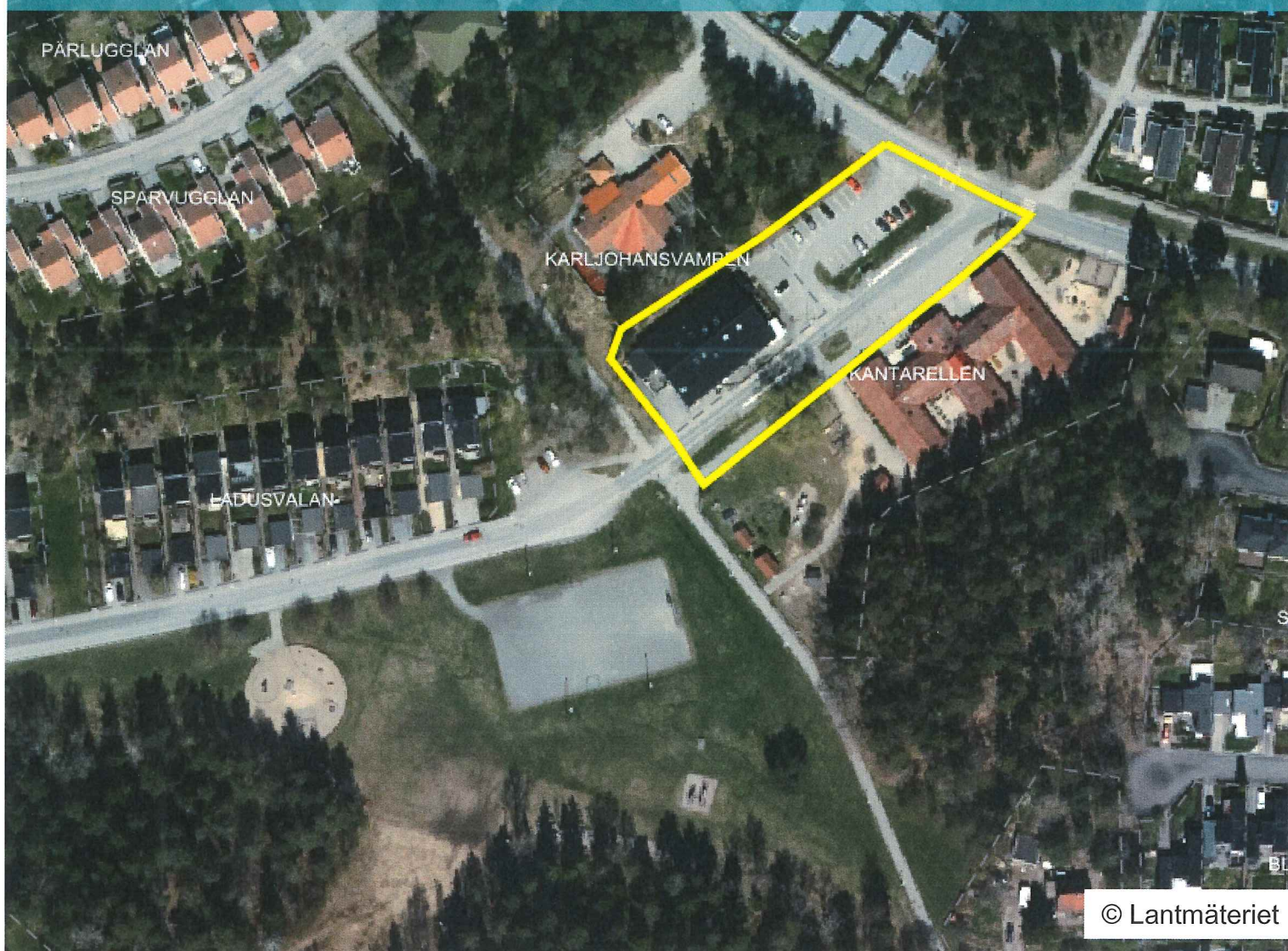


Detaljplan för fastigheten Karljohansvampen 1 och
del av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2019-08-30

Ks 16-1468





VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

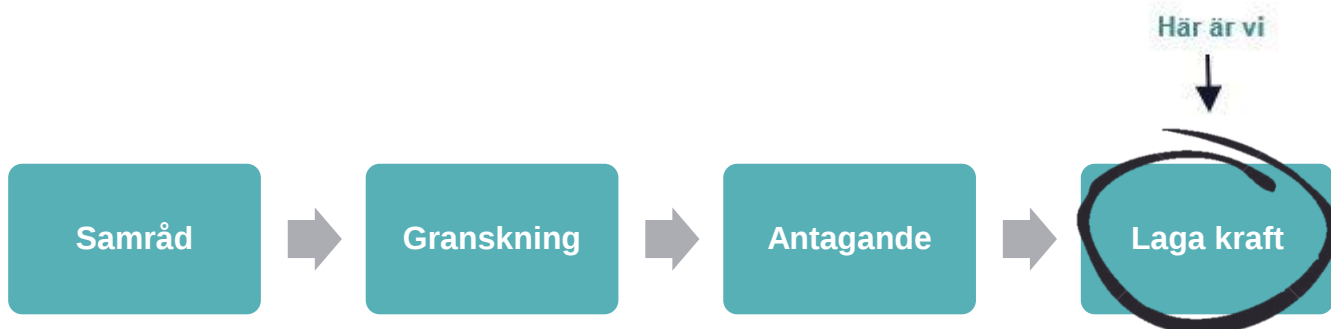
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Behovsbedömning

UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, Geosigma AB, 2018-05-08, reviderad 2019-03-28
- Markteknisk undersökningsrapport, Geosigma AB, 2018-05-24
- Tekniskt PM – Geoteknik, Geosigma AB, 2018-06-12

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Från Norrtälje kommun har en projektgrupp deltagit i arbetet med Isabell Eberkvist som projektledare. Övriga projektdeltagare Annie Råmsell, Liv Braathen, Isac Herlowsson, Karolina Nordstrand, Malin Olofsson, Marie Amid, Mattias Andersson, Peter Sartorius och Svante Dagarsson.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN, FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	5
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
BEHOVSBEDÖMNING	7
PLATSEN.....	7
PLANEN	7
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	7
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	8
STÄLLNINGSTAGANDE	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
NATUR	10
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	11
FRIYTOR	14
VATTENOMRÅDEN.....	14
GATOR OCH TRAFIK.....	14
HÄLSA OCH SÄKERHET	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	22
MILJÖKONSEKVENSER	22
SOCIALA KONSEKVENSER.....	23
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	23
AVTALSFRÅGOR	24
EKONOMISKA KONSEKVENSER	24
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	24



