läggas vid gestaltning inom planområdet. Grönytor, ytor för hantering av dagvatten samt bullerskydd ska utformas enligt riktlinjer i gestaltungsprogrammet, se separat handling. Nyttillkommande bebyggelse ska anpassas till den skala som finns hos bebyggelsen i angränsande områden.

Radhus samt tillhörande komplementbyggnader ska uppföras med pulpettak och utformas med sedumtak. För att skapa en upplevd variation hos byggnadernas fasader, ska radhusen närmast Ekerövägen uppföras med förskjutet fasadliv. Husen ska även ha varierande fasadfärg enligt förslag i gestaltungsprogrammet, s. 6.

Radhusen ska uppföras i två eller tre våningar. I syfte att undvika att tillkommande bebyggelse upplevs betydligt högre än omgivande bebyggelse ska det tredje våningsplanet, där ett sådant finns, vara inskjutet minst 1 meter från husens entrésida.

NATUR

Förutsättningar

I den norra delen av planområdet finns ett mindre trädbevuxet område som till viss del utgörs av gamla tallar samt två äldre askar. Tallarna har ett högt naturvärde och dungen har ett värde som spridningssamband för skogslevande arter i en svag länk i tätortens grönområden.

I den södra delen av planområdet utgörs fastigheten Närlunda 5:11 av gräsmark, utan särskilda naturvärden.



Befintliga grönytor inom detaljplanområdet; kullen med fornlämningsområde ovan, ängen i södra delen av planområdet nedan.



Norr om den planerade bebyggelsen, intill den planerade nya lokalgatan finns två träd, en lind och en lönn, som tidigare hamlats.

Förslag

Den skogsdunge i planområdets nordvästra del, vilken utgörs av gamla tallar, görs till naturmark och omfattas av bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning. Träden ska bibehållas och marklov får därför bara ges för träd som på grund av skada eller sjukdom utgör en säkerhetsrisk.

Även i den södra delen av planområdet planläggs marken som allmän plats NATUR. Detta område föreslås skötas som ängs- eller gräsmark och ska fylla funktioner som rekreationsyta samt översvämningssyta vid kraftiga regn och medföljande höga flödesnivåer. På Närlunda 5:11 ska en damm för rening och fördröjning av dagvatten anläggas.

I den norra delen av Närlunda 5:11, närmast den planerade bebyggelsen, föreslås sandvallar anläggas. Dessa ska förutom att fylla en bullerdämpande funktion, även kunna utgöra möjlig livsmiljö för sandlevande arter samt utgöra en del av rekreationsytan. I jämförelse med bullerskyddande åtgärder i form av plank eller mur, kan vallarna vara en del av grönområdet.

FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar

I planområdets nordvästra del, på Närlunda 5:2, finns en fornlämning i form av ett gravfält av yngre järnålderskaraktär, RAÄ Ekerö 133:1. En arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte har genomförts. Fältarbetet utfördes i form av en kartering av synliga gravar samt sökschaktgrävning. Åtta gravar påträffades vid karteringen. I tre av de 11 sökschakt som grävdes påträffades gravar i form av låga, relativt glesa stenpackningar. Dessa gravar påträffades inom gravfältets befintliga avgränsning. I södra delen av gravfältet har odlingsterraser, sannolikt förstört eventuella tidigare gravar i dessa delar. Undersökningen visade att gravfältet inte sträcker sig längre söderut än den befintliga avgränsningen.

Fornlämningar är skyddade enligt lag och det är bland annat förbjudet att utan tillstånd ta bort eller på annat sätt skada en fornlämning (Kulturmiljölagen (1988:950)). Fynd av fornlämningar ska anmälas till länsstyrelsen.

Förslag

Fornlämningsområdet planläggs till största del som allmän plats NATUR. De mindre delar som ligger på befintliga småhustomter, planläggs som kvarter-smark för bostadsändamål. En upplysning införs på plankartan om att fornlämningar skyddas enligt Kulturmiljölagen.

