



Sollentuna

Detaljplan för Södra Falkberget, Sjöberg



Upprättad 2023-08-29 Laga kraft 2024-10-10
Dnr 2022/00078 SHBN, KS-2023/01070

747

Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag	2
Inledning	3
Gällande planer och styrdokument	4
Befintliga förhållanden	5
Planförslaget	7
Planbestämmelser	9
Konsekvenser av planförslaget	10
Genomförandefrågor	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsligt genomförande och konsekvenser	13
Tekniska frågor	15
Ekonomiska konsekvenser	15

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av enbostadshus inom en mindre del av planområdet och bevara Falkbergets funktion som grönområde och närrekreationsområde inom övriga delar.

Bebyggelsen ska placeras och utformas så att landskapsbilden och silhuetten av Falkberget förblir i huvudsak opåverkade. Marknivå och värdefull vegetation ska bevaras inom naturmarken. Även inom delar av kvartersmarken ska befintliga träd och skogskaraktären bevaras. Avsikten är att husen ska smälta in bland träden.



Inledning

Bakgrund

Planområdet är bebyggt med fem små fritidshus som sedan många år är övergivna och förfallna. Ytterligare ett hus har funnits inom området, men det revs för några år sedan.

Området har under lång tid i praktiken nyttjats av grannar och andra kommuninvånare som ett grön- och rekreationsområde.



Tidigare fastighetsägare har önskat planlägga området för en omfattande bebyggelse, men kommunen har valt att inte påbörja planläggning då ambitionen varit att bevara Falkbergets landskapsbild mot Edsviken i så stor utsträckning som möjligt.

Sex av fastigheterna inom planområdet har sålts under 2021, och den nya ägaren har 2021-10-15 ansökt om bygglov för nya fritidshus inom området. Avsikten var att ersätta de befintliga husen med nya på ungefär samma platser som de befintliga.

Med de föreslagna nya husen skulle landskapsbilden och värdefull natur påverkas i större utsträckning, och områdets nuvarande funktion som grön- och rekreationsområde skulle i huvudsak upphöra. Kommunen beslutade därför att vilandeförklara byggloven, och gav kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Enligt uppdraget ska en begränsad byggrätt för bostadshus inom området kunna prövas, men vegetation och landskapsbild ska bevaras och även funktionen som allmän grön- och rekreationsyta ska bevaras.

Processen beskrivs ytterligare i inledningen av avsnittet ”Planförslaget” på sidan 7.

Handlingar

Till detaljplanen hör:

Denna planbeskrivning,
plankarta med bestämmelser,
undersökning om betydande miljöpåverkan.
Dessutom finns fastighetsförteckning och
nedanstående utredningar tillgängliga:
Naturvärdesinventering (Greensway 2022-11-03),
Dagvattenutredning (Rejlers rev. 2023-04-18)



Planområdet

Falkberget ligger vid Edsvikens nordöstra strand, söder om Landsnora.

Planområdet ligger på gränsen mellan kommundelarna Edsberg och Sjöberg. Huvuddelen av planområdet ligger i Sjöberg, men de två nordligaste fastigheterna ligger i Edsberg. Området ligger mellan Edsvikens strand och befintlig småhusbebyggelse vid Bössvägen, Jägarstigen och Falkbergsvägen.

Fastigheterna Sjöberg 5:2, 5:3, 5:5 och 5:6 samt Edsberg 12:9 och 12:10 ägs av Falkberget Förvaltnings AB och Sjöberg 5:1 ägs av Sollentuna kommun. Planområdet omfattar ca 5,2 ha.

Tidigare ställningstaganden och beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har 2022-04-26 gett kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheterna Edsberg 12:9, Edsberg 12:10, Sjöberg 5:1, Sjöberg 5:2, Sjöberg 5:3, Sjöberg 5:5 och Sjöberg 5:6 vid Bössvägen, Södra Falkberget.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2022-05-25 om anstånd med bygglovsbeslutet för nya fritidshus tills planarbetet avslutas, dock längst till 2023-10-15.

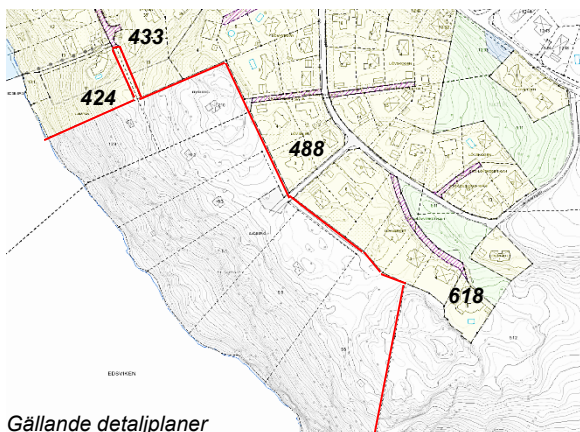
Gällande planer och styrdokument

Huvuddelen av planområdet saknar detaljplan. Endast den befintliga vändplanen i områdets nordöstra del är planlagd. Här gäller detaljplan 488, som vann laga kraft 2001-10-09. Även de angränsande kvarteren Lövverket, Lövsalen, Lövhuddan, öster om området, omfattas av detaljplan 488, förutom fastigheten Lövverket 5 som omfattas av detaljplan 618, laga kraft 2013-03-15.

Kvarteren Lyktan och Lampan, norr om planområdet, omfattas av detaljplan 433, laga kraft 1996-07-17, och områdesbestämmelser 424, laga kraft 1995-09-01. Alla ovannämnda detaljplaner och områdesbestämmelser anger användningssättet Bostäder för kvartersmarken inom angränsande kvarter.

Detaljplan 433 har nyligen ändrats. Planen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden 2023-03-07. Ändringen innebär att vissa gränser justerats för att anpassa planen till utbyggda gators verkliga lägen.

Området omfattas inte av kulturmiljöplanen.



Gällande detaljplaner

Översiktsplan

Ny översiktsplan för Sollentuna med sikte på 2040 blev antagen 17 februari 2022.

