



Beslutet att anta denna plan har fått laga kraft 2020-12-28
Samhällsbyggnadskontoret

Ändring av del av detaljplan för kv. Brädgården m.fl. (Rimbo-Vallby 4:1) i Rimbo

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2020-10-23

Ks 19-1663



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



FAKTA: Vad innebär en ändring?

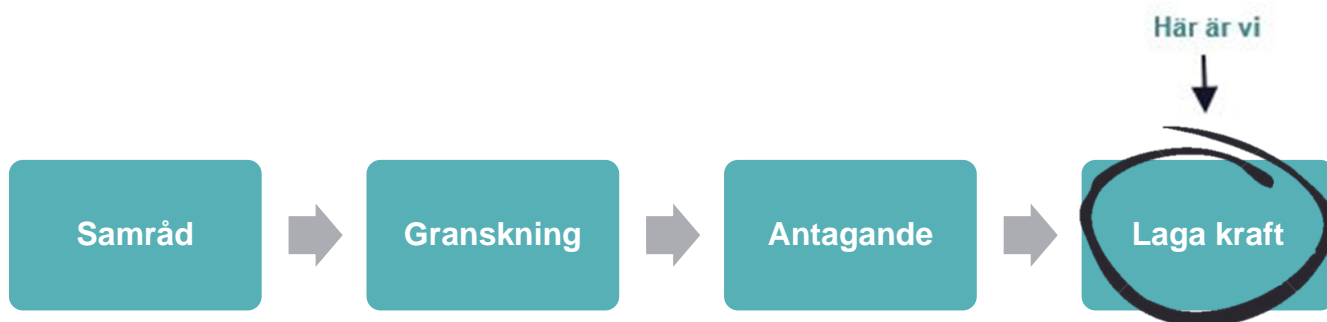
Normalt brukar kommunen ta fram en ny detaljplan när en detaljplan behöver "ändras". Om ändringen innebär att ta bort, justera eller lägga till planbestämmelser, och ändringen är förenlig med planens syfte, kan en ändring ske genom att kommunen gör ändringen i befintliga planhandlingar som gäller för aktuellt område. Kommunen kan använda sig av ändring på detta sätt när det finns en plan där syftet fortfarande är aktuellt, men där justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell.

Processen för att göra ändringen ska bedrivas på samma sätt som om en ny plan skulle ha tagits fram för området. Dock omfattar prövningen enbart den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Under processen att ändra en detaljplan måste det vara tydligt för alla berörda vad det är som avses och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.





HANDLINGAR

Samrådshandling:

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Utredningar:

Riskanalys, Kv. Brädgården m.fl. (Rimbo-Vallby 4:1), Brandskyddslaget, 2020-09-22

Övriga handlingar:

Plankarta – Detaljplan för kv. Brädgården m.fl. (Rimbo-Vallby 4:1) i Rimbo, 10-53
Planhandling – Detaljplan för kv. Brädgården m.fl. (Rimbo-Vallby 4:1) i Rimbo, 10-53



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN.....	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	7
GATOR OCH TRAFIK	8
HÄLSA OCH SÄKERHET	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	10
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	12
AVTALSFRÅGOR	13
EKONOMISKA KONSEKVENSER	13
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	13



