



Miljö- och Stadsbyggnadskontoret

LAGA KRAFT
STANDARDFÖRFARANDE

Planen 208 har vunnit laga kraft 2023-02-07

Detaljplan för del av Närlunda 58:4 (Skäluddsvägen 4) i

Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr. PLAN.2018.9, KS16/164

PLANBESKRIVNING



Planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Gestaltungsprogram

Underlag:

- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Dagvattenutredning (Markera, 2020 rev 2021)
- Barnkonsekvensanalys (2021, Ekerö kommun)

- Geoteknisk utredning (Geogrand, 2018 rev 2021)
- Solstudie (Nidus Arkitektstudio, 2021)
- PM Provtagning av mark (Ewen Miljökonsult, 2019)
- PM Exploatering (Biark Byggkonsult AB, 2021)
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (Hansson & Co, 2021)
- PM Stabilitet (Hansson & Co, 2021)

Innehåll

INLEDNING.....	1
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
GENOMFÖRANDE.....	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	31

INLEDNING

Bakgrund

Fastighetsägare för Närlunda 58:4 inkom 2013 med ansökan om planbesked, 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 positivt planbesked kring 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 med 4 bostäder fördelat på 2 huskroppar, för att bättre kunna anpassa byggnaderna till terrängen och omkringliggande bebyggelse.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av par eller kedjehus. Syftet är också att möjliggöra garage i form av en underbyggd gård samt att bebyggelsen ska anpassas till platsen och vara väl gestaltad.

Planprocessen

Detaljplanen är upprättad 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.

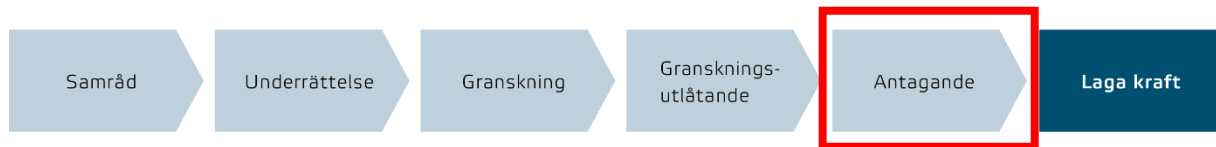
En detaljplan bestämmer vad man får bygga inom ett område och kan omfatta allt från en enstaka fastighet till ett flera kvarter. Detaljplanen innehåller juridiskt bindande bestämmelser som styr vad byggnader och markområden skall användas till, byggnadshöjder och byggnaders

utformning i stora drag, med mera. Inom kommunen är det planeringsenheten som ansvarar för att ta fram nya detaljplaner.

Arbetet med att ta fram en detaljplan enligt standardplanförfarande har två skeden, samrådsskedet och granskningsskedet. Vid dessa tillfällen har du som medborgare eller sakägare möjlighet att lämna dina synpunkter.

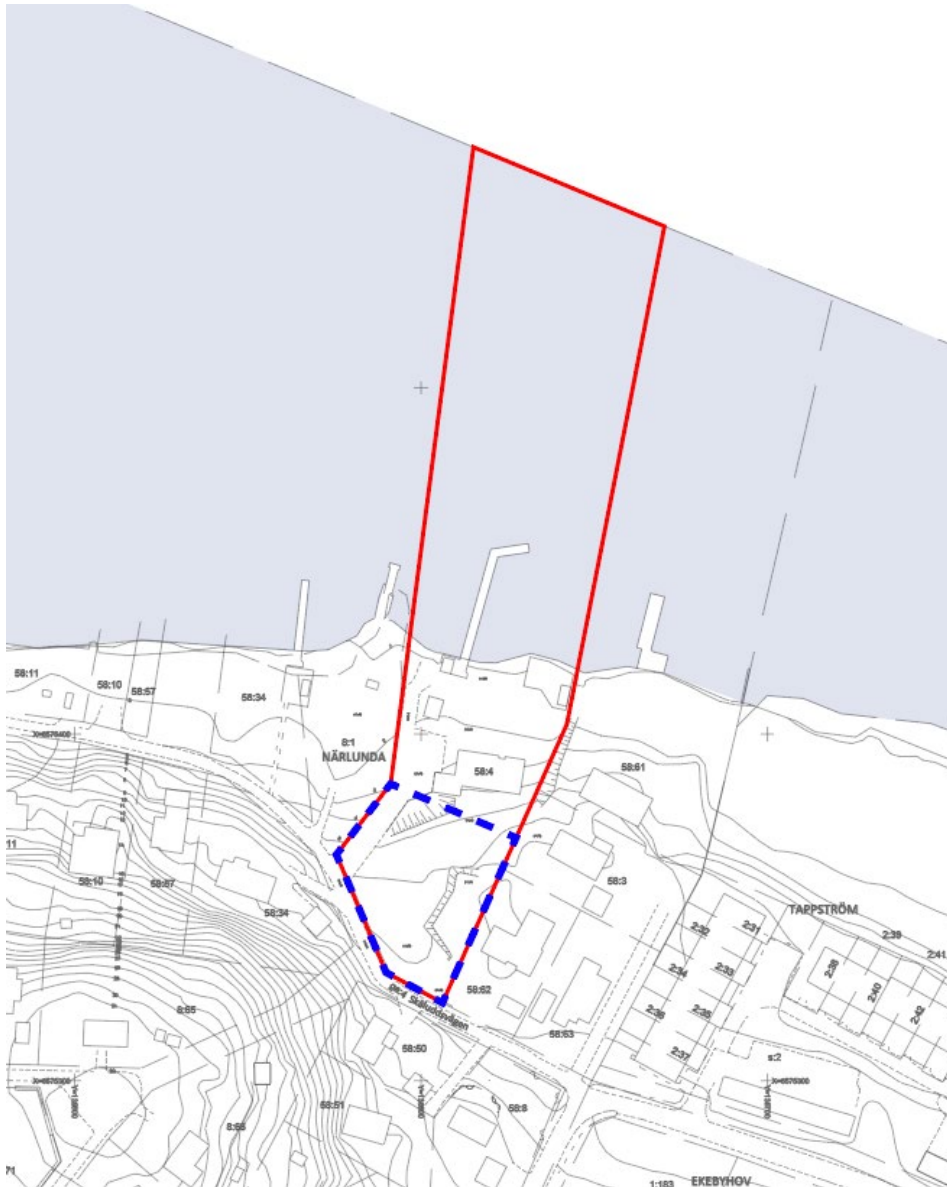
Detaljplanen kommer att tas upp för antagande antagande våren 2022. Ett beslut att anta en detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, om den inte överklagas eller överprövas.

Standardförfarande



Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	juli-september 2020
Beslut om granskning	juni 2021
Granskning	aug-sep 2021
Antagande i KF	maj 2022



Planområdet markerat med blå, streckad linje. Närlunda 58:4 markerat med röd linje.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och begränsning

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

Markägoförhållanden

Hela planområdet utgörs av privatägd fastighetsmark, Närlunda 58:4. Fastigheter utanför planområdet framgår av den till planen hörande fastighetsförteckning.

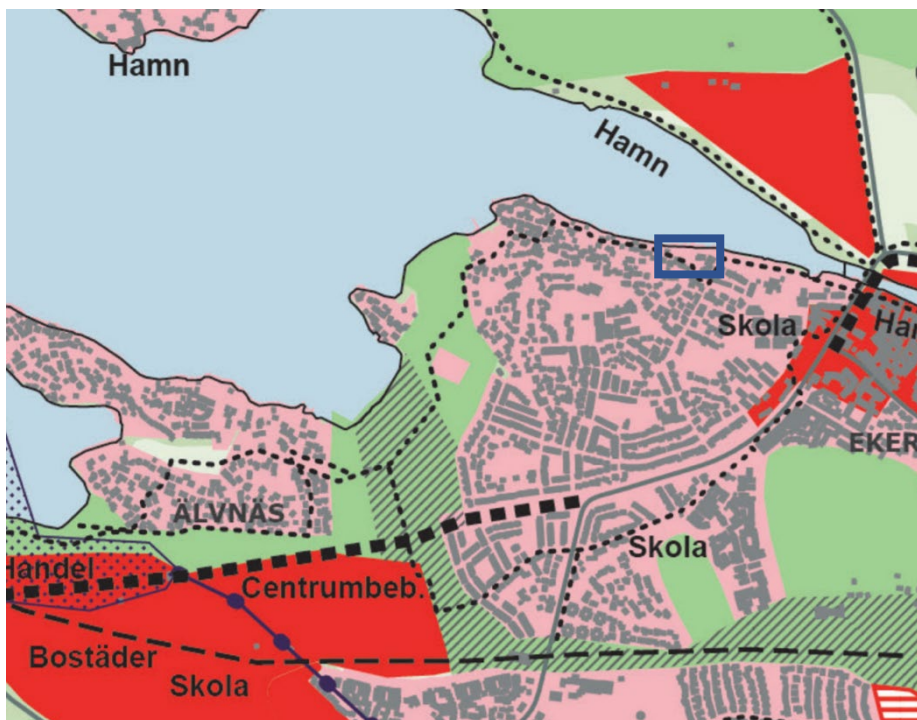
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Mälaren med öar och strandområden omfattas i sin helhet av riksintresse på grund av de natur- och kulturvärden som finns. 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.

