



DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Kumla-Stensta

OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETEN KUMLA 1:9 I
VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900 I DESS LYDELSE EFTER 1 JAN 2015

D20180921

VALLENTUNA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 1 · 186 86 VALLENTUNA
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 859 88
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE



Vallemtuna
kommun

FAKTA Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett instrument för kommunen att förverkliga den lokala bebyggelsepolitiken. En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas och hur byggnader, anläggningar och tomter får utformas inom ett visst område, det vill säga hur miljön avses förändras eller bevaras.

Kommunen har genom lagstadgat planmonopol, ensamrätt att utforma och anta planer inom sin geografiska gräns. I Vallentuna kommun handläggs planer av Samhällsbyggnadsförvaltningen och antas av Kommunfullmäktige. Processen för att ta fram en detaljplan och vad en detaljplan ska och får reglera anges i Plan- och bygglagen.

En detaljplan består alltid av en plankarta med tillhörande planbeskrivning. Det är plankartan som reglerar markanvändningen och bebyggelsen. Plankartan är juridiskt bindande i efterföljande bygglovprövningar och fastighetsregleringar. Planbeskrivningen är till för att förklara bakgrund, syfte, bestämmelser och genomförande samt konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen.

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 7 |
| 1. Inledning | 7 |
| 1.1 Planhandlingar | 7 |
| 1.2 Planens syfte och huvuddrag | 7 |
| 1.3 Plandata | 7 |
| 1.3.1 Läge och areal..... | 7 |
| 1.3.2 Markägoförhållanden | 7 |
| 1.4 Revidering | 9 |
| 2. Planprocessen | 9 |
| 2.1.1 Handläggning | 9 |
| 2.1.2 Politiska beslut | 9 |
| 3. Förutsättningar | 10 |
| 3.1 Kommunala ställningstagande | 10 |
| 3.1.1 Översiktsplan | 10 |
| 3.1.2 Detaljplaner | 10 |
| 3.2 Befintlig markanvändning | 10 |
| 3.2.1 Stads- och landskapsbild | 10 |
| 3.2.2 Bebyggelse | 11 |
| 3.2.3 Topografi | 11 |
| 3.2.4 Vegetation | 11 |
| 3.3 Geotekniska förhållanden | 12 |
| 3.3.1 Berggrund och jordarter | 12 |
| 3.3.2 Grundläggningsförhållanden | 12 |
| 3.4 Naturmiljö | 13 |
| 3.4.1 Riksintresse för naturvård, Naturreservat m.m | 13 |
| 3.4.2 Övriga naturvärden | 13 |
| 3.5 Kulturmiljö | 13 |

| | |
|--|-----------|
| 3.5.1 Riksintresse för kulturmiljö, landskapsbildskydd m.m. | 13 |
| 3.5.2 Fornlämningar | 13 |
| 3.5.3 Övriga kulturmiljövården | 13 |
| 3.6 Gator och trafik | 13 |
| 3.6.1 Vägtrafik | 13 |
| 3.6.2 Kollektivtrafik | 14 |
| 3.6.3 Gång och cykel | 14 |
| 3.7 Service | 14 |
| 3.8 Hälsa och säkerhet | 14 |
| 3.8.1 Brandförsvaret | 14 |
| 3.8.2 Markföroreningar | 14 |
| 3.8.3 Ras- och skred | 14 |
| 3.8.4 Översvämning | 15 |
| 3.8.5 Radon | 15 |
| 3.8.6 Buller | 15 |
| 4. Planförslag | 15 |
| 4.1 Bebyggelseområden, kvartersmark | 15 |
| 4.1.1 Bostäder | 15 |
| 4.1.2 Tekniska anläggningar | 16 |
| 4.2 Grönstruktur och friytor | 16 |
| 4.3 Gator och trafik | 16 |
| 4.3.1 Vägtrafik | 16 |
| 4.3.2 Parkering | 16 |
| 4.4 Teknisk försörjning | 16 |
| 4.4.1 Vatten och avlopp | 16 |
| 4.4.2 Dagvatten | 17 |
| 4.4.3 Uppvärmning | 17 |
| 4.4.4 El | 18 |
| 4.4.5 Avfallshantering | 18 |

| | |
|--|-----------|
| 4.5 Administrativa bestämmelser | 18 |
| 4.5.1 Huvudmannaskap | 18 |
| 4.5.2 Genomförandetid | 18 |
| 4.5.3 g-område | 18 |
| 5. Genomförande | 18 |
| 5.1 Organisatoriska frågor | 18 |
| 5.1.1 Genomförandetid | 18 |
| 5.1.2 Huvudmannaskap | 19 |
| 5.1.3 Avtal | 19 |
| 5.2 Fastighetsrättsliga frågor | 19 |
| 5.2.1 Fastighetsbildning | 19 |
| 5.2.2 Gemensamhetsanläggningar | 20 |
| 5.3 Ekonomiska frågor | 20 |
| 5.3.1 Planekonomi | 20 |
| 5.4 Tekniska frågor | 21 |
| 5.4.1 Tekniska utredningar | 21 |
| 5.4.2 Tillstånd | 21 |
| 5.4.3 Rekommendationer för grundläggning och schakt | 21 |
| 6. Konsekvenser | 21 |
| 6.1 Konsekvenser för stads- och landskapsbild | 21 |
| 6.2 Sociala konsekvenser | 22 |
| 6.3 Miljökonsekvenser | 22 |
| 6.3.1 Behovsbedömning | 22 |
| 6.3.2 Miljökvalitetsnormer | 22 |
| 6.4 Ekonomiska konsekvenser | 23 |
| 6.4.1 Kostnader | 23 |
| 6.4.2 Intäkter | 23 |
| 6.5 Fastighetsrättsliga konsekvenser | 23 |
| 7. Medverkande | 24 |

D20180921

Sammanfattning

En ny detaljplan föreslås med syftet att skapa möjlighet för avstyckning av 12 nya fastigheter för friliggande enbostadshus inom fastigheten Kumla 1:9.