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra bostäder på fastigheten Karljohansvampen 1 som idag är planlagd för handel. Planförslaget innebär en ny byggnation i form av ett mer ändamålsenligt flerbostadshus, med en bostadsgård som kan fördröja och förbättra fastighetens dagvattenhantering. Syftet med planen är även att anpassa byggrätten till omgivande villor och radhus. Den nya planen innebär ändringar i den befintliga gatustrukturen vid del av fastigheten Tälje 3:1, där en vändplan kommer att anläggas. Tidigare nåddes parkeringsplatserna tillhörande Karljohansvampen 1 via Planetvägen men i och med den förändrade gatustrukturen kommer fastighetens parkeringsplatser nås via den nya vändplanen och Nyponvägen.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i bostadsområdet Solbacka, ca 2 kilometer nordost om Norrtäljes stadskärna. Platsen där Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1 ligger kallas även för Solbacka centrum och utgörs av en centrumbyggnad i ett annars radhus- och villadominerat bostadsområde. När området planlades på 70-talet fanns det underlag för en matvaruaffär, vilken uppfördes på fastigheten Karljohansvampen 1. Den gamla matvaruaffären, som idag används som restaurang, upptar i stort sett hela fastigheten.

I öster gränsar fastigheten Karljohansvampen 1 mot en parkering som ligger på del av fastigheten Tälje 3:1 och i söder mot Nyponvägen och Solbacka förskola som ligger på fastigheten Kantarellen 1. Längs planområdet löper befintliga gång- och cykelbanor. I norr finns en skogsslutning upp mot intilliggande fastighet, Karljohansvampen 2. Planområdet är drygt 3 300 kvm stort varav fastigheten Karljohansvampen utgör cirka 1400 kvm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Karljohansvampen 1 är i privat ägo och Tälje 3:1 ägs av Norrtälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP2040 (antagen 2013-12-09) ska invånarantalet öka från 57 000 till 77 000. För att nå kommunens befolkningsmål krävs en nyproduktion av bostäder.

Planförslaget bedöms vara i linje med Norrtälje kommuns översiktsplan.



Enligt *Norrtälje stad utvecklingsplan* (antagen 2004-03-29) tillhör Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1 ett bebyggelseområde avsett huvudsakligen för bostäder. Kompletteringar och förnyelse av redan befintliga områden ska göras med kvaliteter som är specifika för respektive område.

Planförslaget bedöms vara i linje med Norrtälje stads utvecklingsplan.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER

För området gäller *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av väster Solbacka i Norrtälje församling*, antagen 1977.

Genomförandetiden har gått ut.



Gällande detaljplan markerat i rött. Källa: Norrtälje kommun.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-09-13 att godkänna att sökanden på egen bekostnad och i samråd med Kommunstyrelsekontoret pröva en ny detaljplan för Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1.



BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper, 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), enligt 6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Fastigheterna är redan ianspråktaga och kommunen gör därför bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. MB behöver inte upprättas.

PLATSEN

Området är i gällande plan planlagt för ändamålet handelsändamål och bebyggt med en byggnad där det idag bedrivs restaurangverksamhet. Byggnaden ligger inbäddad i grönska i ett småhusdominerat område.

PLANEN

Planförslaget möjliggör uppförande av 25 lägenheter. Flerbostadshuset föreslås i 2 våningar mot fastighetens sydvästliga läge för att sedan trappas upp till 3 och 4 våningar i fastighetens nordostliga läge. För flerbostadshuset föreslås varierande nockhöjd. I sydväst, där flerbostadshuset blir som lägst, föreslås byggnaden ha en nockhöjd på 6,9 meter, plan 3 föreslås ha en nockhöjd på 10,1 meter. I nordöst där byggnaden blir som högst föreslås en nockhöjd på 14,7 meter. Gemensamhetsytor på taken planeras för plan 2 och 3.

Parkering för boende och besökare ordnas inom fastigheten, personal- och besöksparkering för Solbacka förskola ordnas inom fastigheten del av Tälje 3:1. En vändplan som möjliggör angöring till förskolan kommer anläggas på Nyponvägen. I den sydvästra delen av Nyponvägen kommer bussgata i detaljplanen bekräftas. I sydvästra delen av planområdet, som vetter mot en gång- och cykelväg är en bit allmän platsmark sedan tidigare ianspråktagen, i detaljplanen kommer denna mark bekräftas som kvartersmark med användningsbestämmelsen bostäder.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Marken inom planområdet består till största del av lermark med en mindre del morän i den norra delen.

Miljökvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt 5 kap. MB. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett



förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids. Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids.

En behovsbedömning har upprättats och bifogas planhandlingarna. Behovsbedömningen slår fast att ett genomförande av planen inte kommer att påverka boendes och övrigas hälsa genom en försumbar ökning av trafik och därigenom luftkvalitet och trafikbuller.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Enligt 3 kap. 1§ MB ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Eftersom planförslaget innebär en ändring, från handelsverksamhet till bostadsändamål, på en redan ianspråktagen fastighet bedöms planförslaget vara i enlighet med MB.

Vattenmyndigheten i Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade i december 2009 om MKN för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet vilka ska uppnå god ekologisk status för ytvatten (alternativt god potential), god kemisk status för yt- och grundvatten samt god kvantitativ status för grundvatten till senast 2027. Planområdet ingår i Norrtäljeviken avrinningsområde. Norrtäljeviken (SE594670-185500) klassades 2017-02-23 med måttlig ekologisk status till följd av den höga mängden av näringsämnen, där över 60 procent av den totala näringstillförseln kommer från utsjön. Åtgärder såsom dagvattenomhändertagande, våtmarksanläggningar och skyddszoner behöver genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027 i recipienten. Kemisk status för Norrtäljeviken bedömdes den 2017-02-23 till uppnår ej god kemisk status till följd av tributyltenn-föreningar. Även om åtgärder genomförs är vattenmyndighetens bedömning att det kommer att ta lång tid att uppnå god kemisk ytvattenstatus med avseende på tributyltenn. Vattenförekomsten omfattas därför av ett undantag i form av tidsfrist till 2027. Åtgärder måste dock vidtas så fort som möjligt. Utöver tributyltenn finns även de överallt överskridande miljögifterna PBDE och kvicksilver representerade i vattenmassan. Nuvarande halter av dessa ämnen får inte öka.

