

Michaela Thomsson
Exploateringsingenjör
michaela.thomsson@ekero.se

Tekniska nämnden

Remiss - Detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 m. fl.)

DnrTN17/70-303

Förslag till beslut

Tekniska nämnden överlämnar Teknik- och exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på föreliggande remiss.

Sammanfattning av ärendet

Planförslaget innebär ändrad markanvändning från jordbruksmark och skogsmark med mindre inslag av bostäder till utbyggnad av bostäder, vägar samt skola och handelsverksamhet. Genom exploateringen byggs viss del av kommunens vägreservat ut enligt gällande detaljplan. Gata och anläggning för dagvattenhantering byggs ut mellan tillkommande bostäder, skola/vård, kontor och handelskvarter.

Kontorets synpunkter summeras här utifrån uppdrag mot Tekniska nämnden:

GATA –Kontoret begär att samtliga hörn mot lokalgatorna rundas av för att öka framkomligheten för arbetsfordon såsom sophämtning inom bostadsområdet.

Huvudmannaskap för GATA bör kompletteras i plankarta.

NATUR - Kontoret ställer sig positiva till att naturmark avsätts för såväl naturvärden som dagvattenhantering. Kontoret ser viss risk att föreslagna kompensationsåtgärden kan medföra att kommunens trädbestånd kan påverkas negativt i samband med ny lokalisering av död ved utanför planområdet.

SKYDD – Kontoret ställer sig frågande till lämpligheten kommunalt huvudmannaskap för denna yta då ansvarsfördelningen för avrinningen blir svårutredd vid höga flöden inom planområde för Norra Enlunda och Färingsö trä.

VÄG – Kontoret ställer sig frågande till planlagd bredd på vägområdet då för smal vägbana i framtiden kan hindra in-/utfart till bostads- och verksamhetsområdena inom Norra Enlunda i framtiden då hela vägreservatet är utbyggt med en dygnstrafik om 5000 fordon/dygn. Vidare begär kontoret att mark reserveras söder om vägområdet för dagvattenhantering då krondiket norr om vägen och planområdet ej får användas för detta ändamål.

Bullerskydd – Kontoret ställer sig frågande till lämpligheten i placeringen av bullerplanket i kant med vägområdet då denna åtgärd inskränker på vägreservatets

utrymme och utformning på längre sikt.

E-områden - Kontoret vill här påpeka att förpackning- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för återvinningsstationer inom kommunen. Kontoret noterar att E-område för pumpstation för kommunalt vatten och avlopp saknas inom planområdet, likaså u-område för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Beslutsunderlag

Tjänstutlåtande 2017-10-30

Remiss – Detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 m.fl)

Plankarta - Detaljplan för Norra Enlunda

Planbestämmelser - Detaljplan för Norra Enlunda

Planbeskrivning - Detaljplan för Norra Enlunda

Gestaltningssprogram - Detaljplan för Norra Enlunda

Illustrationsplan - Detaljplan för Norra Enlunda

Ärendet

Planenheten vid Miljö- och stadsbyggandskontoret har på uppdrag av Kommunstyrelsen tagit fram samrådshandlingar avseende detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 m fl). Detaljplanen möjliggör förtätning av befintlig bebyggelse norr om Enlundavägen samt ytterligare exploatering i ängs- och åkerlandskapet mellan skogspartiet norr om Enlunda och Troxhammar golfklubb. Föreslagen bebyggelse består av främst bostäder i varierande utformning, från enbostadshus [B1] till flerbostadshus med möjlighet till vårdboende [B1]. Vidare möjliggör planen för skola-/vårdlokaler [S D], kontor [K], detaljhandel [H] och verksamheter (dock ej med skrymmande varor) [Z1].

Nedan följer Teknik- och exploateringskontorets synpunkter om samrådshandlingarna.