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration 1:1000
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

Utredningar

- PM Ras och skred, Sweco 2016-07-15
- Provpumpning av vattentäckt, Geo Markservice, 2016-12-16

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för avstyckning av 12 nya fastigheter för friliggande enbostadshus. Huvuddraget är att fortsatt fullfölja den småskaliga bostadsutbyggnad som redan påbörjats i området.

1.3 Plandata

1.3.1 Läge och areal

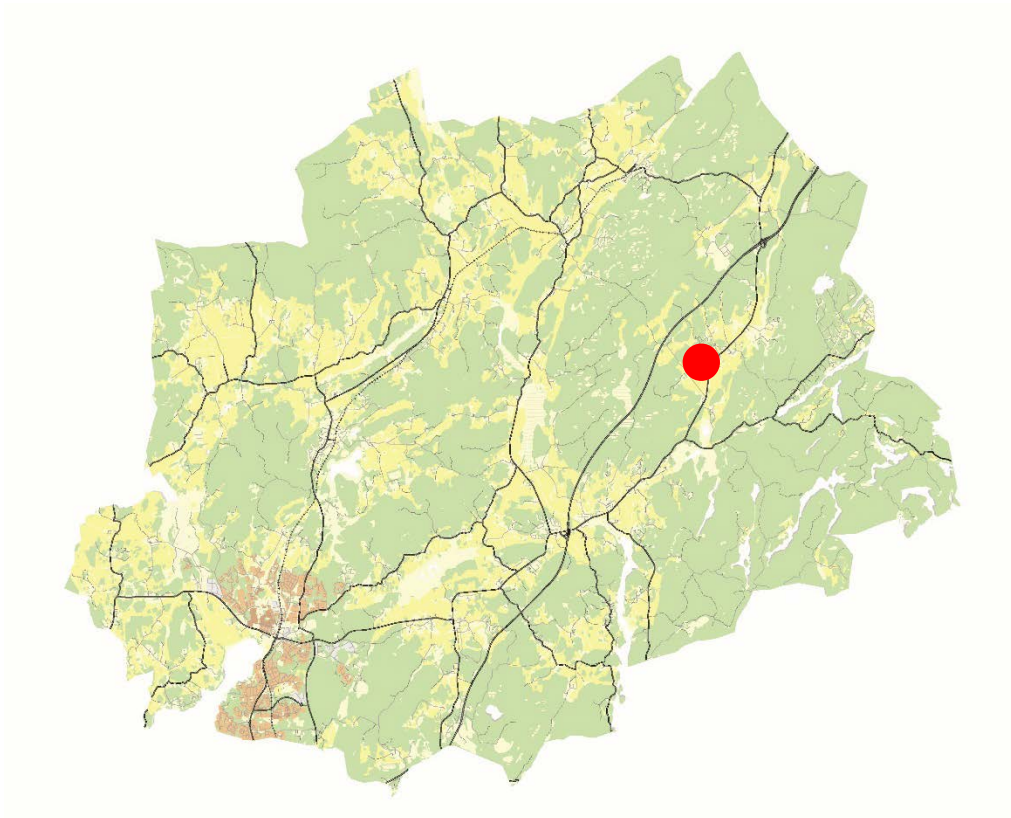
Aktuell fastighet är lokaliserad väster om Gamla Norrtäljevägen från Stockholm till Norrtälje, ca 3 km söder om Roslagsstoppet och ca 7 km norr om Brottbys.

Inom fastigheten Kumla 1:9 finns ett enbostadshus samt en kompletterad komplementbyggnad. I anslutning till fastigheten finns ytterligare fem bebyggda fastigheter.

Detaljplaneområdet omfattar ca 2,2 hektar.

1.3.2 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Kumla 1:9 som är i privat ägo. Planområdet omfattar även gemensamhetsanläggningarna Kumla GA:4–6.



Figur 1. Planområdets ungefärliga läge i Vallentuna kommun är markerat med en röd ring



Figur 2. Planområdets ungefärliga avgränsning och närmsta omgivning

D20180921

1.4 Revidering

Sedan samrådet har en geoteknisk bedömning rörande risk för ras och skred utförts. Egenskapsbestämmelserna inom området har reviderats. Justeringar har utförts med egenskapsbestämmelser och även i utformningen av områdets vägområde för att bland annat ge plats till en vändplan. Vidare har planbeskrivningen uppdaterats och förtydligats.

Efter granskning har planbeskrivningen uppdaterats och förtydligats.

