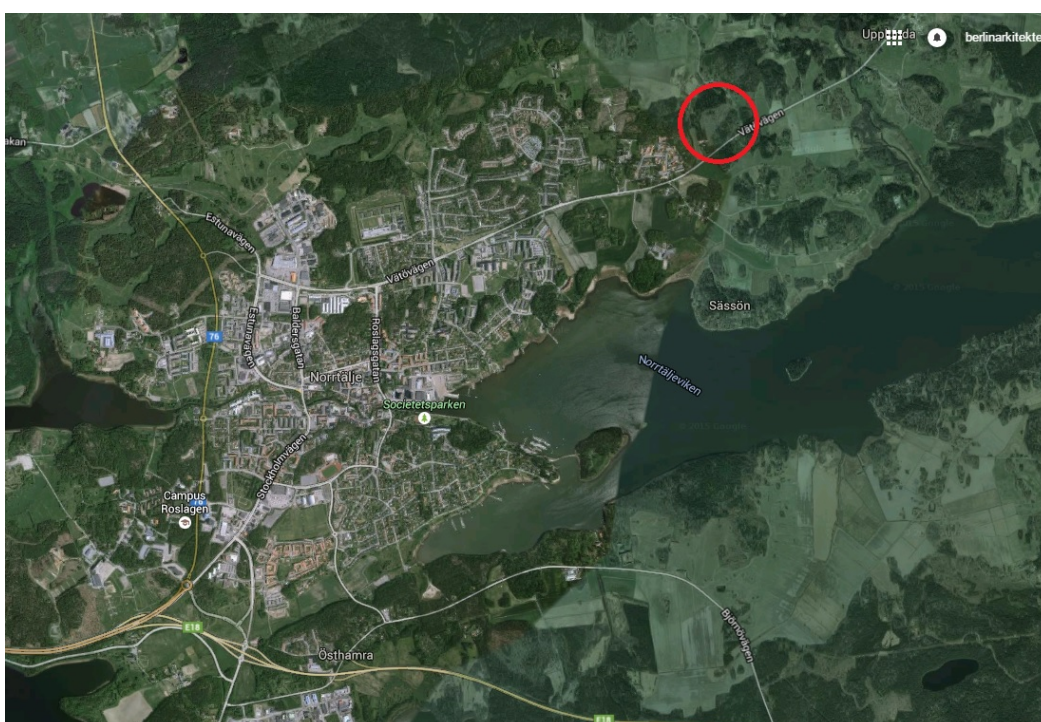


PROGRAMSAMRÅDSHANDLING 2016-09-19

Program till detaljplan för del av fastigheten Hårnacka 1:1 i Estuna och Söderby-Karl församling

Dnr 15-3071.214

Ks 15-1348.214



PLANBESKRIVNING

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



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att utreda möjligheten att bebygga delar av Hårnacka 1:1, skifte 2 med bostäder i form av 15 friliggande bostadshus och 60 bostäder i radhus uppdelat i byggnader med fyra bostäder i varje i tre delområden. Gångstråk och vägar i området kommer ansluta till lokalgatan med det intilliggande villaområdet. Närmaste busshållplats in mot Norrtälje ligger cirka 250 meter väster om planområdet.

Vatten- och avloppsanslutningen förväntas bli kommunal.

Det aktuella programområdet saknar idag detaljplan och ligger utanför *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*, varför arbetet påbörjas med ett program. Programmets syfte är att ange utgångspunkter och mål för den tänkta planen och att i ett tidigt skede i samråd inhämta synpunkter från berörda parter innan kommunens ställningstaganden är låsta. I programmet redovisas översiktliga och allmänna intressen med en preliminär bedömning av hur eventuella konflikter mellan intressena kan vägas.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger cirka 1,5 km öster om Norrtälje och omfattar fastigheten Hårnacka 1:1, skifte 2, som består av två skogsområden norr om Vätövägen, på var sida om Hårnackavägen. Det västra området har en area på 61 790 kvm och är delvis kuperat, det östra har en area på 13 200 kvm är ett relativt plant markområde.