Kommunen ska visa på att planen inte påverkar miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) negativt. Genom omhändertagande av dagvatten som uppkommer under både själva bygg- och anläggningsskedet samt vid ändrade markförutsättningar kan uppkomsten och halten miljöfarliga ämnen till recipient i enlighet med vattendirektivet och svensk vattenförvaltning minimeras. En dagvattenutredning har genomförts för området. Dagvattenutredningen visar på hur vattnet omhändertas innan det rinner vidare till Norrtäljeviken varpå planen inte bedöms påverka MKN.

Dagvattenutredningen tar även höjd för klimatförändringar genom säker avledning av ett 100-års regn till närliggande multifunktionell yta för att minimera risk för översvämningar och skador på byggnader.



Ett genomförande av planen beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten då dagvatten från planområdet till stor del fördröjs inom fastigheten.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3,4 och 5 kap. MB.

STÄLLNINGSTAGANDE

Då planförslaget innebär en ändring från handelsverksamhet till bostadsändamål, där byggnadsarean minskar och andelen grönyta ökar något, bedöms planen inte innebära en risk för betydande miljöpåverkan. Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kap. 34 § PBL eller 6 kap. 11 § MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär att den befintliga byggnaden som idag används för restaurangverksamhet, ersätts med ett 2-4 våningar högt flerbostadshus med varierande nockhöjd. Då byggnaden begränsas till 4 våningar anpassas huskroppen till det befintliga villa- och radhusområdet. Mot gatan ska fjärde våningen vara indragen minst 1,5 meter från underliggande vånings fasadliv (f_3), detta för att flerbostadshuset väl ska kunna möta förskolan på grannfastigheten Kantarellen 1 genom att höjden tas ner en aning. Flerbostadshuset läggs i en vinkel som medför balkonger och uteplatser i sydsydvästligt läge med en bostadsgård som kan ta hand om dagvattnet. För att ta hand om ett extremregn behövs ett dike i norra delen och en rännal i sydöstra delen av planområdet anläggas. Dagvattenutredningen föreslår även växtbäddar på kvartersmark, dels vid sydvästra delen av Karljohansvampen 1 och dels vid södra delen av parkeringen på Tälje ga:5, dessa ges planbestämmelsen n_1 i plankartan. Extremregnet kommer att ledas via diket, rännalen och växtbäddarna ned mot grönytan som ligger sydväst om planområdet. Den ytan är idag multifunktionell och används även som lekplats. Planområdet regleras även med en administrativ bestämmelse om att marklov krävs, även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Parkering för boende och besökare sker inom fastigheten Karljohansvampen 1, öster om det föreslagna flerbostadshuset. En ny vändplan kommer anläggas på del av fastigheten Tälje 3:1. Bussgatan, på Nyponvägen, som börjar vid vändplanen och går ner mot radhusen i sydväst bekräftas i detaljplanen. Syftet med bussgatan är att förhindra genomfartstrafik här, vilket innebär att endast bussar och andra servicefordon, såsom exempelvis sopbilar, får trafikera gatan. Gående och cykeltrafik hänvisas till den gång- och cykelväg som löper längs med parkeringarna på fastigheterna del av Tälje 3:1 och Karljohansvampen 1 för att gå ner mot vändplanen och ansluta till gång- och cykelvägen längs med fastigheten Kantarellen 1. I sydvästra delen av planområdet, där det går en gång- och cykelväg, har en del av den allmänna platsmarken sedan tidigare tagits i anspråk. Den delen kommer i planen bekräftas som kvartersmark med användningen bostäder.



NATUR

MARK OCH VEGETATION

Marken inom Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1 består främst av lera med en del sandmorän i den norra delen av fastigheten. Inom del av fastigheten Tälje 3:1 består marken av lera. Topografin inom området varierar mellan cirka +15 och +18 meter. Hela fastigheten Karljohansvampen 1 består av en byggnad omgärdad av asfalterade ytor utan vegetation. Planförslaget innebär en mindre byggnadsarea där grönytor med vegetation kan skapas.

NATURVÄRDEN

Idag finns inga naturvärden på fastigheten Karljohansvampen 1 eller del av fastigheten Tälje 3:1. Runt om planområdet finns större öppna grönytor och gröna skogsdungar som inte påverkas av planförslaget.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Markytan inom planområdet lutar svagt åt sydöst och nivån varierar mellan cirka +15 och +18. Jordlager inom planområdet består av grusig fyllning, torrskorpelera, siltig lera och sandmorän. Den grusiga fyllningen bedöms täcka hela området den översta 0,5-1,0 metern.

I den nordvästra delen av området finns ett 0-2 meter tjockt lager siltig sand under fyllningen. I den sydöstra delen, längs med Nyponvägen, under fyllningen finns ett 0-3 meter tjockt lager av torrskorpelera ovan ett 0-1 meter tjockt lager siltig lera. Det understa jordlagret utgörs av sandmorän på berg. Mäktigheten på moränen varierar mellan 0,5-5 meter och bedöms utifrån jordbergsondering vara blockig. Djup till berg varierar mellan 2 och 7 meter. Bergöverytan bedöms slutta mot sydöst och nivån varierar mellan +9 och +15.

FÖRORENAD MARK

Kommunen har inga uppgifter om eventuella föroreningar eller förorenade verksamheter på fastigheten eller i närområdet. Däremot finns alltid en risk att fyllnadsmassor är förorenade vilket bör uppmärksammas vid grävarbete inom planområdet. Skulle misstanke om föroreningar uppstå ska detta undersökas och vid behov åtgärdas.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Då de båda fastigheterna inom planområdet till stor del är hårdgjorda sker det idag en mindre fördröjning av dagvatten. Planförslagets minskning av byggnadsarean möjliggörs en ökad fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheterna. För att förättra dagvattenhanteringen regleras planen med att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap. 10§ Kulturminneslagen och Länsstyrelsen ska underrättas.



BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

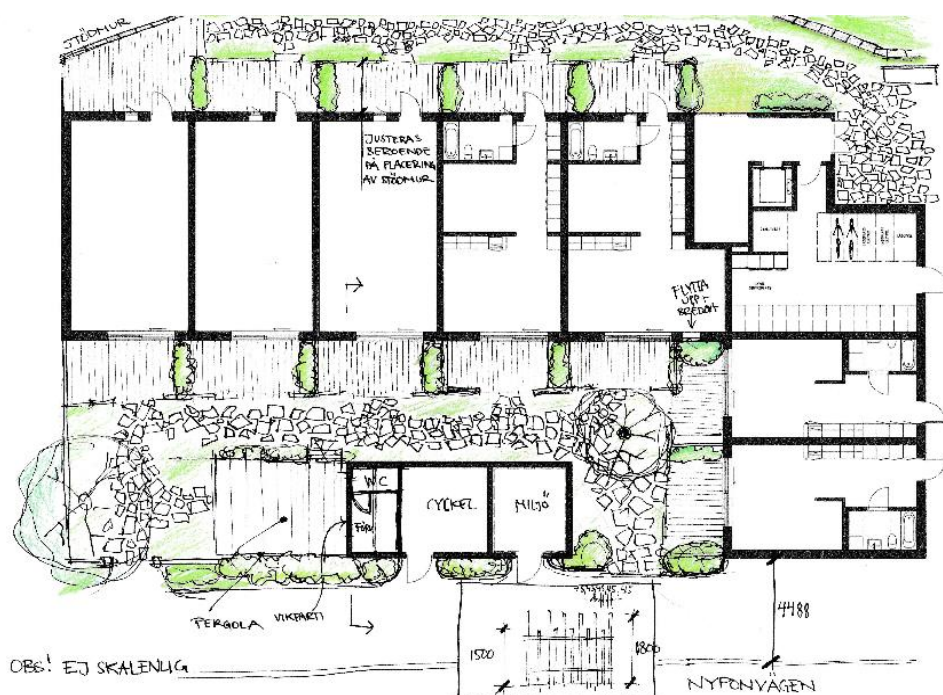
Planområdet är beläget i Solbacka, där bebyggelsen i huvudsak består av radhus och villor. På andra sidan Nyponvägen, vid fastigheten Kantarellen 1, ligger en förskola. Ingen offentlig eller kommersiell service finns i direkta närområdet. Tillgängligheten till centrala Norrtälje är god med busshållplats och cykelbana i angränsning till planområdet. Karljohansvampen 1 är idag bebyggt med en restaurangbyggnad. På del av fastigheten Tälje 3:1 finns idag parkeringsplatser som nyttjas av förskolans personal och besökare.



Fastigheten Karljohansvampen 1, våren 2017. Foto: Evelina Christoffersson.

PLANFÖRSLAGET

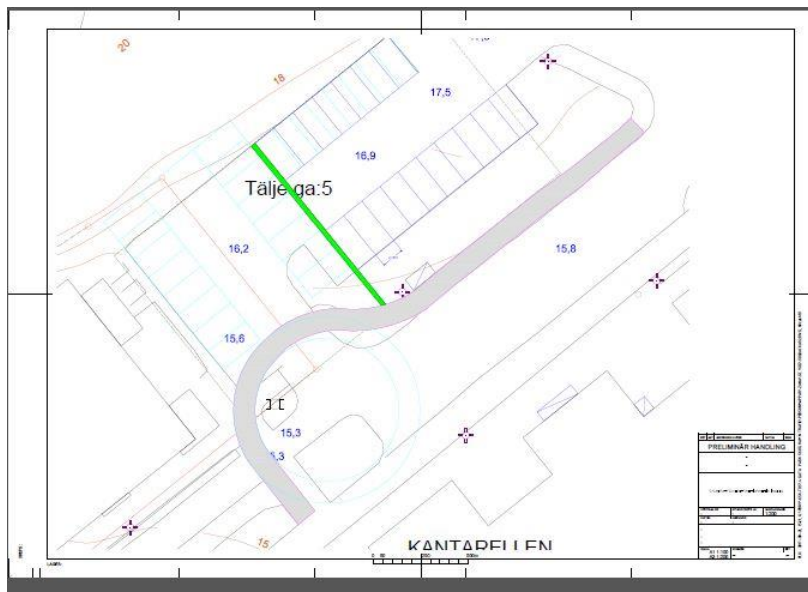
Planförslaget innebär att nuvarande byggnad ersätts med ett 2-4 våningar högt flerbostadshus i vinkel. I byggnaden inryms 25 lägenheter, fördelat på 1:or och 2:or med syfte om att kunna vara ett första boende för unga. Nockhöjderna för byggnaden föreslås bli 6,9 meter för plan 2, 10,1 meter för plan 3 samt 14,7 meter för plan 4. På bostadsgården föreslås det att finnas 1 eller 2 komplementbyggnader med en total byggnadsarea på 60 kvm. Komplementbyggnaderna begränsas till 4 meter i nockhöjd och tanken är att miljöstation och cykelrum ska finnas tillgängliga i dessa för de boende.



Skiss över föreslagen markplanering, källa: exploitören.

Parkering sker inom fastigheten där det i enlighet med gällande parkeringsstrategi och tänkt lägenhetssammansättning ger ett projektspecifikt parkeringstal på 18 parkeringsplatser för bil. För att komma ned i kravet på antalet tillhandahållna parkeringar kan avtal tecknas för införandet av vissa mobilitetsåtgärder för att erhålla så kallade gröna parkeringstal. Med tecknat avtal krävs enkom tillgång till 16 bilparkeringsplatser inom fastigheten, varav 1 av dem då ska vara parkering för bilpoolbil.

Fastigheten ska även ordna 27 cykelparkeringsplatser, varav 14 av dem ska ordnas inomhus och 13 av dem ska ordnas utomhus. Anläggning av en ny vändplan kommer ske på del av fastigheten Tälje 3:1. Befintliga busshållplatser inom planområdet kommer inte att påverkas av anläggning av den nya vändplanen utan kommer finnas kvar på befintligt ställe.



Illustrationsbild - anläggning av vändplan som kommer ske inom fastigheten Tälje 3:1. Källa: Norrtälje kommun.