2. Planprocessen

2.1.1 Handläggning

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneprocessens standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan:

- Är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I det aktuella ärendet bedöms kriterierna för standardförfarande vara uppfyllda.



Det aktuella planskedet är *antagande*. Inför antagande i Kommunfullmäktige har ett utlåtande upprättats där de synpunkter som framförts under samrådet och granskningen redovisas. Tre veckor efter att antagandebeslutet justerats och anslagits vinner planen laga kraft om planen inte överklagas.

2.1.2 Politiska beslut

Kommunstyrelsens näringslivs- och planutskott beslutade 2016-02-02 §3 att uppdra till Samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbetet.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planutskott beslutade 2016-05-10 § 41 att sända ut förslaget till detaljplan för Kumla-Stensta, omfattande del av fastigheten Kumla 1:9, på samråd enligt 5 kap 6§ plan- och bygglagen 2010:900, PBL i dess lydelse efter den 1 januari 2015. Kommunstyrelsens näringslivs- och planutskott beslutade även i samma beslut att ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kap 34§ PBL eller 6 kap 11§ Miljöbalken.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planutskott beslutade 2018-03-20 § 29 att sända ut detaljplan för Kumla-Stensta , omfattande del av fastigheten Kumla 1:9, på granskning enligt 5 kap 18§ plan- och bygglagen 2010:900.

3. Förutsättningar

3.1 Kommunala ställningstagande

3.1.1 Översiktsplan

Planområdet omfattas inte av något utpekade utvecklingsområde i Översiktsplan 2010-2030. Enligt översiktsplanen kan ny bebyggelse på landsbygden prövas som smärre komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse. Vid planläggning på landsbygden behöver särskild hänsyn tas till VA-försörjning, kollektivtrafikförsörjning samt till platsens natur- och kulturmiljö.

3.1.2 Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

3.2 Befintlig markanvändning

3.2.1 Stads-och landskapsbild

Planområdet ligger lokaliserat i de nordöstra delarna av kommunen, uppe på en delvis skogsbeväxt höjd med utsikt över omgivande jordbrukslandskap.



Figur 3. Vy söderut inom planområdet. I fonden syns Gamla Norrtäljevägen.

3.2.2 Bebyggelse

Det aktuella planområdet omfattar en större obebyggd areal som avses styckas. Kring denna ligger ett antal mindre fastigheter bebyggda med friliggande småhus som sedan tidigare styckats av ifrån Kumla 1:9. I anslutning till planområdet finns ett ytterligare ett antal småhus för fritids- och permanentutnyttjande. Bebyggelsen har en relativt sedvanlig utformning med träfasader och sadeltak.

3.2.3 Topografi

Området som avses planläggas och exploateras utgörs i huvudsak av ett skogsbeklätt höjdområde, i delar kraftigt kuperat. Terrängen stiger ifrån det låglänta jordbrukslandskapet omkring Norrtäljevägen, öster uppåt mot en höjd centralt inom planområdet för att sedan sluta något åt väster.

Att planområdet delvis är mycket kuperat ställer särskilda krav på planering av tomter och tillkommande bebyggelse. Det är viktigt för områdets helhetsintryck att den nya bebyggelsen ansluter väl till befintliga mark- och terrängförhållanden. Vid exploateringen bör det därför eftersträvas att den naturliga marknivån kring byggnaderna bevaras och att utfyllnad, onödig sprängning, schaktning undviks.

3.2.4 Vegetation

Den vegetation som är bevarad inom området består av blandskog, sly och halvöppen terräng. Uppe på höjden inom planområdet förekommer hållmark som är känslig för mekanisk påverkan.

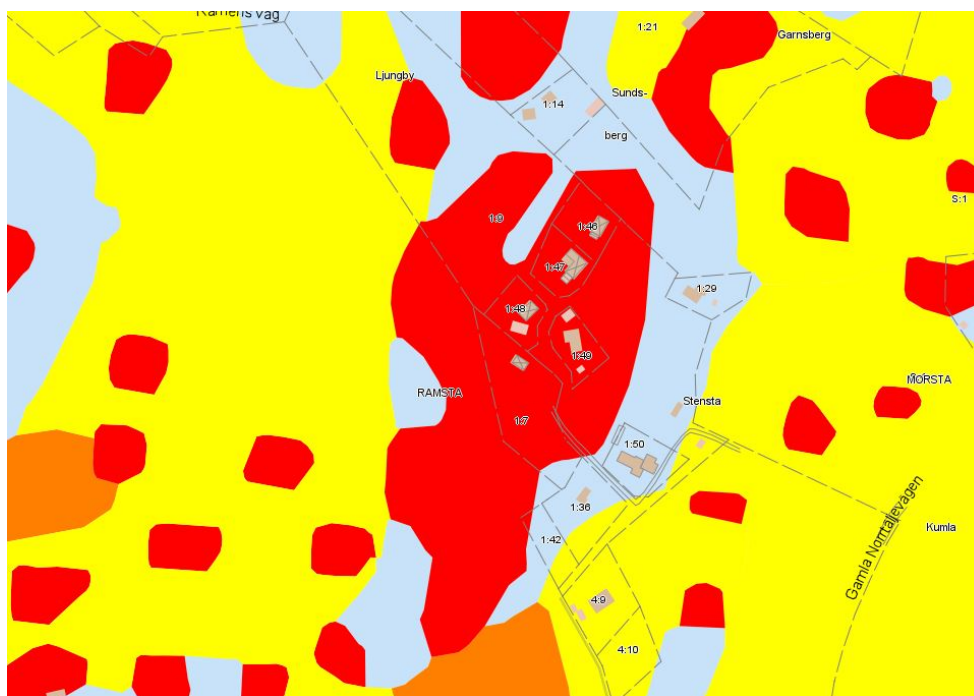


Figur 4. Område med hållmark i den norra delen av planområdet

3.3 Geotekniska förhållanden

3.3.1 Berggrund och jordarter

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs området av berg och morän. På slätterna söder och norr om området indikeras lera.