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

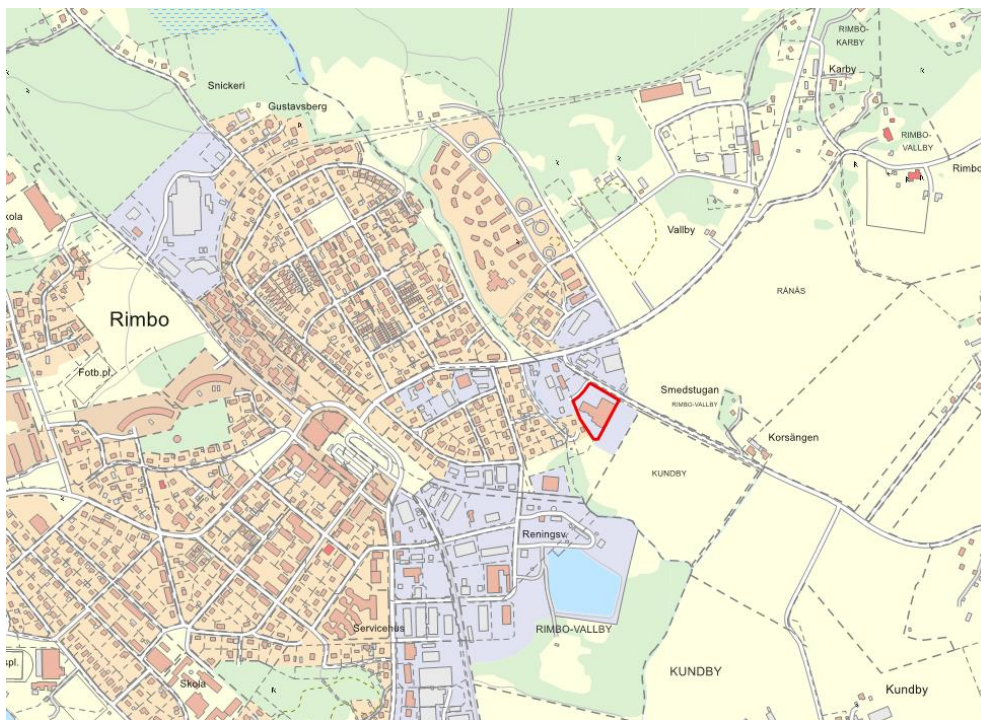
Denna planbeskrivning har upprättats för att genomföra ändringar i detaljplan 10-53, antagen den 18 december 1984, och gäller parallellt med den ursprungliga planbeskrivningen.

Detaljplaneändringens syfte är att tillföra fastigheten Rimbo-Vallby 5:93 en utökad byggrätt för att bekräfta en mindre tillbyggnad av befintlig affärsbyggnad. Planen syftar även till att bekräfta nuvarande byggnad genom att anpassa gällande bestämmelser om byggrätt till rådande förhållanden.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Fastigheten ligger nära Roslagsvägen med infart från den anslutande Finstavägen strax öster om Rimbo tätort. Den del av fastigheten som ska ändras omfattar cirka 0,7 ha. Förslaget innefattar att cirka 220 kvm byggnadsarea tillkommer till den befintliga byggrätten om 3400 kvm byggnadsarea.



Översiktskarta som visar området markerat med rött.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Rimbo-Vallby 5:93 ägs av S Fastighets Invest i Rimbo AB.



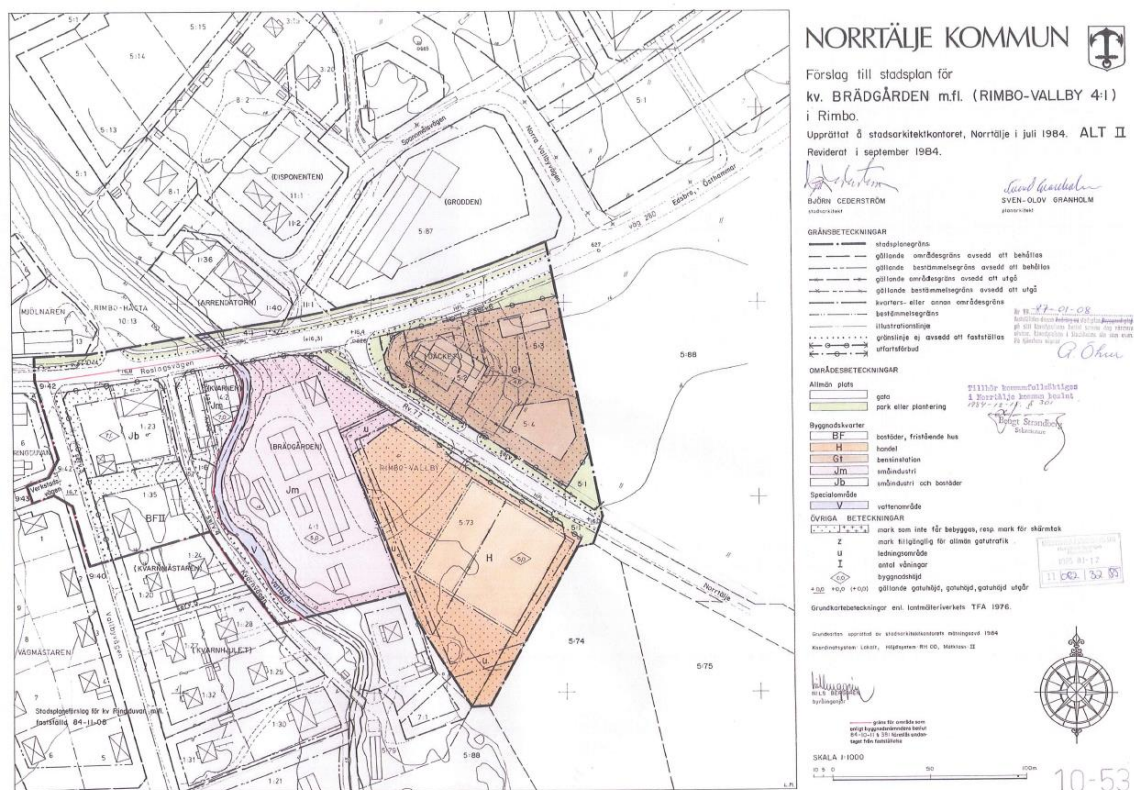
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Planen bedöms överensstämma med den fördjupade översiktsplanen för Rimbo som anger att det finns ett behov att utveckla handeln i området. Aktuellt planförslag är placerat bredvid ett utvecklingsområde för handel och centrumfunktioner.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER



Gällande detaljplan.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsekontoret fick 2019-03-22 in en ansökan om ändring av detaljplan. Ändringen avser del av fastigheten Rimbo-Vallby 5:93 i Rimbo. Beslut om positivt planbesked fattades på delegation 2019-08-05.



UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Detaljplaneändringen avser att utöka byggrätten som idag gäller för fastigheten. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat. Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inte några omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är idag bebyggt med en affärsbyggnad som har en byggnadsarea på cirka 3400 kvadratmeter. Utbyggnad har sedan tidigare skett på mark som inte får bebyggas

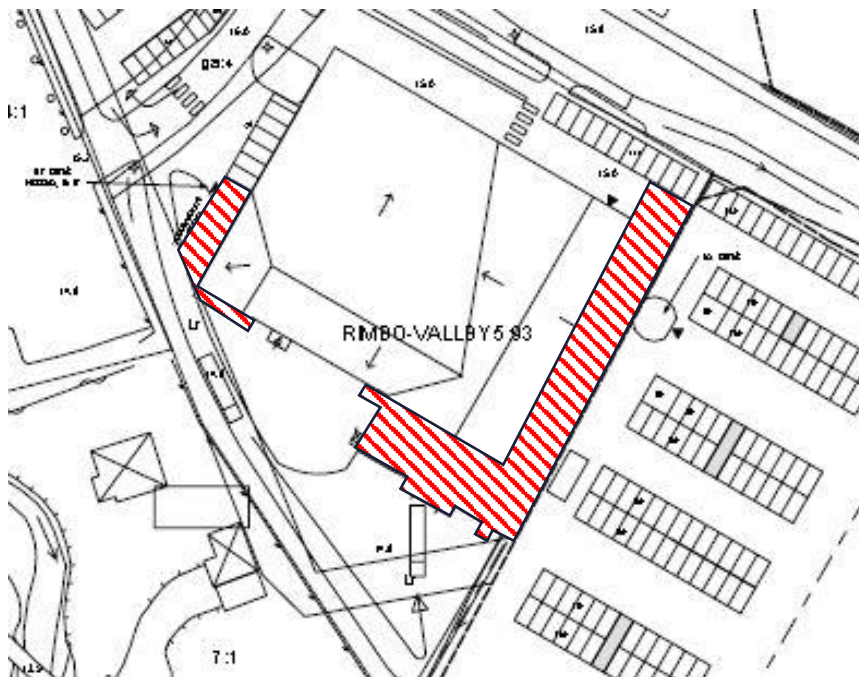


Bild på entrén. Foto: Norrtälje kommun



PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär en utökad byggrätt för att bekräfta en entré om cirka 13 kvadratmeter samt tidigare utbyggnad som gjorts på prickmark.



