

Tove Petersson



## Planbeskrivning

### Detaljplan för Norrängen 11 och 15

i Stocksund, Danderyds kommun

#### ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommun, kommunledningskontoret.

2020-02-21

## Innehållsförteckning

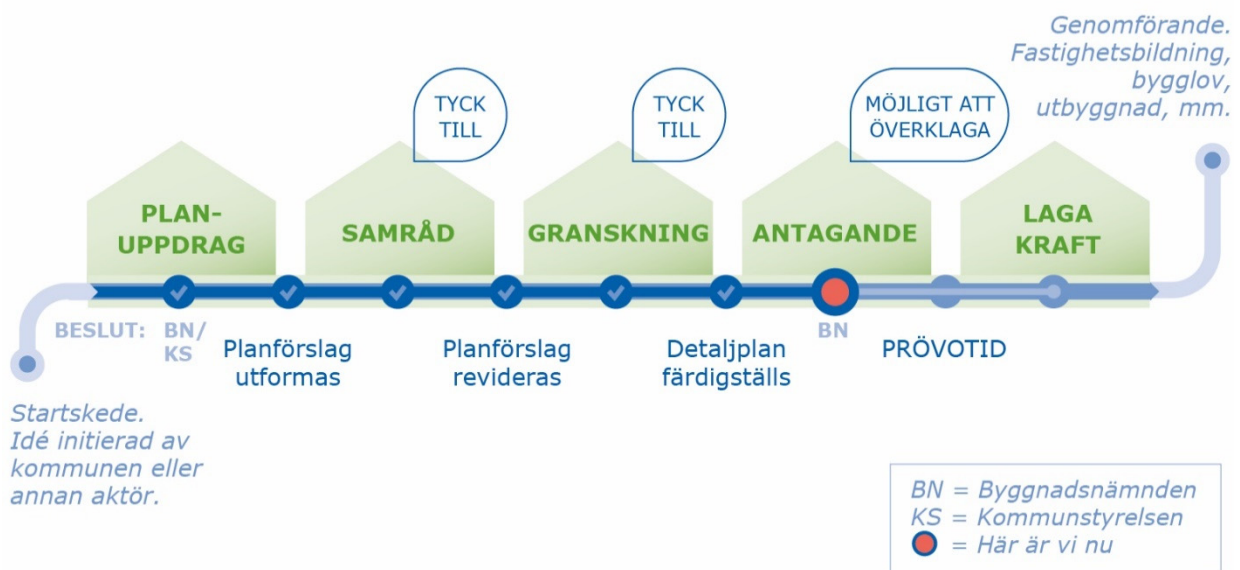
INLEDNING.....	3
Planens handläggning.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Handlingar.....	4
Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken.....	4
Planområdet.....	5
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Planuppdrag.....	5
Riksintresse.....	5
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner och fastighetsplaner.....	6
Strandskydd.....	6
Vattendirektiv.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	7
Planförslaget.....	7
Natur, mark och vatten.....	8
Bebyggelseområden.....	9
Trafik och kommunikationer.....	10
Teknisk försörjning.....	10
Tillgänglighet.....	11
Hälsa och säkerhet.....	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	12
Organisatoriska frågor.....	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Tekniska frågor.....	13
Ekonomiska frågor.....	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	14
Strandskydd.....	14
Genomförandetid.....	14
Fastighetsplan/tomtindelning.....	15
KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER.....	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	15

2020-02-21

## INLEDNING

### Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 1 januari 2015. Standardförfarande innebär att ett förslag till ny detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till byggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.



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

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en sammanläggning av fastigheterna Norrängen 11 och 15 samt bygga en förbindelse mellan huvudbyggnaderna. Detta kräver att gällande fastighetsindelingsbestämmelser upphävs, vilket sker genom att denna detaljplan upprättas. Syftet är även att bevara fastigheternas naturkaraktär. Strandskyddet upphävs för en del av planområdet. Syftet är vidare att pröva förutsättningarna för att möjliggöra totalt tre lägenheter inom fastigheten.

