



NORRTÄLJE  
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-06-23

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2009-01-09, rev. 2009-08-20

ANTAGANDEHANDLING

## Detaljplan för del av Libbersmora 1:2, 1:5 samt del av Rimbo-Karby 1:3 Ekebyholms Allé i Rimbo församling

Dnr 06-10233.214

KS 07-41



## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till planförslaget hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Illustrationsplan  
Översiktsbild  
Underlag till bullerstudie  
Fastighetsförteckning

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



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en utveckling av Ekebyholms området med ett lantligt och naturnära alternativ med ett samlat boende för alla åldersgrupper. Småhusbebyggelse med 30 småhus och 2 radhus med 7 lägenheter i varje samt servicelokal i anslutning till radhusen, på del av fastigheterna Libbersmora 1:2 samt Karby 1:3 norr om väg 1081. Samt möjlighet till förskola i befintlig byggnad med eller utan tillbyggnad utifrån framtida behov.

Området har en närhet till bra skola i Ekebyholm med två förskolor, låg- mellan- högstadieskola samt två gymnasieskolor varav ett lantbruksgymnasium.

Rimbo tätort ligger inom 3 km avstånd med övrig service.

## PLANDATA

### Läge, omfattning och mark ägo förhållanden

Planområdet är beläget ca. 3 km norr om Rimbo tätort vid början av Ekebyholms Allé. norr om väg 1081 till Ekebyholm. Området omfattar del av fastigheterna Libbersmora 1:2 och Karby 1:3 på ca 8 ha. I söder och öster gränsar planområdet mot Ekebyholms Allé och den sammanhängande bebyggelsen i Tranvik och Kattnäs. I norr mot obebyggd skogsmark samt i väster mot enstaka bebyggda tomter men i huvudsak obebyggd skogsmark.

Planområdet ägs av Tranvik Projekt AB samt Ekebyholms Fastighets AB där ett fastighetsregleingsavtal mellan Tranvik Projekt AB och Ekebyholms Fastighets AB finns.

Gång och cykelvägen ligger på Ekebyholms ägor. Inga andra fastighetsägare är berörda.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

**Översiktsplanen** för Rimbo tätort 1991-04-02 gjordes för över femton år sedan.

Planområdet gränsar till Rimbos randområden för områdesrekommendationer. Rekommendationen i 1991 års översiktsplan var att bebyggelse skall prövas mycket restriktivt så att en långsiktig lämplig utveckling inte försvåras för tätort- rand område sett som en helhet.



Arbetet med en ny överisktplan för Rimbo tätort har påbörjats. Den nya fördjupningen av översiktsplanen för Rimbo tätort har varit utsänt för samråd under tiden fram till 30 september 2008

**Översiktsplanen** för Norrtälje kommun från 2004 i översiktsplanens strategiska del uttalas att kommunen ställer sig positiv till ökat boende på landsbygden och i små orter.

Nybyggandet får inte strida mot bevarande av natur- och kulturvärden.

Planområdet är delvis beläget inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset Skedviken omfattar slättbygderna kring de stora sjöarna Skedviken och Syningen, med sätesgårdar, bruk och äldre sockenbildningar med ursprung i brons- och järnålder. För det aktuella området kan särskild närhet till Ekebyholms slott sägas vara av intresse ur riksintressesynpunkt. Länsstyrelsen anser att bebyggelse inom planområdet bör vara möjlig, men stor anpassning till kulturlandskapet krävs.

### **Detaljplan**

Detaljplan för området saknas.

### **Plansamråd för planområdet**

Planförslaget, som upprättats av Olle Huusko i samarbete med Ledningskontorets detaljplaneavdelning, har varit utsänt på samråd under tiden 2008-07-09- 2008-09-05.

Under samrådstitiden har 14 yttranden inkommit, av vilka 4 är utan erinran, nämligen från: Vattenfall, Skanova (Teliasonera), Barn- och skolnämnden, Utbildningsnämnden.

Inkomna synpunkter från myndigheter, så som Länsstyrelsen och Vägverket handlar i första hand om riskerna att det ska ske en negativ påverkan på den trädallé som finns utmed väg 1081. Även ville man ha klargörande i om det finns risk för påverkan av de naturvärden som finns i Tegelbrukshagen. En naturinventering har utförts som redovisar att påverkan på allén och övriga naturvärden inte påverkas av detaljplanen.

