



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Norsborg 1:1

Beslutsinstans	Samhällsbyggnadsnämnden
Beslutad	2024-03-27 § 16
Senast reviderad	2024-01-11
Skede	Samråd
Diarienummer	PLAN.2023.1

Innehållsförteckning

Om detaljplan.....	3
Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Planprocessen.....	5
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	7
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken	7
Förutsättningar	8
Området idag	8
Områdets historia.....	9
Natur	10
Miljöförhållanden.....	12
Bebyggelseområden	14
Gator och trafik.....	14
Teknisk försörjning	15
Planförslag	17
Planbestämmelser	18
Dagvatten och skyfall.....	19
Grundläggning	20
Buller	20
Gator och trafik.....	24
Teknisk försörjning	24
Detaljplanens genomförande.....	25
Organisatoriska frågor.....	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska frågor.....	26
Konsekvenser	26
Medverkande tjänstemän	27

Om detaljplan

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter, vid olika tillfällen under planprocessen. Läs mer om detaljplanering på Boverkets webbsida: www.boverket.se.

Inledning

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta, i skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen)

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram och har använts som planeringsunderlag till planhandlingarna.

Buller: Ecsucon, 2023-11-22

Risk: Säkerhetspartner, 2023-11-16

Geoteknik: Skanska, 2022-06-09

Dagvatten: Systra, 2024-01-10

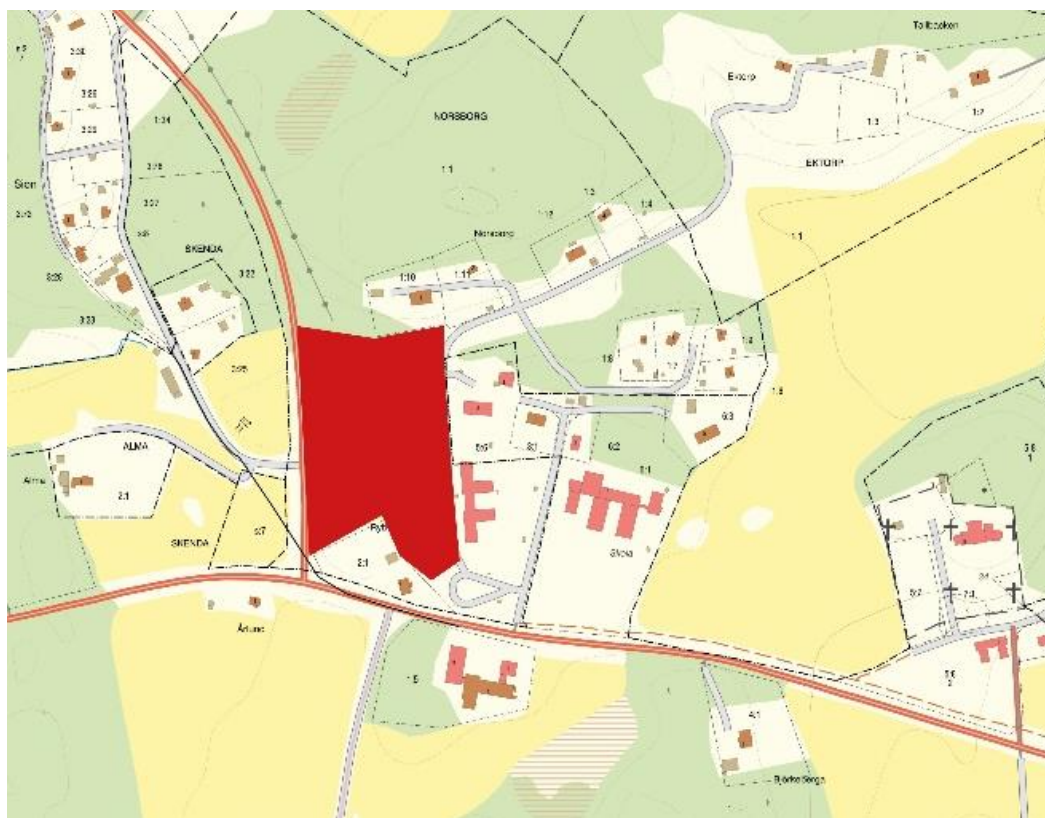
Miljötekniska markundersökning: Viken miljökonsult, 2022-05-25

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra 20–30 bostäder i form av radhus, kedjehus och/eller friliggande villor. Möjliggöra parkering för intilliggande förskola. Reglera en gångbana genom området och skapa ytor för dagvattenhantering.

Plandata

Planområdet är cirka 2,2 hektar stort och ligger väster om Björnlunda tätort, intill Welandersborgskolan. Området avgränsas av Väg 223 i väst, Welandersborgskolan i öst, en bostadsfastighet och väg 57 i söder. I norr avgränsas området av ett brant skogsparti och en bostadsfastighet.



Planområdets läge.



Planområdets läge i förhållande till Björnlunda.

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar del av fastigheten Norsborg 1:1 som ägs av Gnesta kommun.

Planprocessen

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog 2023-05-24 (SBN §41) förvaltningen att påbörja planarbete.

Handläggning och process

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) och bestämmelserna från och med 1 mars 2017 och handläggs med standardförfarande.

Det aktuella planskedet är samråd då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där yttranden som framförts skriftligt under samrådet redovisas. Planförslaget kan sedan vid behov komma att justeras och kompletteras innan ett granskningsförslag och till sist en antagandehandling upprättas.

Dokumentnamn	Planbeskrivning
Ämne	Detaljplan för del av Norsborg 1:1
Skede	Samråd



Preliminär tidplan

Samråd

Granskning

Godkännande Samhällsbyggnadsnämnden

Antagande Kommunfullmäktige

Månad år

mars 2024

juni 2024

okt 2024

dec 2024

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planeringen sker i linje med gällande översiktsplan. Området är utpekad i Gnesta kommuns översiktsplan som utvecklingsområde. Gnesta kommun bedömer att byggandet av bostäder på platsen är ett väsentligt samhällsintresse.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området saknas en gällande detaljplan. Området angränsar heller inte till någon gällande detaljplan.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljökvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kap berörs inte av planförslaget. Området påverkar jordbruksmark.

Ett underlag för undersökning av betydande miljöpåverkan togs fram 2023-06-20, där det bedömdes att planförslaget inte kunde antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Underlaget skickades för samråd med länsstyrelsen, som i yttrande 2023-07-05 angav att:

- Påverkan på Miljökvalitetsnormer för vatten ska utredas.
- Är positiva till att en dagvattenutredning ska tas fram.
- Beräknade värden för omgivningsbuller ska redovisas.
- Intilliggande väg är utpekad som rekommenderas väg för farligt gods, vilket behöver beaktas.
- Risker för skred och påverkan på markens stabilitet behöver klargöras.
- I det kommande planarbetet behöver det utredas om det finns landskaps-element som omfattas av generellt biotopskydd, tex öppna diken, åkerholmar, odlingsrösen med mera.

Eriksgatan

Drygt 100 meter söder om planområdet finns den riksintressanta kulturmiljön Eriksgatan Önnersta-Penningby som är utpekad som en vägmiljö med en förhistorisk och medeltida vägsträckning vilken troligen utgjort den forna Eriksgatan. De föreslagna förändringarna inom planområdet bedöms inte innebära skada på upplevelsevärdena.

Jordbruksmark

Enligt 3 kap 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på annan mark, utifrån ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.

Totala andelen jordbruksmark i Gnesta kommun är 20,2% (drygt 9 314 ha), för hela Sverige är siffran 7,5 % (SCB Kommunen i siffror, 2020-11-06). Inom planområdet finns cirka 1,5 ha befintlig jordbruksmark, vilket är cirka 0,00016% av kommunens totala andel jordbruksmark.

I kommunens översiktsplan anges målet på en befolkningstillväxt om minst 2% per år i kommunen. För att växa och erbjuda attraktiva livsmiljöer ur ett hållbarhetsperspektiv är kommunens strategi att tillkommande bebyggelse ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Nya utvecklingsområden behövs och har i översiktsplanen utpekats, bland annat det nu aktuella planområdet. Möjligheterna till alternativ mark för exploatering är mycket begränsad i Björnlunda.

Förutsättningar

Området idag

Området består till stor del av åkermark. En gångväg går igenom området. I planområdets norra del finns ett skogsparti.



Översiktsbild över planområdet och dess närmsta omgivningar. Väster om planområdet syns Welandersborgsskolan.

Områdets historia

Planområdet verkar ha använd som jordbruksmark än längre tid.



Bilden visar planområdet på lantmäteriets flygfoto från 1960.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Cirka 130 meter norr om planområdet finns två fornlämningar i form av två stensättningar.



kartan visar planområdet och de två fornlämningar norr om planområdet.

Natur

Inom planområdet finns mycket lite naturmark. Större delen av planområdet är jordbruksmark. I planområdet norra del finns ett mindre skogsbryn med unga träd och enstaka sälgar. Skogsbrynet kommer att bevaras och kommer inte påverkas av planförslaget.



Bilden visar skogsbrynet i planområdet norra del.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts av Skanska 2022-06-09. Marken i området utgörs huvudsakligen av jordbruksmark/åkermark. I södra delen av området finns en grusad väg tvärs området. Utöver detta finns inga konstruktioner eller byggnader. Markytan är relativt flack och varierar mellan nivåerna ca +28 och +32 i området. Generellt sluttar markytan från öst till väst. De lägsta nivåerna är uppmätta längst sydväst i området och de högsta nivåerna har uppmätts i de östra delarna.

Enligt SGU:s kartvisare utgörs den huvudsakliga jordarten i området av glacial lera. Jorddjupet enligt SGU:s kartvisare är mellan 0–5 m, där det är som grundast i områdets östra rand. Jordarter och jorddjup enligt SGU:s kartvisare redovisas i Figur 6-2.



Kartan visar jordarter och jorddjup enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskarta

Både nivåer för markyta och jordmaktigheten varierar över området. Vid de högre marknivåerna (i öster) förväntas mindre jordmaktigheter än till väster i området. Generellt består jordlagerföljden i öster av torrskorpelera ovan friktionsjord på berg (OBS bergnivåer ej bestämda med jordbergsondering) medan det till väster i området även förekommer lera under torrskorpan.

Den naturligt lagrade jorden består överst av ett ca 2 m tjockt lager av torrskorpelera, det kan förekomma organiskt material i de översta 0,5 metrarna. Torrskorpeleran underlagras av en varvig lera med silt- och sandskikt. I det nordöstra hörnet av området underlagras torrskorpan i stället av silt. Efter den varviga leran, respektive silten, finns friktionsjord som förmodas vara ett tunt lager bottenfriktion innan berget tar vid. Den naturligt lagrade jordens registrerade mäktighet, då sonderingsstopp erhållits varierar mellan ca 0 och 6,8 m.

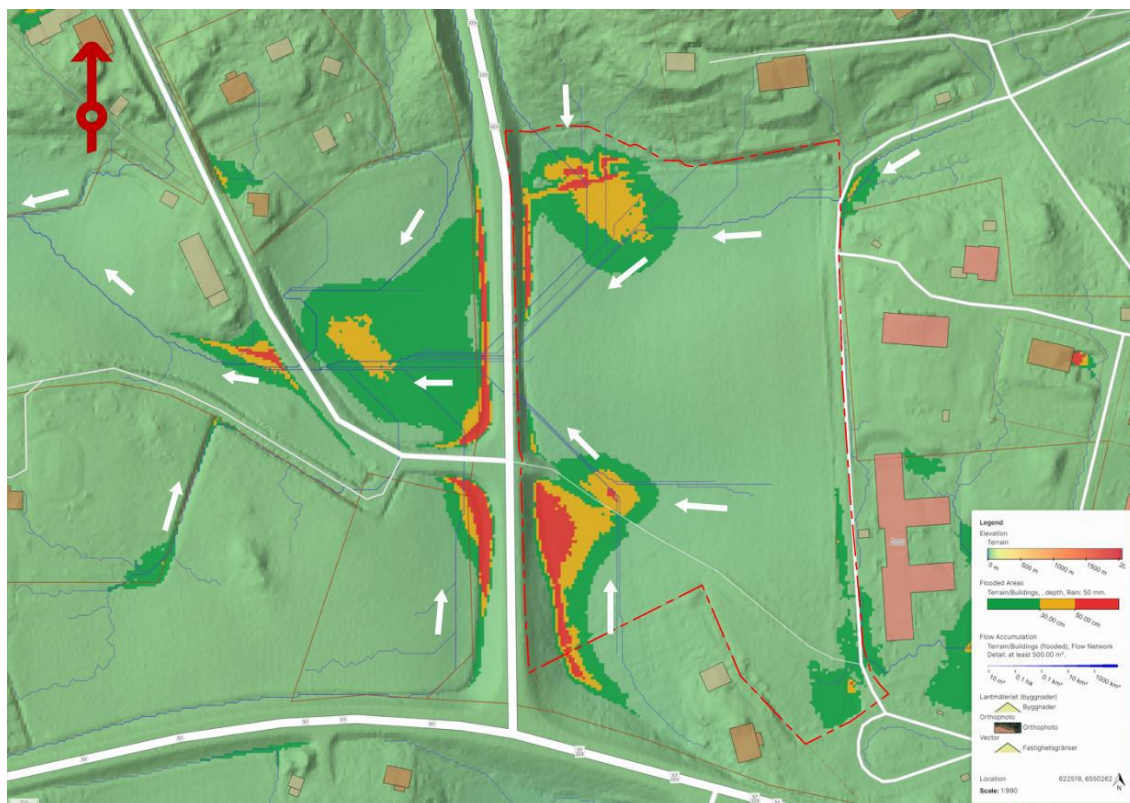
Grundvatten

Uppmätta grundvattennivåer varierar något över området, generellt bedöms grundvattennivån ligga i nivå med markytan. Notera att alla grundvattenmätningar utförts i maj 2022, grundvattennivå varierar även med årstid.

Dagvatten och skyfall

Planområdet består idag huvudsakligen av åkermark och det saknas underlag där det framgår befintliga dagvattenledningar, trummor och anslutningspunkter. Fältbesökt skedde under måttligt regn. Det observerades att finns trummor, ledningar och

brunnar inom planområdet. Det har observerat en rännstensbrunn belägen i planområdets lågpunkt. Det antas utgöra plats där dagvatten tillfälligt tillåts att dämma.



Bilden från dagvattenutredning (systra 2024-01-10) Områden som riskerar att översvämmas i samband med skyfall (nederbörds mängd 50 mm). Gröna områden visar ett vattendjup på 0–30 cm, gult 30–50 cm och röd visar områden med vattendjup större än 50 cm. Detaljplaneområdesgräns redovisas i streckad rödpolygon.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Ålsken (NW654981-157510) är en sjö väster om tätorten Björnlunda och klassificeras av Vatteninformationssystem Sverige (VISS) som sjö. Sjön ingår i det delavrinningsområde som Trosaån omfattar, med utloppet till Storsjön. Ålsken saknar ekologisk och kemisk status i enlighet med MKN.

Avrinningen sker idag diffust ut mot väster om planområdet genom avrinningsstråk som rinner mot Ålsken.



Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts av Viken miljökonsult 2022-05-25. Syfte med undersökningen har varit att översiktligt undersöka föroreningsituationen inför en nybyggnation. Resultatet av undersökningen visar att inga utfyllnadsmassor har påträffats i någon av provtagningspunkterna. Resultaten från den utförda provtagningen i jord visar på en generellt låg föroreningsnivå i området. Varken petroleumämnen (alifater, aromater, BTEX), PAH:er eller PCB har detekterats i halter över laboratoriets detektionsgräns.

Förhöjda halter av kobolt har dock påträffats i 4 av 9 analyserade jordprov med halter över känslig markanvändning (KM). De förhöjda kobolthalterna bedöms vara naturligt förhöjda bakgrundhalter i leran, vilket är vanligt förekommande i regionen.

Då den planerade markanvändningen är bostäder är det riktvärdena för KM som är styrande. Inför en framtida byggnation är det därför viktigt att en riskbedömning tas fram vilket eventuellt kompletteras med åtgärdsförslag för att säkerställa att byggandet kan ske utifrån de förhöjda kobolthalterna i jorden. Det är ej miljö- och kostnadsmissigt motiverat att utföra någon betydande sanering av kobolt med naturligt förhöjda halter i jorden. Riskbedömning och strategi för hanteringen tas lämpligen fram i samband med inlämnande av en 28 § anmälan för avhjälpandeåtgärder som skall lämnas in till Tillsynsmyndigheten inför schaktstart. Anmälan skall lämnas in senast 6 veckor före schaktstart vid hantering av massor med halter över MRR och KM.

Störningar (buller, lukt etc.)

Området påverkas av trafikbuller. Väg 57 söder om planområdet har en ÅDT på 2834. Väg 223 väster om planområdet har en ÅDT på 773 andel tung trafik är 8 % på väg 57 och 3 % på väg 223.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid nybyggda bostäder med ändringar t.o.m. SFS 2017:359 skall tillämpas vid bygglov och i ärenden om förhandsbesked.

Risk och säkerhet

Den planerade bebyggelsen ligger inom 150 meter från väg 57/223 som är en primärled för transport av farligt gods. Detta medför att en riskutredning måste genomföras för att undersöka risknivån av planområdet. En riskutredning har genomförts av säkerhetspartner, 2023-11-16. Rapportens slutsats är att risken som väg 57/223 påverkar omgivningen med är acceptabla sett till samhälls- och individrisken. Gnesta kommun kan planlägga enligt förslag utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

Ras- och skred

Förutsättningarna för ras och skred inom planområdet kommer att klargöras inför granskningsskedet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Planområdet angränsar till området med bostadsbebyggelse av mer lantlig karaktär. Väster om planområdet finns området Sion med ett 20 tal bostäder och norr om planområdet finns ett 10-tal bostäder.

Strax öster om planområdet ligger Welandersborgskolan som är en F-6 skola med cirka 135 elever och förskolan ängen med cirka 70 barn.

Offentlig och kommersiell service

Viss servis fins i Björnlunda cirka 1,5 kilometer från planområdet. Övrig servis finns i Gnesta tätort cirka 10 kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

I planområdet finns idag inget kommunalt gatunät. En väg i form av en gemensamhetsanläggning ligger inom planområdet. Vägen är tillfartsväg för ett 10- tal bostäder och varutransporter till Welandersborgskolans matsal.

Planområdet kommer att dela infart/utfart från väg 57 med Welandersborgskolan. Trafiksituationen är idag otillfredsställande. En trafikutredning bör tas fram innan

detaljplanen skickas på granskning som tar fram förslag på hur trafiksituationen ska bli säkrare för alla trafikslag och hur in- och utfarten till planområdet kan ske utan att försämra trafiksäkerheten för skolan.



Bilden visar infarten till planområdet och Welandersborgskolan från väg 57.

Gång- och cykeltrafik

Genom området finns en gångväg som primärt använts för att ansluta boende inom området Sion till skolan och övriga delar av Björnlunda.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns vid väg 57 cirka 100 meter från planområdet. Därifrån går bussar mot Gnesta tätort och Sjärnhov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns kommunala vatten- och avloppsnätet finns strax öster om planområdet. Planförslaget förutsätter en anslutning till det kommunal VA-nätet.

Värme, el och fiber

Enskild uppvärmning förutsätts. Möjlighet att ansluta till elnät finns.

Avfall och återvinning

Avfallshanteringen i kommunen sköts av kommunens renhållningsavdelning. Återvinningsgård finns i Gnesta tätort, cirka 10 kilometer från planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att byggnation av nya bostäder tillåts i form av radhus/parhus/kedjehus och/eller villor. Tanken är att detaljplanen ska ha en flexibel reglering som både tillåter både radhus och villor.

Det övergripande målet är att skapa ett mindre bostadsområde ett lugnt och lantligt läge som ändå har närhet till skolor och service. Tillsammans med övriga bostäder i närområdet skapas ett lugnt område med närhet till grannar och gemenskap.

Villatomterna inom planområdet ska vara prisvärda och är därför inte allt för stora. Radhustomterna ska vara tillräckligt stora för att området inte ska bli alltför tätbebyggt, även radhusen ska kunna ha en egen liten gräsmatta.



Bilden visar en skiss som kan utgöra ett exempel på vad som skulle kunna byggas, 33 bostäder varav 20 i parhus och 13 kedjehus.



Bilden visar ett annat exempel på vad planen tillåter, 14 stycken villatomter. Villor och radhus/parhus/kedjehus och också blandas inom planområdet.

Planbestämmelser

Planen syftar till att ta fram ett område med flexibla planbestämmelser som gör det möjligt att markanvisa byggrätterna till många olika typer av exploaterer. Kommunen bedömer att platsen inte har en känslighet som kräver att planen reglerar gestaltning och utformning i detalj. Krav på utformning kommer att ställas vid markanvisningsskedet.

Reglering av utnyttjandegrad görs med en dubbelbestämmelse som dels tillåter en Största exploateringsgrad om 30 % av fastighetsarean vid uppförande av radhus, parhus eller kedjehus. Procentandelen ska säkerställa att varje bostad får en tomtplats

som möjliggör en egen grönyta. Komplementbyggnader som garage/carport och förråd ingår i de 30 % som får bebyggas. Bestämmelsen reglerar dock inte hur stor fastigheten får vara utan syftat till att fungera både till hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

Bestämmelsen reglerar även att vid uppförande av friliggande villor är högsta totala utnyttjandegraden 250 kvadratmeter byggnadsarea, varav komplementbyggnad högst 50 kvadratmeter och minsta fastighetsarea är 750 kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra många olika typer av villor.

Tillfartsvägen in till området, som också använd som tillfartsväg till förskolan, skolmatsal och ett tiotal boende norr om Welandersborgskolan är idag en gemensamhetsanläggning. Denna väg föreslås övergå till kommunens regi och är därför lags som allmän plats gata i planen. Lokalgatan inom själva planområdet är däremot inte allmän plats utan föreslås skötas som en gemensamhetsanläggning.

Inom planområdet finns även en parkeringsplats. Parkeringen ska vara en allmän kommunal parkering till både personal på förskolan och skolan med också kunna vara gästparkering för boende inom området.

Inom parkområdet som har kommunalt huvudmannaskap är en finns en yta för dagvattendamm. Dammen ska ha en fördröjningsvolym på 300 kubikmeter.

Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning (Systra 2024-01-10) har tagits fram för att säkerställa en god och hållbar dagvattenhantering inom planområde. Utredningens slutsats är följande:

- Dagvattenutflödena förväntas att öka till följd av den ökande hårdgöringsgraden. Det är rimlig att begränsa utflödet av dagvatten från planområdet till 1,5 l/s ha för att inte belasta befintligt ledningsnät nedströms, särskilt med tanke på att anslutningspunkten till utloppet är okänd.
- Föreslagna dagvattenåtgärder innebär dimensionering av dike inom kvartersmark och anläggning av fördröjningsdamm i planområdets befintliga lågpunkt och kommer inte att påverka Trafikverkets anläggning.
- Fördröjningsdammen är dimensionerad för att hantera dagvatten från hela planområdet. Den erforderliga volymen som fördröjningsdammen ska hantera uppgår till 300 m³, med ett strypt utlopp motsvarande 3,5 l/s.
- Föroreningshalterna förväntas inte öka efter exploatering, verkan före eller efter reningsåtgärder, med endast rening från dagvattendamm.

- Inmätningar av befintligt avvattningssystem och anslutningspunkter bör beakta i kommande skeden.

Grundläggning

Den lösa lerans odränerade skjuvhållfasthet från de utförda försöken och sonderingarna ligger mellan 10 kPa och 20 kPa vilket enligt SS-EN ISO 14688-2:2004 klassificeras som mycket låg skjuvhållfasthet. För en sammanställning av odränerad korrigerad skjuvhållfasthet samt valt värde.

Den förekommande leran inom området är sättningkänslig och tillskottslaster i form av exempelvis grundvattensänkning, byggnader och/eller uppfyllnader kan inte utföras utan att kryp- och konsolideringssättningar uppkommer i leran.

Byggnader som planeras att läggas till öster i området, där det inte finns lös lera, bedöms kunna grundläggas med platta på mark. För byggnader/konstruktioner som grundläggs på västra delen av området, kommer pålning och/eller sättningsreducerande åtgärder att krävas. Beroende på höjdsättningsplan och tidsramar kan förbelastning eller lastkompensation (avschaktning och lättfyllning) övervägas.

Utformning av området sker med fördel så att inga konstruktioner ställs ovan de mäktiga lerlagren. Då grundvattennivån ligger nära markytan kommer ytvatten att behöva hanteras. Vid sänkning av markytan kommer även en grundvattensänkning att ske vilket också bidrar till en ökad tillskottsspänning och därmed ökade sättningar.

För att kunna fastslå grundläggningstyp för varje enskild byggnad bör ytterligare geotekniska undersökningar utföras när höjdsättningsplan samt placering av byggnader är fastslagna.

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Encucon 2023-11-22) för att säkerställa att bostäderna inte utsätts för högre nivåer av trafikbuller än gällande regelverk tillåter. Tillämpliga riktvärden är följande:

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid nybyggda bostäder med ändringar t.o.m. SFS 2017:359 skall tillämpas vid bygglov och i ärenden om förhandsbesked.

I §3 anges

- 1) att buller från vägtrafik inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 2) att buller från vägtrafik inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan skall anordnas i anslutning till byggnaden.

I §4 anges att om den ljudnivå som anges i 3 § 1, 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad, ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB ekvivalent ljudnivå inte överskrids i fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

I §5 anges att om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Resultatet av bullerutredning är följande:

Radhus/kedjehus: Ekvivalentnivån $L_{Aeq,24h}$ vid den mest bullerutsatta fasaden till de planerade bostadsbyggnaderna beräknas som mest uppgå till 53 dBA, både för år 2023 och 2040. De beräknade värdena klarar riktvärdet enligt förordningen §3 1), 60 dBA.

Villor: Ekvivalentnivån $L_{Aeq,24h}$ vid den mest bullerutsatta fasaden till de planerade bostadsbyggnaderna beräknas som mest uppgå till 53 dBA, både för år 2023 och 2040. De beräknade värdena klarar riktvärdet enligt förordningen §3 1), 60 dBA.



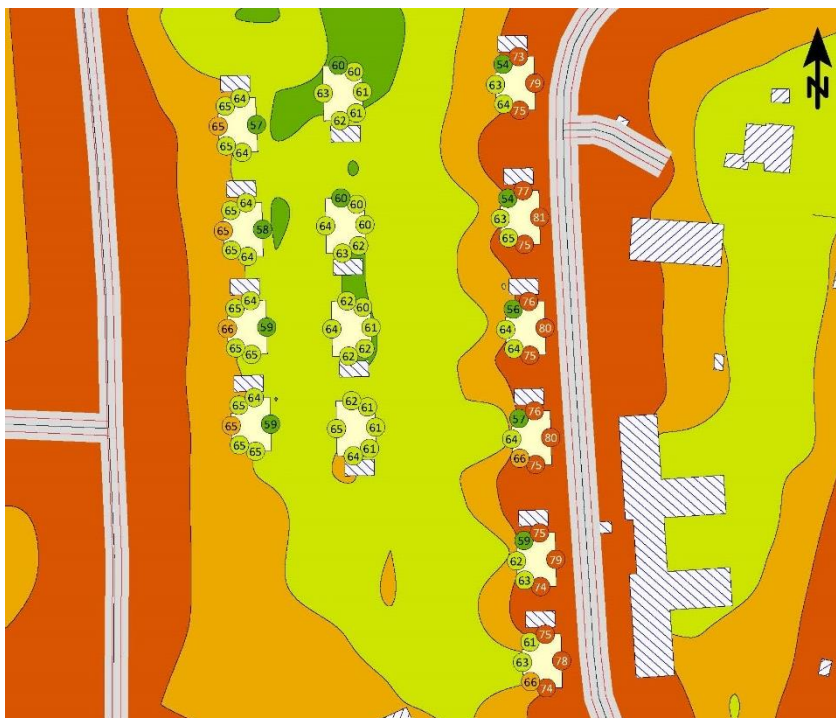
Bilden visar ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd vid bostadsfasad med 2040 års trafiksituation vid byggandet av radhus/kedjehus.



Bilden visar maximal ljudnivå på 2 meters höjd vid bostadsfasad med 2040 års trafiksituation vid byggandet av radhus/kedjehus.



Bilden visar ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd vid bostadsfasad med 2040 års trafiksiffror vid byggandet av villor



Bilden visar maximal ljudnivå på 2 meters höjd vid bostadsfasad med 2040 års trafiksiffror vid byggandet av villor.

Gator och trafik

Tillfartsvägen som leder vidare norrut är lagd som allmän plats och kommer bli en kommunal gata. Anledning till detta är att vägen även används av förkola och skola samt ytterligare 10 bostäder nordost om planområdet. Vägen breddas till 6 meter.

Inom planområdet kommer lokalgatan att skötas som gemensamhetsanläggning. Vägen kommer att vara 6 meter bred.

Gående och cyklister bedöms kunna föras i blandtrafik inom området.

parkering

Parkering ska ske på den egna tomten. Parkeringsnorm för området är 2,0, för varje bostad ska det alltså finnas möjlighet att parkera 2 bilar.

I planområdet södra del finns en yta för allmän parkering, med regleringen allmän plats gata på plankartan. Parkeringen är avsedd för förskolans personal, men kan nyttjas av boende under kvällar och helger. Eventuella behov av regleringar av parkeringen sker inte inom ramen för detaljplanen utan med hjälp av lokala trafikföreskrifter.

Teknisk försörjning

Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet och el- och fibernät kommer att byggas ut i området.

Områden för tekniska anläggningar har lagts in för pumpstationer för VA-anläggning. Enskild uppvärmning förutsätts.

Planens bestämmelser är utformade för att möjliggöra för solceller.

Sophantering ska ske på kvarteretsmark i enlighet med kommunens avfallsplan och ska anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen får laga kraft.

Markägande

Marken inom detaljplanen ägs av Gnesta kommun.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom allmän platsmark ansvarar Gnesta kommun för anläggningar och drift. Skötseln av den allmänna platsmarken ansvarar Gnesta kommun för i egenskap av huvudman.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inom detaljplanen initieras och bekostas kommande exploatör. VA-huvudmannen upprättar anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten.

Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av kommande byggaktörer.

Gemensamhetsanläggningar

Inom området redovisar plankartan en gemensamhetsanläggning för gata.

Gemensamhetsanläggningen genomförs i samband med kommande fastighetsbildning som initieras av kommande exploatör.

Servitut eller ledningsrätt

Inom planområdet finns ett antal servitut och ledningsrätter. Dessa kommer ligga kvar, detaljplanen anpassas till dessa.

Anläggningsamfällighet Skeda ga:5 kommer att flyttas och ges samma sträckning som föreslagen gång och cykelbana. Förändringen genomförs i samband med fastighetsbildning som initieras av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Gnesta kommun.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att tas fram inom ramen för detaljplanen.

Markanvisningar

Efter planen genomförande kommer planområdet att markanvisas i linje med kommunens markanvisningspolicy.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Marken som ska exploateras används idag som jordbruksmark. Någon naturmark kommer inte tas i anspråk för att möjliggöra exploateringen. I planens norra del finns träd och natur, dess kommer inte att påverkas av exploateringen.

Sociala konsekvenser

Området rund Welandersborgskolan och de västra delarna av Björnlunda kommer att bli mer befolkat och upplevas mer levande. Barns förutsättningar bedöms som mycket goda med närhet till skola, förskola och gångväg till lekplats och övriga delar av Björnlunda. I Närområdet finns friytor i form av naturområden. Planområdet ligger endast 100 meter från busshållplats, vilket ger goda förutsättningar för hållbara transporter.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen får ökade kostnader för anläggning och drift av allmän platsmark, främst i form av ny park- och gatumark. Trafiksituationen vid Welandersborgskolan kan komma att behöva byggas om.

Kommunens verksamhetsområde för VA utökas.

Fastighetsindelningen för området kommer förändras. Fastighetsbildning inom detaljplanen initieras och bekostas kommande exploatör.

Medverkande tjänstemän

Från Gnesta kommun har följande tjänstemän medverkat:

Tomas Enqvist, planeringschef

Nils Rundqvist, exploatering

Samy Abu Eid, planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tomas Enqvist

Planeringschef

Samy Abu Eid

Planarkitekt