2020-02-21

## Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

- Samråd november/december 2019
- Granskning februari 2020
- Beslut om antagande mars 2020

## Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om miljöpåverkan
- Sändlista

För att utreda detaljplanens genomförbarhet har följande planeringsunderlag tagits fram:

- Bebyggelseförslag, 2BK Arkitekter 2016-04-29

## Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning. Planen berör ett litet geografiskt område utan kända riskfaktorer. Byggrätten för fastigheterna ökar något, men omfattningen är marginell. Markanvändningen inom planområdet kommer inte att ändras jämfört med föregående detaljplaner utan kommer även i den nya planen vara bostäder. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

2020-02-21

## Planområdet

Området är beläget i Stocksund på Långängsvägen 48 och utgörs av fastigheterna Norrängen 11 och 15. Arealen för Norrängen 11 är 3248 kvm och arealen för Norrängen 15 är 2282 kvm, totalt 5530 kvm. Fastigheterna är privatägda.



*Karta över planområdet med nuvarande fastighetsindelning*

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2018-11-14, § 104, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att sammanlägga fastigheterna Norrängen 11 och 15.

### Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

2020-02-21

## Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2006, anges att marken inom området ska användas som bebyggelseområde.

## Detaljplaner och fastighetsplaner

Gällande detaljplan för Norrängen 11 är D173 som vann laga kraft 2003-06-06 (aktbeteckning 0162-P03/0507). Detaljplanen anger att största byggnadsarea är 250 kvm varav högst 36 kvm för komplementbyggnad inom fastigheten. Maximalt tre lägenheter får inredas. Detaljplanen anger prickmark för den södra halvan av fastigheterna, mot vattnet. Högsta byggnadshöjd är 7 meter för huvudbyggnad och totalhöjd är 3,5 meter för fristående komplementbyggnad.

Gällande fastighetsplan, 0162-P03/0507/1 för Norrängen 11 är fastställd 2003-05-07.

Gällande detaljplan för Norrängen 15 är D37 som vann laga kraft 1991-07-17 (aktbeteckning 0162-P91/0618). Detaljplanen anger att största byggnadsarea är 180 kvm för huvudbyggnad samt 25 kvm för komplementbyggnad. Högst två lägenheter får inredas varav en får ha en bruttoarea om maximalt 45 kvm. Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad.

Gällande fastighetsplan, 0162-P91/0618/1 för Norrängen 15 är fastställd 1991-06-18.

## Strandskydd

Enligt miljöbalken och plan- och bygglagen återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. På grund av detta kommer en planbestämmelse om upphävande av strandskydd i del av planområdet att föras in i detaljplanen (Se nedan under ”Administrativa frågor”).

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I detta fall bedöms marken i en del av planområdet redan vara ianspråktagen genom befintlig villabebyggelse. I det aktuella fallet är det således framför allt följande punkt som åberopas:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften

## Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna. Myndigheter och kommuner ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för att uppnå god status i alla vattenförekomster. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

2020-02-21

### Lilla Värtan

Lilla Värtan (SE658352-163189) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med morfologiska förändringar från hamnverksamhet samt miljögifter från urban markanvändning, industri, förorenad mark. Lilla Värtan har idag endast måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet för vattenförekomsten är fastställt till måttlig ekologisk status senast år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. God status avseende tributyltennföreningar (TBT) samt antracen bedöms ta lång tid att uppnå och omfattas därför av tidsfrist till år 2027. Miljö kvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska bli bättre än idag med undantag av kvicksilverföreningar, PBDE och TBT där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag. Åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten måste vidtas så snart som möjligt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Planförslaget

Planförslaget möjliggör för sammanslagning av fastigheterna Norrängen 11 och 15. De två befintliga fastigheterna har samma ägare och detaljplanen syftar till att möjliggöra en sammanslagning av fastigheterna samt att utöka byggrätten något för att möjliggöra en länkbyggnad mellan huvudbyggnaderna.