Figur 5. Rött= berg, blått= morän och gult=lera

3.3.2 Grundläggningsförhållanden

En geoteknisk bedömning (PM Ras och Skred, Sweco 2016) har utförts för att utesluta att risk för ras och skred föreligger samt för att ge rekommendationer om lämplig metod för grundläggning.

Grundläggningsförhållandena på platsen uppfattas generellt som goda, och byggnader inom området bedöms kunna grundläggas på platta. När placering av byggnader och höjdsättning är fastställd bör dock grundläggning bedömas för varje enskilt objekt. För vidare rekommendationer rörande schakt och markarbeten hämtade ur den geotekniska bedömningen, se under 6.4.3. *Rekommendationer för grundläggning och schakt.*

3.4 Naturmiljö

3.4.1 Riksintresse för naturvård, Naturreservat m.m

Planområdet berörs inte av något riksintresse för naturvård, naturreservat eller biotopskyddsområde eller annan skyddad natur.

3.4.2 Övriga naturvärden

Delar av den befintliga naturmiljön har bedömts ha höga naturvärden. Dessa områden består främst i uppvuxna hållmarker uppe på områdets höjd.

3.5 Kulturmiljö

3.5.1 Riksintresse för kulturmiljö, landskapsbildskydd m.m.

Planområdet berörs inte av något riksintresse för kulturmiljö, landskapsbildskydd eller annan skyddad kultur- eller bebyggelsemiljö.

3.5.2 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

3.5.3 Övriga kulturmiljövärden

Planområdet ligger i ett område som präglas av ett levande jordbrukslandskap med en lång kontinuitet. Planområdet är synligt ifrån det omgivande dalgångslandskapet och ur landskapsbilda- och kulturmiljösynpunkt är det därför viktigt att den nya bebyggelsen placeras lämpligt i terrängen, ansluter väl till befintliga marknivåer samt utformas med hänsyn till omgivningen och dess miljö.

3.6 Gator och trafik

3.6.1 Vägtrafik

Området försörjs via grusad tillfartsväg som ansluter till väg 978 (Norrtäljevägen). Vägen ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Kumlahöjdens samfällighet.

Vägens anslutning till Norrtäljevägen utgör en cirka 140 meter lång raksträcka med lätt lutning (cirka 1,5 %). Anslutningen sker vid en relativt svag kurva och visst behov av förbättrad sikt finns då det finns några träd vid korsningen. I anslutningen till

statlig väg är gatan asfalterad. Den asfalterade ytan bör förlängas från dagens cirka en till fem meter in på tillfarten. Den enskilda vägens bredd överstiger 3,5 meter inom ett avstånd på cirka 15 meter från Norrtäljevägen. Eventuella åtgärder av vägens anslutning till Norrtäljevägen ombesörjs av väghållaren. Tillstånd av Trafikverket krävs för ändring av anslutning till deras väg.

3.6.2 Kollektivtrafik

Ca 400–700 meter från fastigheterna inom planområdet finns busshållplats Angleterre. Härifrån avgår i dagsläget buss 625 mellan Danderyds sjukhus – Söderhall samt buss 665 mellan Vallentuna- Kårsta via Brottby och Söderhall. Vid Söderhalls trafikplats samt vid Brottby trafikplats passerar buss 676 som trafikerar sträckan mellan Stockholm-Norrtälje.

3.6.3 Gång och cykel

Det finns inga gång- och cykelvägar i eller i områdets närhet.

3.7 Service

Dagligvaror och bensinstation finns vid Roslagsstoppet på ca 3 km avstånd. Livsmedelsbutik, bibliotek, skola, förskola m.m. finns i Karby-Brottby på 8 km avstånd. Övrig service finns i Vallentuna tätort.

3.8 Hälsa och säkerhet

3.8.1 Brandförsvaret

Brandförsvarets insattid för att nå området är ca 20 min. Närmsta brandvattenpost finns vid Hammarvägen i Brottby, ca 7 km ifrån planområdet. Det innebär bl.a. att det är essentiellt erforderliga avstånd mellan byggnader hålls. Ett tillgänglighetsprov har utförts i området för att säkerhetsställa att existerande väg är framkomlig för brandförsvaret och mark har reserverats för en vändplan som ett resultat av detta.

3.8.2 Markföroreningar

Det finns inga konstaterade markföroreningar inom området.

3.8.3 Ras- och skred

Det föreligger ingen risk för ras och skred inom planområdet enligt den geotekniska bedömning (PM Ras och Skred, Sweco 2016) som gjorts.

