

**Detaljplan för Skäluddsvägen 4 (del av Närlunda 58:4 m fl) i
Ekerö kommun, Stockholms län
Dnr. PLAN.2018.9, KS16/164**

PLANBESKRIVNING



Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inkl. genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram

Utredningar:

Dagvattenutredning, Markera, 2020-05-13
PM Geoteknik, Geoground, 2018-10-15
Barnkonsekvensanalys 2020-05-25
Solstudie 2020-05-04

Innehåll

INLEDNING	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planprocessen	3
Preliminär tidplan för planarbetet	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och begränsning	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Riksentressen	4
Översiktsplanen	5
Detaljplaner etc	5
Vattenskyddsområde	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	5
Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB	6
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	6
Strandskydd	6
Undersökning om betydande miljöpåvekan	6
Barnperspektivet	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Markförhållanden	7
Naturområden	9
Bebyggelseområden	11
Gator och trafik	13
Friytor	14
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	16
GENOMFÖRANDE	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ekonomiska frågor	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

INLEDNING

Bakgrund

Fastighetsägare för Närlunda 58:4 inkom 2013 med ansökan om planbesked, och som sedan uppdaterades i maj 2016. Ansökan avsåg att upprätta ny detaljplan så att fastigheten kan styckas och kompletteras med 6 lägenheter i radhus. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 13 september 2016 § 112 att ge besked att kommunen avser att inleda planläggning för fastigheten för att pröva radhusbebyggelse. Beslut om planuppdrag togs av Kommunstyrelsens arbetsutskott den 24 april 2018 § 61. Under arbetets gång har det visat sig lämpligare att det inryms 4 st bostäder fördelat på 2 huskroppar för att bättre anpassa byggnaderna till terrängen och omkringliggande bebyggelse.

Planens syfte och huvuddrag

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

Planprocessen

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900), då beslut om att planlägga det aktuella området gavs av kommunstyrelsens arbetsutskott 13 september 2016. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

En detaljplan bestämmer vad man får bygga inom ett område som kan innefatta allt från en enskilda fastighet till ett par kvarter. Detaljplanen innehåller juridiskt bindande bestämmelser som styr vad byggnader och markområden skall användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning i stora drag med mera. I kommunen är det planenheten som ansvarar för att ta fram nya detaljplaner.

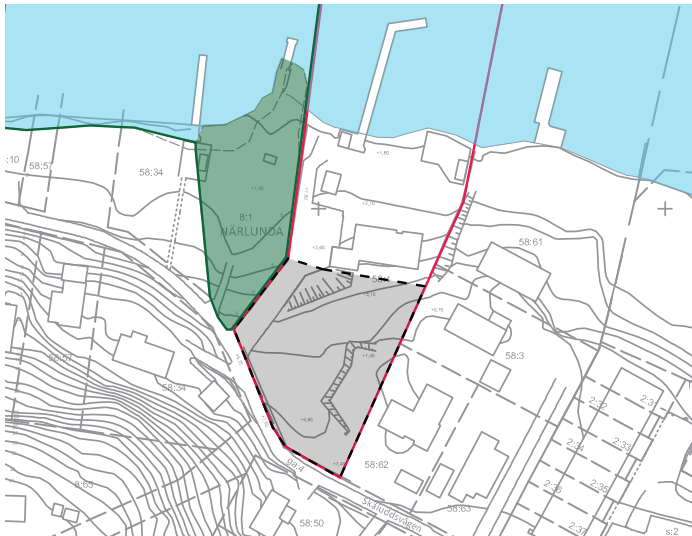
Arbetet med att ta fram en detaljplan enligt standardplanförfarande har två skeden, samrådsskedet och granskningsskedet, där du som intresserad medborgare eller berörd sakägare har möjlighet att lämna dina synpunkter. Under underrättelsen kan du kontakta handläggaren för detaljplanen under samrådstiden. Alla synpunkter måste dock lämnas in skriftligt för att sammanställas och kommenteras i samrådsredogörelsen och utlåtande.

Nästa skede i detaljplaneprocessen är granskning.



Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	juli-september 2020
Beslut om granskning	november 2020
Granskning	december 2020
Godkännande i KS	februari 2021
Antagande i KF	mars 2021



Planområdet markerat med svart, streckad linje.

Närlunda 58:4 markerat med röd linje.

Angränsande naturmark på kommunens fastighet 8:1 är grönmärkat.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och begränsning

Planområdet är beläget inom Ekerö tätort och utgörs av del av Närlunda 58:4. Planområdet är ca 2000 kvm stort.