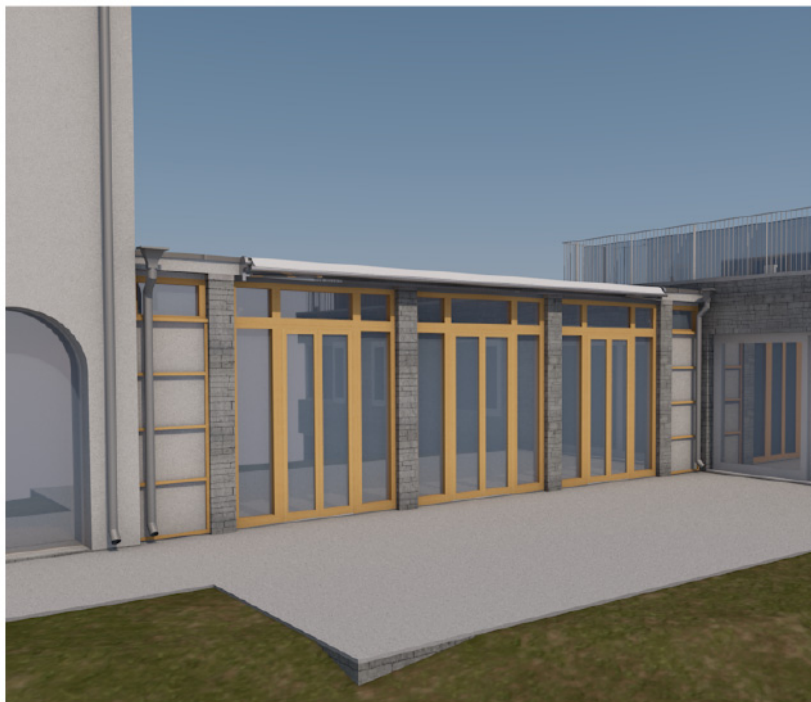
Planförslaget innebär att användningen fortsätter vara bostäder inom den föreslagna sammanläggningen av fastigheterna Norrängen 11 och 15. Den nya fastigheten får en sammanlagd area om 5530 kvm. I samband med sammanslagningen ökar byggrätten något för att möjliggöra en ny förbindelse mellan huvudbyggnaderna. Planförslaget medger en byggnadsarea på totalt 455 kvm för huvudbyggnad, vilken fördelas på de befintliga huvudbyggnaderna samt förbindelänken ovan mark mellan dem. Förutom huvudbyggnaderna får en (1) komplementbyggnad uppföras.

Västra huvudbyggnaden omfattar 257 kvadratmeter. Östra huvudbyggnaden omfattar 144 kvadratmeter. I planen föreslås att ingen byggrätt tillkommer för befintlig bebyggelse, utan enbart för att möjliggöra en länkbyggnad om 44 kvadratmeter. Detta medför att största föreslagna sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad är 455 kvm. En komplementbyggnad får uppföras om 30 kvadratmeter byggnadsarea i en (1) våning med en högsta byggnadshöjd om tre meter. Högsta nockhöjd över angivet nollplan för östra huvudbyggnaden är 30,0 meter och för västra huvudbyggnaden samt länkbyggnaden 20,5 meter. För resterade område, idag obebyggt, föreslås en högsta nockhöjd om 9,0 meter. Planförslaget föreslår att komplementbyggnad placeras minst 1 meter från fastighetsgräns och att huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Inom planområdet finns idag två lägenheter, planförslaget möjliggör för att högst tre lägenheter får finnas.

