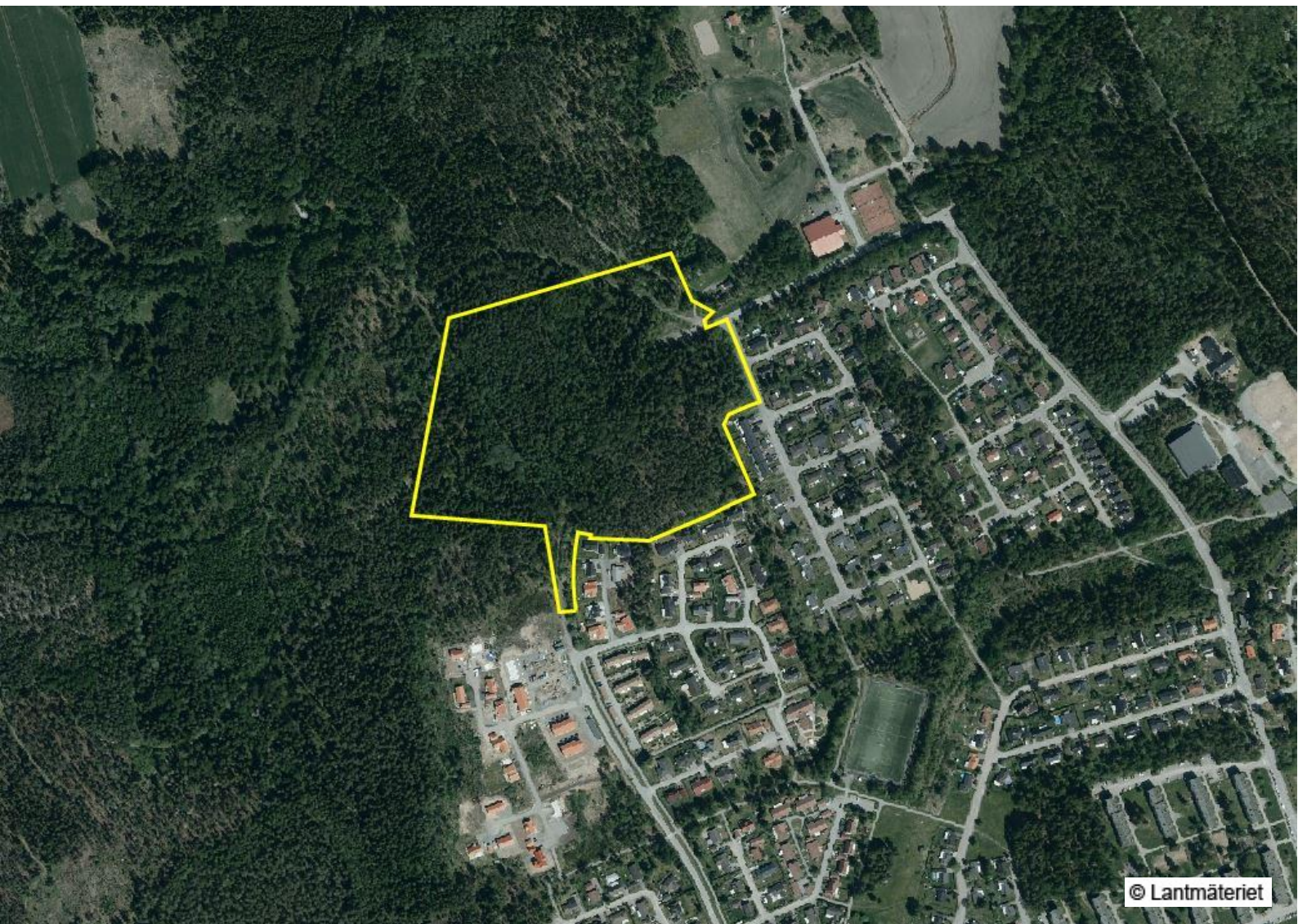




Detaljplan för Västertorpsskogen, fastigheten Rimbo-Tomta 3:31 och del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, i Rimbo församling

START-PM

Ks 19-105.214



POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas för fastigheten Rimbo-Tomta 3:31 och del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 för att pröva möjligheten att planlägga för flerbostadshus, radhus, villatomter, förskola, gruppbostäder samt eventuellt lokaler.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900).