GESTALTNINGSPRINCIPER

Byggnaden blir som högst 4 våningar och trappas ned för att ansluta till omkringliggande bebyggelse. Slänten mot norr tar ned byggnadens höjd och bäddar in den i grönska. Flerbostadshuset utförs med loftgångar och några större gemensamma balkonger på plan 2 och 3 samt mindre privata. För att möjliggöra gemensamma ytor för de boende på plan 2 och 3 begränsas takvinkeln för dessa plan till högst 3 grader. Takvinkeln på plan 4 i nordöst, där gemensamma ytor inte föreslås förekomma, begränsas till en vinkel om högst 45 grader. Byggnaden öppnas upp mot sydväst vilket ger bostadsgården fin kvällssol med utsikt över den intilliggande parken.

Flerbostadshuset upptar volymmässigt en större del av fastigheten Karljohansvampen 1. För att ta ned volymen har byggnaden begränsats i given nockhöjd. Byggnadens volym har även begränsats med en utformningsbestämmelse, f_1 , där inglasning av balkonger inte är tillåten samt att balkonger endast tillåts uppföras mot innergården. Inte heller får balkongerna samt burspråk och entrétag ha en utkragning på mer än 1,5 meter genom bestämmelsen f_2 . Dessa bestämmelser bedöms som viktiga för att anpassa flerbostadshuset till förskolan som ligger endast 20 meter från byggnaden. För att möta förskolan väl finns även en bestämmelse om att fjärde våningen, mot gatan, ska vara indragen minst 1,5 meter från underliggande våning (f_3). Bestämmelsen f_1 reglerar att balkonger endast får uppföras mot innergård. Bestämmelsen föreslås då byggnaden ligger endast 2,5 meter från fastighetsgräns och behövs för att möjliggöra passage och underhåll. Dessutom behöver ett dike anläggas på den norra sidan för att möjliggöra hantering av skyfall (n_2).



Skiss över föreslagen bebyggelse, källa: exploatören.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Planområdet är till stor del omgivet av natur och parkmark. En kommunal lekplats, bollplan och pulkabacke finns strax söder om fastigheterna Karljohansvampen 1 och Tälje 3:1. Ytan, som är planlagd som park eller plantering och är i kommunal ägo, föreslås användas för hantering av skyfall för planområdet. Bostadsområdet Solbacka ligger i randen av Norrtälje stad med stor närhet till omgivande natur med fina vandringsstigar och elljusspår. Inga speciella åtgärder utförs inom planområdet för lek och rekreation.

VATTENOMRÅDEN

Inga i eller intill planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

I söder gränsar fastigheten Karljohansvampen 1 mot Nyponvägen. Precis utanför fastigheten vid Nyponvägen tillåts endast busstrafik och annan servicetrafik för att inte möjliggöra genomfartstrafik. Detta kommer att bekräftas i planen med bestämmelsen bussgata (Gata₁). Angöring med bil till fastigheten sker i dagsläget från Planetvägen i öster via den befintliga parkeringen. Parkeringen fungerar även



som infart till förskolan, för att kunna köra runt, då det idag inte finns någon vändplan.

Den nya planen innebär ändringar i gatustrukturen där en vändplan kommer anläggas i planområdets sydöstra hörn, vid fastigheten Tälje 3:1. I och med den förändrade strukturen kommer Karljohansvampens parkeringsplatser nås via vändplanen. Gatan kommer där regleras som lokalgata och få bestämmelsen Gata². Förskolans parkeringsplatser placeras på fastigheten Tälje 3:1 och kommer nås via Planetvägen.



Foto över del av Tälje 3:1, fastigheten Karljohansvampen 1 syns i bakgrunden, våren 2018.
Foto: Isabell Eberkvist.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Gång- och cykelväg finns både inom och i anslutning till planområdet.

TRAFIK

En busshållplats finns precis i anslutning till fastigheterna på Nyponvägen, vilken inte kommer påverkas av anläggning av vändplanen. Ingen genomfartstrafik, förutom buss, sopbil och annan servicetrafik, är tillåten på Nyponvägen precis utanför planområdet. Under byggskedet kan en ökad trafik ske till planområdet men då flerbostadshuset är färdigt förväntas ingen väsentlig ökning av trafik.

PARKERING

Parkering sker enligt gällande parkeringsstrategi för Norrtälje stad, antagen 2017. Enligt parkeringsstrategin tillhör fastigheten Karljohansvampen 1 zon 3.



Parkeringstal för bil			
	Zon 1	Zon 2	Zon 3
Lägenheter i flerbostadshus – bilplatser per lägenhet (inkl. besök)	0,80	0,96	1,11
Lägenheter i flerbostadshus – bilplatser per lägenhet (exkl. besök)	0,70	0,86	1,01
Lägenhet i flerbostadshus – bilplatser per antal rum (inkl. besök)			
1 rum	0,46	0,56	0,68
2 rum	0,59	0,79	0,90
3 rum	0,88	1,08	1,19
4 rum eller fler	1,15	1,09	1,36
Lägenhet i flerbostadshus – bilplatser per antal rum (exkl. besök)			
1 rum	0,36	0,46	0,58
2 rum	0,49	0,69	0,80
3 rum	0,78	0,98	1,09
4 rum eller fler	1,05	0,99	1,26

Parkeringstal för bil (Parkeringsstrategi för Norrtälje stad, antagen 2017). Källa: Norrtälje kommun.

Öster om Karljohansvampen 1, på fastigheten Tälje 3:1, finns områdets befintliga parkeringsplatser. Idag finns totalt 29 p-platser som delas mellan fastigheten Karljohansvampens 1 och förskolans besökare. Förslag till en ny parkeringslösning ämnar ge plats för 33 parkeringsplatser varav 16 stycken tilldelas fastigheten Karljohansvampen 1 och resterande till förskolan. Exploateringsförslaget skapar, enligt parkeringsstrategin, ett parkeringsbehov av 18 (17,66) platser. För att komma ner till ett behov på 16 platser krävs därför en mobilitetslösning från exploatörens sida.

Zon 3				
Lgh storlek	Antal lgh	Faktor	Antal platser (inkl. besök)	P-tal (inkl. besök)
1	22	0,68	14,96	
2	3	0,9	2,7	
3		1,19	0	
4+		1,36	0	
Totalt	25		17,66	0,7064

Exploateringsförslag för fastigheten Karljohansvampen 1, källa: Norrtälje kommun.

Föreslagen mobilitetslösning för Karljohansvampen 1 är;

- Dedikerad bilpoolsbil avsedd för fastigheten.