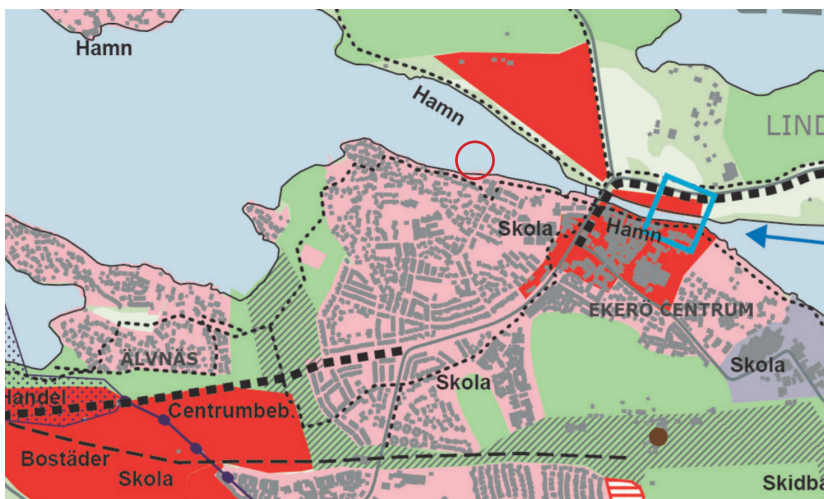
Markägförhållanden

Hela planområdet utgörs av fastighet ägd av privatpersoner. Fastigheter utanför planområdet framgår av den till planen hörande fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas även 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. Riksintresset hindrar inte tätortsutveckling.



Utklipp ur översiktsplanens karta för markanvändning i tätortsbandet, med planområdet markerat med en röd ring.

Den rosa färgen betyder: "Förtätning befintlig bebyggelse före 2030".

Översiktsplanen

I översiktsplan för Ekerö kommun, antagen 6 mars 2018, föreslås en inriktning för kommunens utveckling till år 2030 (med sikte på 2050). I denna pekas det aktuella området ut som aktuellt för förtätning. I översiktsplanen står det att "Genom förtätning minskas behovet av att ianspråkta orörd mark för bebyggelse och ger förutsättningar för god kommunal ekonomi, då man nyttjar redan befintlig infrastruktur. Det möjliggör också större variation gällande boende- och upplåtelseformer."

Detaljplaner etc

Gällandedetaljplan för området är detaljplan 139, lagakraftvunnen år 2000. Genomförandetiden löpte ut 2016-11-16. Hela planområdet är idag planlagt som kvartersmark med användningen bostad.

Den gällande planen tillåter endast en huvudbyggnad på hela fastigheten och tillåter inte att tomten delas. För att förtätning ska kunna ske i linje med översiktsplanen krävs en ny detaljplan.

Enligt Plan- och bygglagen, PBL, skall ett program som anger utgångspunkter och mål för planen tas fram om det inte anses onödigt.

Vattenskyddsområde

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 programområdet.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Miljöbalkens kapitel 3 föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har nationell betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena.

Planförslaget innebär en förtätning av ett redan bebyggt område som ska utvecklas enligt kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna, då ingen brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Ingen skogsmark av nationell betydelse tas heller i anspråk.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

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. Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset då det inte tar i anspråk någon mark som kan anses betydande för riksintresset för det rörliga friluftslivet eller turismen.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015-2027.

Miljökvalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner vid tillämpning av miljöbalken i frågor om tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden, vid tillsyn eller vid meddelande av föreskrifter. Dessutom ska kommuner och myndigheter följa miljökvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen. De åtgärder som föreslås i utredningen gör att ickeförsämringskravet uppfylls.

Strandskydd

Strandskyddet är idag delvis upphävt för de delar som ligger inom 100 meter från strandkanten. Med en ny detaljplan återinförs strandskyddet och frågan måste prövas på nytt. Med hänsyn till att all mark som är aktuell för exploatering är ianspråktagen, bedöms strandskyddet kunna upphävas i samband med antagandet av detaljplanen. Se utförligare beskrivning av strandskyddet på sidan 9-10.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 5 kap 11 § och MB 6 kap 6 § ska kommunen vid framtagandet av en ny detaljplan eller ändring av en befintlig ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska planen miljöbedömas. Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

Motiverat ställningstagande:

Planförslaget innebär förtätning inom kvartersmark med två nya parhus. Detaljplanen bedöms

inte påverka kultur-, natur-, sociala, materiella värden eller innebära risker för människors hälsa eller för miljön. Vad gäller miljökvalitetsnormer för vatten utgör det en viktig del av planarbetet. Detaljplanen kan upphävas om miljökvalitetsnormerna inte följs. Innan detaljplanen antas skall markundersökning utföras för att klargöra om marksanering behövs. Omfattningen av planens påverkan bedöms därtill vara mycket begränsad.