### **Kommunala beslut**

Byggnadsnämnden beslutade 2006-10-19 att ställa sig positiv till att sökande för upprätta förslag till detaljplan.

Beslut om att upprätta detaljplan baserat på programmet togs i kommunstyrelsens arbetsutskott 2008-04-14.



## BEHOVSBEDÖMNING

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 juli 2004 och har 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 karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, och sammanfattas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Miljökonsekvensbeskrivningen skall göras tillgänglig för synpunkter från berörda, t.ex. allmänhet, kommuner m.fl. (MB 6 kap. 14§). Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utgör ett eget dokument.

Bedömningen görs dels utifrån de kriterierna 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 miljökvalitetsnormer eller kulturarvet, påverkan på skyddad natur.

Dels görs bedömningen utifrån PBL 5 kap 18§, stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförande 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.

### *Preliminära bedömningar beträffande aktuell detaljplans miljöpåverkan*

Enligt kraven i 3:e kap MB med grundläggande bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden skall bland annat områden med natur- och kulturvärden så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada dessa värden.

Planområdet är delvis beläget inom riksintresse för kulturmiljövården.

Landskapsbilden kommer att påverkas genom att sammanhållen bebyggelse enligt förslag kommer att etableras i delvis obebyggda lägen. Planen bedöms inte få en påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Friluftslivets intressen påverkas inte nämnvärt.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är liten, då bebyggelsen är belägen med ett avstånd utan störande synintryck från allén.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ i miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18§.



## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Naturförutsättningarna är skogsbevuxen söderslutning med berg i dagen strax norr om planområdet och där söder om morän sluttande mot väg 1081.

Området utgörs av befintlig bostadsfastighet med 2 hyreslägenheter tillhörande tomtmark samt skogsmark av tall och gran.

En övergripande naturinventering har utförts av Norrtälje Naturvårdsstiftelse 2008-10-07 av berörda områden.

Bedömning av påverkan inom planområdet enligt naturinventeringen.

Den skyddsvärda träden i allén står väster om den planerade infarten och kommer varken att påverkas av den planerade bussfikan eller den planerade sträckningen av vatten, avlopp, bredband och eventuell el. Den planerade bussfikan är placerad på en plats där det inte står några alléträd i dagsläget. Österut står yngre aspar, björkar och ekar som kan komma att påverkas av grävningen vid nedläggande av vatten, avlopp mm. I övrigt vore det positivt för allén om man öppnade upp kring allén och planterade ut nya träd i de luckor som finns idag.

Bedömning av påverkan utanför planområdet enligt naturinventeringen.

Allén bedöms inte påverkas utanför planområdet och inte heller naturminnena. Utmed den planerade gång och cykelvägen finns några äldre björkar och aspar som kan tänkas vara hotade vid upprustning av den gamla stigen/vägen. Så länge man inte kommer att utföra några grävarbeten i närheten av dessa finns inga hot. Träden bör sparas så gott det går. I den östra kanten av Tegelbrukshagen som ligger 300 meter från planområdet bör man spara askarna längsmed stigen då dessa kan hysa den rödlistade klosterlaven. En gallring kring gång- och cykelvägen skulle vara positiv för naturvärdena, dock bör hasselbuketterna sparas. Tegelbrukshagen skulle också må bra av att man gallrar ur och öppnar upp.

### Fornlämningar

Inom området finns inga registrerade fornlämningar.

### Bebyggelse

Bebyggelsen omfattar ett sammanhållet område ca. 75 meter norr om väg 1081 vid Ekebyholms allé. Innehållande 30 friliggande enbostadshus i 1-2 plan som byggs med ett naturnära koncept med energihushållning, fasadmaterial, kulörer i en bra helhet för att så mycket som möjligt av naturmiljön sparas. Området skall karaktäriseras av gles genomsiktig skog med trädkronorna som med tiden bildar ett grönt tak. Närmast allén ovan befintlig bebyggelse planeras 2 radhus med 14 mindre lägenheter, för yngre eller äldre i anslutning till en servicebyggnad med två möjliga delar. En för gemensamma aktiviteter och service för



äldre och en för aktiviteter för dom yngre med förskola med en avdelning utifrån kommande behov. Byggt i samma naturnära koncept som småhusen.

