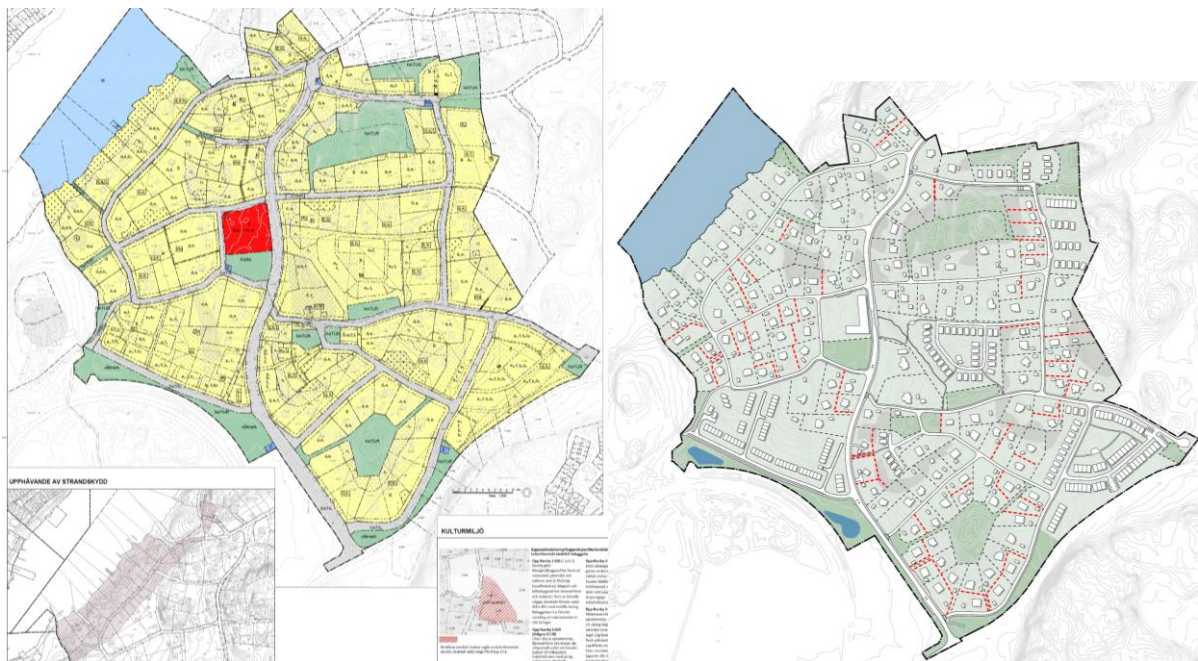


Granskning för Norrby, Södra etappen



Detaljplan och gatukostnadsutredning

2023-06-28

Granskning påbörjas

Ett förslag till detaljplan med tillhörande gatukostnadsutredning för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 med flera har upprättats och finns tillgängligt för granskning under tiden den 4 juli – 5 september 2023.

Denna information sammanfattar detaljplaneförslaget och planprocessen i korthet.

Synpunkter på detaljplaneförslaget eller gatukostnadsutredningen ska vara **inkomna senast 2023-09 05** till plan@haninge.se eller med post till

Haninge kommun, Planavdelningen

136 81 Haninge

Märk yttrandet med PLAN 2014:19

Observera att dina synpunkter måste ha kommit in skriftligen senast under granskningstiden för att man som sakägare ska ha möjlighet att överklaga detaljplaneförslaget.

Detaljplanens handlingar samt gatukostnadsutredningen finns tillgängliga i foajén i Haninge kommunhus under ordinarie öppettider. Materialet finns även på kommunens webbplats www.haninge.se/norrby-sodra

För frågor om detaljplaneförslaget, gatukostnadsutredningen eller vatten och avlopp är du välkommen att mejla plan@haninge.se eller kontakta Charlotta Sundelin, 08-606 92 69 för planfrågor,

Jonas Gran, 08-606 54 53 för gatukostnadsfrågor och markinlösen.