2. BAKGRUND

Det aktuella planområdet, kallat Västertorpsskogen, finns beläget i den nordvästra delen av Rimbo cirka 1,5 km från centrum.

Kommunstyrelsen godkände 2018-05-21 en projektplan för exploateringsprojekt Västertorpsskogen samt start av anbudsproceduren och start av detaljplan för området. Ett anbudsproceduren har hållits och markanvisningsavtal har tecknats mellan Norrtälje kommun och Tranvik Projekt AB, godkänt av KF 2019-01-21.

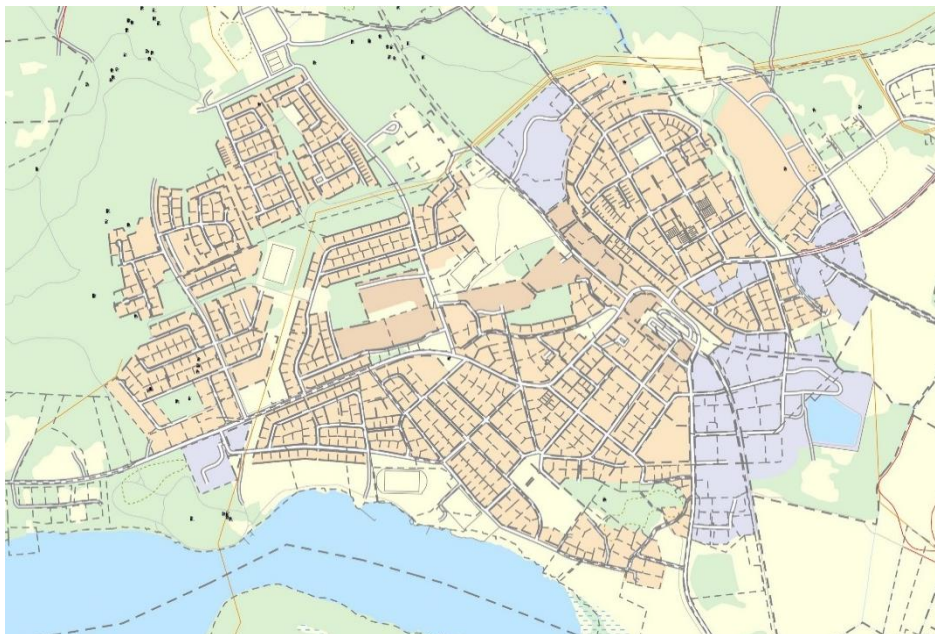


Bild 1. Västertorpsskogen i Rimbo.

Exploatörens koncept är "Hus i park" för flerfamiljshusen (punkthusen) norr om huvudgatan (förlängningen av Västertorpsvägen). Tanken är att området ska uppfattas vara en del av, eller en förlängning av, skogen. Ambitionen är att bygga trähus i 3-5 våningar med solpaneler på sluttande tak. Totalt cirka 270 bostäder fördelade på 15 punkthus, 12-16 lägenheter i varje hus.

Punkthusen ska innehålla en blandning av hyresrätter och bostadsrätter och ett visst antal lägenheter med sociala kontrakt. Parkering i garage under hus och markparkering.

Söder om huvudgatan föreslår exploatören radhus, äganderätter (cirka 30 stycken). Kommunen vill också ordna villatomter i anslutning till befintliga villatomter. Dessa kommer kommunen att sälja i egen regi. Sammantaget föreslås upp till 300 nya bostäder i Västertorpsskogen.