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 pekats det aktuella området ut som ett område som ska förtätas. 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."



Utklipp ur översiktsplanens karta för markanvändning i tätortsbandet, med planområdet markerat med en blå fyrkant. Den rosa färgen betyder: "Förtätning befintlig bebyggelse före 2030".

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är detaljplan 139, som vann laga kraft 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 fastigheten delas. För att förtätning ska kunna ske i linje med översiktsplanen krävs därför att en ny detaljplan tas fram.

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 området.

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 med mera 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 utveckling av ett redan bebyggt område som ska förtätas enligt kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande hushållningsbestämmelserna, 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 ingen mark ianspråk tas som kan anses betydande för riksintresset för det rörliga friluftslivet eller turismen.

Miljö kvalitetsnormer, 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 (miljö kvalitetsnormer).

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. Miljö kvalitetsnormerna 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.

Miljö kvalitetsnormen 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 miljö kvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

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 upphävt för hela planområdet. Med en ny detaljplan återinträder 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 miljö påverkan

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 miljö påverkan. Om så är fallet ska planen miljöbedömas. Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljö påverkan.

Motiverat ställningstagande: Planförslaget innebär förtätning inom kvartersmark med nya par- eller kedjehus. Detaljplanen bedöms inte påverka kultur-, natur-, sociala, materiella värden eller innebära risker för människors hälsa eller för miljön. Omfattningen av planens påverkan bedöms vara mycket begränsad.

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

Barnperspektivet

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 tillkommer men dess omfattning innebär inte någon större miljöpåverkan på omgivningen. Bostäderna bedöms lämpliga för barn. De ligger inom gångavstånd till större rekreationsytor och tomtyta vilken kan nyttjas av barn möjliggörs även på fastigheten.

Planens genomförande skulle sannolikt innebära ökad trafikmängd. Trafikökningen är dock begränsad i förhållande till den totala mängden trafik. Idag ligger Skäluddsvägen bitvis på fastigheten Närlunda 58:4. Planen bekräftar befintliga förhållanden vad gäller Skäluddsvägens bredd och dragning. Detta gör att vägen i framtiden inte kan komma att göras smalare. En smalare väg skulle kunna ha en negativ inverkan på barn i och med att något otryggare utomhusmiljö skulle kunna uppstå. I och med detta bedöms planen ge förutsättningar för en oförändrad eller förbättrad trafiksituation. I och med planen tas förorenad mark bort. Detta bedöms ha positiv inverkan på barns närmiljö.

Om området inte planläggs skulle det fortfarande vara möjligt för befintlig bostad att använda platsen. Bostaden på fastigheten Närlunda 58:4 bedöms dock ha tillräckliga ytor som barn boendes på fastigheten kan nyttja även om exploatering sker.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markförhållanden

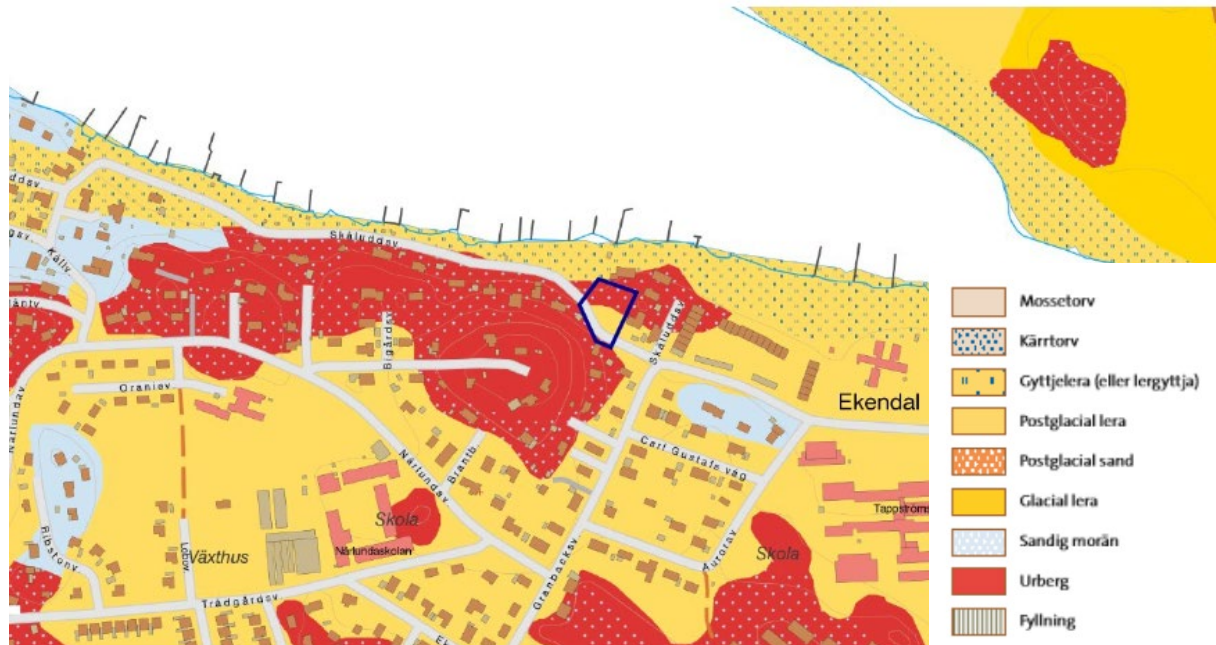
Mark och geoteknik

Förutsättningar:

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. På 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 planerad underkant på bjälklaget till garaget. På den södra delen av fastigheten är grundvattennivån 5,4 meter under befintlig marknivå, dvs på ca +0,8 meter (RH2000).

Markstabiliteten inom området har också undersökts (Hansson & Co, 2021).



Bilden ovan visar en jordartskarta från SGU som redovisar vad den aktuella marken består av.

Förändringar:

Detaljplanen tillåter schaktning för par- eller kedjehus med källare samt garage under mark.

Ett geotekniskt PM har tagits fram (Geoteknik 2018) som rekommenderar att grundläggning av par- eller kedjehusen och garage ska ske med stoppslagna spetsburna slanka stålrörspålar som slås ner till fast botten. Dränering ska utföras runt planerade byggnader. Grundvattennivån bedöms inte påverkas av föreslagen bebyggelse.

Då grundläggning sker med stålrörspålar bedöms tillskottslaster från byggnader föras ner till fastare jordlager eller berg. Markstabiliteten bedöms där med som tillfredställande (Hansson & Co, 2021).

Konsekvenser:

Byggnation med stålrörspålar bedöms göra så att markstabiliteten inom området fortsatt kommer att vara tillfredställande. Om grundläggningsmetod förändras ska förnyad stabilitetskontroll utföras (Hansson & Co, 2021).

Radon

Förutsättningar:

Mätningar i befintligt bostadshus har visat mycket låga radonvärden. Vid en mätning genomförd under 2015 visades ett årsmedelvärde på <30 Bq/m³.¹

Förändringar:

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

¹ I Sverige har vi ett gränsvärde för radon på 200 Bq/m³ (bequerel), vid nyproduktion (Boverkets byggregler BBR).