Sammantaget bedöms planen inte innebära betydande miljöpåverkan. Viss påverkan på befintliga förhållanden är att vänta av planläggningen men den antas ej vara av betydande omfattning och kan i flera avseenden istället vara av positiv karaktär då den syftar till att förbättra befintliga förhållanden.

Barnperspektivet

I underlaget till detaljplanen ingår en barnkonsekvensanalys som utvärderar om FN:s konvention om barnets rättigheter, som också är svensk lag, följs.

Slutsats från barnkonsekvensanalysen:

Platsen tillhör en privat bostadstomt. Området upptas idag av en grusad upplagsyta och mindre grönytor varför den inte lämpar sig att användas av barn. En planläggning av området innebär att nya bostäder men dess omfattning innebär inte någon större miljöpåverkan på omgivningen. Bostäderna får anses lämpliga för barn. De ligger inom gångavstånd till större rekreationsytor och tomtyta vilken kan nyttjas av barn möjliggörs även på fastigheten. Även möjligheten till att bredda Skäluddsvägen bedöms ha en positiv verkan för barn i och med att tryggare utomhusmiljöer skapas.

Om området inte planläggs skulle det fortfarande vara möjligt för befintlig bostad att använda platsen. Bostaden bedöms dock ha tillräckliga ytor som barn boendes på fastigheten kan nyttja även om exploatering sker.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markförhållanden

Mark och geoteknik

Förutsättningar:

Jordartskarta från SGU redovisar att aktuellt område består av lera och berg. Leran har en karaktär av gyttja och berget har ett tunt lager av morän.

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Geogrund 2018-10-15. Av denna framgår att jorden sannolikt består av 2-8 m lera som ligger på friktionsjord på berg. I ytan förekommer sannolikt torrskorpelera med en mäktighet på ca 1-2 m.

Utförda sonderingar redovisar att djup till berg varierar mellan 4-10 m under befintlig markyta.

Grundvattenmätningar visar att grundvattennivån ligger lägre än underkant bjälklag på garaget. På den södra delen av fastigheten är grundvattennivån 5,4 meter under befintlig marknivå, dvs på ca +0,8 meter (RH2000)

Förändringar:

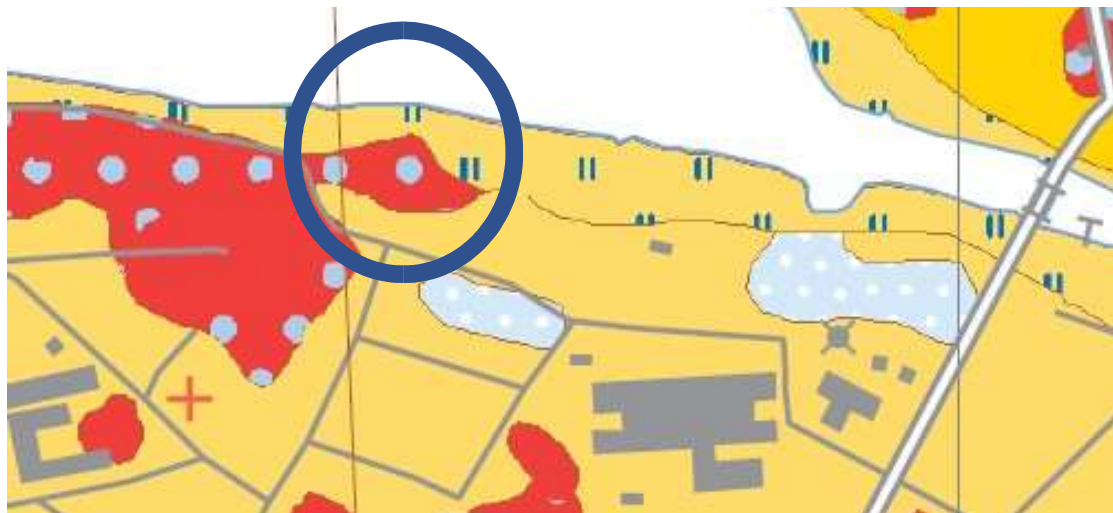
Detaljplanen tillåter schaktning för två parhus med källare samt garage under mark.

Konsekvenser:

Grundläggning av byggnader och garage under mark rekommenderas ske med slanka stålplålar som slås ner till fast botten.

Dränering ska utföras runt planerade byggnader.

Grundvattennivån bedöms inte påverkas.



Figur 1. Jordartskarta över aktuellt område, SGU



Jordartskarta från SGU som redovisar vad den aktuella marken består av. Ringen markerar planområdets läge

Radon

Förutsättningar:

Mätningar i befintligt bostadshus har visat mycket låga radonvärden. Vid en mätning genomförd under 2015 visades ett årsmedelvärde på $<30 \text{ Bq/m}^3$.