Det ska även inrymmas en förskola för cirka 100 barn, cirka 900 kvm. Inom området planeras även för ett gruppboende (äldreboende), helst i byggnaden intill för samutnyttjande av vissa lokaler så som kök. Behovet för gruppboendet är cirka 55 lägenheter.

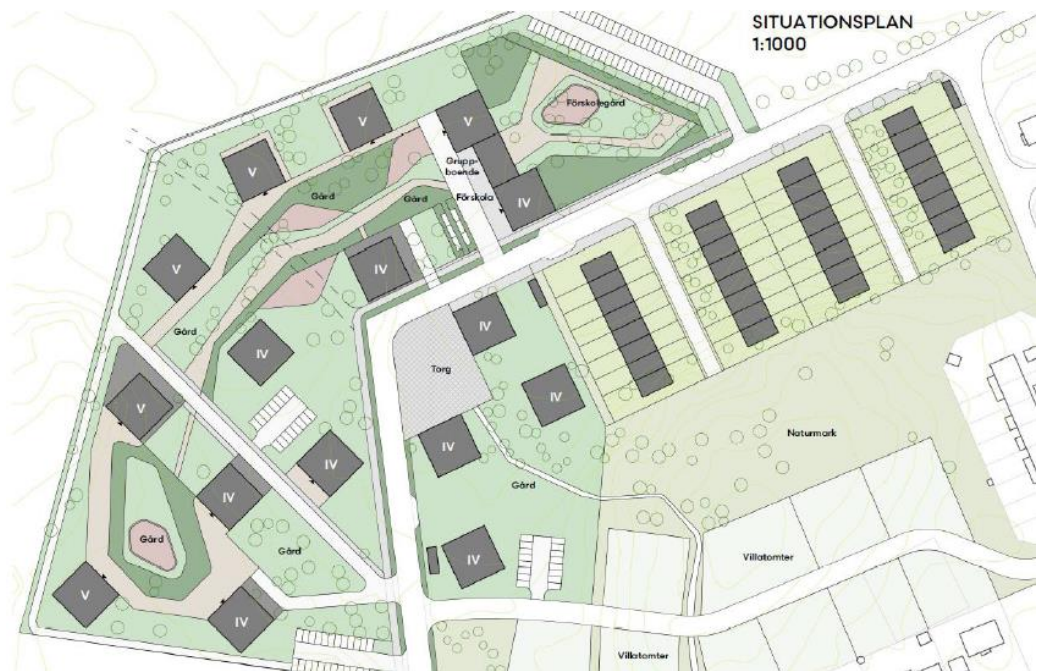


Bild 2. Exploatörens skiss, från bilaga till markanvisningsavtalet (Tranvik Projekt AB).



Bild 3. Exploatörens bild, fågelperspektiv mot sydväst, från bilaga till markanvisningsavtalet (Tranvik Projekt AB).



3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

I översiktsplanen för Norrtälje kommun 2040 (antagen av KF 2013-12-09) ska nyproduktionen av bostäder öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Målen i översiktsplanen lyfter byggande av bostäder i anslutning till befintliga tätorter där kollektivtrafik i prioriterade stråk ska möjliggöras för att göra tätorten mer tillgänglig.

I den gällande fördjupade översiktsplanen för Rimbo (antagen av KF 2010-05-10) presenteras ett planförslag som ska möjliggöra att Rimbo tätort kan ha en nattbefolkning på 6000 invånare år 2020. Området Nordvästra Rimbo belastas av ett vägreservat för riksväg 77, varför Västertorpsskogen inte pekas ut i översiktsplanens plankarta som ett område för utveckling av bostäder. Det norra vägreservatet är inte längre aktuellt, och för närvarande pågår en process med att ta fram en ny fördjupning av översiktsplanen för Rimbo.



Bild 4. Utdrag ur fördjupning av översiktsplanen för Rimbo (2010-05-10). Västertorpsskogen markerad med röd ring.