Förorenad mark

Förutsättningar:

Fastigheten har använts för privatbostad de senast 100 åren. Under 1920-talet uppfördes ett enbostadshus på fastigheten och på tomten anlades en privat trädgård med äppelträd. Detta föranledde misstanke om att marken eventuellt skulle kunna vara förorenad av bekämpningsmedel. Enligt Länsstyrelsens kartverktyg "Länskarta Stockholms län" finns dock inga potentiellt förorenade områden på eller i närheten av fastigheten. Inga föroreningar kopplade till detta har heller kunnat påvisas vid provtagning.

Inför granskning av detaljplanen har provtagning av marken genomförts vid två tillfällen under år 2019 (Ewen Miljökonsult 2019-04 och 2019-10). Analysresultaten visar att föroreningsgraden kopplat till bekämpningsmedel ligger under KM (känslig markanvändning) vad gäller samtliga provpunkter. Analysresultaten visar att prov 3 samt prov 6 innehåller halter av bly som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM, känslig markanvändning (se kartbilder nedan). Analysresultaten underskrider dock halterna för MKM (mindre känslig markanvändning).

Förändringar:

I och med att marken ska tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse behöver det säkerställas att marken är lämplig för användningsändamålet. Detaljplanen regleras med att startbesked för att uppföra nya bostadsbyggnader inte får ges för bostäder förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. Hur processen ser ut för att säkerställa markens lämplighet för bostäder beskrivs i avsnittet Genomförande.

Konsekvenser:

De punkter som enligt provtagning (Ewen Miljökonsult 2019-04 och 2019-10) överstiger riktvärden för KM ligger under planerad bebyggelse och de förorenade massorna planeras att schaktas bort vid genomförandet av planförslaget. Plankartan reglerar att Startbesked får inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. En anmälan till miljöenheten på Ekerö kommun ska göras innan schaktning av massor. Om materialet som schaktas bort ska återanvändas i anläggningsändamål kräver även det en anmälan till miljöenheten på Ekerö kommun (Provtagning av mark, Närlunda 58:4 Ekerö, 2019). Miljöenheten ska vara rådgivande kring var och hur materialet kan återanvändas. Se mer under rubriken "genomförande".



Kartbilderna ovan visar var på fastigheten markproverna är tagna.

Konsekvenserna innebär att marken inom området saneras vilket är positivt ur miljösynpunkt, särskilt eftersom området ligger inom sekundär skyddszon för vattenskyddsområdet Östra Mälaren.

Naturområden

Förutsättningar:

Naturmark finns i direkt anslutning väster om planområdet, 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 upphävt för hela fastigheten, beslutet om att upphäva strandskyddet fattades av Länsstyrelsen 1996 med motiveringen att fastigheterna redan är ianspråktaga med bostadsbebyggelse på ett sätt som gör att de inte är allemansrättsligt tillgängliga. I arbetet med en ny detaljplan återinträder 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 ska fatta beslut 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 fortsatt att vara upphävt inom hela planområdet. Plankartan innehåller en administrativ bestämmelse om att strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

Skälet för att upphäva strandskyddet är 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 nu gällande detaljplan för aktuellt område är området kvartersmark och tydligt avgränsad som bostadsfastighet. Den för planområdet aktuella delen av fastigheten är tydligt

ianspråktagen som privat fastighetsmark med hårdgjord mark, uppställningar och till bostaden tillhörande komplementbebyggelse. Med hänsyn till hur fastigheten ser ut och hur den nyttjas bedöms hemfridszonen omfatta hela fastigheten. På det sättet är marken utnyttjad idag, med komplementbebyggelse, markens iordningsställande och ett staket runtomkring gör att fastigheten idag är otillgänglig för allmänheten.

Det finns idag ingen värdefull natur inom planområdet.



Flygfoto över fastigheterna

Konsekvenser:

Strandskyddet förblir upphävt inom hela planområdet.

Bebyggelseområden

En stor del av bebyggelsestrukturer inom tätortsbandet har sitt ursprung från 1900-talet. Bebyggelsen inrymmer så väl sommarnöjen, egnahemmen och förtätningar såsom radhus och fastighetsdelningar. Mängden olika bebyggelser berättar om samhällets utveckling och har ett visst kulturhistoriskt värde. Namnet Närlunda kommer från Närlunda gård, från 1600-talet. Området har tidigare dominerats av skogs- och åkermark och bebyggelsen bestod av gården med 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 utgörs idag av en grusad upplagsyta och mindre grönytor.

Förändringar:

Fastigheten Närlunda 58:4 föreslås kunna styckas av. Den nya fastigheten kan i sin tur styckas av till en eller flera nya fastigheter. Här föreslås par- eller kedjehus om fyra bostadslägenheter. Kedjehusen föreslås utformas som två sammanbyggda parhus, med garage, skärmtak eller förråd som sammanbinder det två parhusen. Om man inte vill bygga samman husen kan de

också uppföras som fristående. Byggnaderna får uppföras som tvåvåningshus med källare eller garage under. En infart till bostäderna planeras i östra delen av fastigheten och parkeringsmöjligheter för de boende planeras intill husen.

För bostadsändamål föreslås en största sammanlagd byggnadsarea (BYA) om 570 kvm. Av dessa avses 440 kvadratmeter BYA uppföras som bostadsarea (BOA). Respektive bostadslägenhet blir då om 110 kvadratmeter BYA. Utöver det får bostadskomplement så som garage, öppenarea eller förråd ovan mark uppföras till en sammanlagd yta om maximalt 130 kvadratmeter BYA. Detta ger cirka 30 kvadratmeter byggnadsarea för bostadskomplement per bostadslägenhet. Högsta totalhöjd från medelmarknivån för garage ovan mark eller annan öppenarea är 3 meter. Planens intention är att det på fastigheten ska uppföras kedjehus vilket innebär att bostadskomplement ska kunna sammanbyggas med huvudbyggnaderna, utan att räknas in i byggnadsarean för huvudbyggnad. Högsta totalhöjd över kommunens nollplan för huvudbyggnad (kedjehusen eller parhusen) är +13,5 meter för det norra och + 14,5 meter för det södra. Detta innebär cirka 7 meters totalhöjd från beräknad medelmarknivå. Placeringen av de nya parhusen är på så vis anpassad till terrängen och bebyggelsen trappar ner mot vattnet.



Ovan visas en situationsplan över föreslagna parhus sammanbyggda med bostadskomplement till kedjehus.

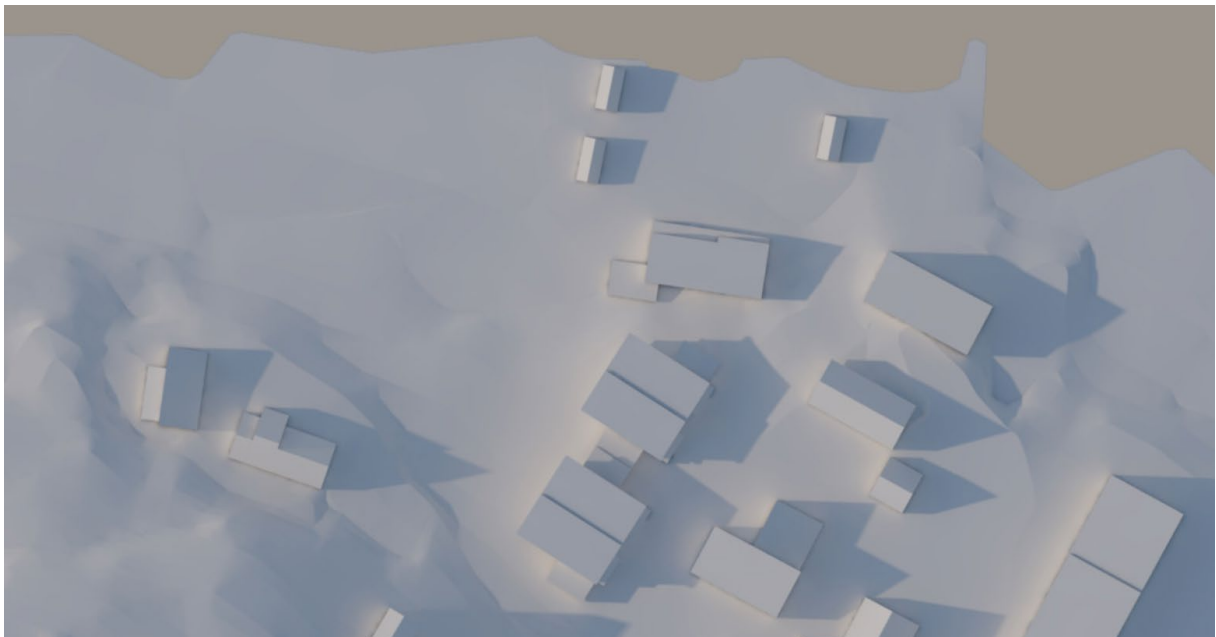


Ovan visas en modell över föreslagen bebyggelse och hur parhusen föreslås kopplas samman med bostadskomplement eller annan öppenarea till kedjehus. Den mindre orienteringskartan redovisar med röd markering varifrån bilden är tagen och vad man ser.