3.8.4 Översvämning

Det föreligger ingen risk för översvämning inom området. Området ska vid projektering höjdsättas så att instängda områden undviks och dagvattnet kan rinna undan för att undvika översvämningar vid kraftiga och/eller långvariga regn.

3.8.5 Radon

Inga särskilt höga radonvärden finns iakttagna inom eller i omringliggande området. Ett radonvärde om 30 Bq/ m³ är uppmätta i anslutning till området.

3.8.6 Buller

Området är inte utsatt för buller ifrån närliggande vägar eller verksamheter som överskrider rekommenderade/lagstadgade bullernivåer för bostadsbebyggelse.

4. Planförslag

4.1 Bebyggelseområden, kvartersmark

4.1.1 Bostäder

I planförslaget medges 12 nya fastigheter för friliggande enbostadshus och säkerställs med bestämmelsen **[B]**. I den norra delen av planområdet föreslås en största byggnadsarea **[e₁]** till 180 m² för huvudbyggnad med en minsta fastighetsstorlek **[d₁]** om 1400 m². I den södra delen av planområdet anges en största byggnadsarea **[e₂]** på 160 m² för huvudbyggnad med en minsta fastighetsstorlek **[d₂]** om 1200 m².

Byggnadsarean är anpassad till fastighetsstorleken och anpassad utifrån befintlig bebyggelse i området. Detaljplanen reglerar även att taken ska utföras med sadeltak för att knyta an till den lantliga och befintliga karaktären i området. Det bedöms generellt vara lämpligt med 1,5-plansvillor i området. På tomter som ligger högre upp i topografin och som är synliga från längre avstånd kan även enplansvillor vara lämpligt. Byggnadernas högsta nockhöjd regleras på plankartan till högst 8,0 och 8,5 meter vilket dock syftar till att möjliggöra uppförande av 1,5-plans villor.

Vidare får huvudbyggnad inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter. Garage/carport/förråd ska placeras minst 1,5 m från gräns mot annan fastighet. Garage/carport/förråd får dock placeras närmare fastighetsgräns om granne så medger.

Planen reglerar att byggnader ska uppföras med sadeltak samt att fasader ska ha dova kulörer.

Det är viktigt att den nya bebyggelsen väl ansluter till befintliga mark- och terrängförhållanden. Sprängning för husbyggnation inom tomtmark ska därför inte behövas - mer än att möjliggöra för suterränghus och en god placering i landskapet.

Exploateringen bör sträva efter att naturlig marknivå kring byggnader ska bevaras. Utfyllnad ska således undvikas för byggnader. Källare tillåts ej.

4.1.2 Tekniska anläggningar

Inom kvartersmark betecknat med **[E]** på plankartan medges användning för tekniska anläggningar för VA-försörjning. Marken har avsatts för att säkerställa plats för pumpstation och avloppsanläggning eller motsvarande som krävs för detaljplanens genomförande.

4.2 Grönstruktur och friytor

Ingen allmän plats för natur- eller parkområden finns utlagda inom planområdet. Planområdet ligger i nära anslutning till naturområden och behovet av friytor för rekreation kan anses vara tillgodosett.

4.3 Gator och trafik

4.3.1 Vägtrafik

Inom planområdet regleras gatan som allmän platsmark **[GATA]** med enskilt huvudmannaskap. I planen har ett vägområde om minst 7,5 meter avsatts för att möjliggöra utvidgning av vägen om behov uppstår. Ett område har även avsatts för att möjliggöra utbyggnad av en vändplan.

Justeringar av existerande gemensamhetsanläggning för väg torde behövas vid planens genomförande.

4.3.2 Parkering

Det finns ingen gemensam parkering inom området. Parkering är avsedd att ordnas inom egen fastighet.

4.4 Teknisk försörjning

4.4.1 Vatten och avlopp

Området har inte tillgång till kommunalt vatten och avlopp. För att säkerställa VA-försörjningen i området ska utökning av existerande avloppsanläggning inom planområdet utföras och en ny gemensam brunn/vattentäkt har redan tillskapats. Anläggningarna är avsedda att utgöra gemensamhetsanläggningar och kommer försörja idag ingående fastigheter samt de som tillkommer i och med detaljplanen. Utrymme för avloppsreningsanläggning och pumpstation har reglerats på plankartan med bestämmelsen **[E]**.

Brunn/vattentäkt

Enligt en initial bedömning finns möjlighet att ordna vattenförsörjning till alla fastigheter vid en full utbyggnad. Det finns en gemensam brunn i den södra delen av planområdet sedan tidigare som försörjer fem fastigheter med dricksvatten. För att klara vattenförsörjningen för 12 fastigheter till, har ytterligare en bergbördad brunn säkerställts inom planområdet och återfinns nordväst om den befintliga och är 80 meter djup. En brunn på denna plats bedöms i ett utlåtande ge mer än de ca 300 l/h som enligt SGU:s hydrogeologiska karta är mediankapaciteten för bergbördade brunnar i området.

En provpumpning av den nya brunnen har därför genomförts (Geo Markservice, hösten 2016) där kapacitet och vattenprover har utretts för att visa på att den kan försörja tillkommande fastigheter. Den nya brunnen ligger 40 meter norr om den befintliga brunnen. Resultatet visar att ett uttag av konsumtionsvatten med 16 000 l/dygn är möjlig utan skadlig påverkan på omgivningen.