För friliggande hus är minsta tomtstorlek 1400 m<sup>2</sup>, högsta sammanlagda byggnadsarea 20 % av tomtarean, dock högst 250 m<sup>2</sup>, varav högsta byggnadsarean för uthus resp. garage 70 m<sup>2</sup>. För radhus är minsta tomtstorlek 250 m<sup>2</sup>, högsta sammanlagda byggnadsarea 40 % av tomtarean, dock högst 150 m<sup>2</sup>, varav högsta byggnadsarean för uthus resp. garage 35 m<sup>2</sup>. För eventuella flerbostadshus med högst 4 lägenheter är minsta tomtstorlek 1600 m<sup>2</sup>, högsta sammanlagda byggnadsarean 400 m<sup>2</sup>, varav högst 250 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och högst 150 m<sup>2</sup> för uthus respektive garage.

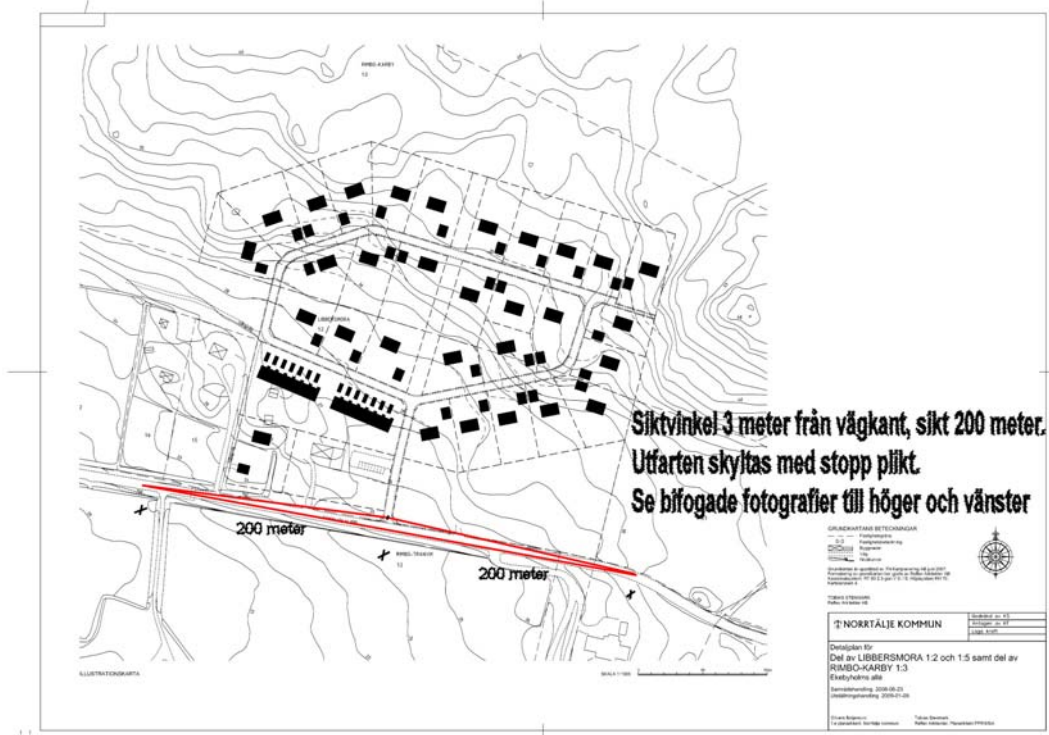
Parkering sker på tomtmark i garage med förråd.

### **Geotekniska förhållanden**

Grundförhållanden är i huvudsak morän. Markradon är ej utredd. Området är ej att betrakta som riskområde för radon.

### **Trafik**

Området är beläget ca 80 meter från väg 1081 vid Ekebyholms allé som leder till Ekebyholms skolan och vidare mot Rånäs. 1081 har en trafikmängd på ca 1000-1300 fordon/årsmedeldygn var av ca 90 fordon är buss eller annan tung trafik. Bebyggelsen nås från allmän väg 1081 med lokalgata in i området och parkering sker på tomtmark. Vid utfart anordnas fri sikt om 170 meter samt stopplikt vid utfarten. Den gamla utfarten från Jägertorpet stängs och flyttas till den nya utfarten. Det innebär att inga nya utfarter anordnas utan en flyttas till ett bättre siktläge. Se bifogad siktkarta med bilder. Jägertorps fastigheten kommer att ha sin utfart samordnad med området så som det är redovisat på plankarta och illustration. Utfartsförbud är markerat på plankartan.





