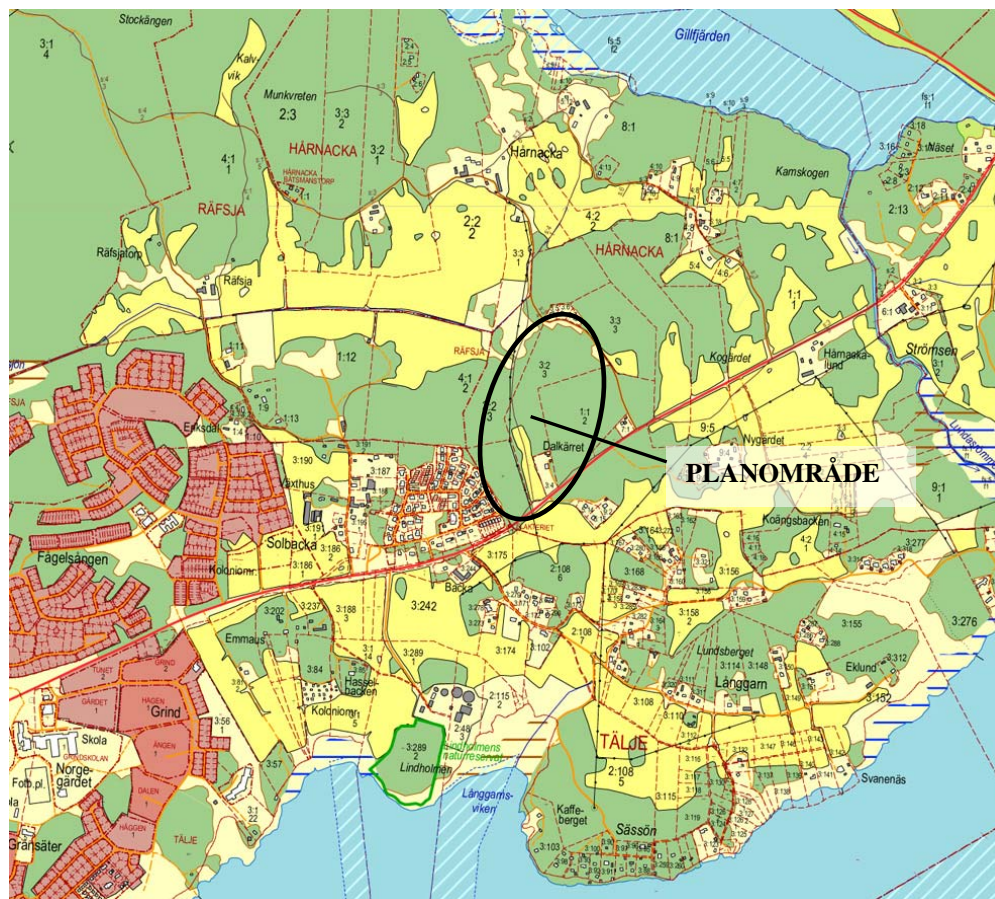




NORRTÄLJE  
KOMMUN



SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-11-12  
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2010-03-03, rev 2010-06-21  
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Hårnacka 2:7 och del av  
Hårnacka 3:2 i Estuna och Söderby-Karls församling

Dnr 08-10264.214  
Ks 08-1683

POSTADRESS  
Box 800, 761 28 Norrtälje  
ORGANISATIONSNUMMER  
212000-0217

BESÖKSADRESS  
Estunavägen 14

TELEFON  
0176-710 00  
TELEFAX  
0176-710 25

E-POST  
kommunstyrelsen@norrtalje.se  
WEBB  
www.norrtalje.se

PLUSGIRO  
3 20 65-5  
BANKGIRO  
451-7694



## Detaljplan för fastigheterna Hårnacka 2:7 och del av Hårnacka 3:2 i Estuna och Söderby-Karls församling

---

Dnr 08-10264.214

Ks 08-1683

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Till planförslaget hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Denna beskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Bullerutredning  
Arkeologisk utredning  
VA-utredning

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att presentera förutsättningar för att etablera ny högkvalitativ villamiljö i anslutning till befintlig bebyggelse och Råfsja skogs- och jordbruksområde. Enligt förslaget föreslås tomtarealer 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 skogsområden som delvis är branta och bergiga. Planen gränsar till ett befintligt villaområde i väster, Fornborgen i norr, Råfsjaskogen i nordöst och öst (= fastigheten Hårnacka1:1) samt till Vätövägen, väg 1146, i söder.

##### Areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 8,6 ha. Marken ägs av enskilda 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

Ledningskontoret bedömde att detaljplanen skulle föregås av ett programskede. I programmet som varit på samråd under tiden 2009-04-01 t.o.m. 2009-05-20 redovisades ett skissförslag på 24 tomter. På grund av närheten till en hästgård har planförslaget omarbetats samt utökats i omfattning.

### Kommunala beslut.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår byggnadsnämnden att avslå begäran om detaljpaneläggning (2006-03-14). Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att bifalla begäran om att upprätta detaljplan (2007-03-14). Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att bifalla förfrågan om att upprätta detaljplan för ca 14 st tomter samt att pröva 24 st tomter.

### Vägverkets beslut

Vägverket har enligt beslut SA 60A 2008:297 meddelat tillstånd att ansluta den nya vägen från området 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 miljö-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 Råfsjaskogen och Fornborgen. Den västra delen av planområdet består dock av bergig, snårig och allmänt svårforcerad terräng och kan i nuläget inte anses tillgänglig för gående. Det planerade vägnätet samt gång- och cykelstråk förbättrar möjligheterna att få naturkontakt norrut. 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, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljö kvalitetsnormer 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 de nya, tydliga rörelsestråken genom planområdet och upp mot skogsområdena i norr positivt. På den s.k. hästgården bedrivs hobbybetonad hästhållning med 2 st hästar, vars omfattning beskrivs senare i texten under rubriken "Påverkan av närhet till den s.k. hästgården". Planförslagets utformning grundas på det förhållandet att verksamheten är hobbybetonad och därmed begränsad. Den är välordnad och i huvudsak störningsfri vad gäller ljud, lukt eller andra tänkbara irritationsmoment. Hästarna kan också ses som ett positivt inslag i området och bidrar till att det får en lantlig och rofylld karaktär.

Planen bedöms inte ha påverkan på några speciella särdrag i naturen eller kulturarvet. Med beaktande av vad som ovan sägs om hästhållningens ringa omfattning så innebär den ingen risk för människors hälsa eller för miljön. Bullernivån från trafiken på allmänna vägen 1146 ligger under gällande norm och några andra förhållanden, som ur sundhetssynpunkt kan tänkas aktuella föreligger inte. Ingen miljö kvalitetsnorm överskrids och 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 branta bergssluttningar med skog i västra delen och i öster i anslutande partier runt fastigheten Hårnacka 1:1, dels hag- och åkermark, som i norr har planterats med numera uppvuxen granskog. Dessa terrängvariationer och höjdskillnader ger förutsättningar för ett intressant område med slingrande vägar och villor med tilltalande och varierande utblickar.

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 goda möjligheter till nivåanpassningar av marken inom respektive fastighet.

#### **Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet**

Enligt översiktlig jordartskarta består marken inom området av morän och urberg samt glacial lera i de lägsta partierna.

#### **Fornlämningar**

Den arkeologiska utredningen, som utförts av Sofia Andersson, 1:e antikvarie vid Länsstyrelsen och dat. 2009-10-19, har inte påvisat några intressanta eller skyddsvärda fornlämningar inom området.

## BEBYGGELSEOMRÅDE

Området planeras för naturnära villaboende med 33 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 utan vind eller suterräng med högsta byggnadshöjd på 7,5 meter. Uthus och garage föreslås kunna ligga nära tomtgräns där så anses lämpligt för att maximera tomtens utnyttjande. Dessa 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 befintliga marknivåer.

### **FRIYTOR**

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

### **GATOR OCH TRAFIK**

#### **Gatustandard**

Vägarna avses bli asfaltbelagda med en körbanebredd på 5 meter och därtill grusade vägrenar a´ 1m på var sida. Genomfartsvägen förses dessutom med 2 m markerad gång- och cykelbana på endera sidan. För avvattning anlägges erforderliga öppna diken. Belysningsstolpar beräknas placeras på c/c ca 35-40 m.