Utöver den föreslagna mobilitetslösningen finns även grundkrav som att minst 50 % av cykelparkeringarna ska finnas lättillgängligt, placerat inomhus. Verkliga parkeringskostnader ska synliggöras. Innebörden blir att de boende som väljer



bilparkering står för hela parkeringskostnaden istället för att kostnaden delas upp mellan alla boende i flerbostadshuset.

Med bilpool föreslås det att avgiften för bilpoolen ska ingå i hyran de 10 första åren för de boende. Dessutom ska 1 av de mest attraktiva parkeringsplatserna, i förhållande till övriga 15 platser, reserveras för bilpoolsbilen.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna exploateringen klara sig på de 16 (varav en är till för den dedikerade poolbilen) tillgängliga parkeringsplatserna tillsammans med mobilitetslösningen. Väljer exploitören ej att teckna parkeringsavtal med kommunen gäller parkeringstal i enlighet med antagen parkeringsstrategi.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Planförslaget ligger i anslutning till Nyponvägen, som utanför fastigheterna endast är avsedd för buss. I och med att bussgatan inte får användas som genomfartsled av annan trafik än buss och andra servicefordon, såsom exempelvis sopbil, är befintlig bullernivå idag låg. En begränsad del lågfrekvent buller kan eventuellt förekomma i planområdet i och med buss- och annan servicetrafik. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande ökning av trafik i området och inte heller överstiga Folkhälsomyndighetens riktlinjer för buller och luftkvalitet. Planen anses därför inte påverka boendes och övrigas hälsa negativt. Skulle lågfrekventa bullernivåer eller buller i övrigt överstiga Folkhälsomyndighetens riktlinjer för bullernivåer ska lösningar i form av exempelvis vegetation eller fasadåtgärder tillämpas.

MARKFÖRORENINGAR

En geoteknisk utredning har utförts för fastigheten Karljohansvampen 1, vars syfte var att utreda om planerad markanvändning är lämplig med avseende på markens geotekniska förhållanden. Utredningen har inriktats på att fastställa jordlagerföljden och jordlagrens geotekniska egenskaper med avseende på hållfasthet samt utreda rådande grundvattenförhållande.

Genom utredningen kunde det fastställas att jordlagren inom planområdet består av grusig fyllning, torrskorpelera, siltig lera och sandmorän. Utredningen kom fram till att en byggnad kan grundläggas med platta på mark efter en utskiftning ned till fast lagrad morän eller på stödpålar. Hårdgjorda ytor och ledningar kan anläggas utan särskilda restriktioner. Totalstabiliteten i området bedöms vara tillfredställande och jordarterna inom planområdet bedöms inte heller vara sättningskänsliga för ledningar och hårdgjorda ytor.

Den dimensionerade grundvattennivån kan antas till + 14. Vid grundvattensänkningar är skador på omgivningen troliga och sänkningar får därför inte ske utan särskild utredning. Inom området bedöms ingen betydande risk föreligga för blocknedfall, ras, skred eller erosion. Schaktbotten och slänter ska besiktigas av geoteknisk sakkunnig.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten sker på kvartersmarken inom varje enskild fastighet. Andelen hårdgjord yta minskar i den nya detaljplanen samt fördröjande och renande åtgärder tillkommer i den tilltänkta exploateringen. Varje enskild fastighet inom detaljplanen ska fördröja hälften av ett 10 minuters 20-årsregn inklusive klimatfaktor (1,25).

Samtliga undersökta föroreningar förväntas minska från planområdet om de föreslagna reningsåtgärderna anläggs. Mer information om detta finns i Geosigmas dagvattenutredning för detaljplanen, rev 2018-08-20.

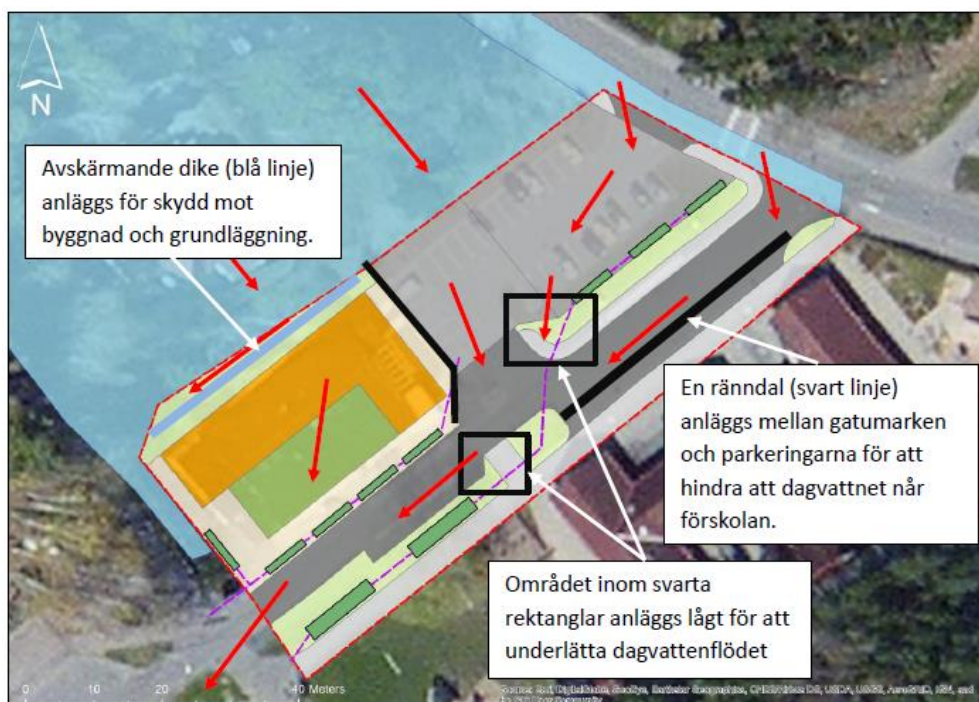
Ämne	Föroreningsmängder [kg/år]			
	Befintlig	Planerad	Efter föreslagen rening	Reningseffekt [%]
Fosfor	0,20	0,22	0,098	57
Kväve	3,2	3,1	1,9	40
Bly	0,017	0,016	0,0038	82
Koppar	0,041	0,040	0,015	68
Zink	0,10	0,097	0,023	81
Kadmium	0,00078	0,00071	0,00011	86
Krom	0,014	0,014	0,0080	52
Nickel	0,012	0,011	0,0030	79
Kvicksilver	0,000083	0,000079	0,000040	53
Suspenderad substans	110	100	34	73
Olja	1,0	1,0	0,38	66
PAH	0,0018	0,0015	0,00035	84
Benso(a)pyren	0,000039	0,000039	0,000010	80

Föroreningsbelastning i dagvatten på årsbasis från utredningsområdet för befintlig och planerad markanvändning, samt föroreningsbelastning efter föreslagen rening (Dagvattenutredning för Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1, 2018-05-08).

