

Daniel Andersson
Exploateringsingenjör

daniel.andersson@ekero.se

Tekniska nämnden

Förslag till yttrande - detaljplan för Skäluddsvägen 4, del av Närlunda 58:4 på Ekerö

Dnr TN20/46

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden antar remissyttrandet daterat 2020-08-28, beträffande Planeringsenhetens samrådsförslag till detaljplan för Skäluddsvägen 4, del av Närlunda 58:4 (ärendenummer PLAN.2018.9.214).
2. Tekniska nämnden beslutar att ge tekniska nämndens ordförande i uppdrag att underteckna yttrandet.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningar för radhusbebyggelse. En bedömning har gjorts att det är lämpligt med fyra bostäder fördelat på två huskroppar. Detta för att bättre anpassa byggnaderna till terrängen och omkringliggande bebyggelse. Detaljplanen möjliggör fyra bostäder i två parhus.

Beslutsunderlag

Yttrande, 2020-08-28

Tjänsteutlåtande, 2020-08-28

Plankarta detaljplan för Skäluddsvägen 4, del av Närlunda 58:4, 2020-05-28

Planbeskrivning detaljplan för Skäluddsvägen 4, del av Närlunda 58:4, 2020-05-28

Gestaltningssprogram del av Närlunda 58:4, 2020-05-28

Solstudie detaljplan för Skäluddsvägen 4, del av Närlunda 58:4, 2020-05-04

PM Geoteknik detaljplan för Skäluddsvägen 4, del av Närlunda 58:4, 2018-10-15

Dagvattenutredning detaljplan för Närlunda 58:4, 2020-05-13

Barnkonsekvensanalys, 2020-05-25

Förslag till yttrande*Planbeskrivning*

Naturområdet väster om planområdet har markerats ut tydligt i planbeskrivningen. Tekniska nämnden anser det särskilt viktigt att naturområdet fortsätter utgöra allmän platsmark och allmänt tillgängligt efter detaljplanens antagande.

Naturområde – ”allmänning” saknar juridisk betydelse och kan med fördel omformuleras. Planbeskrivningen kan istället hänvisa till nu gällande detaljplan nummer 139 där området är utpekade som allmän plats – natur.

Allmän plats Lokalgata

Detaljplanen medger 0,5 meter utökat vägområde för den idag 4 meter breda Skäluddsvägen norrut. Avsikten är att utöka siktförhållanden och trafiksäkerheten i kurvan i planområdets södra gräns. Detta ser nämnden positivt på. Skäluddsvägen förvaltas av Närlunda ga:4. Planbeskrivningen behandlar dock hur befintligt staket runt Närlunda 58:4 ska flyttas in för att anpassas till användningsgränserna, medan de tidigare illustrationerna och syftet att göra om 0,5 meter kvartersmark längs Skäluddsvägen till allmän platsmark varit att öppna upp sikten i kurvan. Detta bör justeras för att säkerställa att syftet med en mer trafiksäker kurva uppnås.

Kvartersmark

Tekniska nämnden ser en diskrepans mellan plankarta och planbeskrivning. Garage under mark ska enligt planbeskrivningen tillhöra och ha infart över stamfastigheten Närlunda 58:4, vilket nämnden ställer sig frågande till. Stamfastigheten kommer enligt övrig beskrivning av planförslaget ha tillfart över skaft som bildas vid planerad avstyckning(ar). Dubbel tillfart ordnas då till stamfastigheten, medan bara en av dem kan användas.

Tekniska nämnden ser gärna ett förtydligande eller hänvisning till vad som är kommunens nollplan i höjdsammanhang. Detta för att gemene man ska kunna tolka och förstå detaljplanens höjder.

För de tekniska anläggningarnas utförande, däribland avfallsskåp, fordras ett förtydligande att exploatören ansvarar för att dessa följer rådande föreskrifter. Dessa bör tas upp i planbeskrivningens genomförandedel och i exploateringsavtal.

Tekniska nämnden har synpunkter på exploateringsgraden och anser att den bör sänkas för att de allmänna och privata tekniska lösningarna inte ska bli överbelastade.

Dagvatten

Dagvattenutredningen behöver justeras så att flödesvägarna följer den naturliga sluttningen ner mot vattnet i norr och norr om Skäluddsvägen. Befintlig dagvattenutredning från Markera Mark Stockholm AB (2020-05-13) redovisar skyfallsflöden längs Skäluddsvägen söder om vägen. Den föreslagna avledningen går mot den naturliga lutningen nedåt, vilket fordrar omfattande åtgärder i väganläggningen istället för att anlägga avledningen norr om vägen, som är den naturliga flödesriktningen.

Fastighetsbildning

Frågan angående den 3D-fastighet för garage som eventuellt kommer urholka fastigheten/fastigheterna behöver utredas ytterligare. Garaget ska enligt planbeskrivningen (s. 11) tillhöra och ha infart över stamfastigheten. Nämnden ställer sig frågande till om garaget syftar till att uppfylla tillkommande fastigheten/fastigheternas p-tal. Garagets användning behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Garagets förvaltning under och väster om det norra parhuset behöver förtydligas. Om bostäderna inte blir del av en bostadsrättsförening utan styckas till egna fastigheter bör dessa fastigheter ha del i en gemensamhetsanläggning som förvaltar garaget, östra infartsvägen och övriga gemensamma ytor. Om en gemensamhetsanläggning (inte flera som beskrivningen föreslår) bildas här torde det vara lämpligt att endast tillkommande fastigheter har del i den, menar nämnden.

I slutet av planbeskrivningen används enheternas tidigare namn på kontor. Detta justeras med fördel till planeringsenheten, teknik- och exploateringsenheten eller enbart stadsbyggnadsförvaltningen.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys har gjorts, se bilaga.

Beslutet expedieras till

Planeringsenheten

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Sara Gahm
Teknik- och exploateringschef