MARK

Förutsättningar

Geoteknik

Området utgörs av berg i dagen i den nordvästra delen och i huvudsak lera i övriga delar. Lerans mäktighet ökar med avståndet från höjden i det nordvästra hörnet. Där bebyggelse planeras varierar mäktigheten mellan 2 och 10 meter (Structor, 2016-03-18). Enligt den geotekniska undersökning som utförts förekommer inte några särskilda stabilitetsproblem i området, under förutsättning av inte några stora förändringar görs av marknivån.

Radon

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta är programområdet ett normalriskområde.

Förslag

Geoteknik

Med hänsyn till de relativt stora lermäktigheterna inom planområdet, införs för delar av planområdet en bestämmelse om att grundläggning ska ske genom pålning.

Radon

Byggnader ska uppföras radonsäkert, om inte mätningar presenteras som visar att detta inte krävs.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Förutsättningar

Idag nås området via Ekerövägen och Landsvägen som ansluter till Ekerövägen strax söder om korsningen Ekerövägen/Gamla Ekerövägen/Närlunda gårdsväg. Landsvägen utgörs av en återvändsgata som sluttar mot Ekerövägen. I Korsningen Ekerövägen/Landsvägen/Solhemsvägen är det tidvis svårt för fordon att ta sig ut på Ekerövägen till följd av höga trafikflöden. Ytterligare trafik till och från området bedöms inte lämpligt i denna korsning.

En förprojektering har genomförts (BGC Trafikkonsult, 2016-04-27), i vilken olika lösningar för tillfart till och från området har jämförts. I denna före-

språkas en lösning där tillfart sker via Landsvägen norrifrån och en cirkulationsplats byggs i korsningen Närlunda gårdsväg/Ekerövägen/Gamla Ekerövägen.

I gällande detaljplaner är hela Landsvägen planlagd som allmän plats VÄG. Denna är dock inte tillgänglig



Delar av Landsvägen fungerar idag som gång- och cykelväg och har blockerats med en stor sten.

för motorfordon på grund av att en stor sten lagts på vägen, mellan planområdet och Närlunda gårdsväg, i syfte att blockera vägen för motortrafik. Vägen fungerar i nuläget som gång- och cykelväg.

Tillfartsväg

Två av fastigheterna i planområdets norra del har en gemensam tillfartsväg som ansluter till Landsvägen. Området för gemensamhetsanläggningen är idag inte tillräckligt stort för att tillfartsvägen ska rymmas helt inom detta.

Parkering

I anslutning till idrottsplatsen sydost om detaljplanområdet finns en infartsparkering. Ytterligare en finns intill kommunhuset i Tappström. Parkering inom området sker idag på de enskilda fastigheterna.

Kollektivtrafik

Ekerövägen, intill planområdet, trafikeras av ett antal busslinjer mellan Brommaplan och Träkvista, Skärvik, Älvnäs, samt Munsö och Adelsö. I högttrafik trafikeras sträckan av ca 14 bussar/timme mot Brom-



Illustration över föreslagen ny väganslutning till planområdet.

maplan. Närmaste busshållplats för resa i riktning mot Brommaplan ligger ca 200 meter från planområdet.

Förslag

För att skapa en mer trafiksäker anslutning till och från området, föreslås Landsvägen stängas för biltrafik till och från Ekerövägen. Istället ska angöring till planområdet ske via Närlunda gårdsväg och Landsvägen norrifrån. Landsvägen byggs ut till lokalgata enligt gällande detaljplaner. I korsningen Närlunda gårdsväg/Ekerövägen/Gamla Ekerövägen föreslås en cirkulationsplats i syfte att förbättra trafiksäkerheten samt möjligheterna för korsande trafik att ta sig ut på Ekerövägen.

Tillfartsväg

Ett område som ska vara tillgängligt för gemensam hetsanläggning har lagts till i planområdets norra del för att säkerställa tillfart till samtliga fastigheter.