Planförslaget föreslår en bestämmelse om ändrad lovplikt för fällning av ekar och krav ställs på att en del av fastigheten ska ha naturkaraktär. Området där de skyddsvärda träden finns skyddas också av korsmark, det vill säga att enbart komplementbyggnad får uppföras. Dessa bestämmelser syftar till att skydda och bevara såväl ekar som markens topografi. Bestämmelsen att marken ska ha naturkaraktär syftar också till att skydda marken då länsstyrelsen pekar ut området som skyddsvärda trädmiljöer. Gamla träd bidrar till ökad

2020-02-21

biologisk mångfald och är mycket skyddsvärda. För att möjliggöra infiltration av dagvatten föreslås att endast 35 % av fastighetsarean får hårdgöras.



*Vy från nordost över föreslagen förbindelselänk*

## **Natur, mark och vatten**

### **Grönstruktur – mark och vegetation**

Fastigheterna sluttar brant nedåt från huvudbyggnaderna mot vattnet. Marken vid den västra huvudbyggnadens angöring är hårdgjord och består av marksten. Kortsidorna samt baksidan består främst av gräsmatta. Huvudbyggnaderna är idag sammanlänkade före planens genomförande av en hårdgjord möblerbar yta samt en pergola. För att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom fastigheten föreslås en bestämmelse om att endast 35% av fastighetsarean får hårdgöras.

Inom fastigheterna längs sluttningen ner mot vattnet finns skyddsvärda träd. Särskilt värdefulla är ekarna som växer inom fastigheten, vilka skyddas i nuvarande gällande detaljplan. Därav föreslås en bestämmelse i detaljplan om ändrad lovplikt för att möjliggöra bevarande av ekarna. För att bevara fastighetens topografi samt skydda träden innehåller detaljplanen en bestämmelse om att marken ska ha naturkaraktär inom området närmast vattnet.

I söder angränsar fastigheterna till en gång- och cykelväg, vilken löper längs vattnet. Gång- och cykelvägen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Omkring 150 meter sydost om planområdet finns Svanholmspakren vilken är planlagd som allmän platsmark (PARK) i gällande detaljplan.



2020-02-21

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

### Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig karta från Sveriges geologiska undersökningar (SGU), utgörs planområdet av berggrunden urberg och jordarten är sandig morän.

### Strandskydd

Inom planområdet är strandskyddet idag upphävt. När en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas inom del av planområdet eftersom området i en del redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta på grund av den nuvarande bebyggelsen som finns på platsen. Den del av fastigheten som ligger placerad närmast gång- och cykelvägen samt vattnet söder inom planområdet anses inte uppfylla något av de särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet, vilket medför att detta område i den nya planen kommer att omfattas av strandskydd. Gång- och cykelvägens framkomlighet anses inte påverkas av att strandskyddet upphävs i del av planen. Upphävt strandskydd betecknas med bestämmelsen a1 i detaljplanen.



*Strandskyddet föreslås hävas norr om den streckade linjen*

### Bebyggelseområden

Runt omkring planområdet ligger många villor i högt läge med fri sikt ut mot Värtan. Bebyggelsen består av villor i varierad utformning och av varierad karaktär där flertalet villor

2020-02-21

uppförts i två våningar med inredd vind. Villorna i området är uppförda under 1900-talet och framåt.

Villan inom fastigheten Norrängen 11 uppfördes 2015. Byggnaden har ljusa fasader i puts och kalksten samt vissa detaljer i plåt. Byggnaden är uppförd i två våningar tillsammans med en inredd vind och har en byggnadsarea på ca 260 kvm. I byggnaden finns idag en lägenhet. Byggnaden har även tillhörande källare i två våningar samt en underjordisk förbindelsegång i två våningar som länkar samman huvudbyggnaderna på Norrängen 11 och 15 med varandra. Inom fastigheten Norrängen 11 finns även en komplementbyggnad vilken har en byggnadsarea på 19 kvm.