Vattentäkt, som avser bortledning av grundvatten utgör vattenverksamhet, och är som sådan i regel tillståndspliktig enligt 11 kap 9 § miljöbalken. Tillstånd enligt 11 kap krävs dock inte för vattentäkt för en- eller tvåfamiljsfastighet eller jordbruksfastighets husbehovsförbrukning (11 §). Tillstånd krävs inte heller om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattentäktens inverkan på vattenförhållandena (12 §).

Den som vill bedriva vattenverksamhet får dock ansöka om tillstånd även om det inte krävs tillstånd för verksamheten (9 §). Ansökan prövas av miljödomstolen.

Avloppsanläggning

Det finns en befintlig gemensam avloppsanläggning i planområdets norra del med kapacitet och tillstånd att rena avloppsvattnet för upp till 10 hushåll (i dagsläget är fem hushåll anslutna). Fastighetsägaren till Kumla 1:9 avser att utöka anläggningen för att ge möjlighet att koppla på de med planen tillkommande hushållen. Tillstånd är givet av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för en avloppsanläggning för de idag anslutna samt de med detaljplanen tillkommande fastigheterna.

4.4.2 Dagvatten

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten. Planområdet består inte av hårdgjorda ytor i större omfattning och området omges av skogs- och jordbruksmark. Jordlagren inom planområdet är delvis tunna och hänsyn till detta bör tas vid projektering. Området ska då även höjdsättas så att instängda områden undviks och dagvattnet kan rinna undan för att undvika översvämningar vid kraftiga och/eller långvariga regn.

4.4.3 Uppvärmning

Inom planområdet föreslås enskilda uppvärmningslösningar. Det finns i dagsläget inga möjligheter att ansluta till fjärrvärmenätet.

4.4.4 EI

Elledningar finns i områdets samfälliga väg som benämns GATA på plankartan.

4.4.5 Avfallshantering

Avfallshanteringen avses lösas genom att gemensamma kärl ställs upp på befintlig yta för avfallshantering vid infarten från Gamla Norrtäljevägen (omfattas inte av E-område). Uppställningsytan ligger utanför planområdet, men inom den existerande gemensamhetsanläggningen.

4.5 Administrativa bestämmelser

4.5.1 Huvudmannaskap

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap. Kommunen bedömer att vägen inte utgör ett så stort allmänt intresse som motiverar att kommunen ska vara huvudman. Detta har skett i samråd med fastighetsägaren för 1:9.

4.5.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

4.5.3 g-område

Inom områden markerat med **[g]** inom **[E]**, teknisk anläggning, på plankartan har mark reserverats för att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning för ny brunn respektive avloppsanläggning samt tillhörande ledningar med mera. Se vidare under 5.2.2. *Gemensamhetsanläggningar*.

Inom områden markerat med **[g]** samt prickmark inom **[B]**, bostäder, friliggande, har mark reserverats för att möjliggöra gemensamhetsanläggning för tillfart till fastigheter som inte nås direkt från GATA.

5. Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

5.1.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

5.1.2 Huvudmannaskap

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap.

Området ligger beläget på landsbygden långt ifrån närmsta tätort och detaljplanens genomförande innebär ett mindre komplement till existerande bostadsbebyggelse, där områdets befintliga karaktär avses bibehållas. Vägarna inom (allmän plats i detaljplanen) och i anslutning till området utgör idag en gemensamhetsanläggning (Kumla ga:4) som förvaltas av Kumlahöjdens samfällighetsförening. Kommunala anläggningar saknas även i övrigt i området. För att uppnå en rationell väghållning inom området, och för att bibehålla en enhetlighet i väghållningsfrågan för landsbygdsområdet som helhet förordas även fortsättningsvis enskilt huvudmannaskap för allmän plats inom detaljplaneområdet.

Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna själva ansvarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Vid framtida utbyggnad eller kvalitetshöjning av t.ex. vägar och VA kommer kostnaderna för detta att tillfalla fastighetsägarna som har del i samfällighetsföreningen.

Fastighetsägaren till Kumla 1:9 avser att möjliggöra och anlägga vägar, VA och annan infrastruktur inom området som krävs för att genomföra utbyggnad av bostäder i enlighet med detaljplanen.

5.1.3 Avtal

Planavtal har upprättats med fastighetsägaren till Kumla 1:9.

Inget exploateringsavtal avses tas fram mellan kommunen och exploatören.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning i enlighet med planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter genom t ex avstyckning, samt nybildning och ombildning av gemensamhetsanläggningar avses initieras och bekostas av fastighetsägaren till Kumla 1:9. Om behov uppstår finns även möjlighet för andra fastighetsägare som har del i samfällighetsföreningen att initiera och bekosta lantmäteriförrättningar som påverkar existerande gemensamhetsanläggningar.

Gatan inom planområdet som sträcker sig till de planerade fastigheterna i öster sker delvis över ett befintligt servitut, 0115-06/40.1 (väg) som avser framkomligheten för fastigheten Kumla 1:29. Delar av det vägområde som nu omfattas av servitutet kommer efter planens genomförande istället ingå i gemensamhetsanläggningen för gata. Det är därför lämpligt att en omprövning av servitutet görs och att gemensamhetsanläggningen omprövas till att även gälla den ytan.