I översiktsplanens markanvändningskarta anges ”Grön- och parkområden” som markanvändning för planområdet. Detaljplanen gränsar mot område som anges som ”Sammanhängande bebyggelse, i huvudsak bostäder”. I översiktsplanens karta ”Utvecklingsinriktning natur och friluftsliv” anges att planområdet berörs av ett kommunalt ekologiskt samband.

I den del av planområdet där nya byggnader föreslås innebär planförslaget en avvikelse från översiktsplanens riktlinje om markanvändning.

Motivet till avvikelsen är att detaljplanen syftar till att bevara en betydligt större del av området som allmänt tillgänglig naturmark än om ingen detaljplan hade upprättats. Utan denna detaljplan så kan nya fritidshus byggas utspridda över området, vilket hade minskat allmänhetens tillträde till stora delar av området, och den mest värdefulla naturen hade riskerat att påverkas. Detaljplanen bedöms därför vara i linje med intentionerna i översiktsplanen. Den föreslagna bebyggelsen föreslås inom en liten del av området, medan övriga delar av området blir opåverkad, allmän naturmark.

Dagvattenpolicy

Att ta hand om dagvatten på ett bra sätt är viktigt för både människor och miljö. Hur vi hanterar vattnet är avgörande för att minska risken för översvämningar och skadlig påverkan på samhällsfunktioner och för att begränsa spridningen av föroreningar till sjöar och vattendrag.

Dagvattenpolicyns strategier:

- 1. Minska konsekvenserna vid översvämning*
Planering och höjdsättning av mark utförs så att byggnader och samhällsviktiga funktioner inte skadas vid kraftiga regn eller höga vattennivåer i sjöar och vattendrag.
- 2. Bevara en naturlig vattenbalans*
Bortledning av dagvatten begränsas genom att gröna och genomsläppliga ytor skapas så att dagvatten infiltreras lokalt. Minska mängden föroreningar.
- 3. Förorening av dagvatten begränsas vid källan genom goda materialval och lokala lösningar för infiltration och rening.*
- 4. Utjämna dagvattenflöden*
Dagvattenflöden reduceras och fördröjs inom såväl privat mark som statlig och kommunägd mark, så att en jämnare belastning på dagvattensystem, reningsanläggningar och recipienter skapas.
- 5. Berika bebyggelsemiljön*
Dagvatten hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön ur både ett mänskligt och

Riksintressen

Planområdet berörs inte av riksintressen.

Regionplan RUFS 2050

Planområdet klassas som ”Primärt bebyggelseområde” i Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2050.

Befintliga förhållanden

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett ca 5,2 ha stort område söder om Landsnora vid havsviken Edsvikens östra strand.

Terrängen inom huvuddelen av området sluttar brant ned mot Edsviken. I nordöstra delen av planområdet finns en topp med i huvudsak berg i dagen. Även söder om planområdet finns ett höjdparti. Mellan höjdpartierna finns en platå med planare mark längs planområdets östra gräns. Nivåskillnaden mellan havsnivån och platån är ca 47 m, och till högsta punkten ca 55 m.

Hela planområdet består av hällmarkstallskog som uppskattas vara upp till 150 - 200 år gammal, men här finns även inslag av lövträd. Det finns även berg i dagen på många platser. Områdets norra delar har nyligen brunnit.



De viktigaste naturvärdena enl naturvärdesinventeringen (LC=signalarter och typarter, NT=rödlistade arter)

Majoriteten av de naturvärden som har identifierats är knutna till områdets norra och västra del, vilket inkluderar brandfältet, skyddsvärda träd och rödlistade arter som ofta är kopplade till de skyddsvärda träden.

Naturvärdena finns beskrivna mera detaljerat i en naturvärdesinventering (Greensway, 2022-11-03).

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns fem fritidshus med storlekar mellan ca 25 och 60 kvm.

Husen är övergivna och förfallna, och vissa av husen delvis brandskadade. Husen är idag omgivna av stängsel. Inom området har funnits ytterligare ett fritidshus, som numera är rivet. Endast husgrunden återstår.

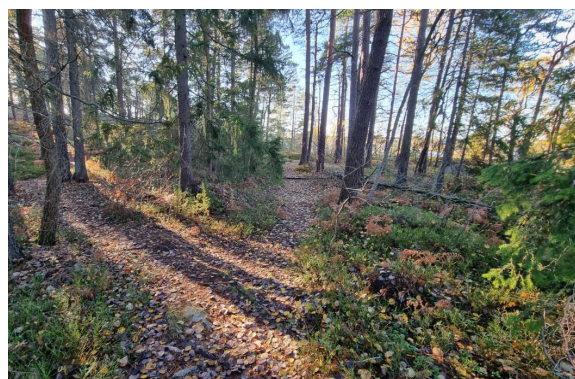


Angränsande områden

Planområdet gränsar i nordost och nordväst mot områden bebyggda med småhus.

Gällande detaljplan nordost om planområdet medger envåningshus med högst 180 kvm byggnadsarea respektive tvåvåningshus med högst 120 kvm byggnadsarea. Nordväst om planområdet tillåts upp till 200 kvm byggnadsarea i två våningar.

Sydost om planområdet finns naturmark, som ägs av kommunen.



Platån i östra delen av området

Kulturhistoriskt värdefull miljö, fornlämningar

Det finns inga kulturhistoriska intressanta byggnader inom planområdet. Det finns inte heller kända fornlämningar inom området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartor utgörs huvuddelen av området av urberg, med tunt ytlager av morän inom de sydöstra delarna. Inom en mindre del av områdets nordöstra del finns sandig morän.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 1300 m (fågelvägen) från Edsbergs centrum där det finns butiker, restauranger och annan kommersiell service. Även i Sjöbergs centrum, på samma avstånd, finns butiker och restauranger.