Huvudbyggnaden inom fastigheten Norrängen 15 uppfördes 2015. Byggnaden har fasader i kalksten samt slätputs och är i kulören ljusgrå samt vitt. Det finns även inslag av plåtdetaljer. Byggnaden har uppförts i en våning tillsammans med en suterrängvåning och har en byggnadsarea på ca 145 kvm. I byggnaden finns idag en lägenhet. Byggnaden har även tillhörande källare samt en underjordisk förbindelsegång i två våningar vilken länkar samman huvudbyggnaderna på Norrängen 15 och 11 med varandra.

Närmaste skola är Långängsskolan. Närmaste centrum är Stocksund, som ligger ca 1300 meter nordväst om planområdet. Närmaste större köpcentrum är Mörby centrum.

Planförslaget möjliggör att fastigheterna Norrängen 11 och 15 sammanslås till en fastighet. Förslaget innebär att exploatering för huvudbyggnad ökar med 25 kvm byggnadsarea jämfört med nuvarande tillåtna byggnadsarea. Den nya bebyggelsen möjliggör således för en länkbyggnad mellan nuvarande huvudbyggnader. I planen föreslås att den totala byggnadsarean för huvudbyggnad är 455 kvm. Planförslaget tillåter maximalt tre lägenheter.

### **Trafik och kommunikationer**

Planområdet angörs från fastighetens nordvästra sida från den angränsande lokalgatan Långängsvägen. Angöring till planområdet sker genom en gemensamhetsanläggning (GA1) vilken består av utfartsväg och delas av fastigheterna Norrängen 11, 15 och 16.

#### **Gång- och cykelvägar**

Söder om planområdet, längs strandlinjen löper en gång- och cykelväg vilken är en del av kommunens cykelstråk.

#### **Parkering**

I nuläget sker parkering inom den egna fastigheten, vilket även planförslaget möjliggör för.

#### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats är belägen ca 1 km norr om planområdet på Svanholmsvägen. Närmaste tunnelbanestation ligger vid Danderyds Sjukhus.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Långängsvägen. De befintliga fastigheterna har en gemensam

2020-02-21

förbindelsepunkt redan idag och kommer även fortsättningsvis ha det då fastigheterna sammanslås till en.

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom planområdet. Allt takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska leda till vegetationsytor. Dagvatten avleds ytligt i området. Eftersom fastigheterna idag består till stor del av vegetationsytor och detaljplanen inte ökar andel hårdgjord yta påverkas inte möjligheten för dagvatten att renas, fördröjas och infiltreras inom fastigheterna.

### El och elektrisk kommunikation

El, internet och telefoni finns i närområdet. Ledningsägare är E.ON och Skanova.

### Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet bedöms vara god. För att säkerställa en fortsatt god tillgänglighet ska tillgänglighetskraven i BBR (Boverkets byggregler) följas vid om- och nybyggnation. Förutsättningarna bedöms vara goda för planförslaget att uppnå tillgänglighetskraven.

### Hälsa och säkerhet

#### Klimat

Fastigheterna ligger inte inom områden som riskeras att översvämmas. Dock finns det risk för översvämning precis norr om planområdet längs strandlinjen. Bebyggelsen inom fastigheterna Norrängen 11 och 15 är högt placerad vilket leder till att översvämningsrisk inte föreligger.

#### Buller

Enligt den kommuntäckande bullerutredningen som gjordes 2015 överskrids inte riktvärdena för buller inom planområdet. Planförslaget bedöms inte bidra till att riktvärdena överskrids och ytterligare utredningar om buller anses därför inte nödvändiga.

#### Markföroreningar

Marken klassas som högradonmark enligt karta för markradomundersökning från SGU. Vid en tidigare utförd geoteknisk bedömning av Tyréns (2013-10-04) påvisas dock låga radonvärden. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert.

#### Avfall

Avfallshantering ska lösas inom den egna fastigheten. Föreskrifterna om avfallshantering för Danderyds kommun ska följas. Avfallsbehållare ska på hämtningsdagen normalt ställas vid fastighetsgräns eller vid, av renhållningsansvarig nämnd, anvisad plats så nära angöringsplats för hämtningsfordon som möjligt.

#### Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Stockholms luft- och bulleranalys beräknas halten för kvävedioxid vara 18-24  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  i planområdet under det åttonde värsta dygnet (normen är 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är

2020-02-21

beräknade till mellan 18-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  under det 36:e värsta dygnet (normalvärde 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) medan bensenhalterna beräknas vara 0,5-1  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  i årsmedelvärde i området (normvärdet är 5  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Föroreningshalterna ligger under eller mycket under de miljökvalitetsnormer som gäller för luft.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

Det nya planförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet, som kommunen är huvudman för, är redan utbyggt och de befintliga två fastigheterna är idag anslutna. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s k servisledningar (enskild ledning in till det egna huset). Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar. Vid sammanslagning av fastigheterna föreslås nuvarande gemensamhetsanläggning (GA3) för avlopp- och vattenledningar upphävas.

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande.

### Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Norrängen 11 och 15 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Genom den nya detaljplanen upphör tomtindelning i fastighetsplan 0162-P03/0507/1 för Norrängen 11, fastställd 2003-05-07, samt tomtindelning i fastighetsplan 0162-P91/0618/1 för Norrängen 15, fastställd 1991-06-18, att gälla.

Syftet är att fastigheterna Norrängen 11 och 15 ska slås samman.

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte i detaljplanen. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning.

#### Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

2020-02-21

Norrängen GA:1 är en gemensamhetsanläggning för utfartsväg. Fastigheterna Norrängen 11, 15 och 16 ingår i denna gemensamhetsanläggning. När fastigheterna Norrängen 11 och Norrängen 15 slås samman behöver gemensamhetsanläggningen förändras genom att ingående fastigheter ändras och andelstalen för ingående fastigheter omprövas.

Norrängen GA:3 är en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Enbart fastigheterna Norrängen 11 och 15 ingår i denna. När fastigheterna Norrängen 11 och 15 slås samman finns inte längre något behov av gemensamhetsanläggningen som då ska upplösas.

Till förmån för fastigheten Norrängen 15 och till last för fastigheten Norrängen 11 finns idag officialservitut med aktnummer, 0162-15/8.1 och 0162-15/8.2. Servituten avser ledningar för vatten- och avlopp. När detaljplanen genomförs kommer dessa servitut att dödas då Norrängen GA:3 upplöses.

Till förmån för fastigheten Norrängen 16 och till last för fastigheten Norrängen 11 finns ett officialservitut med aktnummer 0162-03/19.1. Servitutet avser rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledningar. Denna rättighet måste säkras i kommande lantmäteriförrättning.

För fastigheten Norrängen 11 finns flera avtalsservitut för villa och årlig avgäld samt ledning och årlig avgäld. Följande servitut är kopplade till fastigheten: 01-IM4-26/106.1, 01-IM4-30/235.1, 01-IM4-32/423.1, 01-IM4-32/425.1, 01-IM4-32/435.1, 01-IM4-33/1073.1, 01-IM4-33/1285.1, 01-IM4-33/1406.1, 01-IM4-33/1410.1, 01-IM4-33/5751.1, 01-IM4-33/5837.1, 01-IM4-33/5838.1, 01-IM4-33/5842.1, 01-IM4-33/877.1, 01-IM4-33/879.1, 01-IM4-34/1056.1, 01-IM4-34/2317.1, 01-IM4-34/2371.1, 01-IM4-34/2920.1, 01-IM4-34/3405.1, 01-IM4-34/4571.1, 01-IM4-35/2184.1, 01-IM4-35/2186.1, 01-IM4-35/885.1 och 01-IM4-35/887.1.

För fastigheten Norrängen 15 finns avtalsservitut för villa och årlig avgäld. Följande servitut för villa och årlig avgäld är kopplade till fastigheten: 01-IM4-26/106.1 och 01-IM4-30/235.1.

Avtalsservituten avser hantering av vatten- och avlopp samt skyldighet för de belastade fastigheterna att bidra ekonomiskt till underhåll av väg och vägbelysning. Dessa rättigheter och skyldigheter är nu tillgodosedda genom att fastigheterna inom planområdet och intill är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnetet och genom att vägarna i anslutning till fastigheterna numera är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Innehållet i dessa servitut för villa och årlig avgäld påverkar inte genomförbarheten av detaljplanen.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska undersökningar**

Planens genomförande bedöms inte medföra behov av tekniska undersökningar eftersom förslaget medger en begränsad utbyggnad inom fastigheten.

### **Tekniska anläggningar**

#### **Vägar**

Fastigheterna angörs från Långängsvägen vilket även det nya detaljplaneförslaget möjliggör.

#### **Vatten och avlopp**

Fastigheterna är anslutna till det kommunala vatten-, spill- och dagvattennätet.

2020-02-21

Befintliga va-ledningar samt förbindelsepunkt till Norrängen 11 och 15 finns i Långängsvägen. Vid sammanslagning av fastigheterna kommer förbindelsepunkten förbli gemensam.

**Värme, el och tele**

Ledningarna för el, värme samt internet och telefoni finns i området och fastigheten är ansluten till nätet. Ledningsägare är E.ON och Skanova.

**Ekonomiska frågor**

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten och genomförande av detaljplanen såsom fastighetsbildning.

**Detaljplanekostnader**

Plankostnadsavtal har upprättats där fastighetsägaren tar på sig kostnaderna för upprättandet av detaljplanen varför planavgift enligt taxa inte kommer att tas ut.

**Avgifter och taxor****Vatten- och avlopp**

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

**Bygglov, bygganmälan**

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

**Lantmäteriförrättning**

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom förändring av fastighetsindelningen och åtgärder enligt anläggningslagen, till exempel upphävande eller ändring av gemensamhetsanläggningar erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR****Strandskydd**

Eftersom tidigare upphävt strandskydd återinträder vid planläggningen kommer en planbestämmelse om upphävande av strandskydd i del av planen att införas i detaljplanen. Det bedöms lämpligt att strandskyddet upphävs i del av planen då området till viss del idag redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.

2020-02-21

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Genomförandetiden på nu gällande detaljplaner har löpt ut.

### **Fastighetsplan/tomtindelning**

Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar från 2003-05-07 respektive 1991-06-18 upphävs i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

## **KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER**

Två officialservitut för vatten- och avloppsledningar till förmån för fastigheten Norrängen 15 och till last för Norrängen 11 kommer att dödas i samband med att dessa fastigheter slås samman till en och behovet av servitutet upphör.

Rättigheten i officialservitutet för vatten- och avloppsledningar till last för fastigheten Norrängen 11 och till förmån för fastigheten Norrängen 16 måste bevakas i kommande lantmäteriförrättning då den är nödvändig för fastigheten Norrängen 16.

Gemensamhetsanläggningen Norrängen GA:1, avseende utfartsväg för fastigheterna Norrängen 11, 15 och 16 kommer att vara kvar men förändras på så sätt att antalet fastigheter som ingår i den kommer att ändras från tre till två och andelstalen för ingående fastigheter måste därmed fastställas på nytt.

Gemensamhetsanläggningen Norrängen GA:3, avseende gemensamma vatten- och avloppsledningar för fastigheterna Norrängen 11 och 15 kan i och med sammanslagningen av de båda fastigheterna inte bestå och kommer i samband med fastighetsbildningsbeslutet att tas bort.

De avtalsservitut för villa och årlig avgäld samt ledning och årlig avgäld som berör fastigheterna Norrängen 11 och 15 påverkar inte genomförbarheten av detaljplanen och behöver därmed inte dödas utan kan leva kvar i den fastighet som kommer att bildas när Norrängen 11 och 15 läggs samman.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Camilla Petersson, exploateringsingenjör

### **KOMMUNLEDNINGSKONTORET**

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Tove Petersson  
Planarkitekt