Förändringar:

Med hänsyn till de mycket låga värdena i befintligt bostadshus bedöms inga särskilda åtgärder krävas för den nyttillkommande bebyggelsen.

Föreorenad mark

Förutsättningar: Fastigheten har använts som privatbostad under de senast 100 åren. Under 1920-talet uppfördes ett enbostadshus på fastigheten och på tomten anlades i samband med det en privat trädgård med äppelträd.

Förändringar: I och med att marken ska tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse behöver det säkerställas att marken är lämplig för denna användning.

Konsekvenser: Inför granskning av detaljplanen ska en provtagning att genomföras för att undersöka förekomst av tungmetaller och bekämpningsmedel. Om sådana påträffas ska en bestämmelse införas som reglerar att startbesked inte får ges för bygglov för bostadshus innan föreningens avhjälp.

Naturområden

Förutsättningar:

Naturmark finns i direkt anslutning väster om planområdet, i form av en trädbevuxen allmänning med en stig ner till en brygga vid vattnet. Inom planområdet finns ingen naturmark.

Strandskydd

Förutsättningar:

Hela planområdet ligger inom 100 meter från strandkanten. Strandskyddet är idag delvis upphävt i planområdet samt i anslutning till planområdet. I arbetet med en ny detaljplan återinträder dock strandskyddet och frågan ska därför prövas på nytt. Planarbetet inleddes efter 1 juli 2009 och ska därför hanteras enligt den senaste strandskyddslagstiftningen. Då detaljplanen hanteras enligt nya PBL (4 kap 17 §) är det kommunen som kan besluta om att upphäva strandskyddet. För att upphäva strandskyddet ska det finnas särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § i miljöbalken. Särskilda skäl är när området:

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.
3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området eller.
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Förändringar:

Strandskyddet föreslås vara fortsatt upphävt inom hela planområdet. Detaljplanen innehåller en administrativ bestämmelse om att strandskyddet är upphävt inom hela detaljplanen.

Strandskyddet upphävs inom den redan exploaterade bostadstomten. Skälet för att upphäva strandskyddet är främst att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Ett ytterligare bidragande skäl är att den befintliga

bebyggelsen på Närlunda 58:4 gör att området ”Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.”

I befintlig detaljplan för aktuellt område är området kvartersmark och tydligt avgränsad som bostadsfastighet. Den för planområdet aktuella delen av fastigheten är tydligt ianspråktagen som tomtmark med hårdgjord mark, uppställningar och till bostaden tillhörande komplementbebyggelse. Med hänsyn till hur tomten ser ut och hur den nyttjas bedöms hemfridszonen omfatta hela fastigheten.



Flygfoto med planområdet markerat.



Foton på planområdet tagna från väst mot öst.

På det sätt marken är utnyttjad idag, med komplementbebyggelse, markens iordningsställande och ett staket runtomkring gör att tomten idag är otillgänglig för allmänheten.

Det finns idag inga naturvärden inom planområdet. Den häck som är planterad i direkt anslutning till planområdet i öst ligger inom fastigheten Närlunda 58:62 (foto ovan t h).

Konsekvenser:

Strandskyddet förblir upphävt inom hela planområdet.

Bebyggelseområden

Namnet Närlunda kommer från Närlunda gård, från 1600-talet. Området har tidigare dominerats av skogs- och åkermark och bebyggelsen bestod av gården och tillhörande ekonomibyggnader, samt av ett antal torp. Norr om huvudbyggnaden låg en stor fruktträdgård, som är delvis bevarad.

Under 1940- och 1950-talen uppfördes ett stort antal fristående villor i Närlunda. Från 1960-talet och framåt har villabebyggelsen i Närlunda kompletterats med rad- och kedjehus, samt villor.

Bebyggelse

Förutsättningar:

Närlunda 58:4 är idag bebyggd med en enbostadsbyggnad från 2010-talet och ett flertal komplementbyggnader. Den södra delen är obebyggd och upptas idag av en grusad upplagsyta och mindre grönytor.