Ansökan om lantmäteriförrättning avses att skickas in i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

5.2.2 Gemensamhetsanläggningar

Området är via tidigare exploatering utbyggt med infrastruktur i form av tillfartsväg, avloppsreningsanläggning och dricksvattenbrunn. För dessa anläggningar har det bildats gemensamhetsanläggningar (Kumla ga:4-6) som förvaltas av Kumlahöjdens samfällighetsförening. se *Tabell 1*.

| Tabell 1. Befintliga gemensamhetsanläggningar | |
|--|---|
| KUMLA GA: 4 | Utfartsväg till en bredd av 5 meter med vägbelysning. |
| KUMLA GA: 5 | Reningsverk med tillhörande byggnad, avloppsledningar, rensbrunnar och el-anläggningar, infiltrationsanläggning med tillhörande ledningar samt väg för underhåll. |
| KUMLA GA: 6 | Brunn med hydrofor, byggnad, vattenledningar och elanläggning. |

De planerade bostadsfastigheterna avses vid avstyckning anslutas till gemensamhetsanläggningarna. Ingående fastigheter bedöms därmed vara nu ingående fastigheter i respektive gemensamhetsanläggning samt genom detaljplanen tillkommande fastigheter. Justeringar av gemensamhetsanläggningarna torde behövas vid planens genomförande med anledning av att befintliga förhållanden ej överensstämmer med tidigare utförd fastighetsbildningsåtgärd och förhållanden i planen.

Utöver ovan listande gemensamhetsanläggningar säkerställer markreservat för två ytterligare gemensamhetsanläggningar i plankartan (g). Dessa ska möjliggöra tillfart för tillkommande fastigheter som inte nås direkt från GATA i plankartan. För dessa gemensamhetsanläggningar kommer ingående fastigheter vara de fastigheter som nyttjar dessa respektive tillfarter.

Ansökan om bildande och omprövning av gemensamhetsanläggningar avses initieras av fastighetsägaren till Kumla 1:9 i samband med övriga fastighetsbildningsåtgärder.

5.3 Ekonomiska frågor

5.3.1 Planekonomi

Reglering av plankostnader görs genom planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Kumla 1:9.

5.4 Tekniska frågor

5.4.1 Tekniska utredningar

Fastighetsägaren till Kumla 1:9 ansvarar för kompletterande tekniska undersökningar, dokumentationer och kontroller som behövs för planens genomförande. För kompletterande utredningar samt tillstånd som krävs i samband med bygglovsansökan ansvarar den blivande fastighetsägaren.

5.4.2 Tillstånd

Tillstånd för utökad avloppsanläggning har givits genom beslut av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

5.4.3 Rekommendationer för grundläggning och schakt

En geoteknisk bedömning (PM Ras och Skred, Sweco 2016) har utförts för att utesluta att risk för ras och skred föreligger samt för att ge rekommendationer om lämplig metod för grundläggning.

Visst bergschakt bedöms sannolikt att komma att bli aktuellt för byggnader, markplanering och va-ledningar. Vid projektering av schakt-, fyllnings- och grundläggningsarbeten inom lerområdet måste enligt rekommendationerna de exploateringsmässiga riskerna för skred beaktas. Djupa schakter och stora uppfyllnader får inte utföras utan erforderliga skydds- eller förstärkningsåtgärder.

Vid schakt i friktionsjord ska slänter som brantast utföras i jordmaterialets friktionsvinkel. Bergslänter ska vid behov säkras. Behov av förstärkningsåtgärder ska bedömas i varje enskilt fall. I god tid innan bergschakt påbörjas ska riskanalys utföras med tillhörande kontrollåtgärder (exempelvis syneförrättning och vibrationsmätning). Vid alla schaktarbeten bör råd och anvisningar i Schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord (utg. 2015 av Svensk Byggtjänst) följas enligt rekommendationerna. Vidare nämns att det vid exploatering sannolikt kommer att ske röjning, avverkning och borttagande av vegetation som kan göra att marken utsätts för erosion med försämrad stabilitet som följd. Detta ska beaktas vid planering och projektering.

6. Konsekvenser

6.1 Konsekvenser för stads- och landskapsbild

Planens genomförande innebär att området förtätas med ytterligare 12 fastigheter för friliggande enbostadshus. Tillkommande bebyggelse kommer att vara synligt ifrån omgivande dalgångslandskap, och utformning och överordnad placering av huvudbyggnader har anpassats med hänsyn till detta.

Den tillkommande bebyggelsen inom området innebär att trafiken på tillfartsvägen kommer att öka, dock inte på så sätt att det kan bedömas medföra olägenhet för fastighetsägare och boende i området och dess närhet.

6.2 Sociala konsekvenser

Området ligger på landsbygden långt ifrån närmsta tätort. Kollektivtrafik finns tillgänglig längs med Gamla Norrtäljevägen (400–700 m ifrån tillkommande fastigheter), men boende i området förutspås i hög utsträckning komma att bli beroende av egna transporter för att nå daglig service.

Ingen gemensam allmän platsmark i form av friytor för lek eller rekreation är säkerställd inom planområdet, utan förutsätts föregå inom egen fastighet.