Parkering

Parkering för bostadshusen inom planområdet ska tillgodoses på varje fastighet. Därutöver planläggs för möjlighet till gästparkering i områdets södra del.

Kollektivtrafik

Övergångsställe där gående kan korsa Närlunda gårdsväg föreslås. Detta för att gångtrafikanter på ett säkert sätt ska kunna ta sig till och från busshållplatsen vid Närlundavägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

Vatten och avlopp (VA)

Kommunalt vatten och avlopp finns inom planområdet.

El

Ellevio AB ansvarar för ledningsnätet inom planområdet.

Avfallshantering

Inom området och i direkt angränsande områden gäller kommunal sophantering.

Dagvatten

Området avvattnas idag via diken sydväst om planområdet, till ett dike väster om Lidlbutiken. Enligt Roslagsvatten som är huvudman finns det inga kända kapacitetsproblem.

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanområdet (daterad 2016-03-24, reviderad 2016-05-18). Enligt denna kommer avrinningen från området att öka med ungefär 60 % jämfört med idag till följd av ökad mängd hårdgjorda ytor. Halten föroreningar i dagvattnet kommer dessutom troligtvis att öka till följd av planförslaget.

Förslag

Vatten och avlopp (VA)

Nyttillkommande bostäder ska anslutas till det kommunala vatten och avlopps nätet.

El

En ny transformatorstation föreslås i anslutning till allmän plats NATUR i den södra delen av planområdet.

Avfallshantering

Avfallshämtning sker vid fastighetsgräns för varje enskild fastighet.

Dagvatten

Då planområdet till stor del utgörs av lerjord, är infiltrationsmöjligheterna begränsade inom området. Störst infiltrationsmöjligheter finns i områdets nordvästra del, närmast höjdpunktiet. För fördröjning och rening av dagvattnet föreslås åtgärder i form av diken, gröna tak samt permeabla ytor.



Exempel på dagvattenhantering i svackdike.



Schematisk visualisering av ett möjligt dike med separerad översvämningssyta (överst) och dike med översvämningssytor längsmed diket (underst).



Bullernivåerna längs Ekerövägen kräver bullerdämpande åtgärder för kommande bebyggelse.

I planområdets norra del där andelen hårdgjorda ytor ökar mest till följd av ny bebyggelse och parkeringsytor föreslås fördröjning av dagvattnet, vilket minskar behovet av magasinering nedströms. Gröna tak, permeabla väg och parkeringsytor i form av exempelvis grus, samt dike med möjlighet till fördröjning och rening av dagvatten föreslås här.

I södra delen av planområdet där allmän plats NATUR planeras, föreslås en dagvattendamm samt möjlighet till översvämningssyta. Vid större flöden i samband med kraftiga regn magasineras och fördröjs dagvattnet i översvämningssytan. Därutöver kan området användas som rekreationsyta.

MILJÖ- OCH RISKHÄNSYN

Förutsättningar

Trafikbuller

En bullerutredning, daterad 2016-07-11, har genomförts för området, vilken visar att delar av planområdet utsätts för bullernivåer över de av riksdagen satta riktvärdena för buller. Beräkningarna har gjorts utifrån prognosen för 2035 års trafikmängder.

Förorenad mark

Eftersom planområdet huvudsakligen har använts för handelsträdgård sedan lång tid tillbaka, med potentiellt sett sannolik användning av bekämpningsmedel, har markprover tagits i syfte att identifiera eventuella föroreningar som kan utgöra en risk för människors hälsa eller för miljön. Proverna (rapport daterad 2016-03-22) har visat på spår av bekämpningsmedel med förhöjda halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) samt förekomst av PCB.

Transport av farligt gods

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Ekerövägen som är sekundär transportled för farligt gods. De transporter av farligt gods som sker är leveranser av drivmedel till bensinstationer i området. Eftersom en riskanalys utförts i samband med detaljplanarbetet vid Wrangels väg som är beläget intill Ekerövägen, ca 1 km nordost om planområdet, har denna använts som underlag för bedömning av skyddsavstånd även för det aktuella planområdet.