Källa: Geosigma.



Skiss på förslag på dagvattenlösning för fastigheterna Karljohansvampen 1 och del av Tälje (Dagvattenutredning för Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1, 2018-05-08). Källa: Geosigma.



Skiss på hur skyfall avleds från fastigheterna inom detaljplanen och vidare mot lekplatsen (Dagvattenutredning för Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1, 2018-05-08). Källa: Geosigma.



Skiss på flödesriktningar för skyfall (Dagvattenutredning för Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1, 2018-05-08). Källa: Geosigma.

Vid extrema regn, så som ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden där planområdets dagvattenlösningar inte kommer att vara tillräckliga för att omhänderta allt dagvatten. Höjdsättningen av planområdet bör därför planeras för att klara hanteringen av extremregn genom att om föreslagna fördröjningsalternativ bräddar rinner överskottsvatten ut på närliggande gatumark. Gatumarken fungerar som en sekundär avrinningsväg, för vidare transport mot recipienten. Denna lösning medför att risken för skador på hus och grundläggning kan minskas. Generellt gäller att byggnader bör ligga högre än intilliggande mark. Gårdsytor behöver höjdsättas så att vatten kan avrinna ytligt mot gatan.

Det påverkande avrinningsområdet kan vid extremregn påverka det utredda planområdet. Då det utredda planområdet kan påverka fastigheten Kantarellen 1 som ligger sydost om planområdet är det viktigt att säkerställa att dagvatten kan avrinna på ett säkert sätt utan att riskera skador på byggnader eller grundläggning. Med relativt små åtgärder kan extremregn ledas bort från både planområdet, utan att förskoleområdet påverkas i någon större grad. Förslagsvis anläggs en rännadal mellan gatumarken och de långsgående parkeringarna utanför förskolan. På detta sätt skapas ett område som samlar upp och avleder potentiellt tillrinnande dagvatten. Detta förslag påverkar inte de tillgänglighetskrav som finns till förskolan, samtidigt som trafiksäkerheten gynnas på grund av att rännalden bildar ett "farthinder" samtidigt som vägen får en visuell avsmalning. Efter rännalden leds vattnet vidare ut genområdet.

Grönytan som ligger sydväst om planområdet är lämplig som översvämningssyta vid extremregn. Skyfallet från fastigheterna leds via ett dike, växtbäddar och en rännadal som behöver anläggas inom planområdet. Även på grönytan krävs åtgärder för att



säkerställa att marken kan ta emot dagvatten vid skyfall. Åtgärderna kan vara att anlägga dikesanvisningar och att förbättra dränering av den befintliga bollplanen. Grönytan är i gällande plan reglerad som allmän plats – park eller plantering.

I och med att diket inom kvartersmarken är en förutsättning för att kunna leda bort skyfallet från fastigheten och skydda flerbostadshuset behövs egenskapsbestämmelsen n₂ om mark avsedd för dike. Likaså behövs yta för fördröjningsmagasin för dagvatten som enligt dagvattenutredningen bör ligga i södra delen av fastigheten Karljohansvampen 1 och Tälje ga:5. Det har i planen reglerats som n₁. För att möjliggöra för en ökad fördröjning har en bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

EL OCH UPPVÄRMNING

Befintligt elnät finns idag tillgängligt för fastigheten där nätägare är Norrtälje Energi AB. Det är fastighetsägaren som står för kostnader att ansluta sig till elnätet.

Uppvärmning av fastigheten Karljohansvampen 1 avses ske med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar för Karljohansvampen 1 bör placeras på bästa sätt för att nå fjärrvärmehuvudledningarna som finns i planområdets södra del.

Fastigheten kommer anslutas till IP telefoni Bredband via fiber.

En ledningsflytt ska undvikas, vid ett eventuellt behov av ledningsflytt tillämpas gällande ledningsägaravtal mellan respektive ledningsägare och Norrtälje kommun.

AVFALL

Planen säkerställer tillräckligt med utrymme för att möjliggöra framkomlighet för renhållningsfordon längs med Nyponvägen. Avfallshantering sker på fastigheten Karljohansvampen 1, max 10 meter från Nyponvägen. Närmaste återvinningsstation ligger i Grind.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	1 kv. 2018
Granskning	1 kv. 2019
Antagande	4 kv. 2019

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.



HUVUDMANNASKAP

Planen har kommunalt huvudmannaskap.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning men all fastighetsbildning inom området som krävs för planens genomförande bekostas av exploatör.

Kommunen ansvarar för planens genomförande på allmän platsmark. Kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna inom planområdet byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av dessa.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av detaljplanen på kvartersmark inom Karljohansvampen 1. Fastighetsägaren har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för utbyggnad av kvartersmark i enlighet med detaljplanen, de tecknade avtalen samt dess bilagor. Exploatörerna ansvarar för bebyggelse och utformning av gård och närmiljö samt för uppförande av övriga anläggningar inom kvartersmark. Fastighetsägarna ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark samt av s.k. servisledningar från VA-huvudmannens anslutningspunkter.

Fastighetsägaren ansvarar för anslutningskostnader som uppkommer i samband med anslutning till kommunala vatten-, dagvatten- och avloppsledningar. Fastighetsägaren ansvarar även för att anslutning till dessa ledningar sker på deras initiativ och i samråd med kommunen, samt genom kommunens godkännande.

Fastighetsägaren bekostar framtagande av detaljplan.