3.2 DETALJPLANER

För del av Västertorpsskogen gäller detaljplan för del av Östra Ekebyområdet, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo (laga kraft 1990-01-29). Området är i denna detaljplan planlagt som natur.

En mindre del av detaljplan för Västertorp NV, del av Rimbo-Tomta 7:1 och 3:24 i Rimbo församling (laga kraft 2011-02-23) berörs också. För den delen som berörs är markanvändningen natur. Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år och har således inte gått ut.

Söder om området angränsar detaljplan för fastigheten Jägmästaren 1 (laga kraft 2005-05-30). Detaljplanen tillåter friliggande enplansvillor.

Nordöst om Västertorpsskogen finns stadsplan för industriområde fastigheten Ekeby 3:7 (laga kraft 1908-06-11). Den anger markanvändningen småindustri men kommer inte att realiseras då den står i konflikt med utvecklingen av både Bålbroskogen och Västertorpsskogen. Kommunen äger marken.

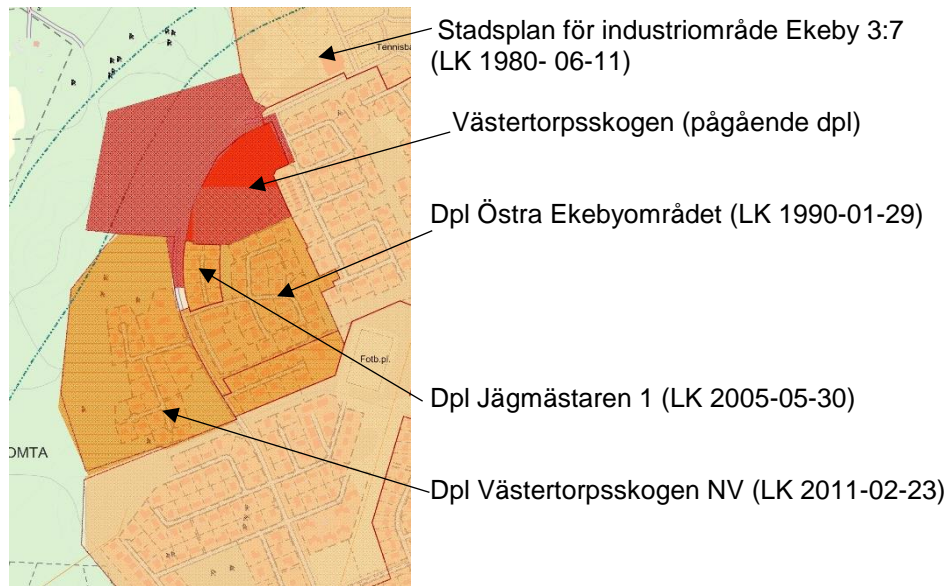


Bild 5. Pågående och gällande detaljplaner, Västertorpsskogen markerad med rött.

3.3 ÖVRIGT

Västertorpsskogen omfattas i norra delen av riksintresse för kulturmiljövården, Skedviken. Riksintresset omfattar en slättbygd kring en större sjö, där odlings- och bebyggelsestruktur med byar, sätesgårdar och bruk, samt sockenbildningen kan följas alltsedan brons- och järnåldern (Fornlämningsmiljö, Bruksmiljö).

