



NORRTÄLJE
KOMMUN

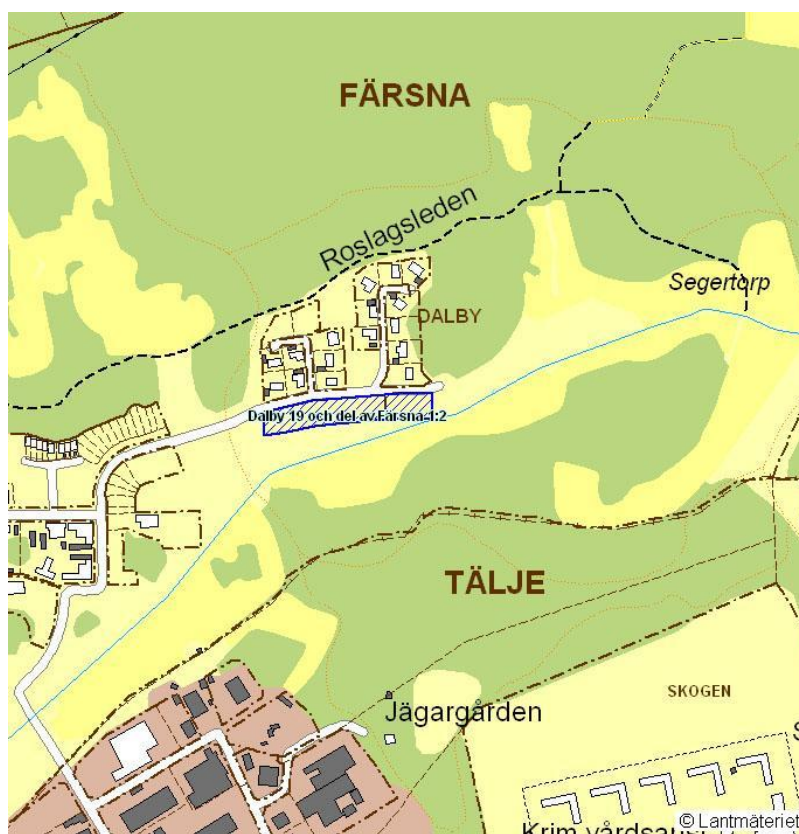
SAMRÅDSFÖRSLAG 2013-06-13
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Detaljplan för fastigheten Dalby 19 och del av Färsna 1:2 i
Norrtälje-Malsta församling

Dnr 12-1589.214

Ks 12-1284



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning

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

En ändring av detaljplan upprättas för fastigheterna Dalby 19 och del av Färsna 1:2 för att pröva möjligheten att uppföra bostadshus som antingen friliggande villor, parhus eller kedjehus. Ett flerbostadshus i ett plan föreslås få uppföras på fastigheten Dalby 19.

Vid framtagande av planen har PBL 2010:900 tillämpats.

PLANDATA

Lägesbestämning

Aktuellt område ligger i Färsna, söder om Dalbyvägen och det nyligen uppförda småhusområdet. Området ligger cirka 2,5 km från Norrtälje centrum.

Markägoförhållanden, areal

Det aktuella planområdet omfattar cirka 7300 kvm mark och både fastigheterna Dalby 19 och Färsna 1:2 är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området är i översiktsplanen för Norrtälje kommun, antagen av kommunfullmäktige i april 2004, angivet som ett framtida bostadsområde.

I den fördjupade översiktsplanen för Färsna, antagen av kommunfullmäktige i december 1991, föreslogs utbyggnad av en stadsdel med totalt cirka 1300 lägenheter, varav drygt 400 i småhus eller gruppbyggda småhus. Husen ska enligt den fördjupade översiktsplanen vara orienterade mot söder som friliggande eller kopplade hus.

Detaljplan

Detaljplan finns för området, detaljplan för Färsna 1:2 m. fl. i Norrtälje stad, laga kraft 2007-10-04. Enligt gällande detaljplan ska aktuellt planområde bebyggas med kedjehus i två våningar med en byggnadsarea på högst 80 kvm. Genomförandetiden för detaljplanen gäller till år 2022.



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.

Planförslaget innebär att ett område som enligt gällande detaljplan ska användas för bostadsändamål även i aktuellt planförslag får användas för bostäder. Skillnaden är att inte bara kedjehus, utan även villor, parhus och ett mindre flerfamiljshus får uppföras.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan
Planförslaget bedöms inte komma att strida mot gällande översiktsplan eller riksintressen. Planförslaget bedöms inte heller strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller miljöbalken 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området består av före detta åkermark i en dalgång. Området norr om planområdet är högre beläget och består av ett mindre villaområde omgärdat av Färnsaskogen. Söder om planområdet finns den öppna före detta jordbruksmarken och cirka 40 meter längre söderut återfinns ett skogsparti.



Planområdet angränsar till ett område som är utpekad som lokalt intresse för friluftslivet i översiktsplanen för Norrtälje kommun (antagen av kommunfullmäktige i april 2004).

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

En geoteknisk undersökning togs fram av Bjerking AB (2006) i samband med upprättandet av gällande detaljplan. Där konstateras att området består av sandig lera. Vidare föreslås att marken grundförstärks genom kalkstabilisering och förbelastning.

Radon

Markradonundersökning har gjorts av Sweco VBB (2006) i samband med att gällande detaljplan upprättades. Dalby klassificeras som normalradonmark. Byggnadernas konstruktion bör utföras radonskyddande så att risken för otätheter i marken minimeras. Dessutom bör förberedelse för radonsug ske.

Kulturmiljö

En särskild arkeologisk undersökning har genomförts i området Dalby. Då påträffades fornlämningar i norra delarna av Dalby. Ingen fornlämning har påträffats inom eller i omedelbar närhet av aktuellt planområde.

Vatten (Miljökvalitetsnormer)

Miljökvalitetsnormer utgör lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller en högsta tillåtna nivå av en störning som finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten. Miljökvalitetsnormer uttrycks i ekologisk status (god eller hög). Dagvatten från planområdet samlas upp i diket i Färsna dalgång och leds vidare via sjön Ludden till sjön Lommaren. Sjön Lommaren har idag måttlig ekologisk status och god kemisk status (ej kvicksilver). Målet är att uppnå god ekologisk status till år 2021 och god kemisk status till år 2015. Bedömningen är att planförslaget inte kommer att bidra på något negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten. Dagvatten från området kommer att ha en lång transportväg genom Färsna dalgång och det meandrande vattendraget med riklig vegetation kommer att ha en renande effekt på dagvattnet innan det når recipienten.



BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig byggelse

Ingen bebyggelse finns inom planområdet. Närmast angränsande bebyggelse är cirka 20 villor i norra delen av Dalby.

Ny bebyggelse

I den västra delen av planområdet ges möjlighet att uppföra friliggande enbostadshus i två våningar på tomter med minst storleken 875 kvm. Även parhus med minsta tomtstorlek 530 kvm alternativt kedjehus med minsta tomtstorlek 440 kvm föreslås vara möjligt att uppföras. Om friliggande villor uppförs ryms totalt 6 tomter inom området, om parhus uppförs ryms totalt 10 parhus inom området, och om kedjehus uppförs inom området ryms totalt 12 kedjehus inom området.

Fastigheten Dalby 19 i områdets östra del ges användningen flerbostadshus i ett plan. Denna fastighets storlek uppgår till drygt 2000 kvm och max 595 kvm får bebyggas, inklusive komplementbyggnader. Med dessa bestämmelser beräknas 6 lägenheter kunna inrymmas inom fastigheten.

Den nya bebyggelsens utformning regleras med utformningsbestämmelser på plankartan. Dessa innebär följande:

För att ge kvarteret en tydlig karaktär i landskapsrummet skall fasader utföras med täckmålad träpanel och tak med röda tegelpannor. Bostadshus och komplementbyggnader ska utformas med sadeltak och/eller pulpettak. Största tillåtna taklutning är 27 grader och minsta 15 grader.

För att inte dagvattnet ska få för höga halter av koppar eller zink får obehandlad ytor koppar eller zink inte användas som utvändigt byggmaterial.

Byggnader ska placeras minst 6 meter från gatan och garage och uthus skall placeras friliggande och minst 1 meter från gräns mot granntomt eller sammanbyggas i gräns med likartad och samordnat utformad byggnad som på granntomten.

På grund av de geotekniska förhållandena tillåts endast källarlösa hus. Vind får inte inredas utöver angivet våningstal.

Tillgänglighet

Alla bostäder kan nås med bil från Dalbyvägen, en lokalgata norr om planområdet. Kraven på tillgänglighet för funktionshindrade enligt gällande lagstiftning ska uppfyllas vid alla bostäder.



Service

Området ligger i anslutning till tätorten men avskilt av Norra industriområdet. Avståndet är cirka 300 meter till närmaste förskola och 400 meter till närmsta grundskola. Till Norrtälje centrum är avståndet cirka 2,5 km. Livsmedelsbutiker finns vid Knutby torg, cirka 1,5 km från planområdet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom kvartersmark ska möjlighet finnas att ordna lek/samvaroplatser. Tillgången till omgivande grönområden är god. Färsna gård med dess naturpedagogiska verksamhet ligger cirka 600 meter från planområdet.

I skogen kring Färsna, norr om planområdet, finns vandringsleden Roslagsleden. Ett motionsspår rundar Färsna/Dalby på den östra sidan, och leder vidare upp mot Roslagsleden.

Naturmiljö

Dalgången sträcker sig från Segertorp i öster mot Estunavägen i väster. I dalgången rinner ett vattendrag som har sitt tillflöde från Harsjön och som mynnar ut i sjön Ludden, bortanför Estunavägen. En dagvattenpark planeras att anläggas i dalgången söder om Färsna. Tanken är att nyttja och förbättra detta vattendrag och skapa ett meandrande vattendrag och samtidigt tillföra miljön för de boende höga kvaliteter.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Planområdet trafikförsörjs genom Dalbyvägen, som är sammanlänkad med Baldersgatan söderut mot centrum. En gång- och cykelväg finns utbyggd fram till planområdet.

Kollektivtrafik

Idag finns närmaste busshållplats cirka 500 meter från planområdet. SL:s busslinje nummer 651 trafikerar idag sträckan och det tar cirka 7 minuter till Norrtälje busstation.

Parkering

Inom fastigheten för flerfamiljshus ordnas parkering för de boende inom fastigheten. Enbostadshusen ordnar parkering inom den egna fastigheten.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp har byggts ut i samband med vägutbyggnaden av lokalgatan. Ledningarna är förlagda under Dalbyvägen. En pumpstation är belägen vid Dalbyvägens vändplan strax norr om planområdet. En skyddszon gentemot denna finns markerad på plankartan inom fastigheten Dalby 19.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive fastighet. Eventuellt överskottsvatten ska ledas via föroreningsfälla via diken till vattendraget söder om planområdet.

Värme

Fjärrvärme finns framdraget i Dalbyvägen. Det finns kapacitet på cirka 200 kW, ungefär 4000 kvm boyta. Nätägare är Norrtälje Energi AB. Ett u-område har angetts på plankartan där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

El

En elledning finns i Dalbyvägen strax norr om planområdet. Norrtälje Energi AB är ledningsägare.

Tele och Bredband

TS Skanova Access AB har teleledningar och Norrtälje Energi AB har fibernät i Dalbyvägen.

Ett u-område där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar finns i den sydöstra delen av fastigheten Dalby 19, där Skanova har en ledning.

Avfall

Avfall skall hanteras enligt Norrtälje kommuns lokala renhållning. Utrymme för källsortering ska finnas inom varje bebyggelsegrupp.

Platser för sopkärl ska planeras till platser i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan stanna.



ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd 3:e kvartalet 2013

Antagande 4:e kvartalet 2013

Huvudmannaskap

Inom planområdet ingår inte någon allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BARNKONSEKVENSER

Planområdet har goda förutsättningar för att utgöra en bra miljö för barn. Den föreslagna bebyggelsen innebär bostadsmiljöer med utrymme för utevistelse nära bostaden i och med närheten till skogsområden och Färsna gård. Detta ger bostadsområdet goda förutsättningar för lek och utevistelse inom gångavstånd. Bostäderna ligger längsmed en lugnt trafikerad gata nära en vändplan. Separat gång- och cykelväg finns utmed Dalbyvägen. Det är goda gång- och cykelförbindelser till skola och förskola.

MILJÖKONSEKVENSER

Planförslaget innebär att bostadshus får uppföras. Exploateringen kompletterar ett redan utbyggt bostadsområde och marken var redan sedan tidigare detaljplanelagd för bostäder. En bebyggelsekomplettering kommer att innebära ett effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur vilket är positivt ur ett miljöperspektiv.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten kommer att avstyckas i 6-12 tomter avsedda för enbostadshus, parhus alternativt kedjehus om 440-875 kvadratmeter samt en tomt på drygt 2000 kvadratmeter avsedd för flerbostadshus.



AVTALSFRÅGOR

Inga avtalsfrågor är aktuella.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader för exploatering av tomterna. Intäkter för försäljning. Inga utgifter för allmän platsmark.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Inga ekonomiska konsekvenser för annan än kommunen.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Planen skapar möjlighet till fler bostäder i området.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Linda Wiking
Planarkitekt

Anna Bäcklund
Exploateringsingenjör