Väster om husen möjliggörs uppförandet av garage eller förråd under mark (ringprickad mark i plankartan). Garaget under mark kan utgöra en egen 3D-fastighet. På den nordvästra delen av fastigheten föreslås befintlig tillfartsväg till fastigheten Närlunda 58:4 ombildas till en gemensamhetsanläggning för fastigheten och den nybildade 3D-fastigheten. Om hela byggrätten för garaget utnyttjas behöver befintlig byggnad på fastigheten Närlunda 58:4 ses över där den sydvästra påbyggnaden behöver rivas eller frånkopplas huvudbyggnaden för att den inte ska bli planstridig, en utförligare beskrivning av alternativa utförande finns i genomförandebeskrivningen.



Bilden ovan visar hur bebyggelsen har terränganpassats och trappor ner mot vattnet. Den mindre orienteringskartan redovisar med röd markering varifrån bilden är tagen och vad man ser.



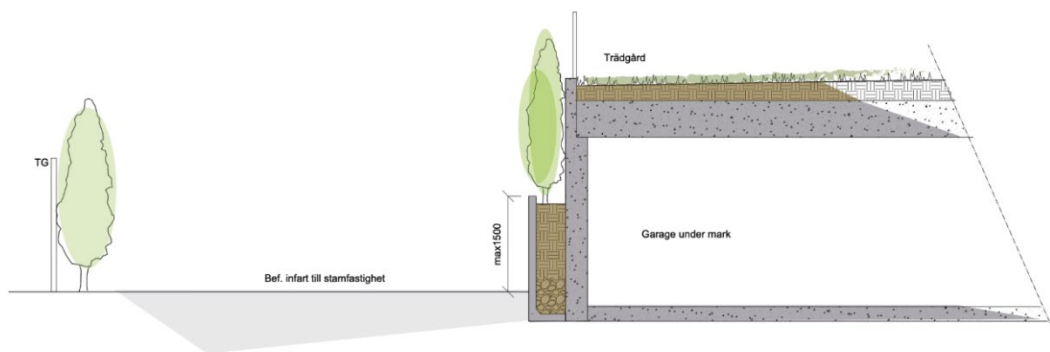
Bilden ovan visar ett utdrag ur solstudien för området. Bilden visar skuggning den 1 juni kl 18 för föreslagna och befintliga byggnader. Se solstudie (Solstudie Nidus Arkitektstudio, 2021) för fler bilder.

Byggrätten inom området regleras med prickmark (mark som inte får förses med byggnad), korsmark (mark som enbart får förses med garage, öppenarea eller komplementbyggnad) och ringprickad mark (mark som får underbyggas med underjordiskt garage). Den regleras med högsta antal lägenheter, högsta antal kvadratmeter byggnadsarea (den area som byggnaden tar upp på marken), takvinkel (takets vinkel) samt högsta totalhöjd (byggnadens högsta del).

Vad gäller utformning så reglerar plankartan att byggnadernas tak ska utföras med ett vegetationsskikt av till exempel sedum (betecknat f_1 i plankartan). Vegetationen förstärker områdets gröna karaktär samtidigt som den har potential att fördröja dagvatten. Vidare reglerar plankartan att byggnaderna ska färgsättas med dämpade jordfärger för att harmoniera med landskapet och den omgivande bebyggelsen (betecknat f_3 i plankartan).

Fasaden mot väster, som stödmuren till det underbyggda garaget bildar, bör utformas på ett omsorgsfullt sätt med ytskikt som anpassas till bostadsbebyggelsen. För att bryta ner skalan reglerar plankartan att den ska utföras med en horisontell terrassering eller trappning där ingen del får vara högre än 1,5 meter (betecknat f_2 i plankartan). Den horisontella delen i trappningen kan med fördel planteras. Den befintliga infarten till fastigheten Närlunda 58:4 ligger också lägre än intilliggande fastigheter. Detta gör att stödmuren/fasaden inte kommer att uppfattas som dominerande i landskapet utan bebyggelsen har anpassats till den naturliga topografin.

Framtida eventuella kompletteringar i form av Attefallshus behöver anpassas till omgivningens karaktär, stads- och landskapsbild. Därför regleras åtgärden med utökad lovplikt då området utgör en värdefull miljö.

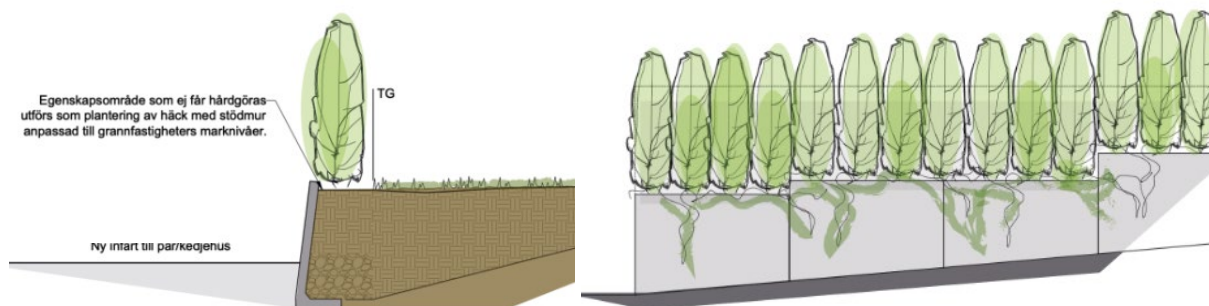


Sektionen ovan visar murens föreslagna utformning.



Bilden ovan visar murens föreslagna utformning. Den mindre orienteringskartan redovisar med röd markering varifrån bilden är tagen och vad man ser.

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



Till vänster redovisas en sektion över den östra infarten, föreslagen stödmur mot fastigheten Närlunda 58:62 samt föreslagen plantering. Till höger visas stödmuren sedd från infaren till de föreslagna kedjehusen.

Vidare reglerar plankartan att balkonger mot öster får sticka ut mer än 0,7 meter från fasad (betecknat f₄ i plankartan). Detta för att balkonger i detta läge är vädringsbalkong och inte ska vara så pass djupa att de ger plats för vistelse.

Konsekvenser:

Området fortsätter att förtätas med fler bostäder i centrumnära läge på Ekerö. I och med att Närlunda till övervägande del består av villor gör de nya kedjehusen att området blir mer varierat och förtätas vilket uppfyller målet i översiktsplanen om variation och förtätning.

En avvägning har gjorts mellan å ena sidan behovet av att komplettera bostadsutbudet i området i enlighet med översiktsplanen och å andra sidan att vissa grannar får en förändrad utsikt. Kommunen har gjort avvägningen att behovet av att utveckla bostadsbestånd i detta fall väger tyngre.

Arkeologi och fornlämningar

Förutsättningar:

Inga fornlämningar har påträffats inom planområdet.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar och utfarter

Förutsättningar:

Skäluddsvägen är idag ca 3,5 - 4 meter bred. Längs fastighetsgräns mot Närlunda 58:4 är vägområdet ca 5,5 – 6,5 meter brett. Vägen utgör ett viktigt rekreativstråk på Ekerö då det är en del av tätortens strandpromenad. Närlunda vägförening är huvudman för vägen. Inom planområdet finns en befintlig infart till fastigheten Närlunda 58:4. Den är 7 meter bred vilket med god marginal säkerställer framkomlighet och trafiksäkerhet för den befintliga infarten i korsningen med Skäluddsvägen.