I riskbedömningen, daterad 2010-04-29, drogs slutsatsen att några särskilda riskreducerande skyddsåtgärder inte behövs vidtas för bebyggelse ca 10 meter från Ekerövägen. Detta under förutsättning att endast brännbara vätskor, även fortsättningsvis kommer att transporteras på vägen. Anledningen till denna slutsats är att den beräknade risken för en olycka med farligt gods är mycket låg i förhållande till de riskkriterier som vanligtvis tillämpas i Sverige.

Intill planområdet kring Närlunda trädgård sker något färre transporter av farligt gods än vid Wrangels väg, eftersom en bensinstation är belägen mellan de båda planområdena vilket medför att transporter till denna inte passerar planområdet i Närlunda.

Förslag

Trafikbuller

För att skapa en så bra ljudmiljö som möjligt i planområdet ska ett antal bullerskyddsåtgärder genomföras. Utmed Ekerövägen föreslås ett bullerskydd i form av en mur, i syfte att minska bullernivåerna från trafiken. Huskroppen som ligger närmast Ekerövägen ska utformas utan öppningar och mellanrum i fasaden och därför fungera bullerdämpande mot området innanför. För de bostäder som tillkommer närmast Ekerövägen, kompenseras de förhöjda bullernivåerna vid fasaderna mot Ekerövägen, med att en ”tyst sida” (högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå) skapas på byggnadernas västra sida. Trädgårdar och uteplatser ska placeras på denna sida.

Intill gästparkeringarna i områdets södra del placeras bullerskärmar i syfte att dämpa bullernivåerna för bakomliggande gavelhus och på naturmarken söder om bebyggelsen anläggs ett antal sand- och grusvallar som även de har en bullerdämpande effekt. Dessa vallar ska utgöra en del av området för allmän plats NATUR och utformas med växtarter som trivs i denna typ av miljö. Se vidare i avsnittet *Natur* samt i gestaltungsprogrammet.

Förorenad mark

Marken ska uppfylla de krav som ställs för känslig markanvändning. Sanering av förorenad mark ska därför göras enligt det åtgärdsprogram som tas fram för området.

Transport av farligt gods

Ett säkerhetsavstånd på 20 meter ska finnas mellan bostadsbebyggelsen och Ekerövägen. Den bullerskyddande mur som byggs utmed Ekerövägen ska även ha en funktion som avskörningsskydd.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheten har fastställt miljö kvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten inom vattendistriktet. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och att skydda och förbättra statusen hos vattenekosystem.

Miljö kvalitetsnormerna ställer krav på att dagvatten som släpps ut till recipienten, inte ska försämra statusen för vattenförekomsten utan istället syfta till att förbättra den. Föroreningar från befintliga jordar eller från den planerade exploateringen får inte läcka ut i Mälaren, varken i bygg- eller i driftsskedet.

Långtarmens vattenförekomst

Långtarmens vattenförekomst uppnår inte god ekologisk status. Detta främst på grund av övergödning. Inte heller god kemisk status uppnås för vattenförekomsten på grund av de så kallade *överallt överskridande ämnena Kvicksilver och Bromerad difenyleter*. Gränsvärdena för dessa ämnen bedöms överskridas i hela landet och är därför inget utmärkande för Långtarmens vattenförekomst.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap 34 § PBL och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad 2016-08-26 (separat handling) har upprättats. Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i planbeskrivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I detaljplan ska anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken, det vill säga mark för gator/vägar, gång- och cykelvägar samt grönytor. I planområdet föreslås kommunen vara huvudman för område med användning SKYDD. För övriga delar av planområdet föreslås kommunen inte vara huvudman.

Kommunen är dock huvudman för anläggningar för vatten, spillvatten samt dagvatten.

Ellevio AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller i 10 år efter det att detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal ska tecknas med ägarna av Nälunda 5:2, 5:11 och 5:36 för att bl a reglera kostnader för anläggning inom planområdet och överlåtelse till kommunen av mark som i detaljplanen utgörs av allmän platsmark. För skötsel av övriga gemensamma ytor och på kvartersmark ska en samfällighetsförening bildas.

