

2014-06-19

SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Vårdagsvägen (del av Mörby 1:62 m fl) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr PLAN.2007.35.214

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Karta med planområdet markerat.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Programsamrådsredogörelse

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att pröva lämpligheten i att uppföra cirka 20 bostadstomter på del av Mörby 1:62 och del av 1:65, samt utreda förutsättningar för anslutning till kommunalt VA för samtliga i planområdet ingående nya fastigheter. Området är tänkt att innehålla friliggande enbostadshus med möjlighet till generationsboende.

Planarbetet påbörjades före ändringen av plan- och bygglagen den andra maj 2011 och för detaljplanen tillämpas därmed lagen i sin äldre lydelse, ÄPBL (SFS 1987:10).

PLANDATA

Planområdet utgörs av del av fastigheten Mörby 1:62 som ägs av Järntorget Bostad AB, del av 1:65 som är privatägd samt 1:64 ägd av Ekerö kommun. Fastigheterna gränsar till Vårdagsvägen i norr och till Mörbyvägen i väster. Marken norr om Vårdagsvägen är bebyggd med bostäder. Öster gränsar området till Mälaren och i söder till fastigheten 1:2, Fågelängens gård med häststallar och ridskoleverksamhet. Inom Mörby 1:2 används marken till större del för hästbete.

Planområdets areal är ca 5 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 25 maj 2010.

Av översiktsplanen framgår att det finns behov av bostäder och att dessa i första hand bör tillkomma inom det sk tätortsbandet. Det aktuella planområdet ligger inom tätortsbandet och betecknas i översiktsplanen som ett omvandlingsområde som bör anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

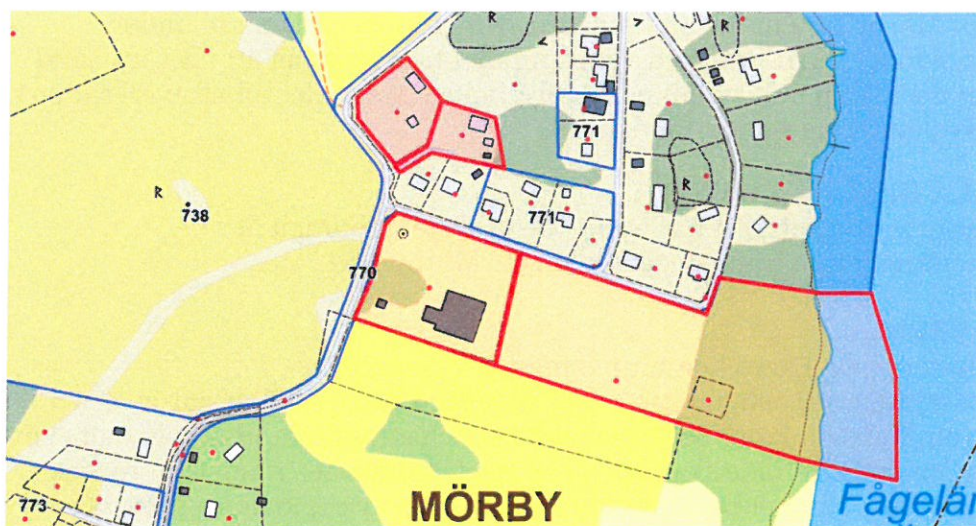
DETALJPLANER

Fastigheten är inte tidigare planlagd, men gränsar i norr till område med gällande detaljplan 770 som vann laga kraft 2006-09-14, samt mindre detaljplan 771. Den planlagda marken som ligger närmast planområdet får användas för bostäder och minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Huvudbyggnad får omfatta högst 190 kvm och komplementbyggnad högst 60 kvm. Högsta tillåtet antal våningar är två.

Regeringen upphävde 1995-05-11 kommunstyrelsens beslut daterat 8 december 1992 att anta detaljplan för Mörby 1:62, på grund av närheten till hästverksamheten på Fågelängens gård. Bebyggelsen planerades då mindre än 100 m från stallbyggnaden och i direkt gräns till beteshage på Fågelängens gård.

En detaljplaneprocess har tidigare inletts för Mörby 1:65, men detaljplanen har ej antagits då man väntade på att frågan om dikets placering skulle lösa sig. Detta område är valt att inkludera i denna nya detaljplan. I detaljplanen för 1:65 var det planlagt för fem-sex nya villatomter samt en tomt för en mindre verksamhet.