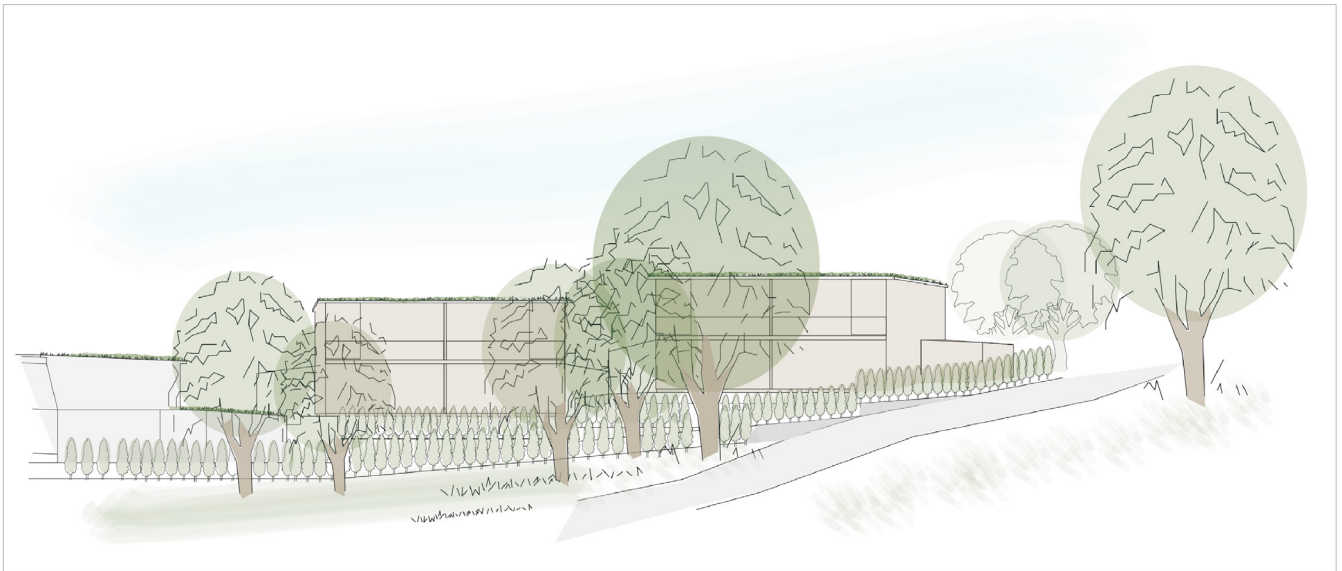
Förändringar:

Fastigheten delas och på den nya delen föreslås fyra bostäder i två parhus. Parhusen kan uppföras som tvåvåningshus. En angöringsväg till bostädernas entréer och parkeringsmöjligheter för de boende planeras öster om husen.

Under det norra parhuset samt väster om detta byggs ett garage och förråd under mark. Garaget under mark ska tillhöra och ha infart från stamfastigheten. På västra delen av fastigheten bevaras tillfartsvägen till stamfastigheten.



Illustrationer som schematiskt visar utbredning av grönytor före och efter planens genomförande.



Volymskiss för föreslagen bebyggelse. Vy från sydväst från Skäluddsvägen.

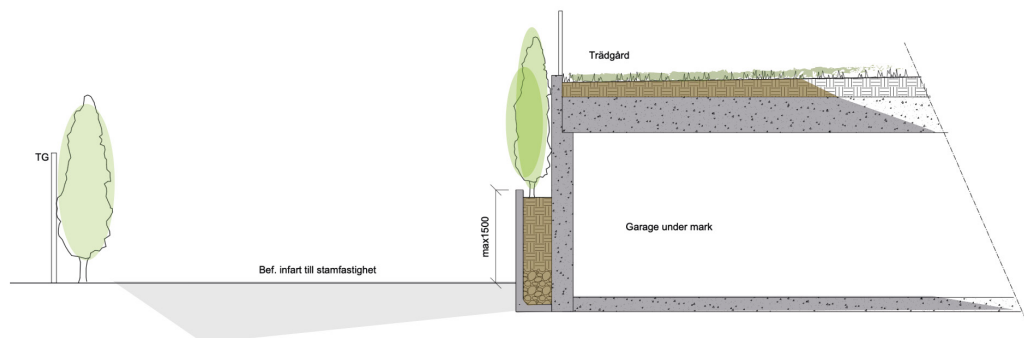
Byggrätten inom planen har, för att anpassas till områdets skala, delats upp i två områden med byggrätt för två bostäder i varje. Placeringen är anpassad med hänsyn till utblickar och siktlinjer från grannfastigheterna.

För att ansluta till befintlig byggnad på stamfastigheten utförs byggnadernas femte fasad, taket, med ett vegetationsskikt av till exempel sedum. Vegetationen förstärker områdets gröna karaktär samtidigt som den fördröjer regnvatten.

Byggnaderna ska färgsättas i dämpade jordfärger för att harmoniera med landskapet och den omgivande bebyggelsen.

Fasaden mot väster och norr som stödmuren till det underbyggda garaget bildar ska utformas på ett omsorgsfullt sätt med ytskikt som anpassas till bostadsbebyggelsen och med detaljering för att bryta ner skalan. Den ska utföras med en terrassering eller trappning som innebär att den delas upp horisontellt i segment där ingen del får vara högre än 1,5 meter. Den horisontella delen i trappningen kan med fördel planteras.