Förändringar:

Inom kvartersmark föreslås en ny infart i områdets östra del. Sikten är viktig att ta i beaktande och därför har bredden på infarten 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.

Den östra infarten kommer att ligga nedsänkt i förhållande till intilliggande fastigheter vilket framgår av bilden nedan. Detta, tillsammans med möjliggörande av växtlighet, gör att infarten eller biltrafiken inte uppfattas som störande i samma mån som om infarten låg högre eller i nivå med intilliggande fastigheter.



Bilden ovan är tagen från modellen över föreslagen bebyggelse. Den mindre orienteringskartan redovisar med röd markering varifrån bilden är tagen och vad man ser.

Längs Skäluddsvägen finns en smal remsa med LOKALGATA. Detta görs för att anpassa fastighetsgränser efter befintliga förhållanden och Närlunda ga:4s utbredning, som omfattar Skäluddsvägen.

Plank mot Skäluddsvägen får inte uppföras närmare än 0,5 meter från fastighetsgräns (betecknat n₂ i plankartan).

Konsekvenser:

En ny infart skapas åt de tillkommande bostäderna.

Fastigheterna Närlunda 8:1 och Närlunda 58:4 anpassas till befintliga förhållanden och till Närlunda ga:4 nuvarande utbredning, det vill säga Skäluddsvägens nuvarande dragning. Marken som betecknas LOKALGATA får enskilt huvudmannaskap då marken redan i dagsläget upplåts till Närlunda ga:4. Huvudman för ga:4 är Närlunda vägförening.

Planförslaget innebär en något ökad trafikallsträng längs Skäluddsvägen. Planförslaget innebär också att man i framtiden inte kan ta i anspråk den privata tomtmark som idag delvis omfattar Skäluddsvägen och på så sätt göra vägen smalare, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på sikt och trafiksäkerhet. Sammantaget bedöms trafikökningen som begränsad i förhållande till den totala mängden trafik längs Skäluddsvägen och att säkerställa dagens vägområde för framtiden bedöms som positivt för trafiksäkerheten och framkomligheten på vägen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Fastigheten ligger idag ca 600 meter från busshållplats Tappström, vilken trafikeras av de flesta av de busslinjer som förbinder Mälaröarna med Brommaplan. Det kollektivtrafiknära läget gör att ett parkeringstal på 1 bilparkering per bostadslägenhet bedöms som möjligt.

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. Området ligger förhållandevis nära kollektivtrafik samt lokal service. Många går och cyklar i närområdet.

Förändringar:

Södra delen av fastigheten styckas av till en eller flera fastigheter och parkering för de tillkommande bostäderna kommer att lösas inom den avstyckade delen.

En parkeringsplats per bostad kan skapas i carportar eller markparkering i anslutning till husen. Den norra lägenheten i det norra parhuset har möjlighet att ha parkering i garage under huvudbyggnaden. I anslutning till varje bostad finns också utrymme att uppföra en gästparkering vid behov men ytan kan också användas för exempelvis cykelparkering.

Konsekvenser:

Ett p-tal för planområdet på 1 parkeringsplats per bostad kan uppnås. Utöver det kan en gästparkering eller cykelparkering anordnas.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Området ligger i anslutning till Skäluddsvägen. Fastigheten sluttar ned mot vattnet i norr men är inte så pass kuperad att tillgänglighetskraven inte kan uppfyllas.

Förändringar:

Parkeringsplatser som skapas längs östra angöringsvägen tillgodoser behovet av tillgänglig angöring för de föreslagna bostäderna. Förslaget påverkar inte befintlig byggnad, norr om planområdet, negativt ur tillgänglighetshänseende. Lutningen på den nya östra infarten kan utföras så att parhusens entréer blir tillgängliga.

Konsekvenser:

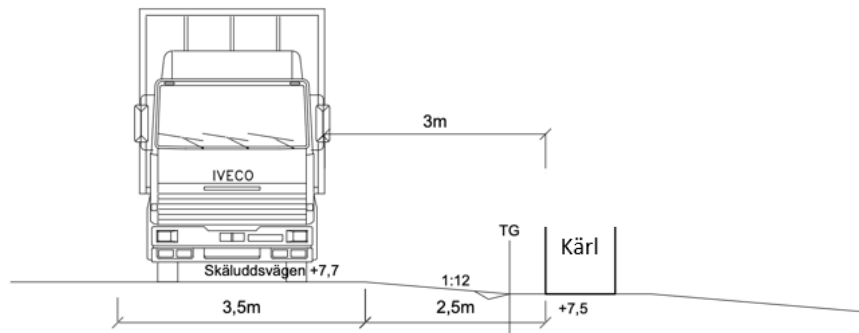
Tillgängligheten för befintligt bostadshus, utanför planområdet påverkas ej. Tillgänglighet går att ordna till de planerade parhusen, vilket sker via den nya östra tillfarten.



Sektionen ovan visar att tillgänglig angöring kan ske till de planerade parhusen.

Tillgänglig sophämtning kan anordnas i anslutning till Skäluddsvägen. Ekerö kommun har tagit fram *Aufallsföreskrifter samt Råd och anvisningar, avfall*. Att sophämtning planeras ske

längs Skäluddsvägen innebär att sopbilar inte behöver köra in på fastigheten och uppfyller kraven på huvudbyggnadens avstånd till sopkärl.



Sektionen ovan visar att sophämtning kan ske tillgängligt längs Skäluddsvägen.

Friytor

Lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Skäluddsvägen utgör en viktig del av ett längre promenadstråk. Väster om fastigheten finns ett mindre naturområde.

Förändringar:

Inga ändringar. Planförslaget omfattar endast kvartersmark och en mindre del allmän plats som redan i dagsläget ingår i GA:4 och är en del av vägen.

I anslutning till varje parhus finns utrymme för en minst 100 kvadratmeter stor tomt/uteplats.

Konsekvenser:

Planförslaget har liten inverkan på lek- och rekreationsområden.

Tomterna/uteplatsernas storlek bedöms som tillräckligt för att tillgodose behovet av friyta i anslutning till boendet för den enskilde.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Förutsättningar:

Fastigheten omfattas i dag av verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten, dagvatten fastighet och dagvatten gata. Det finns allmänna VA-ledningar för dricks- och spillvatten i Skäluddsvägen. Spillvattenledningen är en trycksatt ledning vilket innebär att varje fastighet får pumpa spillvattnet till den allmänna spillvattenledningen.

Förändringar:

Den nya fastigheten inom planområdet får en ny förbindelsepunkt till det allmänna vatten- och spillvattennätet. Anslutning kommer att ske med LTA-system, vilket kräver att fastighetsägaren upplåter mark på sin fastighet för att Roslagsvatten ska kunna placera en

pump på fastigheten. Mer information om LTA finns att få hos Roslagsvatten. Styckas fastigheten inom detaljplanen krävs att en gemensamhetsanläggning bildas avseende dricks- och spillvatten. Vilket innebär att samtliga fastigheter genom gemensamhetsanläggningen kommer ha en gemensam förbindelsepunkt, vattenmätare, pumplösning och del av ledningssystem. Ett annat alternativ är att fyra skafffastigheter styckas av som alla ansluter mot Skäluddsvägen. I detta fall kan fyra anslutningspunkter anordnas i gata, fastigheterna har sin anslutande ledning på sin egen fastighet. Roslagsvatten ansvarar för att ytterligare en eller flera förbindelsepunkt/er skapas i fastighetsgräns mot kvarteretsmark.

Konsekvenser:

En ny förbindelsepunkt för dricks- och spillvatten byggs ut till fastigheten eller till gemensamhetsanläggningen. Om skafffastigheter styckas som ansluter mot allmän plats kan fler anslutningspunkter anordnas. Vad gäller vatten- och spillvattenledningarna ska systemet klara den marginellt ökade belastningen de nya bostäderna medför.

Dagvatten

Förutsättningar:

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde Östra Mälaren som är skyddat enligt Miljöbalken. Särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen och Stockholms län, Stockholms vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Planområdet ligger till allra största del inom sekundär skyddszonen för vattenskyddsområdet, men några meter av planområdets nordligaste del ligger inom den primära skyddszonen.