En flyttning av befintligt dagvattendike berör både Mörby 1:65 och 1:62. Nytt dikesläge måste därför samordnas mellan de båda fastigheterna.



Gällande detaljplaner med programområdet inritat.

	Fastställd/ laga kraft	Beteckning	Antal tomter	Nuvarande byggrätt (kvm, byggnadsarea)
770	2006-09-14	Mörby 1:3 m fl	77	Tomtstorlek 1000 kvm, huvudbyggnad högst 190 kvm, uthus och garage 60 kvm.
771	2008-01-28	Mörby 1:32, 1:33, 1:37	6	Möjliggöra att fastigheter är delbara. Tomtstorlek 1000 kvm, huvudbyggnad högst 190 kvm, uthus och garage 60 kvm.
773	2010-01-07	Mörby 1:52	2	Möjliggöra att fastigheter är delbara. Tomtstorlek 1000 kvm, huvudbyggnad högst 190 kvm, uthus och garage 60 kvm.
738	1991-07-17	Skå-Edeby 4:1 Skå-Berga 5:1, 2:5 m fl	Golfbana, ej byggd	

PROGRAM

Ett program för Mörby 1:62 m fl, daterat 2011-08-15, sändes på samråd under september och oktober 2011. Från programsamrådet framkom det att i det fortsatta planarbetet var det viktigt att särskilt beakta flygbuller, avståndet till hästverksamhet, dagvatten/-dikeshantering samt strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2008-08-19 § 216 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att ta fram en detaljplan för Mörby 1:62.

RIKSINTRESSEN

Planområdet liksom hela Ekerö kommun omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

STRANDSKYDD

För delen av området mot Mälaren gäller strandskydd om 100 meter från strandkanten och in mot land. Ingen ny bostadsbebyggelse föreslås inom detta område. En brygga föreslås inom en del av vattenområdet, upphävande av strandskydd söks i samband med antagande.



Kartan visar den del av programområdet som omfattas av strandskydd.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE ÖSTRA MÄLAREN

Programområdet 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 programområdet.

KULTURVÄRDEN

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

BOSTÄDER

Förutsättningar

Mörby 1:62 är idag obebyggd, Mörby 1:65 var tidigare bebyggd med en gammal industrilokal och en liten stuga. Dessa har i dagsläget rivits och av industrilokalen är det endast grunden som finns kvar.



På Mörby 1:65 finns grunden för industrilokalen kvar.

Förslag

Fastigheterna del av Mörby 1:62 och 1:65 planeras att styckas i 20 tomter för bostadsändamål. Inga nya bostäder planeras inom det område som omfattas av strandskydd, däremot föreslås en brygga för de boende inom Mörbyområdet.



Illustration över tomternas och bostädernas placering, samt dikets dragning.

Tomtstorlek bör inte vara mindre än 1000 kvm. Detta med tanke på de omkringliggande detaljplanernas tomtstorlekar och att Ekerö kommun anger denna generella riktlinje i sin översiktsplan.

Byggnadssättet är friliggande enfamiljhus med möjlighet till en mindre lägenhet för generationsboende, då den på detta sätt anpassas till den befintliga villabebyggelsen i närområdet. Närmaste befintliga bebyggelse ligger norr om programområdet och utgörs av villor.

Byggrätten uppgår till en maximal byggnadsarea av 190 kvm för huvudbyggnaden, komplementbyggnader får ha en maximal byggnadsarea av 60 kvm. Maximalt antal våningar uppgår till två våningar där byggnadshöjden är 5.0 meter, medan nockhöjden maximalt får uppgå till 8.5 meter. För komplementbyggnaderna är det en maximal byggnadshöjd på 3.0 meter och nockhöjden 4.5 meter.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Färentunavägen är den närmaste större vägen vid planområdet, som även trafikeras av flertal busslinjer både mot Stenhamra centrum, Ekerö centrum och även vidare mot Brommaplan samt Solna och Mörby station. Närmaste busshållplats *Mörbyvägen* ligger cirka 500 meter från planområdet. Inom planområdet finns Mörbyvägen i väst och Vårdagsvägen direkt i norr.

Vägarna inom planområdet sköts av Mörby vägsamfällighet.

Förslag

Tillfarter till tomterna ska anläggas främst från Vårdagsvägen. Ny kortare lokalgata och tillfart avses att ordnas till de planerade bostäderna för att förenkla tillgänglighet för både sopbil samt brandbil.