För vatten- och avloppsfrågor mejla haningekommun@haninge.se eller ta kontakt via tel. vx. 08-606 70 00

Sammanfattning av detaljplanen – granskningsförslaget

Projektet är den första etappen av tre i förnyelseplaneringen av Norrby. Detaljplanen innebär att området förses med kommunalt VA (vatten- och avloppsanläggning) och att vägstandarden förbättras för att området ska fungera för ett permanentboende.

Med hänsyn till områdets kultur- och naturvärden medges endast en viss förtätning – cirka 40 nya fastigheter för friliggande bostadshus kan tillkomma genom avstyckning. I ungefär hälften av planområdet medges större byggrätter för villor. Ett flertal och tätare exploateringsområden med radhus och kedjehus, cirka 200 bostäder, föreslås också i enlighet med detaljplaneprogrammet från 2010 för Norrby.

Detaljplanen är utformad med varsamhetsbestämmelser för några byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla. Ett större område vid Norrby gård är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö och inom detta område föreslås en utökad lovplikt. Tre byggnader inom Norrby gårds kulturmiljö regleras med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation har lovplikten utökats för fällning av ekar och tallar bakom Norrby gård.

Centralt i området föreslås utrymme för en förskola och en park med plats för lekplats. Detaljplanen innebär ett kommunalt huvudmannaskap med ett kommunalt förvaltande av allmän platsmark i form av vägar, park och naturområden. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Konsekvenser av detaljplanen är bland annat minskade utsläpp till Drevviken då kommunalt VA byggs ut i området inklusive två dagvattendammar på Norrby gårde. I de delar där småhusbebyggelse tillåts får områdena en mer permanentbebodd karaktär, med mindre tomter och minskad grönska. I andra delar av området kommer den befintliga strukturen bevaras med stora fastigheter med mycket grönska. Den tillkommande bebyggelsen leder även till viss ökad trafik. Framkomligheten och trafiksäkerheten inom området förväntas bli bättre då vägarna rustas upp.

Ändringar som har gjorts i planförslaget

Efter samrådet av planförslaget 2017 har kommunen arbetat vidare och kompletterat planhandlingarna med ett flertal utredningar och inventeringar. Förslaget har utvecklats och justerats. Ändringar har gjorts på grund av ny skärpt lagstiftning om till exempel artskydd och högre krav från myndigheter angående skyfall samt på grund av inkomna synpunkter.

En större förändring som gjorts är att ett flertal föreslagna bebyggelsekvarter i Norrbyskogens västra del har tagits bort. Därmed har planområdet krympt och plangränsen har förflyttats västerut. De borttagna bostadskvarteren har bedömts få alltför stor negativ påverkan på höga naturvärden och rekreation i Norrbyskogen. Detaljplanens namn har på grund av detta justerats. Mindre justeringar av planområdesgränsen har också gjorts i nordväst och söder för att öka utrymmet något för planerad dagvattenhantering.

Vid Smultronvägens västra del föreslås radhus och kedjehusbebyggelse istället för villabebyggelse.

Samrådsförslagets återvinningstation tas bort från planområdet.

En pumpstation för VA får placering på Norrby gärde. VA-systemet kommer att utgöras av en blandning av självfall och tryckavlopp inom området.

Placeringen av en nätstation vid Terrängvägens förlängning har flyttats från nordöstra till nordvästra sidan.

Redovisningen av fornlämningsområden inom planområdet har justerats efter resultaten av den arkeologiska utredningen etapp 2.

En översyn av kulturhistoriskt intressant bebyggelse har gjorts av kommunen. Den nya bedömningen innebär att varsamhetsbestämmelser tas bort från några av husen, huvudsakligen hus byggda under mer modern tid. Gestaltungsbestämmelser införs för ny bebyggelse nära Norrby gård som utgör en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. På platserna regleras att den nya bebyggelsen ska förhålla sig i färg och form för att beakta kulturmiljön vid gården.

Upphävandet av strandskyddet regleras på ett tydligare sätt och i enlighet med Miljöbalkens krav. Användningsbestämmelse W2, vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning, har tagits bort.