Bilden visar vattenlinjen samt en sträcka om 50 meter. Den primära skyddszonen omfattar Östra Mälaren samt landområdet intill 50 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd.

Recipienten är Mälaren – Långtarmen vars nuvarande ekologiska status är klassad som måttlig. Den kemiska statusen är klassad som ”Uppnår ej god”. Utslagsgivande för måttlig ekologisk status har varit mätningar av miljögifter. Faktor näringsämnen klassas som god, dock med förbehåll att bedömningen är osäker. Det saknas i nuläget ett beslutat åtgärdsprogram och övergripande strategi för att uppnå god status i Långtarmen. Målsättning med detaljplanen är därför att den totala föroreningsbelastningen från området inte ska öka på grund av exploateringen.

Inga dagvattenledningar finns inom planområdet. Dagvatten skall omhändertas inom fastigheten.

Rekommendationen inom Ekerö kommun är att dagvattenhanteringen sköts inom kvartersmark och att dagvatten från hårdgjorda ytor upp till 20 mm regnivå ska renas.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten fastighet och dagvatten gata.

I dagvattenutredningen går det att läsa mer om hur fastigheten ser ut idag ur dagvattensynpunkt, hur stor del som är hårdgjord etc..

Förändringar:

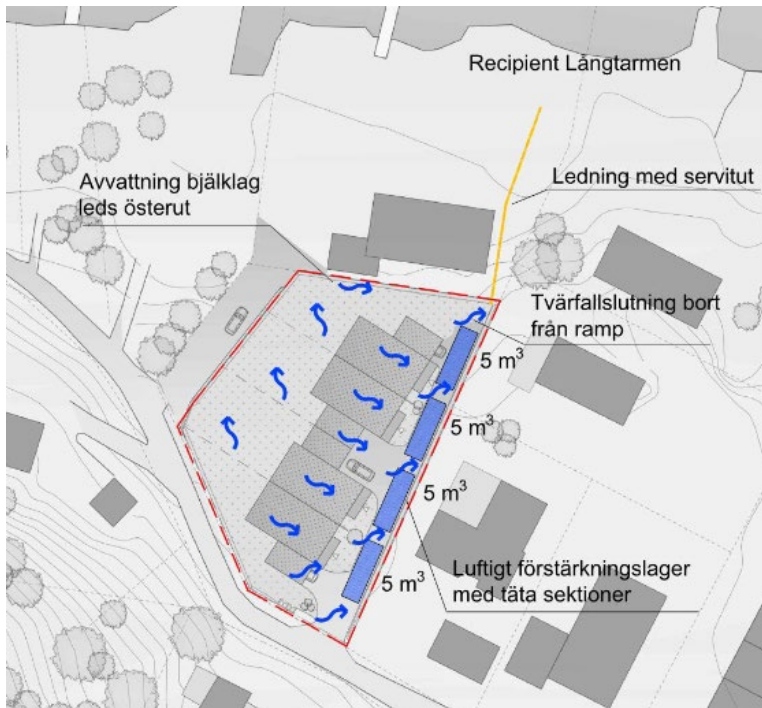
Planområdet ligger till största del inom sekundär skyddszone för vattenskyddsområde Östra Mälaren som är skyddat enligt Miljöbalken. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering.² Vattenskyddsföreskrifterna ska beaktas i tillämpliga delar och stor försiktighet ska alltid iakttas vid markarbeten inom vattenskyddsområden. Då mark- och anläggningsarbeten vidtas inom den primära skyddszone behöver tillstånd sökas.

Den ökade mängd dagvatten som exploateringen ger upphov till ska hanteras genom en infiltrationsanläggning med större kapacitet som anordnas under östra angöringsvägen i enlighet med bilagd dagvattenutredning (se bild nedan). Utöver det kan dagvatten också renas via gröna tak och viss infiltrationsmöjlighet finns på tomterna. Vid skötsel av vegetationsbeklädda tak bör användandet av näringsämnen minimeras för att inte belasta recipienten.

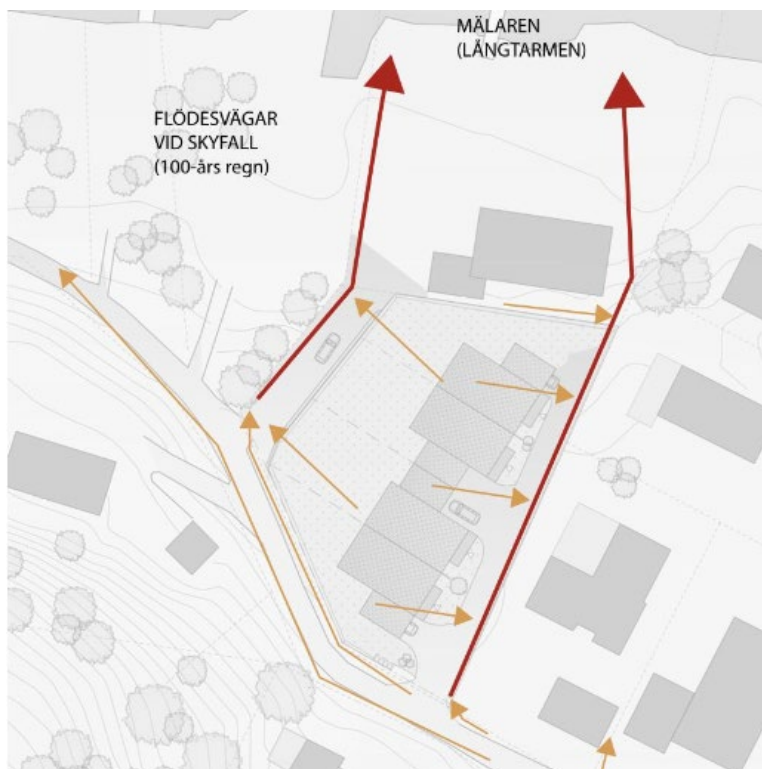
Exploateringen bedöms inte medföra någon ökad översvämningsrisk nedströms eller inom området så länge hänsyn tas till de sekundära avrinningsvägarna vid höjdsättningen av mark. Särskild hänsyn bör tas till höjdsättning mellan planerade hus och befintligt bostadshus så att det inte riskerar att bildas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

Recipient för dagvatten är Mälaren-Långtarmen vars nuvarande ekologiska status är ”måttlig” och kemiska status är ”uppnår ej god”. Den ökade föroreningsbelastningen på recipienten till följd av exploatering föreslås åtgärdas med reningsåtgärder i form av makadammagasin under den östra infarten.

² Skyddsföreskrifter finnas bland annat att ta del av på https://www.norrvatten.se/globalassets/1.-dricksvatten/1.4vattenskydd/vattenskyddsomrade/1st_foreskrifter.pdf relevanta föreskrifter står under rubriken ”Sekundär skyddszone”.



Bilden ovan visar föreslagen dagvattenlösning. Dagvattenlösningen, ett fördröjningsmagasin, föreslås ligga under den östra infarten.



Bilden ovan visar föreslagna flödesvägar vid ett 100-års regn.

Avledning av renat och fördröjt flöde till Långtarmen från nybildade fastigheter kan ske med servitut över befintlig fastighet (se kartbild ovan).

Konsekvenser:

För att minska risken för negativ påverkan på vattenskyddsområdet ska

vattenskyddsföreskrifterna beaktas i tillämpliga delar och stor försiktighet ska iakttas vid markarbeten inom vattenskyddsområden.

Efter rening kommer föroreningsbelastningen på recipienten inte att öka till följd av exploateringen.

Den ökade exploateringen bedöms inte öka risken för översvämning inom området eller för andra fastigheter.

När fastigheten har byggt ut sin dagvattenanläggning i enlighet med framtagna dagvattenutredning kan fastigheten tas bort från verksamhetsområdet för dagvatten fastighet.

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 föreslås värmas med värmepump.

El, tele, bredband

Förutsättningar:

Fiber finns indraget i befintligt bostadshus. Elledningar finns i Skäluddsvägen.