Parkering förutsätts ske på tomtmark. På varje tomtplats ska finnas en yta reserverad för minst två bilplatser, varav en är taktäckt.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Förutsättningar

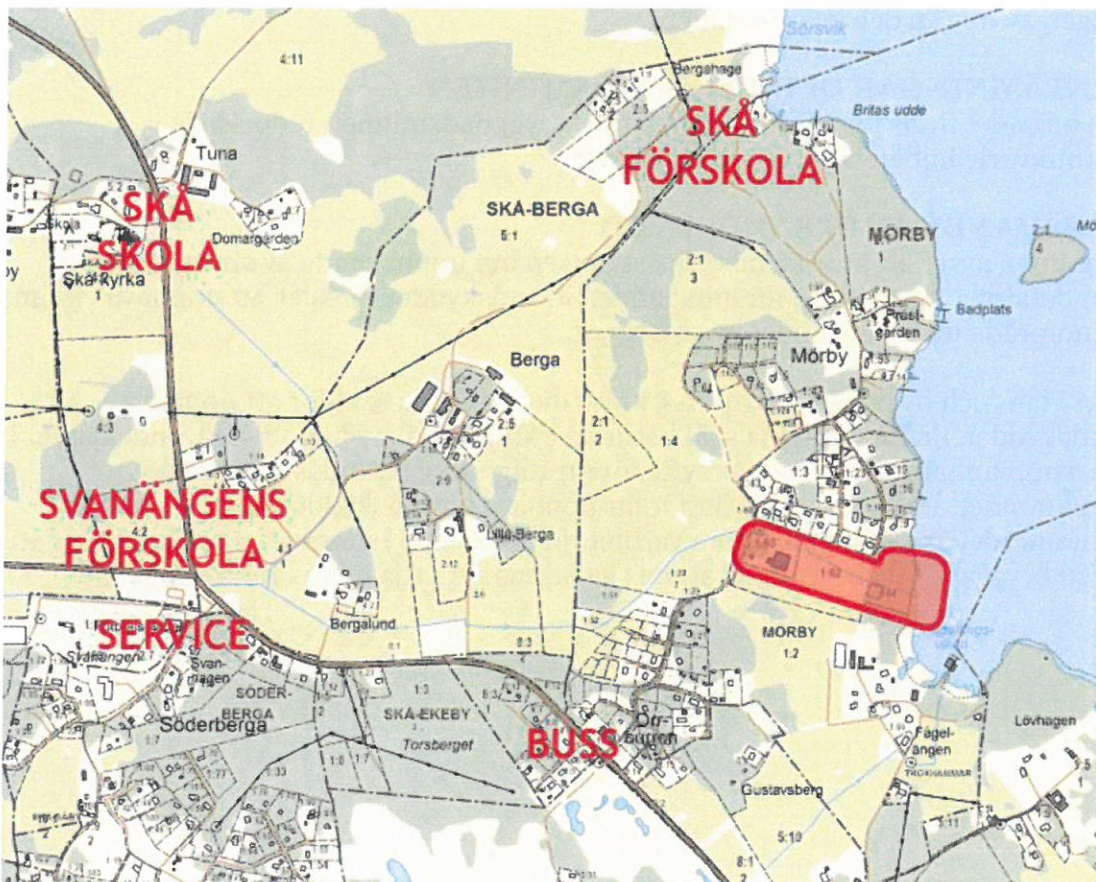
Vid planområdet finns det i nuläget ingen gång- eller cykelväg. Utan består endast av bilvägar.

Förslag

En komplettering med gång-och cykelväg längs med Mörbyvägen uppemot busshållplatsen vid Färentunavägen bör anläggas för att möjliggöra tillgängligheten till denna busshållplats från planområdet samt för de övriga boende i Mörby området.

KOMMERSIELL OCH OFFENTLIG SERVICE

Närmaste centrum med butiker och mataffär ligger i Svanängen knappt två kilometer bort. Ytterligare ca tre kilometer finns Stenhamra centrum med affärer och skolor. I Barnängen norr om planområdet ligger Skå förskola och i anslutning till Svanängen ligger Svanängens förskola. Den närmsta grundskolan till planområdet är Skå skola som ligger i anslutning till Färentunavägen.



Oversiktlig karta där buss, service och Skå skola är markerad. Planområde markerat med rött.

NATUR, MARK OCH VATTEN

Förutsättningar

Marken inom planområdet är relativt flack och bevuxen med några få träd och buskar. I området mot Mörbyvägen ligger en mindre kulle med stora tallar. I området mot Mälaren finns det blandskog av tall, ek, gran, björk, asp, lönn och al.

