



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2011-10-07

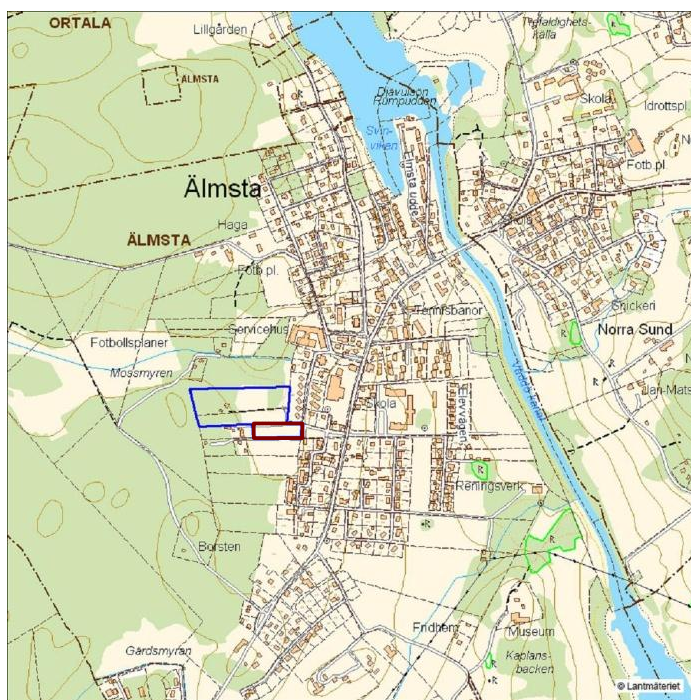
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2013-03-25, tillhör rev. 2013-09-04

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Älmsta 3:63 i Vaddö församling - enligt ÄPBL

Dnr 10-10012.214

Ks 10-197



Planområdets ungefärliga utsträckning markerad med röd rektangel.
Tidigare samrådsförslag markerat med blå gräns

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Geoteknisk utredning (Bjerking AB, 2013-01-22)

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

Aktuell plan upprättas för att pröva lämpligheten att uppföra enbostadshus inom fastigheten Älmsta 3:63 (tidigare Älmsta 3:20 skifte 2). Förslaget innebär att planområdet kan bebyggas med högst 3 friliggande enbostadshus i ett plan med en minsta fastighetsstorlek om 660 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm och för komplementbyggnader 40 kvm. Alternativt får 8 kedjehus byggas i ett plan med en minsta fastighetsstorlek om 330 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm och för komplementbyggnad 40 kvm.

Planförslaget har genomgått betydande revideringar sedan plansamrådet hösten 2011. Under samrådet föreslogs en bebyggelse av 11 friliggande enbostadshus alternativt 22 parhus inom fastigheterna Älmsta 3:18 samt del av 3:19 och 3:20 (numera Älmsta 3:63). Information som framkommit under och efter samrådet har gjort att förslaget minskats inför utställning och nu endast omfattar den del av planområdet söder om befintlig infartsväg.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Älmsta tätort, strax väster om Älmsta centrum. Området nås från allmän väg 283 via lokalgatan Videvägen. Planområdet gränsar i norr, väster och söder mot ängsmark/åkermark och enstaka bebyggelse.

Markägoförhållanden, areal

Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Älmsta 3:63 med en areal på 5 028 kvm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I **översiktsplanen för Norrtälje kommun** anges Älmsta som kommundelscentrum. För att ett bra utbud av kommersiell och övrig service ska kunna utvecklas bör god planberedskap finnas för både bostadsbebyggelse och företagsetableringar. I den **fördjupade översiktsplanen för Älmsta samhälle** (2006-02-13) pekar kommunen ut delar av det aktuella området som lämpligt för byggande av mindre marknära bostäder i flerbostadshus.

Planen bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner.



Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2007-08-08 genom delegationsbeslut medgivit att en ny detaljplan får upprättas i samverkan med ledningskontoret och på sökandens bekostnad.

BEHOVSBEDÖMNING

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. 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.

Platsen

Planområdet består dels av skog och dels av ängs-/åkermark. I planområdets södra del löper ett mindre, till stor del igenvuxet, dike. Detta ansluter till ett något större, murat dike som löper i nord-sydligt riktning som delar fastigheten Älmsta 3:63 i två, varav den östra delen idag brukas som åkermark och den västra är igenvuxen med sly och mindre träd. På insidan av planområdets norra gräns löper en smal grusväg som via servitut försörjer fastigheten Älmsta 3:57. Bebyggelsen i närområdets präglas av trähus från främst sent 1900-tal i upp till två våningar.

Egenskaper

Platsens egenskaper utgörs främst av dess möjligheter att bedriva lantbruk. Inga höga naturvärden har konstaterats inom planområdet.

Planen

Planen innebär att en stor del av området kan bebyggas. I planen reserveras ett väst-östligt och två nord-sydliga naturområden som, tillsammans med en delvis öppen hantering av dagvatten, kan generera biologiskt diversifierade s.k. randzoner och på så vis kompensera för den förlust av åkermark planen kan innebära.



Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i PBL 5 kap. 18§.



Fastigheten Älmsta 3:63 sedd mot öster från dess sydvästra hörn. Vägen som försörjer Älmsta 3.57 löper vid de vita lyktstolparna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är i stort sett flackt med en svag lutning mot det nord-sydliga diket i områdets östra del. Fastigheten utgörs till större del av åkermark. Öster om nämnda dike är marken igenvuxen med sly och mindre träd.

”Elmsta-Mossmyrornas torrlägningsföretag” berör inte planområdet.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

En geoteknisk undersökning utfördes i december 2012. Denna visar att marken har goda grundläggningsförutsättningar med fast jord och berg på ringa djup. Föreslagen grundläggningsmetod är helgjuten bottenplatta efter att matjorden tagits bort. Utredningen bifogas planhandlingarna.

Radon

I samband med ovanstående utredning undersöktes även förekomst av förhöjda radonvärden. Härvid framkom att dessa är normala vilket dock innebär att ett membran bör ingå i grundläggningen.

Vatten (Miljökvalitetsnormer)

Norrtälje kommun ingår i Norra Östersjöns vattendistrikt och miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster i Norra Östersjöns



vattendistrikt beslutades 2009-12-16 . Kommunens roll är att bistå vattenmyndigheterna med underlag samt tillstå att miljökvalitetsnormer inte överskrids och att åtgärdsprogram efterlevs. Syftet är att uppnå god ekologisk och ytkemisk status i alla vattenförekomster senast den 22 december 2015. Recipienten Ortalaviken uppnår enligt senaste mätningar (2012) måttlig ekologisk status samt god ytkemisk status. Kravet om god ytkemisk status kommer därför antagligen att nås. Det föreligger dock en risk att Ortalaviken inte kommer att nå god ekologisk status senast 2015. Östersjön är mycket näringsrik som en följd av lång tids överbelastning av näringsämnen, i synnerhet fosfor och kväve. Detta visar sig i regelbundet återkommande algbloomningar. Syrebrist förekommer både sommar- och vintertid i de djupa bottenvattnen, vilket leder till frigörelse av fosfor från botten sedimenten.

Planen bedöms inte medföra att mängden näringsämnen ökar i det dagvatten som avrinner från planområdet. Då planområdet inte längre kommer användas som jordbruksmark, och därmed inte belastas med höga fosfor- och kvävegödsling, kommer dessa ämnen i dagvattnet att sjunka till följd av planens genomförande. För övriga frågor om dagvatten se rubriken ”Dagvatten”.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Förslaget innebär att planområdet kan bebyggas med högst tre (3) friliggande enbostadshus i ett plan med en minsta fastighetsstorlek om 660 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm och för komplementbyggnader 40 kvm. Alternativt får åtta (8) kedjehus byggas i ett plan med en minsta fastighetsstorlek om 330 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm och för komplementbyggnad 40 kvm.

FRIYTOR

Lek och rekreation

I planen reserveras ett väst-östligt och två nord-sydliga naturområden som, tillsammans med en delvis öppen hantering av dagvatten, kan generera biologiskt diversifierade s.k. randzoner. Förslaget kräver gemensam skötsel av dessa ytor, liksom av lokalgatan, vilket ger viss möjlighet till gemensam lek och rekreation för boende.

Naturmiljö

Närområdet utgörs av Älmsta samhälle i öster, åkermark i söder och skog med inslag av enstaka bebyggelse i väster och norr.



GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Tillkommande bebyggelse avses försörjas via den idag befintliga väg som via servitut försörjer Älmsta 3:57. Vägen, markerad i plankarta som lokalgata, behöver breddas, rustas upp och förses med en vändplan i planområdets västra del.

Kollektivtrafik

Älmsta har bra bussförbindelser med täta turer till Norrtälje och Stockholm. Busstationen Älmsta Centrum finns cirka 100 meter öster om planområdet. Vägen mellan bebyggelsen och busshållplats har bedömts vara säker för fotgängare och cyklister. Ingen passage över större bilväg är nödvändig för att komma till busshållplatsen.

Parkering

Parkering ordnas med minst en plats på varje fastighet.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Risker

Grundläggning utförs radonsäker. Se geoteknisk utredning (Bjerking AB, 2013-01-22).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

En fördröjning av dagvatten bör ske inom planområdet då flödet kommer öka i och med att fler ytor kan väntas bli hårdgjorda. Dagvattnet bör passera fördröjande anläggningar, såsom dräneringsdiken och stenkistor, innan det släpps vidare. En öppen yta för ansamling av dagvatten föreslås, i anslutning till befintligt nord-sydligt dike, vilket innebär en fastläggning av näringsämnen/partiklar samt att vattenflödet fördröjs genom att viss mängd vatten hinner avgå till luften i form av vattenånga innan det slutligen avleds till dikessystemet. Taken inom området kan förslagsvis vara vegetationsklädda då det ger en stor kapacitet att fördröja vattnet innan det avrinner till dikessystemet.

Den yta som i planen är benämnd natur, vari dagvattenanläggning ingår, föreslås skötas av en samfällighet och utgöras av de boende/fastigheterna



inom planområdet. På plankartan är områden avsedda för samfällighet markerad med g (gemensamhetsanläggning).

Värme

Uppvärmning sker i vattenburna system med el, ved och bergvärme kompletterad med solfångare och luftvärmeväxlare.

El

Befintliga jordkablar (0,4 kV) finns längs områdets södra gräns. Ny elinstallation görs för hela området med kabelskåp och jordkablar placerade i lokalgatan. Ett E-område i planområdets västra del medger en plats för ny transformatorstation strax söder om föreslagen vändplan.

Tele och bredband

Området ansluts till det fasta telenätet/bredbandet.

Avfall

Området har kommunal sophantering. Lokalgatans utrymme och bärighet planeras för renhållningsfordon och en vändplan med diameter 18 meter. Platser för sopkärl skall placeras i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan stanna.

Övrigt

Fastighetsboxar och lådsamlingar placeras i samråd med Posten.

BARNKONSEKVENSER

Planområdet gränsar i norr och väster mot natur-och skogsmark vilket innebär goda möjligheter till rekreation och lek. Förskola samt låg-och mellanstadieskola finns i Älmsta på bekvämt gångavstånd. För högstadieelever finns Norrsundsskolan på Vaddö.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark eller den föreslagna lokalgatan. Dessa kommer ingå i en gemensamhetsanläggning som föreslås skötas av en samfällighet bestående av de inom planområdet tillkommande fastigheterna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Separat genomförandebeskrivning har upprättats.



Medverkande i upprättandet av detaljplanen

Olivera Boljanovic, planarkitekt, Ludvig Netré, arkitekt.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Linda Wiking
Planarkitekt

Hans Netré
Hans Netré AB