Sättet att reglera byggrätterna har förenklats vad gäller bland annat vind och källare och omformuleringar har gjorts. Vissa lättnader i regleringen angående trädfällning och marklov har gjorts.

Korsmark har reglerats (enbart komplementbyggnad och mur får uppföras) inom vissa fastigheter för att undvika att nya huvudbyggnader drabbas av översvämning pga högt vattenstånd i Drevviken eller på grund av skyfall (så kallat 100-årsregn).

Komplementbyggnader av enklare slag, garage och uthus, medges placeras något mer översvämningssäkert.

Samtliga fastighetsindelingsgränser med redovisning av lotter A-J har tagits bort. Detta innebär att styckning av fastigheterna kan göras på fler alternativa sätt.

Längs alla allmänna gator har en 4 - 6 meter bred remsa med prickmark (bebyggelseförbud) reglerats på kvartersmark. Syftet är att få goda siktförhållanden och för att man ska kunna anordna parkering på den egna tomten. Detta innebär att ett bebyggelsemönster som redan finns i området, med något indragna byggnader från gatan, följs. Kommunen avser att inhämta medgivande eller servitut på vissa av dessa områden där det behövs för vägslänt.

Några få platser med befintliga huvudbyggnader som inte uppfyller tillgänglighetskravet har korsmarkerats (här får endast komplementbyggnad placeras). Det innebär att en eventuell ny huvudbyggnad måste placeras på en annan plats där kravet att kunna anordna en inte allt för brant tillfart är möjligt.

Exploateringsgrad (byggnadens yta på marken) för förskolan har minskats från 1500 kvm till 850 kvm.

För en mer utförlig beskrivning se planhandlingarna på haninge.se/norrby-sodra
Här listas de handlingar som har tagits fram för detaljplanens granskningsförslag.

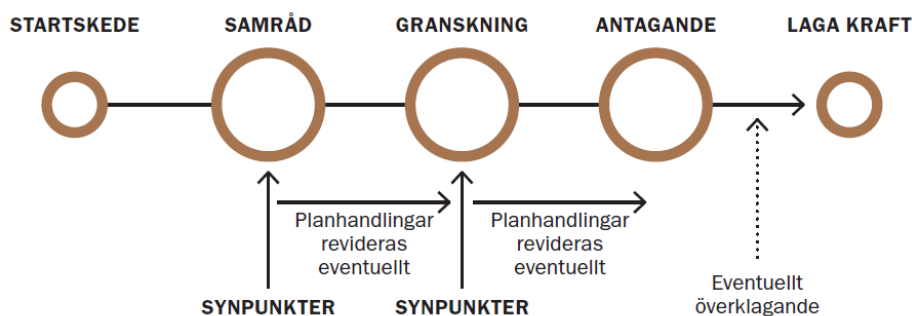
Detaljplanens handlingar

- Plankarta granskning
- Planbeskrivning granskning
- Bil 1. Fastighetskonsekvensbeskrivning med fastighetstabell och illustrationsplan, granskning
- Samrådsredogörelse

Utredningar

- Gatukostnadsutredning, granskning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Geoteknik, Geosigma
- Geoteknik Afry
- Geoteknik kompletterande stabilitetsutredning, Bjerking
- Geoteknik, Bjerking
- Sulfidutredning, Afry
- Miljöteknisk undersökning, Bjerking
- Pm riskbedömning markmiljö, Bjerking
- Skyfallsutredning, Ramboll
- Trafikbullerutredning, Tyréns
- Arkeologisk utredning etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård
- Dagvatten, Geosigma
- MKN kompletterande PM, Ramboll
- Dagvattenutredning, Markanta
- Trafikanalys, Afry
- Fladdermusrapport, Nattbakka
- Fåglar, grodor och våtmarker, Ekologigruppen
- PM Naturvärdesinventering, Calluna
- Kvalitetsprogram Smultronvägen, Kontur
- Kvalitetsprogram Skanska, Haninge kommun och Skanska

Så går planprocessen till



Om gatukostnadsutredningen

Gatukostnadsutredningen är en kartläggning av planerade anläggnings- och förbättringskostnader för de gator och den park som föreslås i detaljplanen. Även kostnader för anknytande åtgärder, såsom belysning, markinlösen, fastighetsbildning, administration, projektering med mera ingår i dessa kostnader. I gatukostnadsutredningen framgår hur kostnaderna fördelas mellan de i detaljplanen ingående fastigheterna.