Förslag

Naturen öster i planområdet mot Mälaren bör behållas och utvecklas till ett strövområde för boende, detta område ligger inom strandskyddsområde. Det är även lämpligt att anlägga en mindre bad- och småbåtsbrygga för närboende i östra delen av området.

Den tall beväxta kullen vid Mörbyvägen bevaras och utvecklas som ett mindre naturområde för de boende. En del av kullen ingår inom tomtmark för tre fastigheter. För dessa gäller att det krävs marklov för fällning av träd, samt att markens höjd inte får ändras. Inom område för naturmark skall de större träd som finns behållas och området skall utvecklas och skötas.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt "Geologiska kartbladet – Stockholm NV" utgörs marken av glacial lera eller möjligen av morän och svämsediment.

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Inom området finns inga fornlämningar och byggnadsminnen redovisade i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Kommunen avser att ansöka hos Länsstyrelsen om upphävande av strandskydd innan detaljplanen går upp för antagande. Strandskyddet föreslås att upphävas inom vattenområde för anläggandet av en brygga.

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap 7a § krävs det särskilda skäl för att upphäva strandskyddet, dessa särskilda skäl beskrivs i Miljöbalken 7 kap 18 §. Strandskyddet i detta sammanhang anses sakna syfte för att tillgodose strandskyddet inom vattenområdet. Det främsta skälet för att upphäva strandskyddet inom vattenområdet är att tillgängliggöra vattnet till de boende i området. Bryggan avses att vara en brygga för de boende, så att de ska kunna utnyttja denna för båt och bad.



Förslag på plats där en ny bad- och småbåtsbrygga skulle kunna vara möjlig.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

I Vårdagsvägen finns serviceledning dragna för kommunalt VA. Tillkommande tomter föreslås att anslutas till det befintliga nätet i ett så kallat LTA-system med avloppspumpning från varje fastighet.

DAGVATTEN

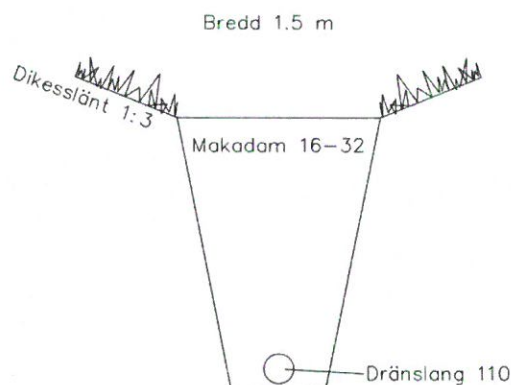
Idag finns inga dagvattenledningar i området, utan ett öppet dike löper genom området. Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas lokalt inom den egna tomten med avrinning genom dike till Mälaren.

I dagvattenutredningen, daterad 201-05-20 föreslås det att planområdet skall avvattnas med öppna diken. Genom att avvattningen sker med öppna diken bidrar detta till att flödet blir långsamt.



Enskilda tomternas avvattning (ljusblå pilar), längs med vägarna (mörkblå pilar).
För att korsa gator krävs trummor (röd pilar).

Diken utmed vägar inom området anordnas som makadamdiken med dränerings slang i botten. När diken nå naturmark övergår diken till öppna diken. Som ansluter till det befintliga diket som idag går genom området. Dagvatten från tomterna inklusive dräneringsvatten kopplas till diken.



Makadamdike typsektion

Lokalgator utförs som grusvägar med makadamdiken. Dagvattnet leds ner i diket. Avrinningen från grusvägen är långsam. Rening av olja och partiklar sker när vattnet leds över grusytor ner i diken. Dikenas kanter bekläs med gräs eller annan vegetation. I den övre, gräs- eller vegetations beklädda ytan fastnar eller bryts föroreningarna ner och näringsämnen tas upp av växter. Växlighetens rotsystem håller kanaler öppna i marken vilket möjliggör att vatten infiltrerar i jorden ned i magasinen. Diken har högt flödesmotstånd vilket tillsammans med det stora tvärsnittet ger en fördröjande effekt av dagvattenavrinningen. Med längre uppehållstid ökar avskiljningen av föroreningar.