Förändringar:

Tillkommande bostadshus ska anslutas till fiber. De nya bostadslägenheterna kommer att ha varsin servisledning för el (en för respektive hushåll). Serviceledningarna för de nya bostäderna föreslås ligga i den östra infarten. El-servisen för Närlunda 58:4 kan komma att behöva flyttas i samband med exploateringen. Fastighetsägaren ansvarar för att beställa och bekosta utförandet av en eventuell flytt. Genomförandet utförs av Ellevio.

Avfallshantering

Förutsättningar:

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

Förändringar:

En plan yta planeras att anläggas intill den östra infarten. Här kan gemensamma sopkärl placeras. Utförandet ska följa rådande föreskrifter. Fastigheterna kan dela sopkärl eller ha varsitt kärl.

Hälsa och säkerhet

*Risikanaly*s

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 byggnad, utanför planområdet, och den föreslagna byggrätten är som minst drygt 5 meter. Nyttillkommande bebyggelse ska uppföras med en sådan brandklassning att de avstånd mellan byggnader som medges i detaljplanerna 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 marknivå inom detaljplaneområdet är ca +2,8 meter (RH2000). Uppmätt grundvattennivå inom planområdet är +0,8 meter (RH2000).

Länsstyrelsen i Stockholms län anger att ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovan nivån +2,7 meter (RH2000). Enstaka byggnader av lägre värde bör placeras ovan nivån +1,5 meter (RH2000). Med "placeras" menas lägsta grundläggningsnivå, det vill säga underkant på grundsula eller betongplatta.

Förändringar:

Inga bostäder föreslås med en grundläggningsnivå under +2,7 meter (RH2000).

Lägsta grundläggningsnivå för garaget är föreslagen strax över gränsen på +1,5 meter.

Konsekvenser:

En planbestämmelse föreslås i plankartan som säkerställer att huvudbyggnadernas tekniska utförande klarar översvämmande vatten upp till +2,7 meter respektive +1,5 meter vad gäller garage eller komplementbyggnader.³ Om byggnadernas lägsta grundläggningsnivå hamnar ovanför dessa plushöjder behöver bestämmelsen inte tillämpas.

³ Men nollplan menas medelhavsnivån i Stockholm år 1900.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Genomförande

Detaljplanen omfattar LOKALGATA med enskilt huvudmannaskap, dock till en mycket begränsad yta. Gällande anläggningsbeslut för Närlunda ga:4 omfattar ”befintlig väg”. Idag ligger vägen delvis inne på den privata fastigheten Närlunda 58:4. Detta innebär att Närlunda ga:4 redan idag omfattar markområdet vad avser vägen. Därmed finns de inte några genomförandefrågor kopplade till utbyggnad av vägen. Marken kommer, på samma sätt som idag, skötas av Närlunda vägförening.

För fastighetsreglering av den mark som är betecknad GATA i plankartan ska Ekerö kommun och exploatören ingå en separat överenskommelse om fastighetsreglering. Skälet är att Ekerö kommun önskar äga gatumark, även om den upplåts i sin helhet till förmån för en gemensamhetsanläggning (i detta fall Närlunda ga:4). Överenskommelse om fastighetsreglering ska innehålla följande: Området, betecknat GATA i plankartan, ska genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Närlunda 58:4 till Närlunda 8:1. Förrättningskostnaderna svarar Ekerö kommun för. Ekerö kommun ansvarar för att ansöka om förrättning med överenskommelsen som grund hos Lantmäteriet.

Utbyggnad av kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilt byggande kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats.

Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade. Huvudman är Roslagsvatten.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

För allmän plats, bland annat gator, råder enskilt huvudmannaskap utanför detaljplaneområdet. Huvudman för befintliga vägar är Närlunda vägförening (Närlunda ga:4), däribland Skäluddsvägen. Någon förändring av detta förhållande ska inte ske, planläggning av GATA med enskilt huvudmannaskap sker endast för att tillgodose en avspeglning av befintliga förhållanden för den del av Närlunda 58:4 som belastas av Närlunda ga:4. Området GATA kommer även fortsättningsvis ingå i Närlunda ga:4 och skötas av Närlunda vägförening.

Ansvarsfördelning

Vatten- och spillvatten

Fastigheten omfattas i dag av verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten, dagvatten fastighet och dagvatten gata. En ny förbindelsepunkt för dricks- och spillvatten byggs ut till fastigheten eller till gemensamhetsanläggningen om fastigheten styckas. Alternativt är styckas skafffastigheter av som ansluter mot Skäluddsvägen. I detta fall kan fler anslutningspunkter anordnas. Roslagsvatten ansvarar för att ytterligare förbindelsepunkt/er skapas. Anslutning kommer att ske med LTA-system pga trycksatt spillvattennät, vilket kräver att fastighetsägaren upplåter mark på sin fastighet för att Roslagsvatten ska kunna placera en pump på fastigheten. Styckas fastigheten inom detaljplanen krävs att en gemensamhetsanläggning bildas avseende dricks- och spillvatten. Detta innebär att samtliga fastigheter genom gemensamhetsanläggningen kommer ha en gemensam förbindelsepunkt, vattenmätare, pumplösning och del av ledningssystem.

Dagvatten

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

När fastigheten har byggt ut sin dagvattenanläggning i enlighet med framtagna dagvattenutredning kan fastigheten tas bort från verksamhetsområdet för dagvatten fastighet.

Avledning och reningsåtgärder för dagvatten såsom nedsänkta växtbäddar och makadammagasin ska hanteras som gemensamhetsanläggning om husen styckas av till egna fastigheter. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för upprättande av gemensamhetsanläggning för biofilter och makadammagasins anläggande och drift.

Servitut bör upprättas där dagvatten från en fastighet avleds i ledningar förlagda inom en annan fastighet. För föreslagen dagvattenhantering kommer servitut behövas för dagvattenledning som avvattnar de nya fastigheterna inom planområdet. Servitutet för dagvattenledningen kommer att belasta fastigheten Närlunda 58:4 och exploatören ansvarar för att ansöka om servitutet och bekosta förrättningen. Ersättning för upplåtet utrymme bestäms enligt fastighetsbildningslagens bestämmelser.

Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning på kvartersmark.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Tillkommande bostadshus ska anslutas till fiber. Ledningarna ska ligga i den gemensamma infarten. De nya parhusen kommer att ha varsin servisledning för el. Servisledningarna för de nya bostäderna föreslås ligga i den östra infaren. Fastighetsägaren ansvarar för att beställa och bekosta utförandet. Genomförandet utförs av Ellevio. Även Elservisen för Närlunda 58:4 kan komma att behöva flyttas i samband med exploateringen, den som initierar flytten ska även bekosta den. Se också PM Exploatering som redovisar föreslagna tekniska lösningar.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av redovisad dagvattenhanterings- och reningssystem inom kvartersmark. Om flera fastigheter bildas inom detaljplanen ska en gemensamhetsanläggning bildas avseende va-ledningar på fastigheten samt utrymme i mark för pump med tillhörande installationer. Om en bostadsrättsförening upprättas ansvarar den för drift och underhåll.

Fastighetsägaren ansvarar också för och ska bekosta anläggandet av samtliga nya tillfartsvägar inom kvartersmark.

För utbyggnad av kedjehus och tillfartsvägar inom kvartersmark krävs att massor schaktas bort. På i stort sett hela fastigheten har man inte kunnat hitta några föreningar och dessa massor kan återanvändas fritt. Vad gäller massor där nivåer för bly ligger strax över gränsvärdet för känslig markanvändning (KM) åligger det exploatören att bortschaktning sker i samråd med Miljönämnden på Ekerö kommun. Massorna kan återanvändas där mindre känslig markanvändning (MKM) är tillåtet. Risk för att riktvärden för känslig markanvändning skulle överskridas efter exploatering, och därmed att boende skulle exponeras, föreligger inte då byggnader och tillfartsvägar kommer att placeras på dessa områden. Planbestämmelse om att startbesked inte får ges för bostäder förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföreningar finns i plankartan.

Vid genomförande av detaljplanen kommer följande steg att tas för att säkerställa att marken är lämplig för bostadsändamål:

- Detaljplanen antas varpå exploatören ansöker om bygglov.
- En provtagningsplan upprättas och fler markprover tas i syfte att hitta bästa åtgärder för att klara markanvändningen bostad. Exploatören initierar och bekostar arbetet.
- Provtagningsplanen skickas till tillsynsmyndigheten på Ekerö kommun.
- Planerade avhjälpande åtgärder anmäls till kommunen.
- En slutrapport lämnas in till tillsynsmyndigheten på Ekerö kommun. Slutrapporten omfattar bl.a. slutprover.