### Oskyddade trafikanter

Gång och cykelvägen till Ekebyholms skolan anordnas på en befintlig tidigare byväg och stig längs med skogsbrynet, genom tegelbrukshagen och över ängen till skolan, som beläggs med grus. Gång- och cykelvägen genom tegelbrukshagen samt planområdet anordnas med belysning. Ur trygghetsaspekt kan det vara en fördel att gång- och cykelvägen inte är i direkt anslutning till en glest trafikerad väg, förutsatt att det är ordnat med belysning och bevuxna områden är gallrade för fri sikt. Alternativ sträckning av gång och cykelväg är i anslutning till Allén men skulle då ta jordbruksmark i anspråk.

Befintlig busshållplats (Jägertorp) som breddas finns i direkt anslutning till området. I anslutning till planarbetet föreslås att den befintliga busshållplatsen flyttas till en ny bussficka vid infarten till området som alternativ till dom befintliga hållplatserna (syns på illustrationskartan) som breddas. Där oskyddade resenärer kan vänta och lämna busshållplatsen på ett säkert sätt.

Avsikt är att ansöka hos vägverket om hastighetssänkning när planen antas och området byggs ut.

### **Buller, störningar**

Området är beläget norr om väg 1081 med ett trafikflöde mellan 1000-1300 fordon ÅDM. Varav ca 90 tunga fordon, under 10 % av total trafik. Den nya bebyggelsen sträcker sig från





den närmaste uteplatsen vid radhuset ca 75 meter till 260 meter från väg mitt. Bullerberäkningsmatriser visar vid 2000 ÅDM med 15 % tunga fordon med hastighet 70 km/h är bullernivån 2 meter över mark 48,5 dBA ekvivalent nivå och 61,6 dBA max nivå utan hänsyn till områdets terräng och växlighet. Det mindre trafikflödet, nivå skillnad i terrängen och bevarad växlighet ger en bedömd bullernivå på 45 dBA ekvivalent för den närmaste nybebyggelsen i planområdet. Den befintliga byggnaden har ett avstånd om ca 46 meter från väg mitt. Bullerberäkningsmatrisen visar vid 2000 ÅDM med 15 % tunga fordon med hastighet 70 km/h är bullernivån 2 meter över mark bedömd till 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA max nivå utan hänsyn till befintlig granhäck och det mindre trafikflödet på ca 1300 fordon ÅDM. Riktvärden för vägtrafikbuller utomhus vid permanentbostäder är 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Inomhus är riktvärdet för permanentbostäder 30 dBA ekvivalent. Normalfasader bullerisolerar 25-30 dBA och hög isolerade fasader/fönster isolerar 40-45 dBA.

Planområdet för den nya bebyggelsen kommer utomhus att ha en låg bullernivå och god marginal till riktvärden. Inomhus kommer inte trafikbuller i ekvivalenta ljudnivåer att vara uppfattningsbara. Den befintliga byggnaden ligger precis på Riktvärdet 55 dBA ekvivalent utan befintlig granhäck och vid 2000 fordon ÅDM. Om granhäcken behöver förnyas och trafikmängden ökar till 2000 fordon ÅDM bör byggnadstekniska åtgärder vidtas på befintlig byggnad. Så som byte till hög isolerande fönster och tilläggs isolering av fasader.

Se bifogat underlag till denna bullerstudie. Någon särskild bullerutredning har inte utförts med anledning av att den nya bebyggelsens trafikbullernivåer har god marginal till Riktvärden för vägtrafikbuller. Samt att befintlig bebyggelse ligger inom riktvärdet utan hänsyn till den täta vegetationen i form av granhäck.

Detaljplanen medger att ett bullerplank med 2 meter höjd kan uppföras vid sträckningen av den befintliga fastigheten, samt att en bullerbestämmelse införts på plankartan.

### **Service, kommunikationer, busshållplatser och rekreation.**

Det finns två förskolor, låg- mellan- högstadieskola samt två gymnasieskolor, lantbruksgymnasium och gymnasium med internationell inriktning på ett avstånd av ca 2 km. från området i Ekebyholm.

Avståndet till kommersiell service i Rimbo är ca 3 km med närmaste livsmedelsbutik och god kommunal service. Service och skolor i Rimbo nås med kollektivtrafik enligt nedan.

Buslinje 648 trafikerar 15 turer om dagen mellan Rimbo och Rånäs/Norrbyggeby med befintlig busshållplats Jägertorp. Från Rimbo finns goda bussförbindelser till Stockholm, Uppsala, Arlanda och Norrtälje.

I anslutning till planområdet har föreslagits placering av ny bussficka som framgår av detaljplanen med tillhörande illustrationskartor. Om föreslagen lösning inte är aktuell för trafikhuvudmännen föreslås att lösningen kan vara en förberedelse för framtiden och utförandet kan då detaljstuderas. Alternativ lösning är inritad på illustrationen då befintliga busshållplatslägen behålls och en breddning av väggrenen utförs som väntplats för resande.



Allén tillåter en breddning i dessa lägen. Detaljplanen är anpassad för tillgänglighet genom planområdet till busshållsplatserna genom ett gemensamhetsområde.

I anslutning till området finns obegränsad tillgång till obebyggd skogsmark och skogsvägar med mycket goda rekreationsmöjligheter samt närheten till sjön Syningen

### **Teknisk försörjning**

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Vatten och avloppssystemet kommer att dimensioneras för kapacitet att även befintliga fastigheter i området kan anslutas. VA-anläggningarna organiseras genom gemensamhetsanläggning.

System för släckvattenförsörjning utformas i samråd med Räddningstjänsten enligt VAV P83.

I samband med anläggning av vatten och avlopp förläggs även andra media i samma schakt som ex. bredband. Elförsörjning till området finns i närbelägen nät anläggning.

Lokalt omhändertagande av dagvatten sker i området genom gemensamma ledningar till stenkistor. Sedum tak med naturlig avdunstning kommer att uppmuntras.

Uppvärmning av bostäderna ordnas med vattenburen värme enskilt eller alternativt genom en närvärmeanläggning som organiseras i en gemensamhetsanläggning. Alternativt kommer delar av bebyggelsen utföras enligt passiv/aktiv hus koncept. Som innebär att husen byggs med så god värmeisolering att traditionellt uppvärmnings system inte behövs.

Möjlighet och placering av källsortering skall finnas inom området. Vändmöjlighet för sophämningsfordon ska finnas.

### **Barnkonsekvenser, trygghet och brottförebyggande.**

Befintliga förhållanden inom planområdet är skogsområde i anslutning till befintlig bebyggelse. I området rör sig mestadels hundägare som är ute med sina hundar på befintliga stigar som på det sättet har hållits öppna. Stigarna fortsätter ut ifrån området och kan även i fortsättningen användas för dom som inte kommer att bo i den nya bebyggelsen. Genom att gröna stråk och vägar lämnas öppna mot kringliggande skog. En ny gång- och cykelväg kommer att etableras till Ekebyholms skolan på den gamla byvägen/stigen från området längs med skogsbrynet mot åkrarna, genom tegelbrukshagen och över ängarna till Ekebyholm. Gång- och cykelvägen kommer att vara belyst genom tegelbrukshagen och möjlighet finns att belysa ytterligare delar om det upplevs som ett behov.

Barn vistas inte i någon större omfattningen i området idag och det försvinner inga roliga platser i samband med bebyggelsen, däremot skapas möjlighet för dom barn som kommer att bo i området att direkt i anslutning till bebyggelsen skapa roliga platser i skogen. Skogen är avgränsad i norr med en skogsväg som blir bra i orienteringssyfte för barn som kommer att



vistas i skogen, att inte gå för långt. Det finns inga farliga dammar eller större vattensamlingar i skogen idag och det kommer inte att byggas några.

Att planområdet har en in- och utfart från allmän väg underlättar överblicken av vilka som rör sig i området. Den nya bebyggelsens omfattning och den befintliga bebyggelsen sammantaget i närområdet blir inte större än att alla kommer känna igen alla boende som rör sig i området. Granssamverkan är ofta ett naturligt inslag i en samfällighetsförening som den nya bebyggelsen kommer att bilda. Nybebyggelsen inom planområdet kommer att vara belyst.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Tomter för de nya enbostadshusen, radhusen samt den befintliga bostadsfastigheten avstyckas från fastigheterna Libbersmora 1:2, respektive Karby 1:3 enligt planförslaget, medan all övrig mark inom planområdet norr om väg 1081 skall ingå i område för gemensamt ägande och ansvar. En gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen inrättas för all mark utom tomtmarken.

Planen föreslås en genomförande tid om femton år från det datum planens antagandebeslut vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark  
En separat genomförandebeskrivning har upprättats.

## **LEDNINGSKONTORET**

Gunnel Löfqvist  
Planeringschef

Björn Westman  
Planarkitekt

Olle Huusko  
Tranvik Projekt AB