Avledning från hustak ska ske till tomtmark. Tomtmarken i sin tur avvattnas till diken. Vid användning av stuprörsutkastare är det viktigt att marken närmast huset lutar ca 2-5 % de första tre metrarna från utkastaren och att marken därefter har en lutning på 1-2 % mot avskärande dike/dränering.

AVFALL

Sophantering ska ske enligt de regler, som gäller för kommunens sophantering. Sophantering ska lösas på respektive bostadsfastighet.

EL/VÄRME/ENERGIEFFEKTIVITET

Inom planområdet finns en befintlig nätstation som flyttas till en ny plats, se plankarta.

Nya byggnader ska utformas så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning av bebyggelsen bör ske med vattenburna system för att ha flexibilitet för framtida förändringar och val av nya värmekällor. Ett vattenburet system kan hämta värme från fjärrvärme, närvärme,

enskild panna och berg-, jord- och sjövärmepump. En av de viktigaste åtgärderna för att uppnå ett hållbart samhälle är att övergå till ett energieffektivt energisystem som baseras på förnybara energiresurser.

Fjärrvärme, närvärme eller enskild panna kan baseras på förnybara energiresurser (biobränsle, till exempel pellets) och bör därför väljas i första hand. Jord-, sjö- eller bergvärmepumpar drivs med el vilket inte nödvändigtvis innebär en övergång till förnybara energiresurser. Jord-, sjö- och bergvärmepumpar bör därför väljas i sista hand. Solvärme eller solceller kan med fördel komplettera och effektivisera uppvärmningssystemen. Uppvärmning med direktverkande el ska undvikas. Ovanstående rekommendationer som berör uppvärmningen bidrar till uppfyllelse av de nationella miljö kvalitetsmålen och är i linje med Sveriges och EU:s klimat- och energipolitiska målsättningar.

Tillkommande ny bebyggelse förutsätts uppfylla alla regler för energieffektivitet som gäller vid tidpunkten för tillståndsgivningen.