Avfall

Exploatören ansvarar för att iordningställa tillgänglig plats för sophantering i enlighet med kommunens råd och rekommendationer för avfallshantering.

Särskild hänsyn under utbyggnad

I samband med byggnation kommer grannar att kontaktas för att underrättas om bland annat tider byggnationen är beräknad att pågå. Byggherren ska samråda med Närlunda vägförening om hur byggtrafik bäst sker.

Då mark- och anläggningsarbeten vidtas inom den primära skyddszonen behöver tillstånd sökas.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som kan hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning som kommunen anser kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Detaljplanen reglerar inte minsta fastighetsstorlek inom kvartersmark. Således kan olika upplåtelseformer utnyttjas i detaljplanen och detaljplanen är flexibel vad avser fastighetsbildning. De två tillkommande parhusen kan inrymmas på en fastighet (BRF) eller utgöras av fyra separata fastigheter.

Garaget under mark i planområdets nordöstra del (betecknat BP1 på plankartan) kan avstyckas till en separat parkeringsfastighet (3D-fastighet) där ovanliggande gårdsyta tillhör 2D-fastigheten (eller fastigheterna, om flera fastigheter bildas inom planområdet). Befintlig infart till fastigheten Närlunda 58:4 i planområdets nordvästra del ska fungera som infart till även denna 3D-fastighet. För infart till de båda fastigheterna kan en gemensamhetsanläggning bildas om så anses behövligt. För att tydliggöra att en 3D-fastighet kan bildas har ett ”g” – markreservat för gemensamhetsanläggning tagits in vad avser den gemensamma infarten för det befintliga bostadshuset inom Närlunda 58:4 och kommande 3D-fastighet. Något markreservat för gemensamhetsanläggning krävs dock inte för eventuella övriga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

För information kommer en blivande 3D-fastighet för parkeringsändamål bland annat innebära en horisontell fastighetsgräns och tätskiktet till bjälklaget kommer att tillhöra denna 3D-fastighet. Det innebär att fastigheten, eller fastigheterna, som urgröps av 3D-fastigheten eller 3D-fastigheterna enbart äger utrymmet ovan tätskiktet och under bottenplatta, och i övrigt vertikala, det vill säga tvådimensionella fastighetsgränser. Exakt gränsdragning fastställs i kommande lantmäteriförrättning.

I övrigt måste kommande ägare iaktta sedvanliga grannelagsrätt, samma regler som gäller för vanliga fastighetsgränser.

Om hela byggrätten för det underjordiska garaget utnyttjas, eller om fastighetsgräns mot Närlunda 58:4 läggs i plangräns, blir befintlig huvudbyggnad på fastigheten Närlunda 58:4 planstridig, på grund av att påbyggnaden på huvudbyggnaden hamnar för nära fastighetsgräns. Huvudbyggnad måste ligga minst 4 meter från fastighetsgräns i nu gällande detaljplan, *Detaljplan för fastigheterna Närlunda 58:10 – 58:22 m.fl.* I detta fall måste påbyggnaden frikopplas från huvudbyggnaden så att den definitionsmässigt blir en komplementbyggnad, eller rivas. Ett alternativ till det är att inte utnyttja hela byggrätten för underjordiskt garage och dra den nya fastighetsgränsen 4 meter från huvudbyggnaden på Närlunda 58:4 och uppföra ett mindre garage. Planens intention är alltså att även ett mindre garage ska kunna byggas för att förhindra planstridighet, och även en mindre utnyttjandegrad av utrymmet för parkering (P) ska kunna föranleda en avstyckning av en 3D-fastighet för parkeringsändamål.

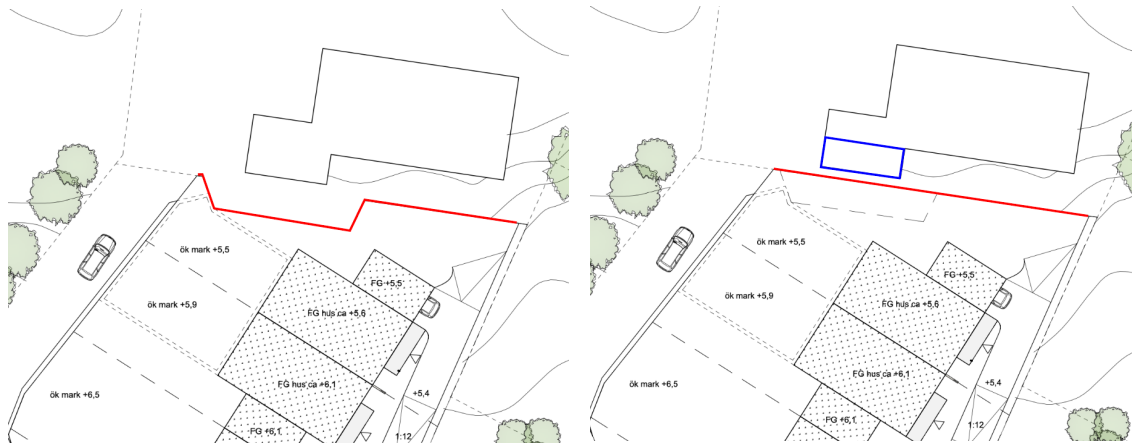


Illustration över de två alternativen. I det ena alternativet, vilket illustreras till vänster, läggs fastighetsgräns 4 meter från fasad på tillbyggnaden på huvudbyggnaden på fastigheten Närlunda 58:4. I det andra alternativet, vilket illustreras till höger, utnyttjas hela byggrätten och blåmarkerad tillbyggnad behöver då rivas.

Mark som är utlagt som GATA ska genom fastighetsreglering föras över från Närlunda 58:4 till Närlunda 8:1, se ovan under genomförande. Ekerö kommun ansvarar för ansökan om fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar

I det fall parhusen blir enskilda fastigheter ska ytan för avfallshantering och den östra angöringsvägen upplåtas till förmån för en gemensamhetsanläggning. Exakt placering av avfallshantering är inte utpekad för att möjliggöra flexibilitet. Styckas fastigheten inom detaljplanen krävs att en gemensamhetsanläggning bildas avseende dricks- och spillvatten. Detta innebär att samtliga fastigheter genom gemensamhetsanläggningen kommer ha en gemensam förbindelsepunkt, vattenmätare, pumplösning och del av ledningssystem. Gemensamhetsanläggning ska även bildas för dagvattenanläggning. Om enbart en fastighet avstyckas för en bostadsrättsförening behöver ingen gemensamhetsanläggning för ändamålen upprättas.

Den västra infarten ska fortsatt tillhöra fastigheten Närlunda 58:4. På denna del av fastigheten föreslås en gemensamhetsanläggning för tillfart till det avstyckade 3D-garaget samt till fastigheten Närlunda 58:4.

Servitut/ledningsrätt/avtalsservitut

Ett servitut för dagvattenhantering ska upprättas som belastar fastigheten Närlunda 58:4 och är till förmån för den avstyckade bostadsfastigheten alternativt ingå i gemensamhetsanläggningen om flera bostadsfastigheter bildas inom planområdet. Rättigheten syftar till att kunna avleda dagvatten från planområdet.

Avtalsservitut kan också upprättas för underhåll av garage.

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte ingå exploateringsavtal då planen inte innebär någon utbyggnad av allmän plats.

Ekonomiska frågor

Kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnad för dagvattenhantering

För kostnader för utbyggnad av dagvattenhantering inom kvartersmark svarar exploatören.

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.

Förrätningskostnader

För kostnader förknippade med avstyckning och iordningställande av kvartersmark svarar exploatören.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Roslagsvatten enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor. Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor. Fastighetsägare ska bekosta avfallshantering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av Linn Grönlund och Robert Eckerdal på Svefa i samarbete med tjänstepersoner på Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och exploateringsenheten samt Planeringsenheten.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson

Miljö- och stadsbyggnadschef

Tobias Öberg

Planarkitekt