Stödmurar kan också behövas i anslutning till garagramp och för att klara höjdsättningen av östra angöringsvägen. De ska ges omsorgsfull utformning.



Princip för stödmur vid garage under mark.

Konsekvenser:

Området fortsätter att förtätas med fler bostäder i centrumnära läge på Ekerö. I och med att parhus erbjuds i ett förhållandevis homogent villaområde uppfylls målet i översiktsplanen om variation och förtätning.

Arkeologi och fornlämningar

Förutsättningar:

Inga fornlämningar har påträffats inom området.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar och utfarter

Förutsättningar:

Skäluddsvägen är idag ca 4 meter bred, vägområdet längs fastighetsgräns mot 58:4 är 5,5 - 6 meter brett. Vägen utgör ett viktigt rekreativstråk på Ekerö då det är en del av tätortens strandpromenad. Närlunda vägförening är huvudman. Inom planområdet ligger angöringsvägen till stamfastigheten. Den är sju meter bred vilket säkerställer god framkomlighet och trafiksäkerhet i korsningen med Skäluddsvägen.

Förändringar:

Inom kvartersmark föreslås en ny angöringsväg till bebyggelsen i områdets östra del. Sikten viktig att ta i beaktande och därför har bredden på dess körbana satts till 3,5 meter i den norra delen och 5 meter vid korsningen mot Skäluddsvägen. På så sätt tillgodoses de krav Ekerö kommun ställer på siktförhållanden vid utfart. I anslutning till nya entréer skapas möjlighet till parkering, lastning och lossning.

Vägområdet söder om planområdet föreslås breddas på norra sidan genom att en 0,5 meter remsa av fastigheten Närlunda 58:4 planläggs som lokalgata.

Konsekvenser:

Breddningen av vägområdet möjliggör en eventuell framtida breddning av vägen om det visar sig önskvärt. En sådan breddning möjliggör möte mellan två bilar längs hela den aktuella sträckan. En breddning av vägområdet förbättrar möjligheten att promenera längs vägen, då det blir mindre trångt när bilar passerar fotgängare.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Fastigheten ligger idag ca 600 meter från busshållplats Tappström, vilken trafikeras av de flesta av de busslinjer som förbinder Mälaröarna med Brommaplan.

Förändringar:

Inga förändringar föreslås avseende kopplingen till kollektivtrafik.

Parkering

Förutsättningar:

Befintligt bostadshus, utanför planområdet, har sin parkering på norra delen av fastigheten, det vill säga utanför planområdet.

Förändringar:

Södra delen av fastigheten styckas av och parkering för de tillkommande bostäderna kommer att lösas inom den avstyckade delen.

Minst två parkeringsplatser per bostad kan skapas i carportar och markparkering i anslutning till husen. Norra lägenheten i det norra parhuset har möjlighet att ha parkering i garage i källaren och under den underbyggda delen av gården.

Konsekvenser:

Ett p-tal för planområdet på minst 2 parkeringsplatser per bostad kan uppnås.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Inga bostäder eller för andra bostäder nödvändiga parkeringsplatser finns inom planområdet.

Förändringar:

Parkeringsplatser som skapas längs östra angöringsvägen tillgodoser behovet av tillgänglig angöring för tillkommande bostäder. Förslaget till utveckling av fastigheten påverkar inte befintlig byggnad, norr om planområdet, negativt ur tillgänglighetshänseende. Lutningen på den nya angöringsvägen kan utföras så att byggnadernas entréer blir tillgängliga.

Konsekvenser:

Tillgängligheten för befintligt bostadshus, utanför planområdet påverkas ej. Tillgänglig angöring till nytillkommande bostadshus sker via den nya angöringsvägen.

Friytor

Lek- och rekreatjonsområden

Förutsättningar:

Skäluddsvägen utgör en viktig del av ett längre sammanhängande promenadstråk.

Förändringar:

Vägområdet för Skäluddsvägen breddas längs fastighetsgränsen till 58:4 med 0,5 meter.

Konsekvenser:

Strandpromenaden längs Skäluddsvägen förbättras i och med breddningen av vägområdet. Även om själva gatan inte breddas, innebär breddningen av vägområdet att det staket som finns i fastighetsgräns idag kommer att flyttas till förmån för vägområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar:

Inga dagvattenledningar finns i området. Dagvatten skall omhändertas inom fastigheten.

Rekommendationen är att dagvattenhanteringen sköts inom kvartersmark och att dagvatten från hårdgjorda ytor upp till 20 mm regnnivå renas. Planområdet ligger för närvarande inom verksamhetsområde för dagvatten.