I Edsberg finns bl a grundskolor och gymnasium, samt bibliotek, vårdcentral och kyrka. Även i Sjöberg finns skolor. Det finns ett flertal förskolor i Edsberg, Landsnora och Sjöberg. Den närmaste förskolan finns i Bergendal, ca 400 m från planområdet.



Befintlig vändplan

Gator och trafik

Planområdet nås från Landsnoravägen via Bössvägen, som närmast planområdet är ca 4,0 m bred. Det finns en mindre vändplan där Bössvägen slutar inom planområdet. Planområdet nås också från Falkbergsvägen i nordväst. Infarten från Falkbergsvägen är dock inte körbar med bil idag.

Närmaste kollektivtrafik är buss på Danderydsvägen, på ca 1,5 km:s avstånd längs Landsnoravägen.

Teknisk försörjning

VA-ledningar finns idag i Bössvägen.

Buller och risker

Enligt kommunens övergripande bullerkartering ligger trafikbullernivåerna under 45 dB(A) inom hela planområdet.

Inom eller i närheten av planområdet finns inga kända riskkällor.

Miljökvalitetsnormer

MKN för utomhusluft: Genom tolkning av kartorna på Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB) hemsida kan konstateras att ingen av miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

MKN buller: Med utgångspunkt från kommunens övergripande bullerkartering kan konstateras att MKN för buller inte överskrids.

MKN Vatten: Dagvattnet från planområdet rinner ut i havsviken Edsviken. Edsviken har statusen ”otillfredsställande ekologisk status” samt ”uppnår ej god kemisk status”. Miljökvalitetsnormen anger målet att god ekologisk och god kemisk status ska uppnås senast 2027. Det är därför viktigt att vattenfrågorna hanteras så att de inte försämrar, utan om möjligt förbättrar Edsvikens vattenkvalitet.



Utsikt över Edsviken

En dagvattenutredning har genomförts som visar att föroreningsmängderna uppnår nivåer för befintlig situation för samtliga studerade ämnen förutom fosfor, kväve och BaP. De överskridande mängderna anses vara så pass små, samt osäkerheten i beräkningarna så pass stora, att bedömningen är att planområdet, med föreslagna dagvattenanläggningar, inte riskerar att försämma möjligheterna för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Kommunerna inom Edsviken vattensamverkan har tillsammans tagit fram ett lokalt åtgärdsprogram för Edsviken med syfte att fastslå vad som krävs för att nå MKN i Edsviken. Det lokala åtgärdsprogrammet anger förbättringsbeting för fosforbelastningen för respektive kommun samt pekar ut förslag på potentiella platser för förbättrad dagvattenrening.

I Sollentuna har åtgärdsbehovet sedan lyfts in i kommunens vattenplan som antogs av kommunfullmäktige i december 2020. En åtgärd i vattenplanen är att förbättra dagvattenreningen utifrån förbättringsbetinget för fosfor.

Ingen av de platser som i det lokala åtgärdsprogrammet pekats ut som potentiella platser för ny eller förbättrad dagvattenrening berörs av planområdet. Föreslagen plan bedöms inte vara i strid med det lokala åtgärdsprogrammet.

Planförslaget

Direktiven i planuppdraget från samhällsbyggnadsnämnden kan sammanfattas i följande punkter:

1. Bevara områdets funktion som grön- och rekreationsområde
2. Bebyggelse i enlighet med befintlig begränsad byggrätt
3. Opåverkad landskapsupplevelse och silhuett
4. Bevara befintlig vegetation och marknivå

För att tillgodose direktiven i så stor utsträckning som möjligt har olika alternativ studerats.

Att planlägga hela området som allmän naturmark bedömdes inte vara möjligt m h t att huvuddelen av området utgörs av privatägda fritidshusfastigheter, och fastighetsägarna önskade kunna nyttja fastigheterna för ny bebyggelse. Vid planläggning behöver hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen och om hela området skulle omvandlas till allmän naturmark mot fastighetsägarens vilja skulle inte tillräcklig hänsyn ha tagits till det enskilda intresset. Det betyder sannolikt att en ny detaljplan enligt detta förslag inte skulle vinna laga kraft.

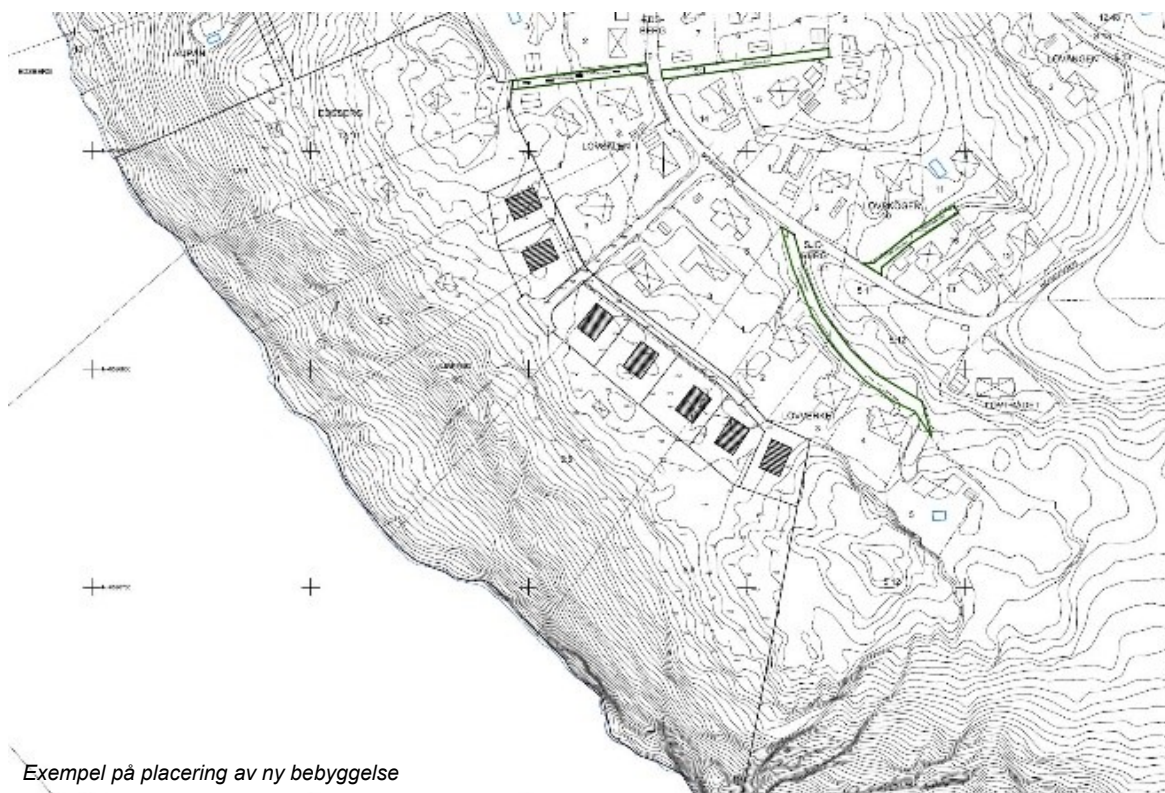
En annan lösning som studerades var att planlägga området med en starkt begränsad byggrätt kring de befintliga fritidshusen, och låta övrig mark inom detaljplan vara kvartersmark som inte får bebyggas