Allmän platsmark för översvämningsyta [SKYDD] föreslås med kommunalt huvudmannaskap. Hit ledes dagvatten från tillkommande bebyggelse i Norra Enlunda och även Färingsö trä industriområde. Dagvattenhantering inom båda nämnda detaljplaner anges skötas genom enskilt huvudmannaskap. Tanken med översvämningsytan är att kunna hantera större vattenmängder än vad befintligt krondike är avsett att hantera. Exakt dimensionering och utformning av översvämningsytan är ännu ej studerad. Kontoret ställer sig frågande till lämpligheten att kommunen har huvudmannaskap för denna yta då ansvarsfördelningen för avrinningen blir svårutredd vid höga flöden inom planområde för Norra Enlunda och Färingsö trä.

Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap föreslås Naturmark [NATUR] och Väg [VÄG]. Tolkning av planbeskrivning ger att även lokalgator [GATA] föreslås skötas genom enskilt huvudmannaskap, plankarta bör kompletteras med denna

bestämmelse. Lokalgata [GATA] har en uppbruten struktur med många skarpa hör mot bostadsmark. Kontorets begär att samtliga hörn mot lokalgatorna rundas av för att öka framkomligheten för fordon inom bostadsområdet.

Kompensationsåtgärder föreslås inom naturmark för att kompensera intrång från bostäder och gatumark i naturområde med höga naturvärden. Större naturområden [NATUR] planläggs i centralt inom planområdet för att värna höga naturvärden enligt naturvärdesinventering. Mark avsätts för dagvattenhantering [dike] och [damm] planläggs för att hantera dagvatten enligt dagvattenutredning. Kontoret efterfrågar om det behövs u-område vid lokalgata för att möjliggöra kulvert. Kompensationsåtgärder föreslås för att värna om den rödlistade granbarksgnagaren i norra delen av naturområdet. De döda träd som denna insekt bosätter föreslås flyttas till angränsande skog utanför planområdet (kommunal fastighet). Kontoret vill här framföra en oro om att kompensationsåtgärden kan medföra att kommunens trädbestånd kan påverkas negativt i samband med ny lokalisering av insekten.

Kommunens vägreservat mellan Svanhagen-Söderberga-Troxhammar enligt gällande översiktsplan går igenom planområdet för Norra Enlunda. Förslaget enligt detaljplan är att vägreservatet flyttas något norrut mot Troxhammar golfklubb och att vägbredden minskas till cirka 15 meter. Vägbredden inkluderar då två körfält [VÄG], gc-väg [gc-väg]. Dagvattenhantering från bostadsområdet söder om vägen skall ledas till damm [damm] norr om vägen. Kontoret ställer sig frågande till denna åtgärd då det i framtiden kan hindra in-/utfart till bostads- och verksamhetsområdena inom planområdet i framtiden då hela vägreservatet är utbyggt med en dygnstrafik om 5000 fordon/dygn. Vidare efterfrågar kontoret att mark reserveras söder om vägområdet för dagvattenhantering då krondiket norr om vägen och planområdet ej kan användas för detta ändamål.

Bullerplank benämns i planbeskrivning till en höjd om 1,1m och placering föreslås inom vägområdet [VÄG] mellan väg och tillkommande bebyggelse och byggs ut i närtid. Denna skyddsåtgärd saknas i plankarta. Kontoret ställer sig frågande till lämpligheten i placeringen av bullerplanket i kant med vägreservatet då denna åtgärd inskränker på vägreservatets utrymme på längre sikt.

Mark avsätts för återvinningsstation i anslutning till vändplan vid skola/vårdkvarteret. Kontoret vill här påpeka att förpackning- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för återvinningsstationer inom kommunen.

E-område för pumpstation saknas inom planområdet likaså u-område för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Beslutet expedieras till

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, planenheten
Teknik- och exploateringskontoret

Jonas Orring
Teknik- och exploateringschef

Michaela Thomsson
Exploateringsingenjör