Förändringar:

Dagvatten ska hanteras inom fastigheten, genom gröna tak och infiltrationsmöjlighet på de gräsbeklädda tomterna. Utöver detta kommer infiltration med större kapacitet att kunna ordnas under östra anföringsvägen i enlighet med bilagd dagvattenutredning.

Exploateringen bedöms inte medföra någon ökad översvämningsrisk nedströms eller inom området så länge hänsyn tas till de sekundära avrinningsvägarna vid höjdsättning av mark. Särskilt bör hänsyn tas till höjdsättning mellan planerade hus och befintligt bostadshus så att det ej riskerar att bildas instängda ytor.

Recipient för dagvattnet är Mälaren-Långtarmen, nuvarande ekologiska statusen är "måttlig" och den kemiska statusen "uppnår ej god". Den ökade föroreningsbelastningen på recipienten till följd av exploatering föreslås åtgärdas med reningsåtgärder inom området i form av makadammagasin.

Fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till det allmänna nätet avseende vatten och spillvatten och upptas i det kommunala verksamhetsområdet för dessa vattentjänster. Anslutning kommer att ske med LTA-system till befintliga ledningar söder om planområdet.

Konsekvenser:

Avledning av renat och fördröjt flöde till Långtarmen från nybildade fastigheter kan ske med servitut genom befintlig fastighet nedströms. Ingen förbindelsepunkt till det allmänna dagvattensystemet är därmed nödvändig och planområdet ska fortsättningsvis därför inte ingå inom verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet kommer dock fortsättningsvis även att ligga inom verksamhetsområde för gata.

För att se till att det finns tillräckliga grönytor för infiltration införs en bestämmelse om att delar av marken inte får hårdgöras.

Värme

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.

Förutsättningar:

Befintlig bebyggelse inom fastigheten värms upp med värmepump.

Förändringar:

Tillkommande bebyggelse ska värmas upp med värmepump.

El, tele, bredband

Förutsättningar:

Fiber finns indraget i befintligt bostadshus.

Förändringar:

Tillkommande bostadshus ska anslutas till fiber.

Avfallshantering

Förutsättningar:

Avfallshantering sker så att avfallstömning sker högst tio meter från farbar väg.

Förändringar:

En plan yta anläggs vid den östra infarten där avfallsskåp uppförs. I detta skåp kommer gemensamma kärl placeras.

Hälsa och säkerhet

Risikanalys

Förutsättningar:

Inga risker förknippade med människors hälsa och säkerhet är aktuella för detta projekt.

Buller

Förutsättningar:

Utifrån fastighetens läge i relation till större vägar är det inte aktuellt att utreda buller.

Brandsäkerhet

Förutsättningar:

Tillfartsvägen från Skäluddsvägen på västra delen av fastigheten är dimensionerad så att räddningstjänsten kommer åt den befintliga bebyggelsen, utanför planområdet.

Förändringar:

Avståndet mellan befintlig byggand, utanför planområdet, och den föreslagna byggrätten är som minst drygt 5 meter. Nyttillkommande bebyggelse ska uppföras med sån brandklassning att de avstånd som medges i detaljplanerna mellan byggnader klaras.

I och med den nya tillfartsvägen på östra delen av fastigheten kommer räddningstjänsten att kunna komma åt både den nyttillkommande bebyggelsen, samt den befintliga som ligger utanför planområdet.

Havsnivåhöjningar och klimatförändringar

Förutsättningar:

Lägsta nivå inom detaljplanen är ca +2,8 meter (RH2000). Länsstyrelsen i Stockholms län anger att byggnader belägna lägre än +2,7 meter (RH2000) ska utföras med vattentät konstruktion. Uppmätt grundvattennivå inom planområdet är +0,8 meter (RH2000)

Förändringar:

Inga bostäder föreslås på en nivå under +5,1 meter (RH2000). Garagets golvnivå är föreslagen strax över gränsen på +2,7 meter.

Konsekvenser:

En planbestämmelse införs som säkerställer att byggnadens tekniska utförande klarar översvämmande vatten upp till 2,8 m över kommunens nollplan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Närlunda vägförening är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning på kvartersmark samt överföring av kvartersmark. Kostnaden för den senare åtgärden regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggandet av samtliga nya vägar inom kvartersmark samt för de åtgärder som krävs för att hantera dagvattnet, såsom anläggande av makadammagasin och ledningar.