Åtgärder som ska regleras i exploateringsavtal är bl a

anläggande av nya gator samt utformning av natur- och lektytor.

Tidplan

Samråd: Kvartal 3, 2016

Granskning: Kvartal 1, 2017

Antagande: Kvartal 3, 2017.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Från 1 maj 2014 övergick VA-verksamheten till Roslagsvatten AB med dess dotterbolag Ekerövatten AB som anläggningsägare. Planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt till det kommunala dagvattennätet. Ledningsrätt ska bildas för vatten- och avloppsledningar inom u-områden.

Dagvatten

Övergripande dagvattenutredning har utförts. Åtgärder för dagvattenrening erfordras i huvudsak genom anläggandet av en dagvattendamm inom allmän platsmark. Hårdgjorda och gröna ytor kan utföras så att ytvattnet får möjlighet att infiltreras till underliggande marklager. Det kan ske genom infiltrationszoner längs ytor som gränsar till asfaltbelagda körytor. Regnvatten bör omhändertas så nära källan som möjligt, dvs. möjliggöra infiltration i marken så att regnvattnet inte leds bort i ledningssystem till recipient.

Avfall

Inom området ska möjlighet till mindre återvinning finnas i form av miljöstuga, vilka blir del av gemensamhetsanläggning för hela området. Hushållssopor och matavfall hämtas i kärl vid varje bostad för de bostäder som nås innan vändplan. För övriga bostäder planläggs för en gemensam uppställningsyta för sopkärl.

Uppvärmning

Uppvärmning föreslås ske med vattenburet system.

Vägar

Nya lokalgator skall uppföras enligt kommunens

standard och i huvudsak enligt upprättat gestaltungsprogram.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägarförhållanden

Allmän platsmark inom Närlunda 5:2, 5:11 och 5:36 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Närlunda 41:219 enligt exploateringsavtal.

Nybildning av fastigheter

Nybildning av fastigheter skall ske i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning

Inom bostadskvarteren finns gemensam parkering, miljöhus, samt yta för sopkärl som kan inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter.

För VA-ledningar kommer ansökan om ledningsrätt att ske.

De nytillkommande vägarna föreslås bli en del av Närlunda ga:4. För den redovisade naturmarken avses ansökan om bildande av särskild gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av kostnader

Kostnaden för att upprätta detaljplanen regleras i planavtal.

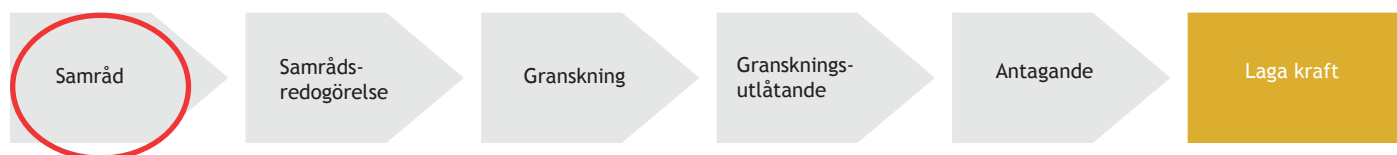
Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäterimyndighetens taxa. Upprustning och anläggande av nytillkommande vägar och grönområde kommer att bekostas av exploatören genom träffande av exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter VA

Vid anslutning till det kommunala VA-nätet tillämpas kommunens VA-taxa.

DET FORTSATTA ARBETET

Detaljplaneprocessen



Ett samrådsförslag har tagits fram och skickas nu ut på remiss. Inkomna synpunkter sammanfattas och besvaras därefter i en samrådsredogörelse som vid nästa steg skickas ut tillsammans med reviderade planhandlingar. Nästa steg i planprocessen är granskning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har arbetats fram av tjänstemän från Stadsarkitektkontoret i samarbete med Teknik- och exploateringskontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt