



NORRTÄLJE
KOMMUN

Beslutet att anta denna plan har vunnit laga kraft 2018-03-02
Kommunstyrelsekontoret

Detaljplan för fastigheterna Libbersmora 1:8 och Rimbo-Karby 1:37 med flera i Rimbo församling

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2017-12-06

Ks 16-1469.214



POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

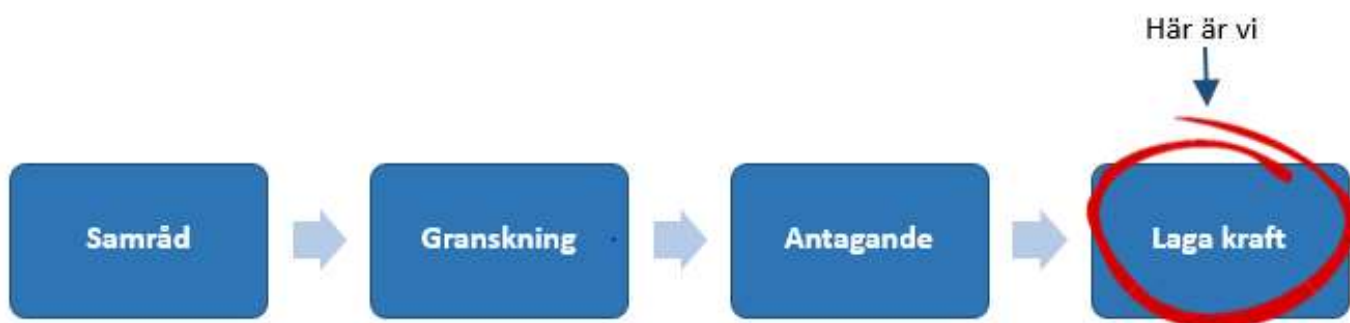
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Behovsbedömning
Dagvattenutredning (ÅF 2017-10-27)

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Planen är framtagen av Planavdelningen med Evelina Christoffersson som projektledare. Medverkande är projektgrupp på Norrtälje kommun bestående av Leif Sörensson, Peter Sartorius, Malin Olofsson, Svante Dagarsson, Göran Persson, Isac Herlowsson, Marie Olstedt och Mattias Andersson.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	5
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	5
BEHOVSBEDÖMNING	6
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	7
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	7
STÄLLNINGSTAGANDE	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
NATUR	8
BEBYGGELSEOMRÅDE	9
FRIYTOR	10
VATTENOMRÅDEN	11
GATOR OCH TRAFIK	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	16
MILJÖKONSEKVENSER	16
SOCIALA KONSEKVENSER.....	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	16
AVTALSFRÅGOR	17
EKONOMISKA KONSEKVENSER	17
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	18



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ekebyholms allé är ett bostadsområde under uppbyggnad. Den gällande detaljplanen för området antogs 2010 och har en genomförandetid på 15 år. Under projektering och förrättning hos Lantmäteriet uppstod en del avvikelser som omöjliggjorde gällande detaljplans utformning av väg och bostadsyta. Enligt gällande detaljplan skapas förutsättningar för att utveckla Ekebyholms allé till ett lantligt och naturnära alternativ med ett samlat boende för alla åldrar. Syftet med planändringen är att se över vägens dragning, byggrätten, tomtstorleken och typ av bebyggelse för att möjliggöra vidare utbyggnad av området men ändå behålla områdets karaktär.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är detsamma som i den gällande detaljplanen från 2010. Området är beläget ungefär 3 km norr om Rimbo tätort. I söder gränsar området till Ekebyholmsvägen och den sammanhängande bebyggelsen i Tranvik och Kattnäs. I övriga riktningar gränsar området mot i huvudsak obebyggd skogsmark. Området är drygt 8 ha stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ursprungsfastigheterna Libbersmora 1:8 och Rimbo-Karby 1:37 ägs av Tranvik Projekt AB. Området är nu uppdelat i närmare 50 fastigheter som är eller ska bli i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Enligt översiktsplanen, ÖP2040, antagen 2013 ska hela Norrtälje kommun växa och en nyproduktion av bostäder ska ske i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. I den fördjupade översiktsplanen för Rimbo från 2010 ska Rimbo växa till med drygt 1000 invånare till 2020. Libbersmora (Ekebyholms allé) är med som ett område för framtida bostadsbebyggelse, då det finns en stor efterfrågan på småhusbebyggelse. Planområdet ligger delvis inom riksintresset för kulturmiljövård, vilket enligt Länsstyrelsen kräver en stor anpassning av den nya bebyggelsen till kulturlandskapet.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER

Den gällande detaljplanen antagen i november 2010, Detaljplan för del av Libbersmora 1:2 och 1:5 samt del av Rimbo-Karby 1:3 Ekebyholms Allé i Rimbo församling, har en genomförandetid på 15 år vilket innebär att genomförandetiden inte gått ut. Syftet med den gällande detaljplanen var att



skapa förutsättningar för ett lantligt och naturnära alternativ med samlade bostäder för alla åldersgrupper. Under projektering och förrättning hos lantmäteriet uppstod en del avvikelser i koordinater, vilket medför att vägen inte kan byggas enligt gällande detaljplan. Planbestämmelserna gällande hustyp, byggrätt och tomtstorlek behöver ändras för att kunna möjliggöra byggnation enligt den bebyggelse som planeras idag.



Gällande detaljplan.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-11-16 att godkänna sökanden att på egen bekostnad i samråd med Kommunstyrelsekontoret pröva ändring av gällande detaljplan.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper, dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.



För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt 6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planområdet är redan i anspråkstaget för bostadsbebyggelse. Ändringen av detaljplanen ryms inom ramen för den gällande detaljplanen och medför inte någon ytterligare miljöpåverkan. Planens genomförande innebär inte någon risk för människors hälsa eller för miljön och tar inga naturresurser i anspråk.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Miljökvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenade ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids, se vidare avsnitt *Buller*.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Ett genomförande av planen beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten då dagvatten från planområdet fördröjs i diken innan de når recipienten Syningen.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget möjliggör och ökar bebyggelsen något samt ändrar en del av vägsträckningen. Områdets karaktär behålls.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består av ett kalhygge omgivet av blandskog och åkermark. Omgivningen sluttar från norr ned till sjön Syningen i söder. Ett fåtal diken rinner genom området. Gällande detaljplan innebär att före detta skogsmark bebyggs med bostäder i form av villor och radhus. En kvartersgata dras i en slinga för att försörja bostäderna. Längs Ekebyholmsvägen söder om planområdet löper ett dike och en allé. Dessa påverkas inte annat än av ut/infarten till området.

Ändringarna av planbestämmelserna innebär att vägens dragning ändras i öster. Istället för att ligga på en bergknalle dras vägen lite åt väster, där det idag går en byggväg. De nya planbestämmelserna innebär också en något högre exploatering. Inga ytterligare träd kommer behöva tas ned i och med detta.



Planområdet i blått. Till största delen omgivet av skog men i anslutning till befintlig bebyggelse i Tranvik och sjön Syningen. Området består idag av ett kalhygge med en byggväg i samma sträckning som den kommande kvartersvägen.



NATURVÄRDEN

Området har idag inte särskilt höga naturvärden. Den omkringliggande skogen och allén påverkas inte av planändringarna.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Större delen av planområdet består av sandig morän med inslag av berg i norr och öst. I söder finns ett stråk av sand.

FÖRORENAD MARK

Markradon är inte utrett, då området inte är ett riskområde för radon.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering är det inte risk för översvämning eller stående vatten i större delen av området. Ett fåtal lågpunkter finns, främst i den norra delen.

FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturminneslagen och länsstyrelsen ska underrättas.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Ekebyholms allé ligger på tidigare oexploaterad mark men i anslutning till den mer samlade bebyggelsen i Tranvik och Kattnäs. I sydvästra delen av planområdet och strax utanför finns befintlig bebyggelse i form av friliggande villor. Planområdet är under uppbyggnad av radhus och villor. Närmsta service, i form av livsmedelsbutik och god kommunal service, finns i Rimbo knappt tre kilometer bort. I Ekebyholm finns förskola, låg- mellan- och högstadieskola samt gymnasium, två km från planområdet.

KULTURMILJÖ

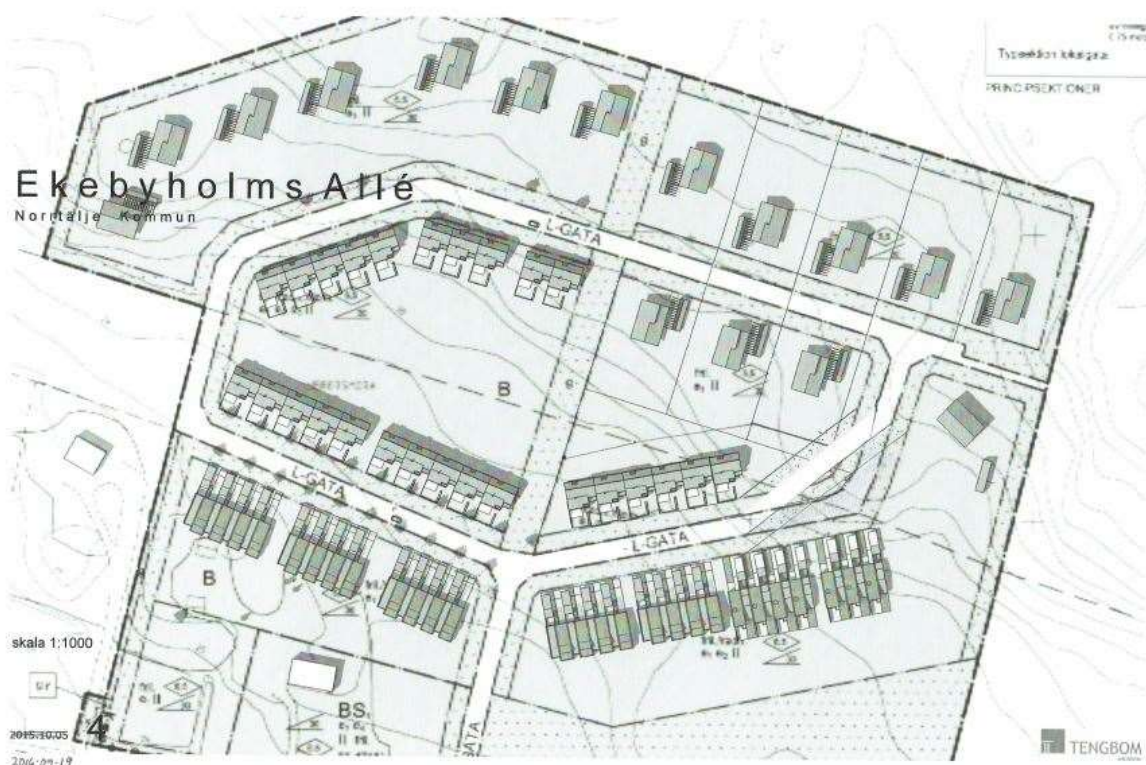
Planområdet ligger delvis inom riksintresset för kulturmiljövård, vilket enligt Länsstyrelsen kräver en stor anpassning av den nya bebyggelsen till kulturlandskapet. I dagsläget är anpassningen till omgivningen låg, då all skog tagits ner för att påbörja bebyggelsen i området.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär mindre ändringar i form av en justerad vägdragning, minskade tomtstorlekar, ökade byggrätter, något större taklutning och en ändring från friliggande till friliggande/radhus. För att kunna bygga fler och bättre bostäder som är anpassade till de avstyckade tomterna krävs ändring



av planbestämmelserna. Ändringen ger en något högre exploatering som fortfarande är anpassad till platsen.



Föreslagen illustrationsplan inför gällande detaljplan. För att möjliggöra de avstyckade tomterna krävs en justering av vägdragningen i öster. En ökning av byggrätten ger bättre lägenheter. Den minskade tomtstorleken möjliggör fler bostadshus.

GESTALTNINGSPRINCIPER

Planförslaget omfattar, precis som gällande plan, ett sammanhållet bostadsområde mitt i naturmiljön. Området karaktäriseras av låg bebyggelse bestående av en och flerfamiljshus, som smälter in bra i omgivningen tack vare ett naturnära koncept med gröna tak, fasader av trä och energihushållning.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Skogen runt planområdet är ett populärt strövområde för de kringboende. Gällande detaljplanen har två kilar bestående av gemensamhetsytor som gör det möjligt att enkelt ta sig ut i den omkringliggande skogen. Planområdet har ingen lekplats. Planändringen förändrar inte möjligheten att ta sig ut i omkringliggande skog genom de två kilarna och innebär inga nya friytor.



VATTENOMRÅDEN

Sjön Syningen är belägen 350 m söder om planområdet och är recipient för planområdets dagvatten. Syningen har blivit klassad med otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Sjön har problem med övergödning och syrefattiga förhållanden, mestadels pga. naturlig näringsbelastning (naturligt näringsrik sjö) men även på grund av mänsklig påverkan genom bl.a. omgivande odlingar. Gällande kemisk status har sjön förhöjda halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE), en industrikemikalie som främst används som flamskyddsmedel i bl.a. textil, plastprodukter och byggnadsmaterial. Både Kviksilver och PBDE sprids till miljön via läckage från omgivande mark samt via atmosfären från långväga lufttransporter från andra delar av världen. Åtgärder för att uppnå god ekologisk och kemisk status för vattenförekomsten behöver genomföras till 2021 för att god status ska kunna nås till 2027. För att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten (MKN) i Syningen är det viktigt att dagvatten från planområdet fördröjs och renas innan det rinner ut i recipienten. Detta gäller även under själva byggskedet. Omhändertagande av dagvatten sker via gröna tak och dikesfördröjning, se vidare avsnitt *Dagvatten*.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Söder om planområdet går väg 1081, Ekebyholmsvägen. Inom planområdet finns den slinga som ska bli kvartersvägen, idag i form av en byggväg, med utfart mot Ekebyholmsvägen. Den övergripande gatustrukturen förändras inte. Planändringen medför endast en liten förskjutning av en del av vägen i öster.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Inga cykel- eller gångbanor finns in till Rimbo. En gång- och cykelväg kommer anläggas från planområdet med anslutning på befintlig grusväg som leder till Ekebyholm. En gång- och cykelväg leder också från planområdet till busshållplatsen längs Ekebyholmsvägen.

TRAFIK

Området nås med kollektivtrafik längs Ekebyholmsvägen med busshållplatsen Jägartorp 100 m från infarten till området. Turen trafikeras 16 gånger per dag till Rimbo. Från Rimbo finns goda bussförbindelser till Stockholm, Uppsala, Arlanda och Norrtälje. En högre exploatering kan leda till ökad trafik.

PARKERING

Parkering sker på den egna tomten.



HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Enligt bullerberäkningen som gjordes inför den gällande detaljplanen kommer den nya bebyggelsen ha en låg bullernivå inomhus och utomhus med goda marginaler till riktvärdena. Den befintliga byggnaden närmast Ekebyholmsvägen ligger precis på riktvärdet 55dBA. Med en ökad trafikmängd eller borttagning av vegetation kan byggnadstekniska åtgärder behöva vidtas på den befintliga byggnaden för att klara bullervärdena. Längs fastigheterna Libbersmora 1:7, 1:9 och 1:38 södra gräns mot Ekebyholmsvägen får ett två meter högt bullerplank uppföras. Planket får uppföras 9 meter från Ekebyholmsvägen och är till för att skydda befintlig bebyggelse från buller om bullervärdena skulle öka.

Planförslaget innebär ingen ny bebyggelse närmare väg 1081, Ekebyholmsvägen, än den nu gällande planen. Från fastighetsgränsen för den nya bebyggelsen som ligger närmast Ekebyholmsvägen, är det drygt 50 meter till vägen. Prickmarken mellan vägen och den nya bebyggelsen behålls för att ingen ny bebyggelse ska placeras för nära Ekebyholmsvägen. Ingen ny bebyggelse kommer alltså att placeras inom 50 meter från Ekebyholmsvägen.

LUKT

Pumpstationen, strax väster om infarten till området, kan avge en viss lukt men bedöms inte medföra någon olägenhet för de boende. Ett skyddsavstånd på 25 m krävs från pumpstationen till bostadshus, vilket är markerat i plankartan med korsmark. Om det trots skyddsavståndet skulle uppstå problem med lukt kommer luktreducerande åtgärder att krävas.

HÖGA VATTENSTÅND

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering är det inte risk för översvämning eller stående vatten i större delen av området. Ett fåtal lågpunkter finns, främst i den norra delen. För att undvika översvämningar och säkra bebyggelsen bör de nya byggnaderna ha en golvnivå på minst 0,5 m över marknivå samt ha en lutning på 1:20 från huset. Enligt dagvattenutredningen (ÅF 2017-10-27) ska dagvattnet i första hand omhändertas på den egna kvartersmarken, men för att klara extrema regn ska avrinningen ske i riktning mot närliggande gator. För att skapa en kontrollerad översvämning finns ett uppsamlingsområde i det centrala g-området för överskottsvatten från större delen av planområdet.

MARKSTABILITET

Planändringarna påverkar inte markstabiliteten.



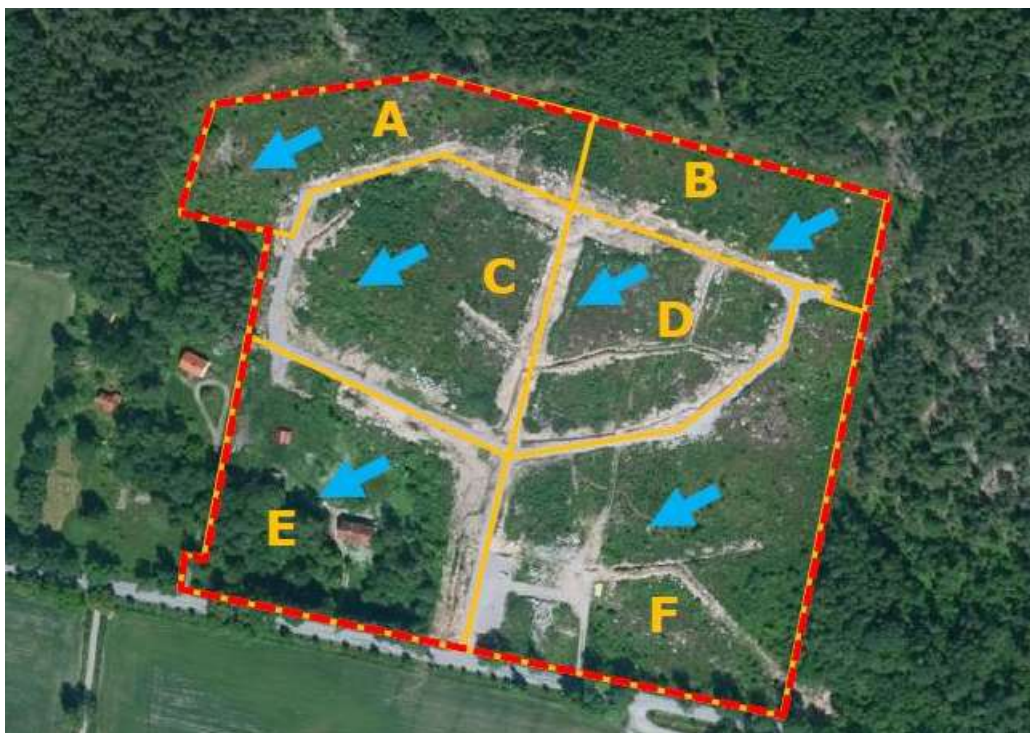
TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Bebyggelsen i planområdet är ansluten till det kommunala nätet för vatten och spillvatten i form av en gemensamhetsanläggning (Libbersmora GA:1) som förvaltas av Ekebyholms allé VA-samfällighetsförening. Inom planområdet har ett konventionellt VA-system anlagts med självfall ner till en gemensam pumpstation i områdets södra del. Det samlade avloppsvattnet från området pumpas därifrån till förbindelsepunkten i Åkerivägen i Rimbo via ett trycksatt avloppssystem.

DAGVATTEN

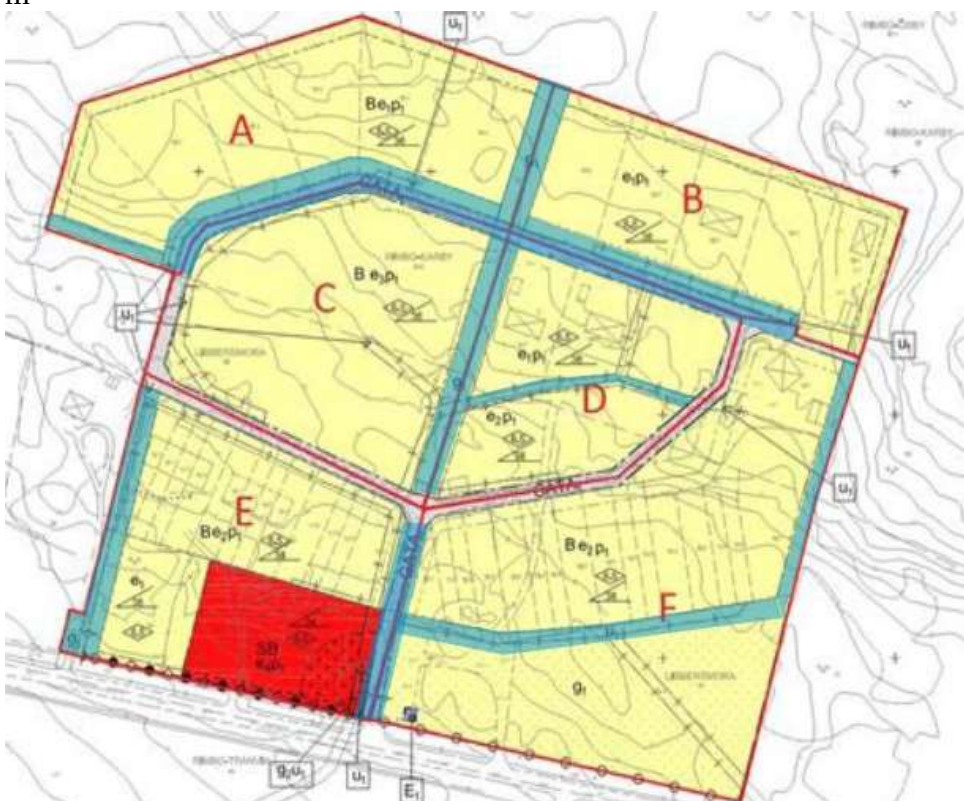
Planområdet sluttar från norr till söder och skapar en avrinning i samma riktning. Marklutningen fortsätter sedan i samma mönster ner mot sjön Syningen som är belägen ca 350 meter söder om planområdet. Dagvattnet avleds idag via naturligt förekommande dikessystem inom planområdet (Dagvattenutredning ÅF 2017-10-27). Överskottsvattnet som når Ekebyholmsvägen avleds sedan vidare med hjälp av olika dikessystem i riktning mot recipienten Syningen. Vattenförekomsten Syningen uppnår idag varken god ekologisk eller kemisk status. För att inte påverka recipienten negativt ska dagvattnet renas och fördröjas innan det når Syningen. Då planområdet till stor del består av sandig morän finns det goda infiltrationsmöjligheter för dagvatten.



Riktningen på det avrinnande vattnet enligt de blå pilarna (ÅF 2107-10-27).



Dagvattenutredningen ska dimensioneras för att klara ett 10-minuters 20-årsregn med 50 % fördröjning med klimatfaktor 1,25. Enligt dagvattenutredningen (ÅF 2017-10-27) har den totala magasinsvolymen beräknats till 344 m³ för att uppnå detta. Dagvattenutredningen föreslår att dagvattenhanteringen utförs med gröna tak och dräneringsdiken med krossmaterial eller singel. Genom att utrusta radhusen i delområden C, E och F, (se nedan) med gröna tak kan den totala magasinsvolymen minskas till 291 m³.



Förslag på placering av infiltrationsdiken markerade i blått (ÅF 2017-10-27).

Inom samtliga delområden uppförs dräneringsdiken i anslutning till u-områdena, gata och/eller det centrala g-området. Dagvattnet omhändertas i första hand på den egna kvartersmarken. Då större delen av planområdet är bebyggt eller under uppbyggnad höjdsätts inte marken. Då dagvattnet naturligt avrinner söderut når det infiltrationsdikena och det centrala g-området (se bild ovan). Allt överskottsvatten leds sedan vidare via befintliga dikessystem utanför planområdets södra delar innan det når Syningen.

Utan föreslagen dagvattenhantering förväntas samtliga föroreningsmängder utom fosfor att öka efter exploatering av planområdet, enligt de översiktliga föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen (ÅF 2017-10-27). På sikt kan det leda till en försämring av den kemiska eller ekologiska statusen i Syningen och en sänkning av miljö kvalitetsnormen. Med de föreslagna dagvattenlösningarna sänks alla föroreningsmängder utom zink, kvicksilver,



PAH16 och BaP till nivåer under befintlig situation. För att minska miljöpåverkan på dagvattnet bör material som innehåller dessa ämnen undvikas. Föroreningarna i dagvattnet kommer att reduceras ytterligare i samband med den transport som sker i dikessystemet mellan planområdet och Syningen då en fastläggning och sedimentering av partiklar kan antas. Genom att sänka föroreningsmängderna efter exploatering kommer statusen på vattenkvaliteten i Syningen inte påverkas negativt utan snarare förbättras (Dagvattenutredning ÅF 2017-10-17).

EL OCH UPPVÄRMNING

Elförsörjning till området finns i närbelägen nätanläggning. Uppvärmning sker genom vattenburen värme enskilt eller i en gemensamhetsanläggning alternativt att husen utförs enligt passiv/aktivhuskoncepten. En transformatorstation är placerad vid infarten till området.

TELEFONI OCH BREDBAND

Planområdet är anslutet till Norrtälje Energi AB Fibernät.

AVFALL

Sophämtning sker vid respektive bostadsfastighet maximalt 10 m från lokalgatan.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	3 kv 2017
Granskning	4 kv 2017
Antagande	1 kv 2018

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

I befintlig detaljplan är huvudmannaskapet enskilt och i planförslaget föreslås fortsatt enskilt huvudmannaskap. Exploatering pågår och cirka en tredjedel av tomterna är idag bebyggda. Uppförandet av resterande bostäder pågår tillsammans med anläggandet av lokalgatan. Det finns inga kommunala verksamheter i närheten av planområdet. Det enskilda VA-nätet i planområdet är anslutet till kommunens anslutningspunkt i Rimbos utkant. Planområdet angränsar allmän väg med Trafikverket som väghållare och saknar samband med det kommunala vägnätet i Rimbo som ligger cirka tre kilometer bort. I den fördjupade översiktsplanen för Rimbo (antagen 2010-05-10) föreslås att Rimbo samhälle inte ska expandera i riktning mot



planområdet. Någon tätortsutveckling i närheten av planområdet bedöms inte heller ske framöver.

ANSVARSFÖRDELNING

Hela ansvaret för genomförandet av planen ligger hos markägaren.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Ändringen av planen påverkar inte kulturmiljön eller stadsbilden. Landskapsbilden förändras då bebyggelsen som nu planeras är något tätare än i gällande detaljplan. Detta bedöms inte påverka landskapsbilden negativt.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Ändringen av planen bedöms inte medföra några konsekvenser för djurliv eller natur. Marken är redan ianspråktagen för byggnation av bostäder.

TRAFIK OCH BULLER

I och med den ökade exploateringen kan viss ökning av trafik väntas. För att skydda bostäderna från buller behålls den prickade marken längs Ekebyholmsvägen så att bebyggelse inte kan placeras nära vägen. Enligt bullerberäkningen som gjordes inför den gällande detaljplanen kommer den nya bebyggelsen ha en låg bullernivå inomhus och utomhus med goda marginaler till riktvärdena.

SOCIALA KONSEKVENSER

För boende i planområdet finns absolut närhet till naturen. Planändringen försämrar inte närheten och enkelheten för boenden i den omkringliggande bebyggelsen att ta sig ut i naturen. Den planerade gång- och cykelbanan till Ekebyholmsskolan möjliggör en trygg väg till skolan. Planområdet har fortsatt en infart vilket tillsammans med belysning längs kvartersgatan ökar tryggheten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen är till stora delar redan genomförd men det återstår vissa åtgärder som berör fastigheter och rättigheter. Förändringarna framgår av kartsnitt och tabell nedan. De arealuppgifter som anges är enbart grafiskt



tolkade och bestäms vid kommande lantmäteriförrättningar.
Fastighetsregleringar genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Nybildning av fastigheter sker efter ansökan om avstyckning från fastighetsägaren. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäteriet.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen för VA-ledningar (Libbersmora ga:1) har omprövats i en ny lantmäteriförrättning där läget för det upplåtna markområdet justerats så att det överensstämmer med ledningarnas faktiska läge. Där ledningarna ligger inom kvartersmark läggs ett u-område ut i detaljplan. Gemensamhetsanläggningar bör bildas även för mark som i detaljplanen utgör allmän plats (gata) eller reserverats för de olika gemensamma ändamålen. Ifall det inte anses lämpligt att låta samma samfällighetsförening som förvaltar Libbersmora ga:1 förvalta även vägmark m.m. kan ny förening bildas i samband med inrättande av nya gemensamhetsanläggningar.