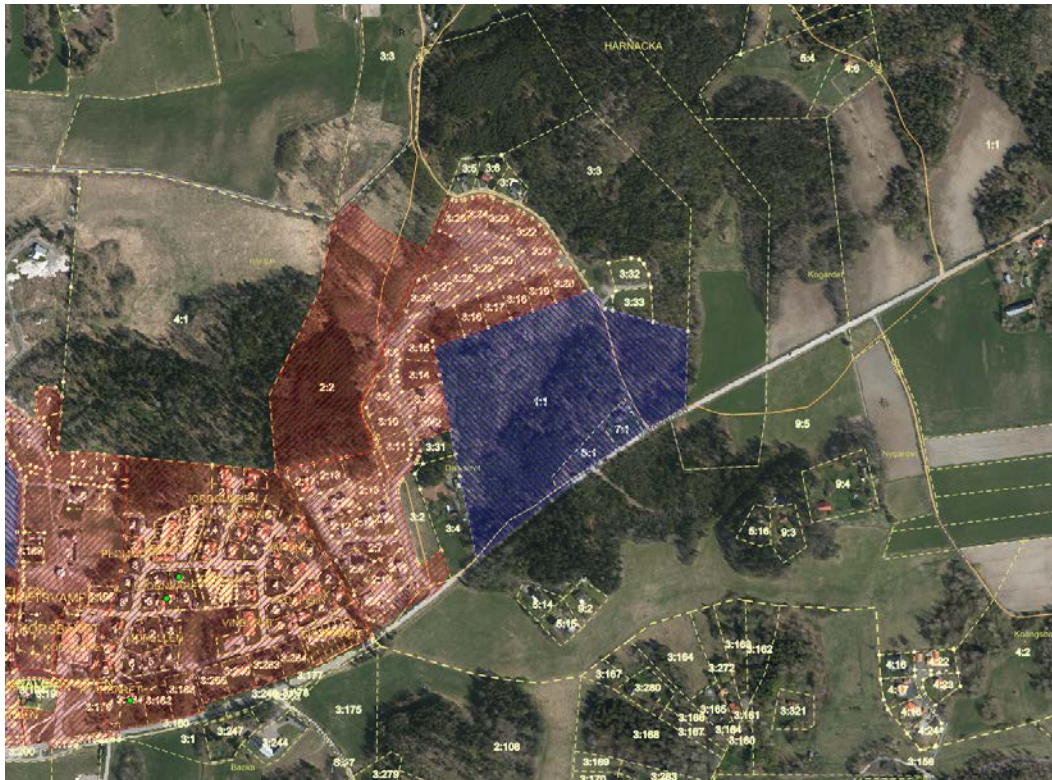
Planområdet gränsar till ett befintligt villaområde i väster och norr. (Detaljplan för fastigheterna Hårnacka 2:7 och del av Hårnacka 3:2 som vann laga kraft 2010-10-28). Fastigheten gränsar till Hårnacka 3:4 där det bedrivs mindre hästskötsel med två hästar.

Fastigheten Hårnacka 1:1, skifte 2 samt de fastigheterna som ligger nor om Vätövägen (Hårnacka S:1 och Hårnacka 7:1) föreslås ingå i detaljplan. Markområdet uppgår till cirka 8 ha.

Efter att fastigheten Hårnacka 1:1 med flera blir planlagd blir fastigheterna Hårnacka 3:2, 3:4 och 3:31 de enda fastigheterna i området som inte är planlagda. Utveckling av staden österut pågår. Om denna utveckling ska försätta behöver hästverksamheten på fastigheten Hårnacka 3:4 utredas. Fastighetens begränsade areal torde omöjliggöra en ytterligare utvidgning av verksamheten. Nuvarande omfattning av verksamheten är så begränsad att den inte bedöms menligt inverka negativt på boendemiljön för de planerade bostäderna. Det är emellertid viktigt att få en samlad bild av hur området ska utvecklas i ett större sammanhang och skapa genvägar så att man kan ta sig



mellan områdena via lokalgator/gc-vägar. Därför lämnas de fastigheterna (Hårnacka 3:2, 3:4 och 3:31) utanför planområdet.



Programområdet – blå skraffering.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av enskilda fastighetsägare och kommunen. Fastigheten Hårnacka S:1 är samfällid, obebyggd skogsmark. Fastigheten Hårnacka 7:1 är privatägd bostadsfastighet. Fastigheten Hårnacka 9:5 ägs av Norrtälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Enligt **ÖP 2040** ska Norrtälje kommun integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen. Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter.

I **utvecklingsplanen** för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige 2004-03-29, är området inte tänkt för nybebyggelse (ligger omedelbart utanför).



DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Detaljplan finns inte för planområdet. Detaljplan för villabebyggelse finns i omedelbar anslutning väster och norr om planområdet. (Detaljplan för fastigheterna Hårnacka 2:7 och del av Hårnacka 3:2 som vann laga kraft 2010-10-28).

Inga förordnanden berörs.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen har 2015-05-20 beviljat positivt planbesked för planläggning av fastigheten Hårnacka 1:1. Kommunstyrelsen godkände projektplan för detaljplanen 2015-10-07.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och 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) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Området som idag är obebyggd skogsmark kommer att exploateras med bostäder. Gröna släpp i området ska bevaras och utvecklas för att skapa genvägar för att kunna ta sig mellan områdena. Den tillkommande trafiken kommer att öka marginellt men påverkan på luftkvalitet och buller från trafik kommer inte vara märkbar. Miljömålet God bebyggd miljö förväntas inte påverkas negativt. Inga föroreningar finns då marken inte har använts för annat än skog. Marken består av berg. Risk för erosion, skred eller sättningar bedöms inte föreligga. Stadsbilden kommer att förändras.

Bostadsbebyggelsen fortsätter att växa österut. Förändringen bedöms inte påverka stadsbilden negativt under förutsättning att hänsyn tas till topografi, vegetation och fastigheternas storlek. Bebyggelsen ska placeras och utformas så att schaktning eller utfyllnad minimeras.

Det övergripande målet, enligt samverkansstyrets politiska program 2014-2018, är att kommunen skall utvecklas så att en befolkningstillväxt i nivå med Stockholmsregionen är möjlig. Det förutsätter att det totala antalet



nyproducerade bostäder ska uppgå till minst 450 per år, varav minst 150 av bostäderna skall vara hyresrätter. Exploatering med bostäder bidrar positivt till både lokala och regionala mål.

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte kan 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 planhandlingar under planprocessen.

En separat behovsbedömning behovsbedömning har tagits fram och ska samrådats med länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Området består av två skogsområden norr om Vätövägen, på var sida om Hårnackavägen. Det västra området är delvis kuperat. Det östra är ett relativt plant markområde. Ett nytt villaområde ligger i väster och norr.

Fastigheten gränsar till Hårnacka 3:4 där det bedrivs mindre hästskötsel (tävlingshästar för trav och dressyr) med två hästar. Stallet ligger i nordöstra hörnet och två stycken smärre rast-och beteshagar finns, en i norra och en i södra delen.

Vätövägen passerar söder om planområdet.

MARK OCH VEGETATION

Området består främst av ungskog. Det som utmärker området är det höga lövinslaget och även några hällar med äldre tallar. Den nordvästra halvan av området utgörs av skog som avverkades för mellan 10 och 15 år sedan. Den södra och östra delen består av ung likåldrig blandskog som är lövrik med främst ek och sälg.

I söder är det även en cirka 80-årig gallrad barrblandskog som består mest av gran men även har en del lövträd och tall. Bitvis i söder är det även delar med mycket löv, som t.ex. ett tätt bestånd av ung vide och asp med mycket lågorter. Där har det även huggits ut ett stråk av skog för en ledning.

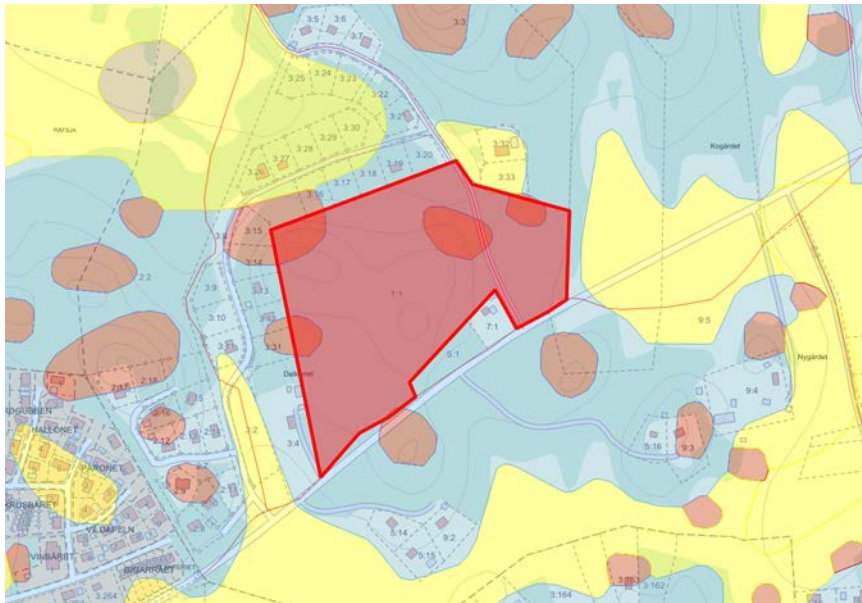
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Jordarten består av morän och berg (Källa SGU). Förhållandena ser översiktligt goda ut för grundläggning av byggnader.

Planområdet är brant och skogbevuxet. Vid planläggning ska hänsyn tas till topografi, vegetation och fastigheternas storlek. Bebyggelsen ska placeras och utformas så att schaktning eller utfyllnad minimeras.



Den nya bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas efter befintlig terräng för att undvika intrång eller fula avslut mot omkringliggande natur samt att anslutning till befintliga fastigheter och mot Vätövägen blir naturlig. En förprojektering av vägar ska göras.



Utdrag ur jordartskarta, källa Norrtälje kommun.

FÖRORENAD MARK

Någon kännedom om förorenad mark föreligger inte.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

In- och utfart till området planeras via Hårnackavägen.

Gator inom området kommer i huvudsak att planläggas som allmän platsmark. Gator inom grupphusområdena kan möjligen förläggas på tomtmark.

Parkering ordnas på tomtmark för friliggande bostadshus. Parkering för radhusen ordnas i gemensamma carports eller gemensam markparkering i anslutning till bostäderna. Gällande parkeringsnorm skall uppfyllas.

SERVICE

Närmaste busshållplats in mot Norrtälje ligger cirka 250 meter väster om planområdet.



Avståndet till närmaste dagligvarubutik (Norrköping) är cirka 2 km.

Barnkonsekvenser

Skola/förskola finns i angränsande område cirka 300 meter västerut. Möjligheten att ta sig som gående eller med cykel via befintligt villaområde ska ses över i planprocessen.

Lek och rekreation

Inom området finns bra förutsättningar att tillgodose lek och rekreation.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planområdet ligger norr om Vätövägen som idag är starkt trafikerad. Redan idag finns det bostäder längs Vätövägen som påverkas av för höga bullernivåer från trafiken. Trafiken på Vätövägen förutses dessutom öka i och med ytterligare framtida planerade bostadsexploateringar nordost om Norrtälje tätort. En bullerutredning ska göras inför samrådet.

Under planläggningen skall man undersöka om begränsning av hastigheten på Vätövägen är möjlig, vilket skulle förbättra bullersituationen avsevärt för såväl befintlig som planerad bebyggelse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten- och avloppsanslutningen förväntas bli kommunal.

DAGVATTEN

Dagvattenfrågan är inte utredd i dagsläget, men avsikten är att dagvatten ska omhändertas lokalt i möjligaste mån (LOD). En dagvattenutredning kommer att göras innan samrådet.

En klimatanpassad och långsiktigt hållbar dagvattenhanteringen ska eftersträvas för hela området, vilket innebär att byggnader ska placeras på höjdparter och grönytor i lågstråk. Dagvattenflöden ska begränsas genom infiltration och fördröjning, dagvattnets föroreningsbelastning ska begränsas genom, i möjligaste mån, naturlig rening på väg till recipient.

EL OCH UPPVÄRMNING

Eluppvärmning med värmeåtervinning, Ftx system eller luftvärmepump.

TELEFONI OCH BREDBAND

Enligt krav och möjligheter.

AVFALL

En station i området föreslås för källsortering.



PROGRAMSKISS

Bebyggelsen föreslås ligga på två sidor om den befintliga lokalgatan, Hårnackavägen som i sin tur leder fram till Vätövägen. Det mindre området ligger på östra sidan och är relativt plant. Det har blandad löv-barrskog och är relativt lättframkomligt. Bebyggelse här är placerad på ett tilltaget avstånd ifrån Vätövägen och omgärdas av en växt- och trädbarriär. Här planeras cirka 20 bostäder i radhus.

Det större området, som ligger på västra sidan består mestadels av barrskog och är delvis avverkat. Topografin är böljande med två höjder på 22 meter över havet. Genom området finns en naturlig stigning som lämpar sig bra för att anlägga en väg med bebyggelse på båda sidor. Stora delar av området har lämnats som öppen naturyta och barriär mot den anslutande bebyggelsen i väster och norr. Här planeras för två grupper bostäder i radhusform (2 x 20 bostäder) och 15 tomter på minst 1 400 kvm.

En cykelväg föreslås i södra delen av området, norr om Vätövägen.



Illustrations skiss, Berlin Arkitekter, 2016-05-16.



TIDPLAN:

Programsamråd	4:e kvartalet 2016
Samråd	1:a kvartalet 2017
Granskning	2:a kvartalet 2017
Antagande	3:e kvartalet 2017

**MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV
PROGRAMHANDLINGEN**

Programhandlingen har upprättats av Berlin Arkitekter genom arkitekt Anders Berlin i samråd med projektgrupp från Norrtälje kommun.

Medverkande tjänstemän från kommunen har varit:

Olivera Boljanovic, 1:e planarkitekt – Plan och exploatering

Matilda Johansson, exploateringsingenjör – Plan och exploatering

Josefin Sandberg, kommunekolog – Strategisk planering

Peter Sartorius, projektledare – Gata/Park

Hanna Leife, enhetschef – VA Utredning/Planering

Johan Stonegård, brandingenjör – Räddningstjänsten

Mattias Andersson, verksamhetsutredare - Renhållning

Malin Olofsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör – Bygg och miljö

Fredrik Johansson, bygglovhandläggare – Bygg och miljö

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e planarkitekt

Anders Berlin
Arkitekt, Berlin Arkitekter