Norrtälje Energi ansvarar för allmänna anläggningar för el och eventuell fjärrvärme.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSILD

Stadsbilden påverkas positivt med en ny modern byggnad som smälter in i resten av bostadsområdet. Byggnaden blir något högre än omkringliggande bebyggelse men höjden tas ned av den intilliggande skogslutningen. Den nya byggnaden ger gamla Solbacka ett flerbostadshus som blir ett nytt positivt inslag i området.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Solbackas grönsstruktur blir i princip oförändrad i och med den nya bebyggelsen. Bostadsgården ger ett litet tillskott av grönska som är mycket viktigt främst för de boende på Karljohansvampen 1. Här uppstår även en möjlighet att fördröja och rena dagvattnet som uppkommer på fastigheten. På angränsande grönområde görs anpassningar för att bättre kunna omhänderta dagvatten vid skyfall.



TRAFIK OCH BULLER

Trafiken till fastigheterna Karljohansvampen 1 och Tälje 3:1 ökar under byggskedet men förväntas sedan återgå till nuvarande nivåer. Den trafik som idag utgörs av restaurangbesökare ersätts av trafik från de boende. Eftersom fastigheten Karljohansvampen 1 kommer inrymma smålägenheter kommer det främst locka en yngre publik där bilinnehavet inte är lika högt. Tack vare goda cykelförbindelser, god kollektivtrafik och eventuellt en bilpool förväntas biltrafiken till Karljohansvampen 1 hållas ned.

SOCIALA KONSEKVENSER

Då planförslaget innebär ett tillskott på 25 stycken lägenheter i bostadsområdet Solbacka bedöms konsekvenserna som positiva utifrån ett socialt- och jämställdhetsperspektiv. Yngre människor får möjlighet att komma in på bostadsmarknaden och en förtätning av bostadsområdet kan öka den upplevda tryggheten. Detta tack vare det större antalet människor som rör sig i stadsrummet. Det ökade underlaget ger även bättre förutsättningar för service- och kollektivtrafikmöjligheter.

Barnkonsekvenserna är positiva då grannfastigheten Kantarellen 1 är en förskola. Närmaste grundskola ligger drygt 1 kilometer bort i bostadsområdet Grind. Det finns möjlighet att säkert ta sig fram via gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik. Den närmaste busshållplatsen ligger i direkt anslutning till planområdet med hög turtäthet till grundskolan i Grind och Norrtälje busstation.

Karljohansvampen 1 ligger intill en större grönyta tillgänglig för möten och lek. Nordväst om planområdet finns elljusspår med möjlighet till motion och rekreation. Planförslaget innebär att byggnadsarean minskar och grönytan ökar vilket är positivt för folkhälsan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Karljohansvampen 1 samt den kommunala fastigheten Tälje 3:1 kommer att behöva ombildas till följd av detaljplanens ändring genom en ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Del av fastigheten Karljohansvampen 1 planläggs som Gata - Allmän plats, och överförs till Norrtälje kommuns gatufastighet Tälje 3:1. Den del av fastigheten Tälje 3:1 som planläggs med ändamål B – Bostäder kommer att överföras till fastigheten Karljohansvampen 1.

Gällande gemensamhetsanläggning Tälje GA:5, mellan fastigheterna Karljohansvampen 1 och Kantarellen 1 (Solbacka förskola), kommer att upphävas genom ansökan om omprövning av anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Den del av Tälje 3:1 som planläggs som P – Parkering kommer att överföras till Kantarellen 1 genom en ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Parkeringen kommer att tjäna den kommunala förskolan på fastigheten Kantarellen 1. Parkeringsbehovet för Karljohansvampen 1 kommer att lösas inom den egna fastigheten.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering samt upphörande av gemensamhetsanläggningen, fastighetsägaren bekostar dessa ändringar.



Ett servitut avseende sikt för trafikanter finns gällande belastande fastighet Karljohansvampen 1, men påverkas inte av exploateringsförslaget.

Inga fastighetsbestämmelser finns.

AVTALSFRÅGOR

Kommunen och fastighetsägaren har tidigare träffat ett planeringsavtal rörande planläggningen av fastigheten Karljohansvampen 1.

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas i samband med antagandet av planen. I avtalet regleras bl.a. kommunens administrativa kostnader vid genomförandet av detaljplanen, fastighetsägarens åtaganden gällande parkering och mobilitetsåtgärder, fastighetsregleringen, erläggande av gatukostnadsersättning gällande vändplanen samt övriga åtaganden. Ett separat parkeringsavtal kommer att tecknas som reglerar fastighetsägarens åtagande gällande mobilitetslösningar. En överenskommelse om fastighetsreglering kommer även att tecknas i samband med detaljplanens antagande.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunens fastighetsavdelning står för kostnaden för att anpassa del av fastigheten Tälje 3:1 (parkeringsytan) så att omhändertagande av dagvatten kan ske inom egna fastigheten. Kommunen genomför de åtgärder som planen kräver på allmän platsmark men dessa åtaganden täcks av gatukostnadsersättning. Vissa av de dagvattenåtgärder som ligger inom planområdet innebär kostnader för kommunen, liksom åtgärder som görs på angränsande område (anpassningar av grönyta för omhändertagande av dagvatten vid skyfall) bekostas till viss del av kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Fastighetsägaren till Karljohansvampen 1 bekostar planens framtagande samt genomförande. Fastighetsägaren bekostar gatukostnadsersättning för genomförandet av åtgärder på den allmänna platsmarken (vändplan och vissa dagvattenåtgärder) inom planområdet. Fastighetsägaren står för del av kostnader för anpassningar av grönyta för omhändertagande av dagvatten vid skyfall. Fastighetsägaren står även för kostnader som uppkommer i samband med lantmåteriförrättning, bygglovskostnader samt anslutningskostnader.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Gemensamhetsanläggningen Tälje GA:5 kommer i samband med planens genomförande att upphävas. Parkeringsbehovet för intilliggande förskola, belägen på fastigheten Kantarellen 1, skall fortfarande tillgodoses på samma parkering som tidigare men med den förändringen att markytan för parkeringen kommer att överföras till förskolans fastighet; Kantarellen 1.



Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra en något ökad trafikmängd till och från fastigheten Karljohansvampen 1 då 25 nya bostäder tillkommer i området.

Den tillkommande bebyggelsen inom området kommer ge ett visuellt större intryck än tidigare byggnad på platsen men exploateringen kommer ändå, med sin terrassering upp till 4 våningar och ökad grönyta inom kvartersmark, ge ett mer självklart intryck bland övrig bebyggelse.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Isabell Eberkvist
Planarkitekt

Liv Braathen
Exploateringsingenjör