Skiss med ungefärlig föreslagen förändring skrafferat med rött.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Fastigheten angränsar i nordost till Finstavägen (väg 77). Väg 77 är begränsad till 50 km/h intill planområdet och trafikeras av en del tung trafik. Kommunens bedömning är att möjliggörande av byggnation för entré till befintlig verksamhet inte medför ökad trafik till och från området. Ingen ny byggrätt medges närmare väg 77 än vad som redan prövats i givna bygglov.

PARKERING

Parkering finns på fastigheten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Påverkas inte av planförslaget.

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet ingår i influensområde för 5 olika MIFO-objekt. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten bedömer dock att MIFO-objekten inte riskerar att påverka utbyggnaden av butikslokalen. Markföroreningar behöver inte utredas inom ramen för detaljplanarbetet. Däremot kommer krav att ställas på att markprover tas i



samband med bygglovsansökan för att bedöma hur eventuella överskottsmassor ska omhändertas.

RISK FÖR OLYCKOR

För detaljplanen har en riskanalys gjorts där syftet var att undersöka lämpligheten med aktuellt planförslag genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås.

Nordväst om aktuellt planområde ligger en obemannad bensinstation (st1). Avståndet till närmsta delen av planområdet uppgår till ungefär 50 meter.

Norr om planområdet ligger även väg 77 som utgör en primär transportled för farligt gods. Avståndet från vägen till närmsta del av planområdet uppgår till knappt 10 meter. Till väg 77 ansluter även väg 280 som även denna utgör en transportled för farligt gods. Avståndet från väg 280 till planområdet uppgår till ungefär 80 meter.

På den aktuella sträckan längs väg 77 utförs det kontinuerliga trafikmätningar. Senaste trafikmätningen är gjord år 2018 där årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) uppgick till 5040 fordon längs den aktuella sträckan förbi planområdet. Av dessa uppgick antalet tung trafik till 640 fordon, vilket motsvarar en andel på ungefär 13 % av totalt antal fordon. Motsvarande för väg 280 uppgick till 4260 fordon längs den aktuella sträckan förbi planområdet. Av dessa uppgick antalet tung trafik till 430 fordon, vilket motsvarar en andel på ungefär 10 % av totalt antal fordon.

Trafikanalys, som bland annat ansvarar för statistik inom området vägtrafik, upprättar årliga statistikrapporter över den totala lastbilstrafiken, inkl. farligt gods, på Sveriges vägar. Med hjälp av dessa uppskattas antalet farligt gods för prognosår 2040 på väg 77 och väg 280. För väg 77 förväntas ungefär 3970 transporter med farligt gods, respektive siffra för väg 280 motsvaras av ungefär 2722 transporter.

Utifrån inventeringen har olycksscenarioer kopplade till riskkällan identifierats. En kvalitativ uppskattning av riskerna, dvs. sannolikhet och konsekvens, för respektive scenario har gjorts i syfte att fastställa vilka scenarier som bedöms kunna medföra skadliga konsekvenser för människor inom det studerade planområdet och som därför behöver beaktas vid fortsatt planering. De olycksscenarioer som inledningsvis bedömts kunna påverka omgivningen utmed vägarna och bensinstationen och därför studerats i den inledande riskanalysen utgörs av olyckor med inblandning av farligt gods, samt olyckor kopplade till hanteringen av brandfarlig vara vid bensinstationen. Baserat på resonemang utifrån den inledande analysen rekommenderas följande åtgärder för bebyggelse inom planområdet:

På avstånd inom 0-30 meter från väg 77 ska följande åtgärder vidtas för bebyggelse:

- Fasader som vetter direkt mot väg 77 ska utföras så att de begränsar risk för brandspridning in i byggnad under den tid det tar att utrymma (minst 30 minuter). Detta ska anges som ett funktionskrav i detaljplanen.



- Minst en av utrymningsvägarna, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på väg 77.

På avstånd inom 0-75 meter från väg 77 ska följande åtgärder vidtas för bebyggelse:

- Friskluftsintag placeras bort från sida där det är störst sannolikhet att gasen sprids mot vid ett eventuellt gasutsläpp, dvs. bort från riskkällan.

Detta för att säkerställa att en eventuell olycka inte sprider sig till intilliggande byggnad samt för att säkerställa utrymningssäkerheten. Ovanstående åtgärder rekommenderas att tillämpas för ny bebyggelse inom planområdet.

Rekommenderade åtgärder avser inte byggnader som är befintliga eftersom retroaktiva åtgärder till följd av risknivån inom området inte anses som skäliga.