MILJÖPÅVERKAN

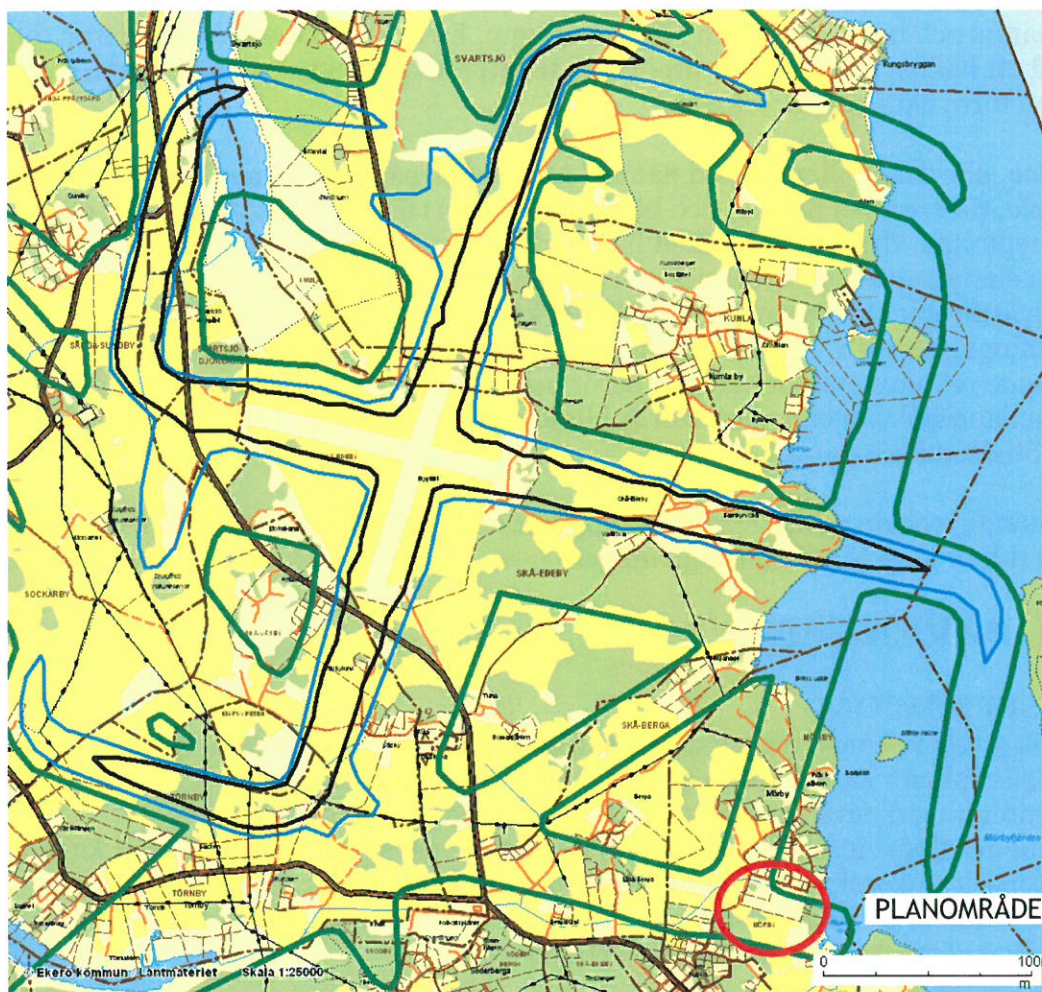
BEHOVSBEDÖMNING

Enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad 2011-07-06 (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.

FLYGBULLER

Planområdet ligger inom område som påverkas av buller från Skå-Edeby flygplats.

I samband med anmälan enligt miljöbalken, genom beslut i miljö- och byggandsnämnden 2002-12-11 § 349, har flygbullerutredningar utförts (KM Akustikbyrå 2000-12-14). Denna utredning har sedan uppdaterats av WSP Akustik som gjorde en ny utredning (2014-04-24) för att kunna se hur flygbullret ska bedömas inom planområdet. Från den äldre utredningen redovisas zoner där den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA (se karta).



Flygbuller från Skå flygfält. Grön linje markerar 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Naturvårdsverkets rekommendationer

Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd om riktvärden för flygtrafikbuller (NFS 2008:6) är riktvärdet för maximal ljudnivå utomhus i permanent- och fritidsbostäder 70 dBA.

Naturvårdsverket anser vidare att maximinivån utomhus vid bostäder och vårdlokaler bör kunna överskridas upp till fem gånger mellan kl 06 och 22, dock högst två gånger per timme utan att det ses som en risk för olägenhet för människors hälsa.

Boverkets Allmänna råd 2009:1, Flygbuller i planeringen

År 2010 presenterades Boverkets Allmänna råd för flygbuller i planeringen. För lokalisering av bostäder i områden utsatta för flygbuller anges där generellt att maximalnivån 70 dB(A) inte bör överskridas utomhus vid (bostads) byggnadens fasader mer än 30 gånger per dag/kväll samt tre gånger nattetid. Den invändiga ljudnivån för nybyggnad av bostäder regleras i Boverkets Byggregler (BDR 2012) och kan inte styras i detaljplan.

Flygbuller och bostadsbyggande, Slutbetänkande av bullersamordningsutredningen 2013

Den 24 januari 2013 lät Regeringen tillsätta en utredning med uppgift att se över hur samordningen av planläggning och lovgivning enligt plan- och bygglagen med prövning och tillsyn enligt miljöbalken i fråga om buller kan ökas. Syftet med denna utredning var att se hur det skulle kunna gå till att underlätta planering och byggande i bullerutsatta miljöer.

Förslaget i detta slutbetänkande innebär sammanfattningsvis att

- regler om hur flygbuller ska hanteras vid bostadsbyggande och miljöprövning av flygplatser samordnas,
- riktvärdet för flygbuller avseende maximal ljudnivå, 70 dBA vid uteplats, får överskridas högst sexton gånger per dag och kväll och högst tre gånger per natt,
- samma regler om industribuller som inför i plan- och byggförordningen (2011:338) införs i en förordning som gäller vid prövning och tillsyn enligt miljöbalken, och
- planering och byggande av bostäder i bullerutsatta miljöer underlättas.

Förslaget har varit på remiss och planeras att vara möjligt att kunna träda i kraft i början av 2015.

Skå flygfält

I Ekerö kommunens arrendeavtal med Skå flygfält tillåts 7000 flygrörelser per år. Detta mot de tidigare 20 000 rörelserna, som flygfältet har tillåtelse för i sitt miljötillstånd. På Skå flygfält finns det fyra stycken banor, bana 03, 11, 21 och 29. Det aktuella området överflygs av banorna 21 och 29, varav dessa används 30 respektive 50 % vid flygningarna.