Gatukostnadsutredningen har reviderats efter samrådet för att överensstämja med det aktuella förslaget till detaljplan. Även kostnadsunderlaget har uppdaterats utifrån reviderade utbyggnadskostnader.

Om anslutning till VA

Detaljplanen innebär att det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut till fastigheterna inom planområdet och att ett kommunalt verksamhetsområde inrättas.

Haninge kommun ansvarar för att bygga ut ledningar för vatten och avlopp till en förbindelsepunkt, ca 0,5 m utanför den enskildes fastighetsgräns. Från förbindelsepunkten ansvarar fastighetsägaren själv för va-utbyggnaden inom sin fastighet.

När förbindelsepunkterna är anlagda och förmedlats för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet kommer en anläggningsavgift att tas ut. Avgiftens storlek bestäms av den taxa för vatten- och avlopp som gäller vid anslutningstillfället.

Mer information finns på Haninge.se under rubriken Anslutning till kommunalt VA - Haninge kommun. På webbplatsen går det också att beräkna anläggningsavgifter utifrån årets taxa Haninge kommun.

Snabbguide till detaljplanens handlingar och begrepp

Nedan redovisas vilka handlingar samt vanliga begrepp som förekommer i en planprocess.

Plankarta med planbestämmelser: Reglerar markens användning och hur den bland annat får och inte får bebyggas. Plankartan är den enda juridiskt bindande planhandlingen.

Planbeskrivning: Beskriver syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska framgå bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön.

Illustrationsplan: Visar hur området kan se ut utifrån detaljplanens bestämmelser när det är färdigutbyggt.

Fastighetskonsekvensbeskrivning: Visar konsekvenserna för varje enskild fastighet avseende bland annat om man får stycka eller inte, vilken mark kommunen kommer lösa in, eventuella släntintrång, kommande fastighetsbildning och deltagande i gemensamhetsanläggningar. Innehåller illustrationsplan.

Utredningar: Ger information om planområdets förutsättningar och ligger som underlag till detaljplaneförslagets utformning.

Dagvatten: Dagvatten är vatten som rinner på marken efter regn och snösmältning och i Norrby kommer det huvudsakligen omhändertas av öppna diken längs områdets gator. På vissa ställen kompletteras diken med dagvattenledningar i gatan där det finns behov. Diken tar mer plats än ledningar men de minskar risken för översvämning och bidrar till rening dagvattnet. Dagvatten från fastighetsmark kommer att anvisas antingen till en ledning eller till ett dike.

Huvudmannaskap: Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Om inte kommunen är huvudman kallas det enskilt huvudmannaskap och anges genom en planbestämmelse.

Marklov: Planerar du att schakta eller fylla marken så mycket att höjdläget ändras inom område med detaljplan måste du ansöka om marklov.

Genomförandetid: Varje detaljplan ska ha en administrativ bestämmelse om genomförandetid. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid. Den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft eller från en senare tidpunkt, som anges i planen (förskjuten genomförandetid).

Förskjuten genomförandetid: I denna detaljplan gäller en så kallad förskjuten genomförandetid på 2,5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Förskjuten genomförandetid är till för att områdets infrastruktur med nya gator samt vatten- och avloppsnät ska hinna byggas ut innan utbyggnaden av nya bostäder påbörjas.

Sakägare: Med sakägare menas i första hand ägare till fast egendom (fastighetsägare intill eller inom planområdet). I gruppen bostadsrättshavare, lokalhyresgäster, hyresgäster och boende inkluderas såväl första- och andrahands hyresgäster och boende som berörs av förslaget. Även innehavare av någon annan särskild rätt till de berörda fastigheterna är sakägare.

Haninge kommun

136 81 Haninge

Besöksadress: Rudsjöterrassen 2

Telefon: 08-606 70 00

E-post: haningekommun@haninge.se