Angivna gång- och cykelvägar utföres med 2,5 m bred asfaltyta. Belysning som ovan.

#### **Tillgänglighet**

Gång- och cykelvägar inom planområdet knyter an till befintliga vägar i intilliggande villaområde samt till befintliga skogsstigar i omgivningen. Detta gynnar dels gående från befintligt villaområde, som vill komma ut till Råfsjaskogen och Fornborgen och dels gående/ cyklande från det nya villaområdet, som ska till skolan/ förskolan eller busshållplats.

Gångvägarna är också en positiv faktor med avseende på handikapptillgängligheten. Områdets västra del är på grund av terrängförhållandena, i nuläget relativt svårforcerat och de nya vägarna och gångstråken gör området mer tillgängligt. Väg lutningarna är i huvudsak välanpassade för rörelsehindrade och även om tomterna i sydväst ligger i brantare terräng, så kan de ändå nås på godtagbart sätt.

#### **Gatustruktur**

I nordost finns möjlighet till en framtida anslutning mot den befintliga lokalvägen från bebyggelsen i Råfsja. Vägen administreras av en vägförening och det finns i dagsläget inget behov av att aktualisera frågan. Väganslutningar förbereds även för att möjliggöra förbindelser till ytterligare exploatering väster om området.



### **Väganslutning mot väg 1146 ( Vätövägen )**

Platsbesiktning gjordes D. 2008-02-26 av vägverkets 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 Vägverkets anvisningar. Samråd med Vägverket skall ske i samband med utförandet.

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

### **Kollektivtrafik**

SL har hållplatser på Vätövägen vid Långgarns respektive Hårnacka. Vägskäl och även vid förskolan. Stadstrafiken har hållplats vid Hårnackavägskälet. Gångavstånden är i storleksordning 400-500 m. Hållplatsernas placering kan komma att justeras och kompletteras efter utbyggnad av det aktuella planområdet och ev. andra områden.

### **Parkering**

Bilparkeringsplatser för besökare kommer att anordnas punktvis i anslutning till vägarna.

### **SERVICE**

#### **Skolor och förskola**

En nybyggd förskola, ” Körsbäret”, ligger västerut på ett gångavstånd av ca 450 m. Till låg- och mellanstadieskola (Grindskolan) är gångavståndet ca 1500 m.

#### **Handel**

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

### **STÖRNINGAR**

#### **Buller**

Den trafikbullerutredning, som utförts av ÅF-Ingemansson AB visar att godtagbara ljudnivåer uppnås med föreslagen planutformning där bostäder inte kan placeras närmare än 50 meter från väg 1146. Om man i framtiden dessutom får en hastighetssänkning på väg 1146 så förbättras situationen ytterligare.

#### **Närheten till den s.k. ”hästgården”**

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 förutsättes ske med kommunal anslutning.

Spillvattenavlopp kan anordnas medelst tryckavlopp alt. självfall kombinerat med pumpning. Kommunal anslutning förutsättes i båda fallen.

### **Dagvatten**

Dagvatten skall i största möjliga utsträckning omhändertagas och infiltreras på den egna tomten. Överskottsvatten ledes i öppna diken till lämpligt mottagningsområde medelst självfall och markinfiltration.

### **Elförsörjning och bef. kraftledning**

Enligt Norrtälje Energi erfordras en ny transformatorstation. Befintlig kraftledning kommer att ändras till jordkabel i samband med områdets utbyggnad.

### **Tele**

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

### **Värmeförsörjning**

Från Energiverket har meddelats att det inte är aktuellt att dra fram fjärrvärmesystem till området, varför fastigheterna förutsätts få egna lösningar.

### **Avfall**

Vägsystemet kommer att planeras och dimensioneras 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 är 10 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.

### **KOMMUNSTYRELSEKONTORET**

Gunnel Löfqvist  
Planeringschef

Magnus Ericsson  
Planarkitekt

### **NORRTÄLJE**

Karl-Bertil Thorin  
Ark. SAR/MSA