Närmare 50 % av flygtrafiken passerar det tänkta planområdet. Enligt beskrivna varv berör all inflygning till bana 21 och 29 området samt 2/3 av starter bana 21. Starter från bana 29 berör inte aktuellt område. Detta innebär att med en tänkt trafik av 7000 rörelser per år kan området beröras av upp till 3500 överflygningar/år. Detta skulle innebära ca 9 överflygningar per medeldygn som medför över 70 dB(A) vid en flygvarvshöjd av 600 ft (ca 200 m). Dock så är det inte möjligt att flyga hela året, utan ungefär åtta månader av året, med den informationen blir antal överflygningar per dygn istället 14. Med det nya arrendeavtal som Ekerö kommun har satt upp med flygfältet klarar man både Boverkets regler om 30 överflygningar per dygn samt det nya förslaget från Regeringen om 16 överflygningar per dygn. Däremot klaras inte naturvårdsverkets rekommendationer om 5 överflygningar per dygn.

Om regler och råd skulle förändras och man skulle börja tillåta färre överflygningar per dygn än 16 stycken, så föreslås en möjlighet i rapporten från WSP Akustik om att höja flygvarvet och på detta sätt minska bullret över planområdet. Om flygvarvet höjs från 600 ft (200 m) till 750 ft (250 m) kommer bullret inte övergå 70 dBA vid planområdet.

Sammantaget bedöms att den föreslagna bebyggelsen inte utgör något hinder för flygverksamheten på Skå-Edeby och flygverksamheten är inte heller ett hinder vid planläggningen.

VÄGTRAFIKBULLER

De nya bostadstomterna leder till en ökad trafik i området och därmed ökat buller, dock i en mycket begränsad omfattning. Inga övriga störningskällor finns i närområdet.

RADON

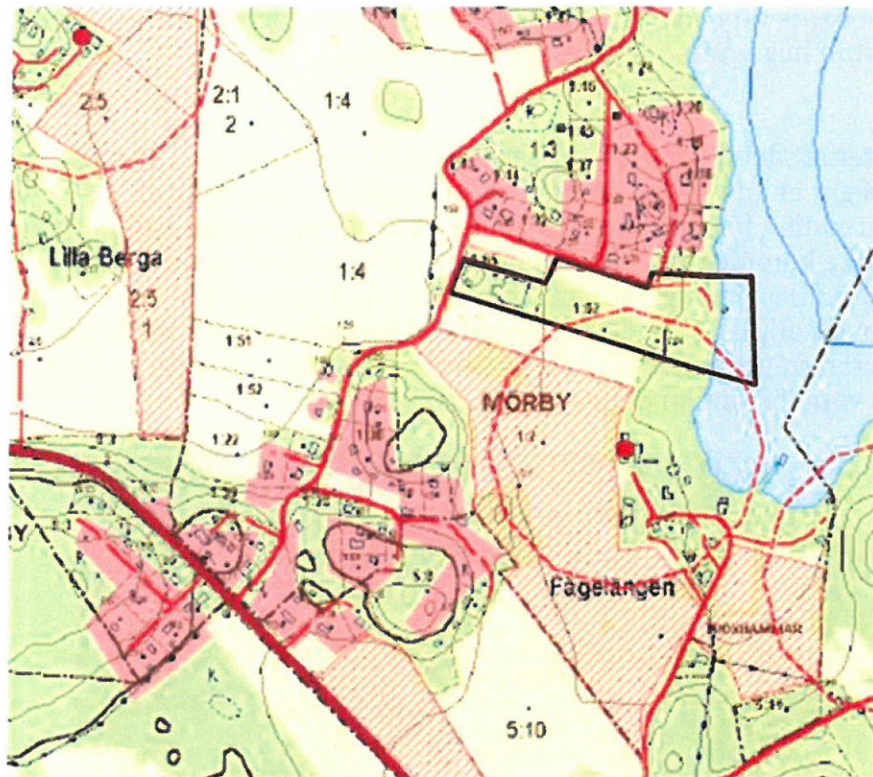
Den översiktliga radonkartan för Ekerö kommun anger att området är ett högriskområde för markradon. Den västra delen av fastigheten består av granit och pegmatit med förhöjda höga halter av uran och förhöjd gammastrålning. Den östra delen består av morän, sand eller grus med förhöjd halt av radium -226 eller med radonhalter över 50 000 Bq/ kubikmeter. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt ska utföras radonsäkert.