6.3 Miljökonsekvenser

6.3.1 Behovsbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska, enligt 6 kap Miljöbalken upprättas om en detaljplan medger betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts.

Planförslaget påverkar inget naturområde med skyddsstatus och bedöms inte heller påverka några särskilt skyddsvärda särdrag i kulturmiljön. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Miljökonsekvenserna av ett genomförande av planförslaget bedöms som ringa och behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms inte föreligga.

6.3.2 Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft och vatten inte överskrids enligt Miljöbalkens 5 kap. 3 §.

Luft

Den trafik som alstras till området kommer att innebära ökade utsläpp till luften i närområdet. Småhusbebyggelse tenderar att generera mer fordonsrörelser än exempelvis flerbostadshus. Tillskottet kommer dock att bli litet och de totala nivåerna av kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM₁₀) o.s.v. kommer även fortsättningsvis att vara låga i området. Genomförandet av detaljplanen bedöms ej leda till att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

Vatten

Från och med december 2009 finns även miljökvalitetsnormer för vatten. Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om föreskrifter

gällande kvalitetskrav för vattenförekomster i distriktet. Statusklassificering och miljökvalitetsnormer finns för ytvatten och grundvatten.

Planområdet ingår i Åkerströmmens avrinningsområde. Närmast berörd vattenförekomst är Garnsviken som har måttlig ekologisk status. Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status ska uppnås år 2021. Den kemiska statusen klassas som god, exklusive kvicksilver. Planområdet överlappar inte med något grundvattenmagasin med fastslagen MKN. Planen bedöms ej medge sådan användning att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids. Det finns inga ytvatten i närområdet och dagvatten kommer i stort infiltreras som innan.

6.4 Ekonomiska konsekvenser

6.4.1 Kostnader

Kostnader för fastighetsbildning samt utbyggnad av VA-anläggningar, vägar och övrig infrastruktur i enlighet med planen och som konsekvens av den avses belasta fastighetsägaren till Kumla 1:9.

Fastighetsägare för de tillkommande fastigheter som möjliggörs genom detaljplanen kommer åläggas kostnader för planens genomförande. Dessa kostnader omfattar dels kostnader för anläggande av byggnader och anläggningar inom egen fastighet. Vid anslutning av de nya fastigheterna till gemensamhetsanläggningarna kan det också bli aktuellt med ersättning för tillkommande fastigheters tillträde.

Kostnader för framtida underhåll av gemensamma anläggningar belastar berörda fastighetsägare som är delägare i anläggningarna.

6.4.2 Intäkter

Fastighetsägaren till Kumla 1:9 får intäkter genom möjlighet till försäljning av 12 byggrätter. Totalt sätt beräknas intäkterna vid försäljning av dessa överstiga de kostnader som ett genomförande av planen innebär.

6.5 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kumla 1:9

Detaljplanen medger att upp till 12 nya bostadsfastigheter kan tillkomma genom avstyckning ifrån Kumla 1:9. Minsta fastighetsstorlek är 1200 m² respektive 1400 m².

Inom Kumla 1:9 reserveras mark för två tillkommande gemensamhetsanläggningar (g inom kvarteretsmark för bostad, B, i plankartan), utöver de som redan gäller inom fastigheten.

Kumla ga:4

Detaljplanens genomförande innebär att de nya fastigheterna kan komma att anslutas till gemensamhetsanläggningar KUMLA GA:4. Planens genomförande innebär att mindre justeringar av gemensamhetsanläggningarna kan bli aktuella med anledning av att befintliga förhållanden ej överensstämmer med tidigare utförd fastighetsbildningsåtgärd.

Kumla ga:5

Detaljplanens genomförande innebär att de nya fastigheterna kan komma att anslutas till gemensamhetsanläggningar KUMLA GA:5. Planens genomförande innebär att mindre justeringar av gemensamhetsanläggningarna kan bli aktuella med anledning av att befintliga förhållanden ej överensstämmer med tidigare utförd fastighetsbildningsåtgärd.

Kumla ga:6

Detaljplanens genomförande innebär att de nya fastigheterna kan komma att anslutas till gemensamhetsanläggningar KUMLA GA:6. Planens genomförande innebär att mindre justeringar av gemensamhetsanläggningarna kan bli aktuella med anledning av att befintliga förhållanden ej överensstämmer med tidigare utförd fastighetsbildningsåtgärd. Planens genomförande innebär även att befintliga anläggningar kan komma att kompletteras med en ny brunn och tillhörande anläggningar samt en ny bit väg.

Servitut 0115-06/40.1

Vid ett genomförande av detaljplanen bedömer kommunen att Servitut 0115-06/40.1 bör omprövas och ytan som servitutet gäller på minskas.

7. Medverkande

I arbetet med detaljplanen har representanter ifrån samhällsbyggnadsförvaltningens planerings- och exploateringsavdelningar deltagit.

Övrig adjungerad bemanning är representanter från övriga förvaltningar samt gata och park, bygglov och miljö inom samhällsbyggnadsförvaltningen.

Björn Stafbom

Lisa Andersson
Therése Larsson Seglert

Camilla Backman

Planchef

Planarkitekt

Exploateringsingenjör