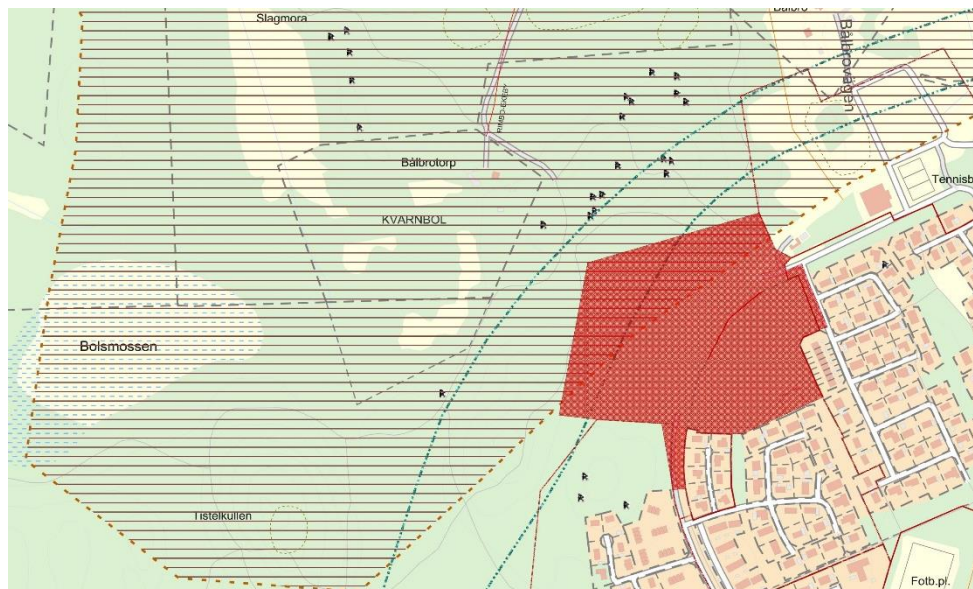


Bild 6. Karta där skrafferingen visar utbredning av riksintresset för kulturmiljövården i förhållande till planområdet.



4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 10 ha mark. Området är idag ett kuperat skogsområde mellan lokalgatorna Rånäsvägen och Västertorpsvägen. Kommunen är markägare.

Norr och väster om aktuellt planområde finns idag ett riksintresse för kulturmiljövården (se 3.3 Övrigt). Öster och söder om området angränsar bostadsbebyggelse, villor och radhus i en till två våningar. I norra delen av området finns ett motionsspår och Rimbo SOK's klubbstuga ligger strax intill planområdet.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet, men i området norr och sydväst om området finns ett antal fornlämningar. En arkeologisk utredning kommer att behövas. Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården behöver även klargöras.

En naturvärdesinventering har gjorts för Kvarntorp/Västertorp i Rimbo (Naturföretaget, 2018). Inventeringen omfattar ett större skogsområde där planområdet utgör en del. Naturvärdesinventeringen visar att det finns naturvärden av klass 3 (påtagligt naturvärde) och klass 4 (visst naturvärde). Det finns även en del skyddade arter inom området. De största naturvärdena består av att det är ett så stort område med gammal barrskog och bitvis gott om död ved. Marken är i delar kalkpåverkad (Kalkpåverkad skog är en prioriterad skogstyp för områdesskydd), området är en del av ett tallsamband med gamla tallar i Rimbo, men också en del av ett lövsamband. Enligt naturvärdesinventeringen bör man vara försiktig med exploatering i området, vare sig det handlar om byggnader, kraftledning eller väg.

En inventering av större vattensalamander kan komma att behövas om fältbesök visar på dammar i eller i anslutning till området. Arten är strikt skyddad enligt 4 § artskyddsförordningen bilaga 1, vilket innebär att det är förbjudet att avsiktligt fånga eller döda djur, avsiktligt störa djur (särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttningstid), avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen samt att skada eller förstöra djurens fortplantnings-områden eller viloplats. Hittas arten behöver en artskyddsutredning göras.

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Skall tätorten utvidgas bör området införlivas i det kommunala VA-verksamhetsområdet och försörjas med allmänt vatten och avlopp. Reningsverket i Rimbo behöver upprustas bland annat med avseende på slamhantering och arbetsmiljö men det utgör inget hinder att ansluta Västertorpsskogen.

Lokalt omhändertagande behöver beaktas genom hela processen och dagvattenutredningen ska utformas så att den följer dagvattenstrategin med avseende på dagvatten och skyfall.

Intill planområdet finns det ett MIFO-objekt (skjutbana) som kan innebära markföroreningar. Med anledning av detta behöver en miljöteknisk markundersökning tas fram under planprocessen.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning
- Arkeologisk utredning
- Utredning om påverkan på riksintresset för kulturmiljövården



- Geoteknisk utredning
- Förprojektering av gator och VA
- Miljöteknisk markundersökning
- Bullerutredning
- Konsekvensbeskrivning naturvärden
- Inventering av vattenmiljöer och större vattensalamander
- Barnkonsekvensanalys

5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas.

Planförslaget innebär att genom ny detaljplan pröva möjligheten att planlägga för flerbostadshus, radhus, villatomter, förskola, gruppboende samt eventuellt lokaler. Området består idag av skogsmark med bitvis påtagliga naturvärden. En del av området ingår i ett riksintresse för kulturmiljövården och omgivningarna är fornlämningsstäta. Idag är området av lokalt intresse för friluftslivet. Dessa aspekter behöver utredas vidare under planprocessen, tillsammans med buller, dagvatten och markundersökning.

Kommunstyrelsekontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsytas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal ska tecknas.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Utbyggnad av området är inte utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Rimbo (2010-05-10), endast sammankoppling av Västertorpsvägen/Rånäsvägen. Det pågår ett arbete med att ta fram en ny fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Rimbo, då befintlig FÖP inte längre är aktuell. En av förändringarna som skett sedan



den fördjupade översiktsplanen antogs är att det norra vägreservatet för riksväg 77 inte längre är aktuellt.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Kommande utredningar kommer att behöva avropas/upphandlas, bland annat dagvatten, förprojektering av gata, arkeologi och geoteknik.

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Exploatören står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen.

Med beräknade 960 timmar skulle kommunens kostnad gällande resurser vara 1 185 600kr. Kostnaden är beräknad enligt kommunens plan- och bygglovstaxa beslutad 2018-12-10. Till detta tillkommer kostnader gällande grundkarta, utredningar samt fastighetsförteckning.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Vid genomförandet av kommande detaljplan kommer det att krävas kommunala investeringar i form av gatanläggningar. Kostnaderna för kommunala investeringar kommer att bekostas av berörda fastighetsägare. Omfattningen av åtgärder och investeringar för allmän plats kommer att utredas under planarbetet.

8. TIDPLAN

Godkännande av Start PM	2019-03-20
Samråd	kvartal 4 2019
Granskning	kvartal 2 2020
Antagande	kvartal 3 2020

Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar.

9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av representanter från planavdelningen,



mark och exploatering, VA, bygglov, miljö och hälsoskydd, Gata/Park, Renhållningen, Räddningstjänsten, Barn och skola samt Kultur och fritid.

9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar samt upphandla utredningar.

Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planarkitekt	Linda Wiking	400
Gestaltningstöd	Olivera Boljanovic	40
Ekolog, landmiljö	Josefin Sundberg	30
Ekolog, vatten	Frida Skagerberg	30
Miljöplanerare	Helena Boman	50
Plankoordinator	Lotta Lagergren	40
Exploateringsingenjör	Matilda Johansson	100
Bygglovshandläggare	Daniela Nylander	30
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Maria Resman	30
Trafikplanerare	Peter Sartorius	80
VA-samordnare	Johanna Tengdelius Brunell	80
Brandingenjör	Isac Herlowsson	10
Renhållning	Mattias Andersson	10
Fastighetsstrateg	Carl-Olof Olsson	10
Barn och utbildning	Therésa Hammarberg	10
Kultur och fritid	Adam Persson	10



Summa deb. h:		960
---------------	--	-----

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaderna ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med exploatören som kommunen tecknat markanvisningsavtal med, Tranvik Projekt AB, gällande plankostnaden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 960 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 235 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 1 185 600 kr. Till detta tillkommer kostnader gällande grundkarta, utredningar samt fastighetsförteckning. Om uppskattningen av handläggningstiden är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Helena Purmonen
Planchef

Linda Wiking
Planarkitekt