LUFTKVALITET

Planen förväntas inte markant öka trafikrörelserna. Luften i Ekerö har inte halter av föroreningar som överstiger miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken och kommer således inte att överskridas vid genomförandet av föreslagen plan. Kommunen har stor andel bilburen pendlare arbetskraft och bidrar därigenom till att miljö kvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären medför att personbilar används i stor utsträckning. Tätare bebyggelse i centrala delar med god kollektivtrafik kan bidra till ökad andel kollektivtrafikresor.

HÄSTHÅLLNING

Cirka 200 m från Mörby 1:62 finns stall för en etablerad hästhållning vid Fågelängens gård sydost om programområdet. Därutöver finns Berga gård västerut och Troxhammar som har stall söder om Mörby.



Karta över Mörby. Skrafferat område används idag för hästhage.
Cirkelar markerar 200 meter från befintliga stall vid Fågelängens gård.

Hästallergen kan ge upphov till allergiska reaktioner. Boverket har rekommenderat ett skyddsavstånd på 500 m mellan hästar och bebyggelse. Boverket har i maj 2011 tagit fram ett dokument för vägledning för planering för och invid djurhållning. I detta dokument saknas dock konkreta riktlinjer i form av avstånd i meter mellan bostad och djurhållning. Socialstyrelsen (juni 1991) har rekommenderat ett minsta avstånd på 200 meter mellan hästhållning, däri inbegripet träningsområden och beteshagar, och bostäder. Ekerö kommuns Miljönämnd har riktlinjer för hästhållning intill bostadsbebyggelse, antagna av Ekerö kommuns miljönämnd 2011-04-27. De tillämpar som riktvärde i tätbebyggda områden utanför Stenhamra och Ekerö tätort ett skyddsavstånd på 100-200 meter mellan hästhållning och bostäder, beroende på antalet hästar. Mellan hage och bostad gäller 50-100 m. Skyddsavståndet är dock ett riktvärde och en prövning av lämpligt skyddsavstånd ska göras i varje enskilt fall.

Avgränsningen av ny bebyggelse har utgått från de riktlinjer som finns vad gäller skyddsavstånd. Därefter har ett lämpligt avstånd föreslagits efter naturförhållandena på platsen. I och med att Mörby är beläget i jordbruksbygd där djurhållning och framförallt hästhållning är allmänt förekommande har ett i grunden kortare skyddsavstånd än 200 meter mellan hästhagar och planlagda områden bedömts lämpligt. Däremot föreslås avståndet från tomtragrens till stallbyggnader vara cirka 200 meter. I detta planförslag är avståndet mellan befintlig hästhage och tomtragrens för nya bostadshus 50 meter.

Den detaljplan som antogs den 8 december 1992 upphävdes med anledning av för korta skyddsavstånd mellan nya bostäder och befintlig hästhållning. Föreslagen byggnation inom Mörby 1:65 undantogs från den detaljplan för Mörby som vann laga kraft 2006-09-14 då den överklagats med hänvisning till avståndet till hästhållning. Därefter har avståndet ökat till nya bostäder både från stall, från cirka 100 meter till cirka 200 meter, och från hage från 0 meter till cirka 75 meter.

DIKE

Detaljplanen förutsätter att det diket som är draget genom norra delen av Mörby 1:62 och 1:65 flyttas. Det pågår en utredning på uppdrag av miljödomstolen av en sakkunnig. I denna utredning föreslås det att dikets nya dragning ska gå söder om planområdet. Detta dike kommer att anläggas innan bostäder får anläggas inom området. Inom dikesområdet finns det tomter som är detaljplanlagda för bostadsändamål, inom detaljplan 770. Dessa tomter har förutsättningen att de inte får någon byggrätt förrän frågan om diket är löst. Stadsarkitektkontoret anser även att dikesfrågan måste vara löst innan denna detaljplan kan antas.



Dikets utseende idag inom planområdet mot Mörbyvägen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

HUVUDMANNASKAP

Kommunen föreslås inte vara huvudman för planområdet. Enskilt huvudmannaskap föreslås. Vaghållare föreslås fortsättningsvis vara Mörby vägförening som i nuläget är vaghållare för de vägarna som finns i närheten av planområdet. De sköter även den naturmark och gemmensamma bryggor som finns inom deras mark. Därmed föreslås att de kommer sköta den tillkommande vägen inom planområdet och den naturmark som tillkommer.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstemän på kommunens stadsarkitektkontor i samarbete och diskussion med fastighetsägare Järntorget och Kewittol. Flygbullerutredningen har tagits fram av WSP Akustik. Dagvattenutredningen för planområdet har tagits fram av Ramböll

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt

