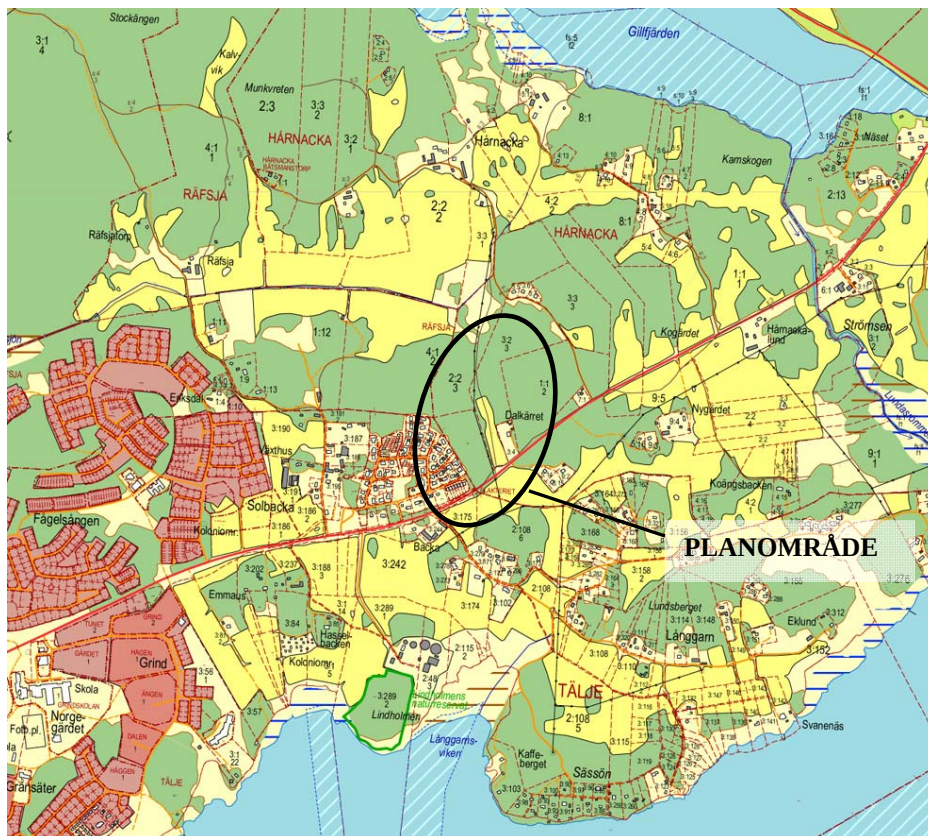




NORRTÄLJE
KOMMUN



SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-08-30
UTSTÄLLINGSFÖRSLAG 2011-02-09, rev. 2011-11-07
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten Hårnacka 2:2 samt
Hårnacka s:4 i Estuna och Söderby-Karls församling

Dnr 10-10183.214

Ks 10-1293

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
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Dikningsplan
Bullerutredning
Arkeologisk utredning
Geoteknisk rapport

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att pröva lämpligheten med att uppföra 11 st villatomter i anslutning till det nya område som planerats söder och öster om denna fastighet (Hårnacka 2:7 och del av Hårnacka 3:2) . Med detaljplanen regleras även byggrätter och utformningsfrågor. Tomtarealer föreslås bli i storleksordning ca 1300 till 1900 kvm med småhusbebyggelse i en och två våningar.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger ca 1,5 km öster om Norrtälje och omfattar åkermark samt ett brant och bergigt skogsområde. Planen gränsar i öster och söder till anslutande detaljplan samt Räfsjaskogen / Räfsja 4:1 / i väster.

Areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 4,5 ha. Marken ägs av enskild fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I utvecklingsplanen för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige 2004-03-29, är området inte tänkt för nybebyggelse.

Detaljplan

För det aktuella planområdet finns ingen tidigare detaljplan.



Program

Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen ej behöver föregås av något programskede, eftersom antalet föreslagna tomtplatser är begränsat och samråd och utställning redan ägt rum vad gäller den angränsande planen. Den detaljplanen föregicks av ett programskede och denna utbyggnad anses inte utgöra någon större förändring.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har ställt sig positiv till att fastighetsägaren får pröva bebyggelsen genom upprättande av en detaljplan.(Dnr KS 10-427 214).

Trafikverkets beslut

Det föreslagna planområdet ansluts till den lokalgata, som betjänar grannområdet. Trafikverket har enligt beslut SA 60A 2008:297 meddelat tillstånd att ansluta den vägen till den allmänna vägen 1146.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt reglerna om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 juli 2004 och införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen ska kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karakteristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsprövningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej.

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 ang. frågan om betydande miljöpåverkan

I tidigare översiktsplaner har ett grönsläpp här setts som viktigt för att möjliggöra passage norrut mot Räfsjaskogen och Fornborgen. Det aktuella området består av allmänt svårforcerad terräng och är i nuläget mindre tillgängligt för gående. Den planerade utökningen av vägnätet förbättrar nu möjligheterna till naturkontakt söder- och västerut. Dessutom ges punktvis plats för enstaka bilparkeringar för besökande.



Bedömningen i övrigt görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, samt det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller påverkan på skyddad natur.

Bedömningen görs även utifrån PBL. 5 kap 18§, stycke 3 och 4, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i miljöbalkens 6 kap. 6-8§§ tillämpas.

Ställningstagande ang. behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Ur folkhälsoperspektiv är den ökade möjligheten till naturkontakt, till följd av vägutbyggnaden, positiv.

Planen bedöms inte ha påverkan på några speciella särdrag i naturen eller kulturarvet. Några förhållanden, som ur sundhetssynpunkt kan tänkas aktuella föreligger inte. Inga riksintressen berörs.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planförslaget inte medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier, som anges i Förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356, bil.2o.4).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området innehåller olika naturtyper, dels en relativt brant bergssluttning med skog i södra delen och i norra delen hag- och åkermark, som längre norrut är något vattensjuk.

Förutsättningarna för anläggandet av grunder, vägar och ledningar kan delvis vara besvärliga på grund av nivåskillnader och berg, men plushöjder och lutningar på vägarna har analyserats under planarbetets gång och befunnits godtagbara. De generösa tomtytorna ger möjligheter till nivåanpassningar av marken inom respektive fastighet.

En preliminär utstakning av vägar och tomtplatser har utförts och ligger till grund för i planen föreslagna gränser och vägdragningar.

Vatten (Miljökvalitetsnormer)

Underhåll och rensning av befintliga diken kring åkermarken har försumrats under lång tid med resultat att området norröver tidvis kan upplevas som vattensjukt. Inför exploateringen planeras viss nyanläggning av diken, varav



några blir kulverterade med tillhörande brunnar. Upprensning och nivåjusteringar av befintliga diken, som kan behållas, utan nackdel för den planerade bebyggelsen, skall utföras. Ett preliminärt skissförslag beträffande avledning av dagvatten redovisas i planförslaget. Justering av befintliga diken kan eventuellt kräva tillstånd för vattenverksamhet. Ansökan om detta skickas till Länsstyrelsen.

Det område, som betecknats ”dagvattenområde”, är avsett att tjäna, som infiltrationsyta och som buffert vid enstaka onormala vattenflöden. Breddning kan då ske till ”stordiket”.

Vid laga skifte 1839-10-21 tillkom dikessamfälligheten s:4. I dagsläget torde övriga delägare inte ha något intresse av hur dikningsfrågorna löses inom Hårnacka 2:2, med hänsyn till att vattenmängd och förhållanden i övrigt i stort sett förblir oförändrade. Delägarna informerades i samband med utställningen.

De vattenförekomster, som berörs enligt vattendirektivet är Gillfjärden och Broströmmen / Lundaströmmen. Broströmmen har god ekologisk och kemisk status (exkl. kvicksilver). Gillfjärden finns inte dokumenterad i VISS (jan 2011) och uppgifter saknas på kommunen.

Beträffande Gillfjärden finns inga uppgifter beträffande kvalitetsnormer för vattnet. För Broströmmen är miljökvalitetskravet 2015, god ekologisk status, god kemisk ytvattenstatus.

För grundvatten går inte att finna något i VISS (vatteninformationssystem Sverige).

Omhändertagande av dagvatten

Planområdet och angränsande, nyligen antagna detaljplan för Hårnacka 3:2 och del av 2:7, avvattnas till Gillfjärden och Lundaströmmen. Anslutning sker till det stora dike, som kommer västerifrån och sedan faller ut i Gillfjärden och som tillhör Broströmmens avrinningsområde.

Vattenkvaliteten i Broströmmen, Gillfjärden och Lundaströmmen kommer inte att påverkas av planen, eftersom bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA och dagvattnet i första hand omhändertas lokalt.

Förutsättningar finns för lokalt omhändertagande av dagvatten.



Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Enligt översiktlig jordartskarta består marken inom södra delen av morän och urberg samt glacial lera i den låga norra delen. Någon risk för skred finns inte, eftersom urberget i huvudsak ligger i dagen och morän i samband med berget endast förekommer i begränsad omfattning. Därtill kommer att grundläggning i de flesta fall kan antas ske på fast berg.

Inom den norra delen av området bör markberedning och dagvattenhantering ytterligare studeras och planeras inför anläggandet av väg och tomtplatser. Ett dikningsförslag redovisas på separat planbilaga.

Geoteknisk granskning har utförts av SWECO INFRASTRUCTURE AB, och där bekräftas att åkermarken norröver består av lös lera på morän och berg.

Fornlämningar

Den arkeologiska utredningen, som utförts av Societas Archaeologica Upsaliensis (SAU) har inte påvisat några intressanta eller skyddsvärda fornlämningar inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Området planeras för naturnära villaboende med 11 st styckebyggda enfamiljshus. Tomterna är i storleksordning 1300-1900 kvm och tillåts bebyggas med en byggnadsarea på 200 kvm för huvudbyggnad och 80 kvm för högst två komplementbyggnader. Huvudbyggnader får uppföras i en våning + suterräng + vind med högsta byggnadshöjd på 5,0 meter respektive två våningar med suterräng utan vind och med högsta byggnadshöjd på 7,5 meter.

Uthus och garage föreslås kunna ligga nära tomtgräns där så anses lämpligt för att maximera tomtens utnyttjande och under förutsättning att brandsäkerhetsbestämmelser beaktas i bygglovsskedet. Dessa byggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Bergiga delar av planområdet föreslås kunna bebyggas med suterränghus för att få naturlig anslutning till befintlig marknivå.

FRIYTOR

Den föreslagna bebyggelsen har i norr och väster närhet till natur och omfattande skogsområden.



GATOR OCH TRAFIK

Gatustandard

Vägarna avses bli asfaltbelagda med en körbanebredd på 5 meter och därtill grusade vägrenarna 1,0 m på var sida. För avvattning anlägges erforderliga diken. Belysningsstolpar beräknas placeras på c/c ca 35-40 m.

Tillgänglighet

Området är, på grund av terrängförhållandena, i nuläget relativt svårforcerat och den nya vägen gör naturområdena mer tillgängliga.

Väglutningarna är i huvudsak anpassade för rörelsehindrade och även om tomlarna i ligger i brant terräng, så kan de ändå nås på godtagbart sätt.

Gatustruktur

Områdets utbyggnad är beroende av att vägsystemet för angränsande detaljplan verkställs. Därom finns särskild överenskommelse med markägarna till Hårnacka 2:7 och 3:2.

Vägenslutning mot väg 1146 (Vätövägen)

Platsbesiktning gjordes d. 2008-02-26 av Trafikverkets tjänsteman Erik Hybinette i närvaro av Arne Bernhardsson och Karl-Bertil Thorin. Den befintliga ägoanslutning, som finns sedan gammalt ansågs lämplig att utnyttja och ombyggas i enlighet med Trafikverkets anvisningar. Samråd med Trafikverket skall ske i samband med utförandet. Frågan har behandlats i samband med planen för Hårnacka 2:7 och 3:2.

Frågan om hastighetssänkning på väg 1146 kan komma att omprövas av Trafikverket i samband med fortsatta utbyggnader av angränsande områden.

Kollektivtrafik

SL har hållplatser på Vätövägen vid Långgarns och Solbackavägens vägska, samt även vid förskolan. Stadstrafiken har hållplats vid Solbackavägskalet. Gångavstånden är i storleksordning 500-600 m

Parkering

Bilparkeringsplatser för besökare kommer att anordnas punktvis i anslutning till vägarna. Boende parkerar på egen tomt.



SERVICE

Skolor och förskola

En nybyggd förskola, ”Körsbäret”, ligger västerut på ett avstånd av ca 750 m. Till låg- och mellanstadieskola vid Solbackavägen (Grindskolan) är gångavståndet ca 2 km.

Handel

Avståndet till en dagligvarubutik med fullsortiment (Norrköping) är ca 2 km.

STÖRNINGAR

Buller

Några bullerstörningar bedöms inte vara aktuella.

Närheten till hästar

På fastigheten Hårnacka 3:4 bedrivs hobbybetonad hästskötsel med 2 st hästar, ett mindre stall och diverse tillhörande förrådsutrymmen. Stallet ligger i nordöstra hörnet och två st beteshagar finns, en i norra och en i södra delen av fastigheten. Verksamheten begränsas naturligt av att gårdens areal endast uppgår till ca 6.500 kvm.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

VA-utredning har upprättats av Skandinavisk Kommunalteknik AB.

Vattenförsörjning förutsätts ske med kommunal anslutning. Spillvattenavlopp kan anordnas med tryckavlopp alt. självfall kombinerat med pumpning.

Kommunal anslutning förutsätts i båda fallen. Anslutningen förutsätter att utbyggnaden av Hårnacka 2:7 och 3:2 verkställs.

Dagvatten

Dagvatten skall i största möjliga utsträckning omhändertas och infiltreras på den egna tomten. I nordväst finns ett område betecknat ”dagvattenområde”, som avses tjäna som buffertzon för eventuellt överskottsvatten.

En preliminär dikningsplan redovisas som bilaga till plankartan.

Elförsörjning och bef. kraftledning

Ny transformatorstation planeras att byggas i det angränsande planområdet.

Befintlig kraftledning ändras till jordkabel i samband med områdenas utbyggnad.



Tele

Ledningar för tele och bredband kommer att nedläggas i samband med vägbyggena och i samråd med aktuell operatör.

Värmeförsörjning

Området är inte aktuellt att ansluta till fjärrvärme.

Uppvärmning kommer att ske med vattenburen värme från egna elpannor.

Eldstad får endast installeras för trivseldning. Definitionen på trivseldning är två gånger per vecka, högst fyra timmar per tillfälle och inte alls under sommaren. Om den som eldar inte visar tillräcklig hänsyn, så att grannarna störs, kan bygg-och miljönämnden begränsa eller helt förbjuda eldning. På plankartan anges, att eldstad endast får användas för trivseldning.

Avfall

Vägsystemet har planerats och dimensionerats i samråd med renhållningskontoret beträffande mått och framkomlighet. Platser för sopkärl skall placeras i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan stanna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE VID PLANENS UPPRÄTTANDE

Planen har upprättats av AROS Arkitekter AB i Norrtälje (genom Arkitekt SAR/MSA Karl-Bertil Thorin) i samarbete med Norrtälje kommuns kommunstyrelsekontor, avdelning Planering- och utveckling.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

NORRTÄLJE

Helena Purmonen
Planarkitekt

Karl-Bertil Thorin
Ark.SAR/MSA