och där vegetation och naturmark så långt som möjligt ska bevaras.

Bedömningen var dock att även relativt små fritidshus i mycket exponerade lägen kommer att påverka omgivningen och landskapet påtagligt, och med möjliga framtida attefallstillbyggnader, attefallshus, friggebodar och uteplatser skulle påverkan bli ännu större. Bygg- och tillfartsvägar samt ledningsdragningar skulle orsaka stora ingrepp i naturen. De tomtplatser som skulle ha skapats kring byggnaderna skulle i praktiken ha omöjliggjort allmänhetens tillträde till huvuddelen av planområdet.

Den lösning som valdes i samråd med fastighetsägarna var att planlägga för nya bostadshus längs den nordöstra gränsen av området, närmast befintliga bostadshus. Övrig mark inom området kan då bevaras som allmänt tillgänglig naturmark, och landskapet påverkas i mindre utsträckning. Den värdefullaste naturen inom området kan med detta förslag bevaras.

Att lägga ut huvuddelen av marken som allmän plats/naturmark och en mindre del som kvartersmark för bostadshus bedömdes vara en rimlig intresseavvägning för att tillgodose det allmänna intresset av naturmark utan att göra för stort ingrepp i fastighetsägarnas äganderätt.



Exempel på placering av ny bebyggelse

Gator och trafik

Planområdet nås via Bössvägen, som förlängs in i planområdet och ges 5,0 m:s bredd, d v s något bredare än befintlig väg som är ca 4,0 m.

Detaljplanen skapar utrymme att anlägga en ny, större vändplan som möjliggör backvändning med sopbil.

Tillfart till de fastigheter som inte ligger vid allmän gata sker via skiftvägar på kvartersmark. Sydost om gatan skapas ett markreservat för gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen. I mötet mellan gemensamhetsanläggningsvägen och lokalgatan skapas ett utrymme för sopkärl.



Referensexempel, naturnära byggande

Ny bebyggelse

Detaljplanen skapar möjlighet att bygga 7 nya småhus i två våningar med en byggnadsarea om högst 120 kvm per hus, med en övervåning som får vara högst 100 kvm. Minsta markareal för varje fastighet är 760 kvm. I varje huvudbyggnad får det finnas högst en bostad. Ingen ytterligare byggrätt för komplementbyggnad ingår

Längs gränserna mot gata, natur och planlöst område föreslås områden som inte får bebyggas med hus.

Områdenas djup är 6 m mot gatan och ca 7 m mot natur och planlöst område. Bostadshusen ska placeras minst 4,5 m från övriga gränser.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 m. För att taken inte ska bli höga och dominerande ska byggnaderna ha låglutande tak med en största tillåtna takvinkel på 14 grader.

För att de nya husen ska smälta in i naturen ska fasaderna utföras huvudsakligen i trä som målas i mörka och dova kulörer, eller ges en naturligt grånande träfasad.

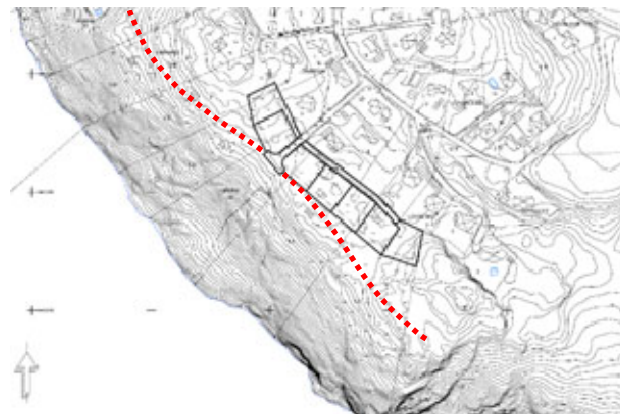
Vegetation på kvartersmark

Inom kvartersmarken ska alla tallar med en stamdiameter över 25 cm (mätt på 1,0 meters höjd över mark) inom 5,0 m från fastighetsgränsen mot naturmark bevaras. Detta gäller även vissa tallar mellan husen. Dessa tallar ska bevaras, och får fällas endast om de utgör en säkerhetsrisk. Inom dessa områden, som markerats på plankartan, ska även skogskaraktären, inklusive markens höjdläge bevaras..

Naturmark

Cirka 88 % av planområdet blir allmänt tillgänglig naturmark. Inom naturmarken ska befintliga fritidshus rivas och tas bort. I övrigt ska naturmarken i huvudsak bevaras som idag.

När delar av platån tas i anspråk för nya bostadskvarter behöver vissa befintliga stigar genom området flyttas, men nya lägen kan skapas i relativt plana lägen närmare branten. En stig kan skapas mellan Falkbergsvägen och den nya vändplanen, och en annan stig kan skapas mellan vändplanen och höjdpartiet sydost om planområdet, som är en omtyckt utsiktsplats.