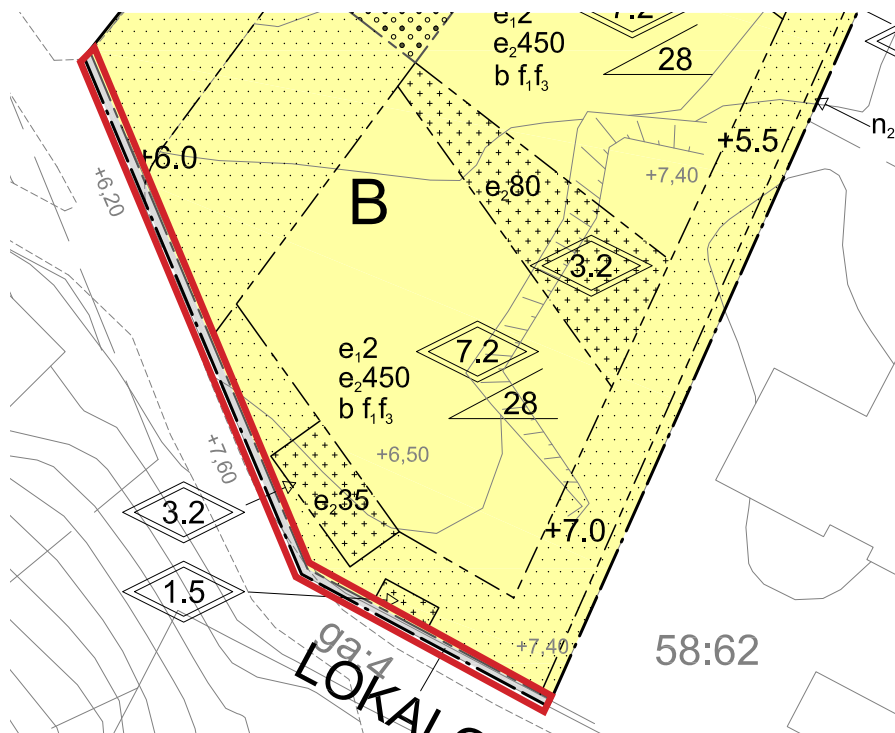
Bilagd dagvattenutredning visar att fastighet(er) inom planområdet har goda möjligheter att sköta dagvattenhanteringen enskilt eller som gemensamhetsanläggning om det blir flera fastigheter. Med de lösningar som föreslås inom planområdet, såsom makadammagasin, vegetationsbeklätt tak, dagvattenledningar och markplanering uppfylls kommunens, länsstyrelsens och Roslagsvattens riktlinjer om fördröjning och rening.

Avledning och reningsåtgärder för dagvatten såsom nedsänkta växtbäddar och makadammagasin ska hanteras som gemensamhetsanläggning om husen styckas av till egna fastigheter.

Servitut bör upprättas där dagvatten från en fastighet avleds i ledningar förlagda inom en annan fastighet. I föreslagen dagvattenhantering kommer servitut behövas för dagvattenledning som avvattnar nya fastigheter inom planområdet och som leds genom den befintliga fastigheten nedströms. De tillkommande fastigheterna/fastigheten ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för upprättande av gemensamhetsanläggning för biofilter och makadammagasins anläggande och drift.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren för Närlunda 58:4. Avtalet ska avhandla lantmäteriförrättning.



Delutsnitt av plankartan som visar den del av planområdet som överförs till allmän platsmark, markerat med rött.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Nyttillkommande bebyggelse ska styckas av till en ny fastighet för en bostadsrättsförening alternativt enskilda fastigheter.

Garaget under mark i planområdets nordöstra del ska utgöra en separat, tredimensionell, fastighet. Gårdsytan över hör till bostäderna.

Allmän platsmark

Allmän platsmark inom nuvarande 58:4 ska överföras till kommunen i samband med lantmäteriförrättning för de nyttillkommande bostadshusen. Se illustration ovan.

Pågående lantmäteriförrättningar

Inga pågående lantmäteriförrättningar äger för närvarande rum.

Gemensamhetsanläggningar

I det fall husen bildar enskilda fastigheter ska ytan för komplementbyggnad för avfallshantering och den östra angöringsvägen utformas som gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggning ska även bildas för dagvattenanläggningar.

Servitut/ledningsrätt/avtalsservitut

Den västra angöringsvägen ska fortsatt tillhöra stamfastigheten, 58:4.

Ett servitut på dagvattenhantering ska upprättas som belastar fastigheten Närlunda 58:4 och är till förmån för den avstyckade fastigheten alternativt för gemensamhetsanläggningen med fyra nya fastigheter.

Ekonomiska frågor

Mark

Ingen ersättning ska utgå för överföringen av mark från 58:4 till kommunens fastighet.

VA-anläggningsavgift

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa.

Planavgift

Planavtal har upprättats i samband med detaljplaneläggning varför ingen planavgift ska tas ut vid bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstepersoner på Miljö- och stadsbyggnadskontoret i samarbete med Teknik- och exploateringskontoret.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Tobias Öberg
Planarkitekt