Avståndet från planområdet till bensinstationen utgör ett fullgott skydd vid en eventuell olycka vid pumpning eller tankning. Detta under förutsättning att tillhandahållna drivmedel inom bensinstationen ej förändras. Om bensinstationen exempelvis börjar tillhandahålla fordonsgas kan risknivån inom området komma att påverkas negativt och denna riskanalys bör uppdateras enligt de nya förutsättningarna.

Inga övriga riskkällor som ger en förhöjd risknivå för planområdet har identifierats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLÖPP

Fastigheten är inom verksamhetsområde för dag-, dricks- och spillvatten. Detaljplanen bedöms inte förändra belastningen anmärkningsvärt. Tidigare utbyggnad inkräktar på en del av u-området.

U-området i den södra delen har justerats något och det rätta läget bekräftas i planändringen.



Bilden visar befintligt u-område i den gamla planen, markerat med rött. Den befintliga ledningsrätten som bekräftas med denna planändring är det ljusgula området markerat med u.

DAGVATTEN

Avrinningsområde Norrtäljeån-Vallbyån: Enligt länsstyrelsens kartsnitt (VISS) innehar Norrtäljeån-Vallbyån måttlig ekologisk status, recipienten har problem med belastning av näringsämnen samt morfologiska förändringar och kontinuitet. Recipienter innehar god kemisk status om man ej räknar med de överallt överskridande ämnena kvicksilver och PBDE. God ekologisk status skall vara uppnådd till senast 2027.

Planerad exploatering får inte äventyra att god ekologisk (och kemisk) status inte uppnås till utsatt datum. Omhändertagande och renande av dagvatten, även under själva byggskedet, innan detta når recipienten är därför en viktig del i beviljandet av den utökade byggrättens utbredning. Detaljplanen ska visa på hur detta ska göras.

Inga kända översvämningsrisker finns för platsen.

EL OCH UPPVÄRMNING

Befintligt.

TELEFONI OCH BREDBAND

Befintligt.



AVFALL

Utbyggnaden förhindrar inte framkomlighet för renhållningsfordon. Närmsta återvinningscentral finns i Salmunge.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	2 kv 2020
Granskning	4 kv 2020
Antagande	4 kv 2020

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats. Inom området för detaljplanen finns ingen allmän plats.

ANSVARSFÖRDELNING

I samband med detaljplanearbetet har ett planavtal upprättats och tecknats mellan Norrtälje kommun och fastighetsägaren till Rimbo-Vallby 5:93; S Fastighets Invest i Rimbo AB. Avtalet avser att reglera arbets- och ansvarsfördelningen samt reglera de kostnader som uppkommer i samband med framtagandet av detaljplanen.

Fastighetsägaren ersätter kommunen för samtliga kostnader, utredningar och underlag m.m. som uppkommer vid upprättandet av detaljplanen i enlighet med planavtalet.

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörd fastighetsägare inom planen. För samtliga de kostnader som uppkommer vid genomförandet ansvarar fastighetsägaren till fullo.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplaneändringen avser att utöka den byggrätt som idag finns för fastigheten. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat.

Detaljplanen medför inte ett behov av fastighetsbildning. Skulle fastighetsbildning bli aktuellt är det upp till fastighetsägaren att ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning.



AVTALSFRÅGOR

Plankostnadsavtal har upprättats och tecknats mellan Norrtälje kommun och fastighetsägaren. Debitering sker i enlighet med den av kommunfullmäktige, 2018-12-01, §241, fastställda taxan.

Inga avtal finns som reglerar själva genomförandet av detaljplanen. Området för detaljplanen innehåller uteslutande kvartersmark på enskild fastighet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Alla kostnader inom planområdet som härrör till planens genomförande bekostas enskilt av fastighetsägaren samt av framtida fastighetsägare inom området.

Övriga eventuella avgifter och taxor som kan tillkomma för planens genomförande eller för områdets framtida drift åligger enskild fastighetsägare.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Fastighetsägaren till Rimbo-Vallby 5:93 bekostar planens framtagande och är ansvarig för samtliga kostnader som uppkommer för dess genomförande.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lotta Lagergren
Planhandläggare

Liv Braathen
Exploateringsingenjör