Möjliga lägen för nya stigar

Utökad lovplikt för så kallade Attefallsåtgärder

Av 9 kap. 8 § PBL följer bland annat att det för ett område som utgör en värdefull miljö krävs bygglov i den utsträckning som framgår av en detaljplan, för att vidta en åtgärd som avses i 9 kap 4 a-4 c §§ PBL (s k Attefallsåtgärder). I förarbetena till PBL framgår att ”denna bestämmelse innehåller kommunens möjligheter att för ett område som utgör en värdefull miljö utöka bygglovsplikten. Vad som avses med ”värdefull miljö” anges inte i lagen. Här är avsikten att lämna ett stort spelrum för det kommunala beslutsfattandet.”

Det aktuella planområdet utgörs av en värdefull miljö i form av en äldre hållmarkstallskog med lång skoglig kontinuitet. Dess höga art- och biotopvärden är kopplade till närvaron av grövre och gamla träd, som utgör livsmiljöer för många ovanliga kryptogamer, ved- och barklevande insekter samt fåglar. Klipporna längs Edsviken karaktäriserar det centrala Sollentuna, och den omväxlande topografin ger området en unik karaktär som erbjuder både ett varierat utbud av ekologiska nischer och möjligheter till ett rikt tillgängligt friluftsliv. Detta sammantaget anser Sollentuna kommun att området utgör en värdefull miljö enligt 9 kap 8 § PBL.

För att den värdefulla miljön så långt som möjligt ska bibehållas införs utökad lovplikt för samtliga av de så kallade Attefallsåtgärderna enligt 9 kap 4a-4c §§ PBL.

Planbestämmelser

Nedan följer en genomgång av planbestämmelserna i detaljplanen, med syfte eller preciseringar.

Användning allmän plats

NATUR - Natur Naturmark

GATA₁ - Lokalgata Bössvägens förlängning utgör lokalgata.

Egenskapsbestämmelser

+46,1 - Markens höjd över angivet nollplan
Marknivå för allmän plats.

Användning kvartersmark

B - Bostäder Bostadshus

Egenskapsbestämmelser

<prickad mark> - Marken får inte förses med byggnad Marken får inte bebyggas med byggnad.

s₁ - Högst en bostad per huvudbyggnad I varje huvudbyggnad får högst en bostad inredas

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 760 kvm Minsta markareal för bostadsfastigheterna är 760 kvm.

h₁ - Högst antal våningar är två Byggnad får ha högst två våningar.

h₂ - Högst byggnadshöjd är 7.0 meter Avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och takplanet är högst 7,0 m.

n₁ - Tall med stamdiameter över 25 cm (på 1 meters höjd) får fällas endast om den utgör en säkerhetsrisk. Skogskaraktären, inklusive markens höjdläge, ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att säkra att alla större tallar närmast naturmarken bevaras och att en mjuk övergång mellan tomtmark och naturmark skapas. Med skogskaraktär avses vegetation som ansluter väl till angränsande naturmark.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Markreservat för allmänna ledningar i skaftvägen.

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning Syftet med bestämmelsen är att reservera mark för gemensam utfartsväg.

p₁ - Byggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns Minsta avstånd från byggnad till fastighetsgräns är 4,5 m.

o₁ - Största takvinkel är 14 grader Syftet med bestämmelsen om låglutande tak är att taken inte ska bli höga och dominerande.

f₁ - Endast friliggande enbostadshus Bostadshusen ska vara friliggande, och får inte sammanbyggas.

f₂ - Fasader ska utföras i huvudsak av trä i mörka och dova kulörer, eller av naturligt grånande trä Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska smälta in i den omgivande naturen med mörka trädkronor och grå berghällar.

b₁ - Minst 75 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för bättre dagvattenhantering

e₁ - Största byggnadsarea är 120 kvm per fastighet. Största bruttoarea för huvudbyggnadens övre plan är 100 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea inom varje fastighet är 120 kvm. För att byggnadernas volym ska upplevas mindre mot omgivningen får övre våningens bruttoarea vara högst 100 kvm.

e₂ - Högst en huvudbyggnad per fastighet.

Komplementbyggnad får inte uppföras. Inom varje fastighet får finnas högst en huvudbyggnad och därutöver ingen komplementbyggnad.

a₁ - Marklov krävs även för fällning av tallar med en stamdiameter över 25 cm (vid 1 meters höjd) inom med n₁ markerat område. Om en tall inom med n₁ markerat område utgör en säkerhetsrisk och därför måste fällas krävs marklov.

Bygglov krävs även för sådana åtgärder som åsyftas i PBL 9 kap. 4a-4c§§. Bestämmelsen innebär att bygglov krävs även för s k Attefalls-åtgärder, såsom komplementbyggnader, tillbyggnader, takkupor och inredande av ytterligare bostad.



Konsekvenser av planförslaget

Undersökning av betydande miljöpåverkan - ställningstagande

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen undersöka och ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen redovisas i en separat handling. I undersökningen görs följande ställningstagande:

Planändringen bedöms inte ge upphov till en betydande miljöpåverkan vilket medför att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte kommer att göras.

Planförslaget förväntas inte innebära betydande miljöpåverkan på vare sig lokala, regionala eller nationella miljömål. Förslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft negativt. Vidare bedöms planen inte påverka andra planer och program negativt.

Följande aspekter ska följas upp i planarbetet:

- Hänsyn ska tas till värdefull natur, genom lämplig utbredning av byggnadskvarter, och genom skyddsbestämmelser
- Husen ska utformas så att påverkan på landskapsbild blir liten
- Dagvatten tas om hand enligt rekommendationer i dagvattenutredning

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Minsta avstånd mellan strandlinje och föreslagna bebyggelsekvarter är ca 110 m.

Dagvattenhantering (ytvatten)

En dagvattenutredning har tagits fram av Rejlers (2023-01-13). I utredningen föreslås att skålförmade infiltrationsytor skapas för att hantera takdagvatten inom respektive tomtmark. För lokalgatan föreslås öppna svackdiken för rening och fördröjning av vägdagvattnet.

Det finns inga dagvattenledningar i Bössvägen. Marken domineras av urberg enligt jordartskartan från SGU, vilket leder till begränsad genomsläpplighet i området. Dock är det relativt små vattenvolymer som behöver fördröjas och övrig markanvändning inom planområdet domineras av naturmark. Dagvatten föreslås därför släppas ut efter

dagvattenanläggningar i form av svackdiken och infiltrationsytor med trög avledning i naturmark innan den når recipienten Edsviken.

Med föreslagen dagvattenhantering inom planområdet uppnås kraven om rening och fördröjning enligt kommunens dagvattenpolicy.

Föroreningsmängder uppnår nivåer för befintlig situation för samtliga studerade ämnen förutom fosfor, kväve och BaP. De överskridande mängderna anses vara så pass små, samt osäkerheten i beräkningarna så pass stora, att bedömningen är att planområdet, med föreslagna dagvattenanläggningar, inte riskerar att försämra möjligheterna för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Översvämningsrisk

Sollentuna kommun gjorde 2015 en översvämningsanalys med hjälp av DHI som utredde konsekvenser vid extrema regn (DHI, 2015). Analysen tog hänsyn till både ledningsnätet och markavrinning vid simulerade regn med 100 års återkomsttid.

Inom de sydöstra delarna av kvartersmarken skapas ansamlingar av vatten med 0,1 – 0,3 m:s djup vid 100-årsregn.

Hänsyn till detta bör tas vid placering av nya byggnader och höjdsättning av marken kring husen.



Översvämningskartering - Sollentuna kommun/DHI 2015.
Planområdet avgränsat med röd linje.

Landskapsbild

Genom att den föreslagna bebyggelsen placeras så långt ifrån den exponerade branten mot Edsviken som möjligt så bedöms påverkan på landskapsbilden bli begränsad. De mest exponerade delarna av planområdet, längst i norr och i väster, lämnas orörda.

En ridå av tallar blir kvar mellan de flesta av de nya husen och branten. De nya husen kommer att synas

mellan trädstammarna, men genom att en fasadutformning med diskreta färger föreskrivs så minskar påverkan på landskapsbilden.

Nedan visas fotomontage av Falkberget med nya bebyggelsen inlagd i foton tagna från Edsvikens västra strand.



Från Strandvägen med ny bebyggelse



Från Ringvägen med ny bebyggelse

Grönytor

Den naturvärdesinventering som ligger till grund för planförslaget visar att den mest värdefulla vegetationen i huvudsak ligger inom planområdets norra och västra delar. Ingen ny bebyggelse föreslås inom dessa delar.

Befintlig vegetation, främst i form av tallar, kommer att tas bort inom delar av kvartersmarken innan de nya husen uppförs. För att bevara tallar närmast naturmarken och mellan tre av husen, har en bestämmelse införts som anger att tallar med en stamdiameter över 25 cm (mätt på 1,0 meters höjd) ska bevaras om de inte utgör en säkerhetsrisk. Även markens skogskaraktär och marknivå inom dessa delar ska bevaras.

Genom att 88 % av planområdet omvandlas till allmänt tillgänglig naturmark så bedöms att översiktsplanens riktlinje om markanvändningen ”Grön- och parkområde” uppfylls i högre grad än om ingen detaljplan tagits fram och befintliga fritidshusfastigheter skulle ha bebyggts med nya fritidshus, utspridda över området. Direkt söder om planområdet finns ett stort allmänt tillgängligt naturområde.

Fåglar och fladdermöss

En fågel- och fladdermusinventering har tagits fram av Greensway som underlag för en bedömning av detaljplanens förenlighet med Artskyddsförordningen.

Artskyddsutredningen för fåglar på Falkberget visar att livsmiljöns kontinuerliga funktion för samtliga de fågelarter som kan tänkas häcka eller födosöka i inventeringsområdet inte kommer att påverkas negativt av exploateringen. Den sammanvägda bedömningen är därför att den planerade exploateringen inte medför en negativ påverkan på fågelpopulationer på lokal eller regional nivå.

Artskyddsutredningen för fladdermöss visade att ingen av de sex fladdermusarter som observerats inom 4 km från planområdet kommer att påverkas negativt av den planerade exploateringen av Falkberget. Bedömningen grundar sig främst på att inga yngelkolonier eller viloplatser kunde bekräftas inom planområdet. En stuga och ett träd som ligger invid de planerade tomtgränserna bedömdes kunna vara lämpliga viloplatser för fladdermöss. Trädet står på blivande allmän plats. Om trädet undantas från avverkning bedömer Greensway att ingen dispens från artskyddsförordningen behövs inför exploateringen. Stugan var mindre lämplig som viloplatser än trädet, och Greensway bedömer att den kan rivas utan att påverka de regionala fladdermuspopulationerna. Belysning av tidigare obelysta områden inom och utanför planområdet kan leda till att dessa livsmiljöer blir sämre lämpade för fladdermöss. Det är därför viktigt att belysning både under byggnationsfasen och när bostadshusen byggts är

riktade så att områden utanför hustomterna inte belyses.

Gator och trafik

Bössvägen förlängs in i planområdet och en ny, större vändplan som möjliggör backvändning med sopbil anläggs. Tillfart till de fastigheter som inte ligger vid allmän gata sker via skaftvägar på kvartersmark. Sydost om gatan finns en befintlig, enkel skogsväg, som omvandlas till skaftväg för fastigheterna sydost om gatan.

Parkering

Parkering anordnas inom varje fastighet. Ingen allmän parkering planeras.

Tillgänglighet

Bebyggelsen och den yttre miljön kring bostadshusen ska anpassas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga eller andra funktionsnedsättningar. Då naturmarken till stora delar är brant så är tillgängligheten till dessa delar begränsad för rörelsehindrade personer.

Trygghet och brottsförebyggande

De övergivna och förfallna befintliga fritidshusen har varit tillhåll för personer som skapat otrygghet i området. Genom att riva de övergivna husen, och ersätta dem med bebodda hus kan den upplevda tryggheten för boende i omgivningen öka.

Barnkonsekvenser

Genom att huvuddelen av den idag privata marken blir allmän naturmark så kan den långsiktigt användas som grön- och rekreationsområde. Den upplevda otryggheten kring de övergivna fritidshusen i området upphör när husen rivits.

Teknisk försörjning

Ledningar

VA-ledningar finns idag i Bössvägen. Dagvattenledning finns dock inte.

Avfallshantering

Den befintliga mindre vändplan ersätts med en vändplan som är dimensionerad för sopbil. Bössvägens bärighet behöver säkras till BK2. Utrymme för avfallskärl behöver reserveras på kvartersmark vid skaftvägarnas anslutning till lokalgatan.

Energi och material

Den nya bebyggelsen ska utformas på ett sätt som minimerar material- och energiflödena. För att minimera flödena bör ett livscykelperspektiv antas som tar hänsyn till bl a både bygg- och driftskedena.

Genomförandefrågor

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, gator m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900), lydelsen från 2 januari 2015.

Tidplan

Detaljplaneprocessens beräknade tider:

- Samråd, våren 2023.
- Granskning, våren 2023
- Beslut om exploateringsavtal i Kommunfullmäktige, hösten 2023.
- Beslut om antagande i Kommunfullmäktige, hösten 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 5 år räknat från det datum som beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

När detaljplanens genomförandetid börjar har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägars vilja, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmänna platser, gata, och natur samt övriga allmänna platser och ansvarar för drift av dessa.

Ledningar

Detaljplaneområdet är inom verksamhetsområden för vattenförsörjning och spillvatten vilket innebär att Sollentuna Energi & Miljö AB (SEOM) är huvudman.

SEOM är leverantör för el och fiber inom Sollentuna kommun. SEOM ansvarar för sina ledningar fram till förbindelsepunkt till respektive fastighet. För fiber och telefoni finns flera aktörer än SEOM på marknaden, varför flera olika operatörer kan bli aktuella.

Fastighetsägaren ansvarar för ledningar inom kvartersmark fram till förbindelsepunkter hänvisade av SEOM.

Dagvatten

Inom kvartersmark

Inom kvartersmark är fastighetsägaren ansvarig för utförandet av de anläggningar som krävs för hantering av fastighetens dagvatten. Detta innefattar även dagvattenanläggningar såsom eventuella infiltrationsanläggningar, magasin för flödesutjämning och fördröjning

Inom allmän plats / Allmänna anläggningar

Inom allmän plats är kommunen ansvarig för dagvattenanläggningar som samlar upp dagvatten från allmän gata eller annan allmän plats. Kommunen kan ålägga annan i sitt ställe att uppföra dagvattenanläggningarna.

Fastighetsrättsligt genomförande och konsekvenser

Fastigheter

Marken inom planområdet berör sju fastigheter, enligt förteckning nedan, varav sex av fastigheterna är i privat ägo av en och samma fastighetsägare samt en fastighet som är i kommunal ägo.

Fastighet	Ägare
Edsberg 12:9	Falkberget Förvaltning AB
Edsberg 12:10	Falkberget Förvaltning AB
Sjöberg 5:2	Falkberget Förvaltning AB
Sjöberg 5:3	Falkberget Förvaltning AB
Sjöberg 5:5	Falkberget Förvaltning AB
Sjöberg 5:6	Falkberget Förvaltning AB
Sjöberg 5:1	Sollentuna Kommun

Fastighetsbildning och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att mark inom planområdet överförs mellan fastigheterna. Kommunen och Falkberget Förvaltning AB avser att sinsemellan överlåta mark inom detaljplaneområdet. Genomförandet av detaljplanen innebär att mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark ska regleras till kommunens fastighet och mark som är utlagd som kvartersmark ska regleras till fastigheter som ägs av Falkberget Förvaltning AB.

Det innebär att fastigheterna Edsberg 12:9 och Edsberg 12:10 i sin helhet regleras in i kommunens fastighet Sjöberg 5:1 för att utgöra allmän plats. Fastigheterna Sjöberg 5:2, Sjöberg 5:3, Sjöberg 5:5 samt Sjöberg 5:6 regleras delvis in i kommunens fastighet Sjöberg 5:1 för att utgöra allmän plats. Kommunal mark från fastigheten Sjöberg 5:1 behöver i sin tur regleras in i fastigheterna Sjöberg 5:3 samt Sjöberg 5:5 för att tillskapa den nya kvartersmarken.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske. Lantmäteriet prövar frågor om fastighetsbildning. Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Fastighetsägaren planerar sedan genom avstyckning att bilda flera nya fastigheter inom kvartersmarken i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning föreslås för gemensam utfartsväg och uppställningsplats för sopkärl.

Gemensamhetsanläggningen bildas genom en anläggningsförrättning som handläggs av Lantmäteriet. I beslutet slås fast vilken standard

anläggningen ska ha och hur fastighetsägarna ska dela på kostnader för anläggande och drift. Fastighetsägarna ansvarar själva för att bygga anläggningen.

Servitut

Om en gemensamhetsanläggning för underjordiska ledningar inte bildas inom kvartersmarken behöver ledningsdragningar fram till överenskommen förbindelsepunkt i allmän plats garanteras genom servitut för de blivande fastigheterna i planens södra del.

Avtal

Exploateringsavtal

Genomförande- och kostnadsansvar regleras i ett avtal som tecknas mellan Sollentuna kommun och Falkberget Förvaltning AB. Innan detaljplanen antas ska avtalet tecknas. Avtalet ska godkännas av Kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen.

Avtalet reglerar marköverlåtelser och rättigheter som är nödvändiga att genomföra för bebyggelse av detaljplanens kvartersmark och utförande av allmän plats.

Avtalet reglerar även frågor gällande kostnads- och genomförandeansvar kopplat till detaljplanen. Avtalet avser bl a åtaganden för anläggandet av gator samt övrig hantering och kostnadsfördelning av allmänna platser som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras, se även vidare under ekonomiska frågor.

Fastighetsbildning

En överenskommelse om fastighetsreglering för Lantmäteriets prövning kommer, i samband med att exploateringsavtalet tecknas, tecknas mellan Kommunen och Falkberget förvaltning AB avseende de regleringar av mark som genomförandet av detaljplanen fordrar.

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för genomförande av marköverlåtelser avseende allmän plats och kvartersmark.

Fastighetsägaren ansöker om de åtgärder som erfordras för att tillskapa nya fastigheter inom blivande kvartersmark.

Försörjning

Det åligger fastighetsägaren att teckna särskilda avtal med respektive ledningsägare för anslutningar till kvartersmarken.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Planförslaget innebär ut- och ombyggnad av allmän plats genom att en gata och vändplats med bärighet BK2 tillskapas i slutet av Bössvägen. Den nya gatan och vändplatsen kommer anläggas på fastigheten Sjöberg 5:1. Projektering av gatan ska genomföras.

Dagvatten

För detaljplanen finns en dagvattenutredning framtagen av Rejlers i januari 2023. Inom kvartersmark ska dagvattenåtgärder anläggas i enlighet med dagvattenutredningen. Föreslagen dagvattenhantering utgår ifrån Sollentunas dagvattenpolicy som innebär att dagvattenhanteringen ska bidra till att minska föroreningsmängden i dagvattnet, bevara vattenbalansen, berika stadsmiljön, utjämna dagvattenflöden och minska konsekvenserna vid översvämning.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. VA-försörjningen är tänkt att ske med nya ledningar som ansluts till kommunens befintliga ledningsnät i Bössvägen.

El

El-försörjning är tänkt att ske med nya ledningar som ansluts till kommunens ledningsnät i Bössvägen.

Avfall

Utformning och dimensionering av uppställningsyta för sophämtning ska samrådas med Sollentuna Energi och Miljö AB.

Förorenad mark

Innan åtgärder som schaktning, sanering eller annat markarbete påbörjas ska fastighetsägaren skicka en anmälan enligt 28§ förordning (1989:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till Sollentunas miljö- och hälsoskyddsenhet.

Påträffande av markföroreningar medför upplysningsplikt för fastighetsägaren till tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalken 10 kap 11 §. Anmälan till tillsynsmyndigheten krävs innan återanvändning, efterbehandling eller schaktning av förorenade massor påbörjas.

Sprängning

Sprängning inom planområdet ska undvikas för att i så stor utsträckning som möjligt bevara värdefull natur.

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för detaljplanens genomförande regleras i kommande avtal mellan fastighetsägaren och Sollentuna kommun. Avtalet ska godkännas i samband med att detaljplanen antas.

Ersättning för markförvärv

Fastigheter och mark som överläts mellan Sollentuna kommun och Falkberget Förvaltning AB ska överlätas fria från inteckningar. Ersättning för mark som överförs mellan kommunen och Falkberget Förvaltning AB:s fastigheter regleras i kommande avtal mellan fastighetsägaren och Sollentuna kommun.

Gatu- och exploateringskostnader

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning enligt Plan- och bygglagen (6 kap 24-27 §§). I korthet går bestämmelserna ut på att fastighetsägare som har nytta av de allmänna anläggningarna ska vara med och bekosta anläggande av dem. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Gatukostnaden avses att regleras i kommande avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Planavgift

Fastighetsägaren betalar planavgift i enlighet med kommunens plantaxa i samband med bygglovsansökan.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker och bekostar den fastighetsbildning som erfordras för genomförande av marköverlåtelse avseende allmän plats och kvartersmark.

Fastighetsägaren bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförande av marköverlåtelse avseende kvartersmark, samt förrättningar enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen inom blivande kvartersmark.

Bygglov

För bygglov och nybyggnadskarta tar kommunen ut avgifter enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa. Fastighetsägaren betalar själv sådana avgifter.

Markföreningar

Ansvar och kostnader för avhjälpande av förebad mark regleras i kommande avtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

Anläggnings- och anslutningsavgifter

Samtliga anläggnings- och anslutningsavgifter enligt nedan bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och avlopp

För anslutning till den allmänna VA-anläggningen debiterar SEOM anläggningsavgifter enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Anläggningsavgiften för varje enskild fastighet beräknas utifrån ett antal olika faktorer såsom antal förbindelsepunkter, typ av servisledning, tomtyta och hur dagvattnet ska tas om hand. Fastighetsägaren svarar för att själv ta kontakt med SEOM för att få en beräkning av anläggningsavgiften i det enskilda fallet.

EI

För anslutning till det allmänna elnätet debiterar SEOM enligt gällande taxa alternativt individuellt efter förfrågan. I anslutningsavgiften ingår inte kostnader för schaktning, återfyllnad och rörläggning av servisledning inom tomtmark, samt mätarskåp.

För mer detaljerad information hänvisas fastighetsägaren till SEOM.

Tele, opto

För opto/bredband och telefoni finns flera aktörer på marknaden, varför flera olika huvudmän kan bli aktuella för sådana ledningar. Fastighetsägaren svarar för att själv ta kontakt med tilltänkt leverantör för att få beräkning av anläggningsavgifter.

Övriga kostnader

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar erforderliga tekniska utredningar, byggnationer, anläggningar samt eventuella andra åtgärder inom kvartersmarken.

Medverkande

Mats Lindström, planarkitekt

Emelie Englund, exploateringsingenjör

Lejla Cengic, stadsarkitekt

Katarina Tittelbach, miljöplanerare

Raheleh Joorabechi Shohrati, miljöplanerare

Rikard Dahlén, naturvårdschef

Björn Eriksson, ekolog

Rodolfo Castiglioni, bygglovhandläggare