Utefter fastigheterna Libbersmora 1:9-10s västra kant finns officialservitut (0188-13/180.1 respektive 0188-13/266.1) avseende gång- och cykelväg till förmån för stamfastigheten Libbersmora 1:8. För att ge samtliga fastigheter inom planområdet möjlighet att använda detta område bör istället en gemensamhetsanläggning bildas för gång- och cykelväg. Ifall det inte anses lämpligt att låta samma samfällighetsförening som förvaltar Libbersmora ga:1 förvalta även vägmark m.m. kan en ny förening bildas i samband med inrättandet av nya gemensamhetsanläggningar.

AVTALSFRÅGOR

Inga avtal finns som berör kommun och exploatör avseende genomförandet av planen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen har inga kostnader för genomförandet av detaljplanen eller framtida driftskostnader i området.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Fastigheterna inom planområdet kommer att få dela på driftskostnaderna för vägar och andra gemensamma områden. Hur fördelningen mellan fastigheterna ska se ut bestäms i en lantmäteriförrättning där gemensamhetsanläggning bildas avseende vägar m.m. Kostnaden för lantmäteriförrättningar avseende gemensamhetsanläggningar, fastighetsregleringar eller avstyckningar bekostas av berörda fastighetsägare.



KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA



Fastighetsrättslig skiss över området.



Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Libbersmora 1:8	Från område A (ca 5 550 m²) avstyckas bostadstomter, antalet beror på vilken typ av bebyggelse som väljs. Från område B (ca 2 280 m²) avstyckas bostadstomter, antalet beror på typ av bebyggelse. Från Libbersmora 1:8 överförs område D (ca 290 m²) till Libbersmora s:1. Resterande del av Libbersmora 1:8 upplåts som gemensamhetsanläggning för bland annat vägändamål. Omfattningen av gemensamhetsanläggningen och vilka fastigheter som ska delta bestäms i en lantmäteriförrättning. Ansökan om förrättning kan göras gemensamt eller av enskild fastighetsägare som är berörd.
Libbersmora s:1	Till Libbersmora s:1 överförs område D (ca 290 m²) från Libbersmora 1:8. Libbersmora s:1 utgör gemensamt utfartsområde för fastigheterna Libbersmora 1:31–37. Delägarkretsen i marksamfälligheten utökas med Libbersmora 1:31–32.
Libbersmora 1:31	Libbersmora 1:31 inträder som delägare i Libbersmora s:1.
Libbersmora 1:32	Libbersmora 1:32 inträder som delägare i Libbersmora s:1.
Rimbo-Karby 1:37	Från område C (ca 850 m²) avstyckas bostadstomter, antalet beror på typ av bebyggelse. Beroende på tomtstorlekar överförs resterande del av område C till Libbersmora 1:8 eller dess styckningslott. Alternativt kan hela området B överföras till C eller tvärtom innan avstyckning sker. Från Rimbo-Karby 1:37 avstyckas område F (ca 1 430 m²) till en bostadsfastighet. Från Rimbo-Karby 1:37 avstyckas område E (ca 1 430 m²) till en bostadsfastighet. (Alternativt kan Rimbo-Karby 1:41 utökas med området E.) Återstoden av Rimbo-Karby 1:37 upplåts som gemensamhetsanläggning för vägändamål m.m. i samma förrättning som behandlar restfastigheten Libbersmora 1:8. Gemensamhetsanläggningen bör förvaltas av en samfällighetsförening. Ifall det inte anses lämpligt att låta samma förening som förvaltar Libbersmora ga:1 förvalta även vägmark m.m. kan en ny förening bildas i samband med inrättandet av den nya gemensamhetsanläggningen.
Rimbo-Karby 1:49	Från område G (ca 5 665 m ²) avstyckas bostadstomter, antalet beror på typ av bebyggelse.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Evelina Christoffersson

Planarkitekt

Leif Sörensson

Exploateringsingenjör