



Beslutet att anta denna plan har fått laga kraft 2022-07-01
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för fastigheterna Marknadshagen 15–17 med flera i Rimbo församling

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2021-12-01

Ks 17–1995

**POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



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.

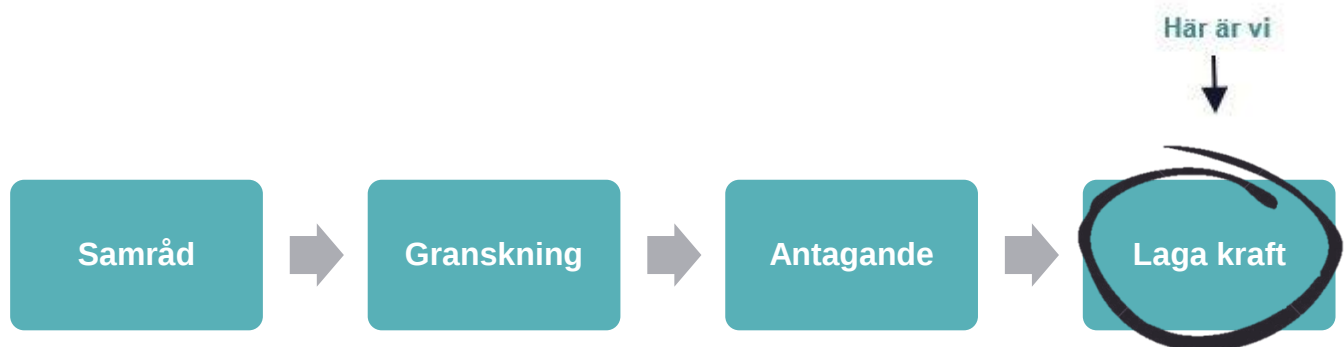
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

UTREDNINGAR

- Barnkonsekvensanalys, Sweco, 2019-10-03
- Bullerutredning, Norconsult, 2018-03-19, rev 2020-09-18
- Dagvattenutredning, Sweco, 2019-09-16, rev. 2021-11-29
- Kapacitetsutredning Rånäsvägen-Uppsalavägen, rv 77, 2018-10-01
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2018-08-14
- Riskutredning, Sweco, 2020-07-02
- Skyfallskartering för Rimbo FÖP, WSP, 2019-03-06
- Solstudie, Sweco, 2021-03-11
- Åldersbestämning av tallar, Naturföretaget, 2019-08-22

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Från Norrtälje kommun har en projektgrupp deltagit i arbetet med Erika Mickelsson som projektledare. Övriga projektdeltagare är Isac Herlowsson, Magnus Åhfeldt, Magdalena Nilsson, Maria Resman, Oskar Rosell, Svante Dagarsson och Anton Mankesjö. Tidigare har även Isabell Eberkvist, Josefin Sundberg, Mattias Andersson, Peter Sartorius och Sofi Tillman deltagit.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	5
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	8
PLATSEN.....	9
PLANEN	9
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	9
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	9
STÄLLNINGSTAGANDE	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
NATUR	10
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	13
FRIYTOR	17
GATOR OCH TRAFIK.....	19
HÄLSA OCH SÄKERHET	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	27
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	34
MILJÖKONSEKVENSER	34
SOCIALA KONSEKVENSER.....	35
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	36
AVTALSFRÅGOR	39
EKONOMISKA KONSEKVENSER	39
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	40



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning av ett befintligt bostadsområde vid fastigheterna Marknadshagen 15-17. Planförslaget innebär cirka 60 nya bostäder fördelat på tre punkthus i fem våningar. De föreslagna byggnaderna placeras i mitten av planområdet, mellan de befintliga tio lamellhusen som kommer omge punkthusen. Befintliga lamellhus bekräftas i planen. Vidare syftar detaljplanen till att bekräfta markanvändningen för en del av Rånäsvägen som idag är planstridig.

Planen syftar även till att säkra mark för dagvattenhantering, säkerställa skydd mot olyckor med farligt god samt skyddande av tallar.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar cirka 5,2 ha (52 002 kvm) och är beläget i bostadsområdet Hagen, cirka 500 meter från Rimbo centrum, 2,3 mil väst om Norrtälje stad. Marknadshagen 15–17 består idag av tio lamellhus som uppfördes åren 1964 – 1966. Delar av Rimbo-Tomta 3:25, 8:1 och 10:35 utgör en grönremsa mellan Marknadshagen 15–17 och Rånäsvägen samt även del av Rånäsvägen.

Mot väst gränsar planområdet mot ett mindre skogsparti som kallas Indianbacken samt kvarteren Hovslagaren och Fölet. Norr om det föreslagna planområdet gränsar fastigheterna mot ett bostadsområde och Sparbankshallen Rimbo. Söder om fastigheterna ligger väg 77, vägen tar transport med farligt gods och planeras i framtiden att dras om och få en ny sträckning. Söder om Rimbo-Tomta 8:1 finns kommunala förskolan Skarsjö.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Marknadshagen 15–17 är i privat ägo och Rimbo-Tomta 3:25, 8:1 och 10:35 är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDLUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP 2040 antagen 2013-12-09, ska en nyproduktion av bostäder ske i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Rimbo är ett av de utpekade pendlingsstråken med möjlighet att nå de större arbetsmarknaderna som Uppsala, Arlanda och Stockholm. Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen för Norrtälje kommun.

Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Rimbo, antagen av kommunfullmäktige 2010-05-10, finns flertalet lämpliga områden för nyproduktion av bostäder. I de centrala delarna av Rimbo, där aktuellt planområde ligger, bedöms att förtätning är lämplig. Planförslaget bedöms vara i linje med den nu gällande fördjupade översiktsplanen för Rimbo.



Under hösten 2021 är en ny FÖP för Rimbo 2050 ute på samråd. Detaljplanen ligger inom det område som enligt mark- och vattenanvändningskartan är "sammanhållen bostadsbebyggelse oförändrad". Detaljplanen överensstämmer därmed med den nya FÖP:en.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER, FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSE

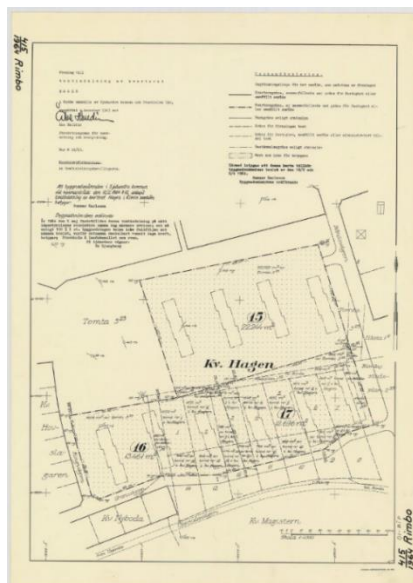
I och med antagandet av detaljplanen för Marknadshagen 15–17 upphör nedanstående planer att gälla för berört område.

Detaljplan för fastigheterna Marknadshagen 15–17; *förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för nordvästra delen av Rimbo*, antogs 1963-10-04. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen medger bostäder för Marknadshagen 15–17 och begränsas av prickmark (mark som inte får byggas) där punkthusen föreslås placeras. Del av Rimbo-Tomta 3:25 är planlagd för park eller plantering.

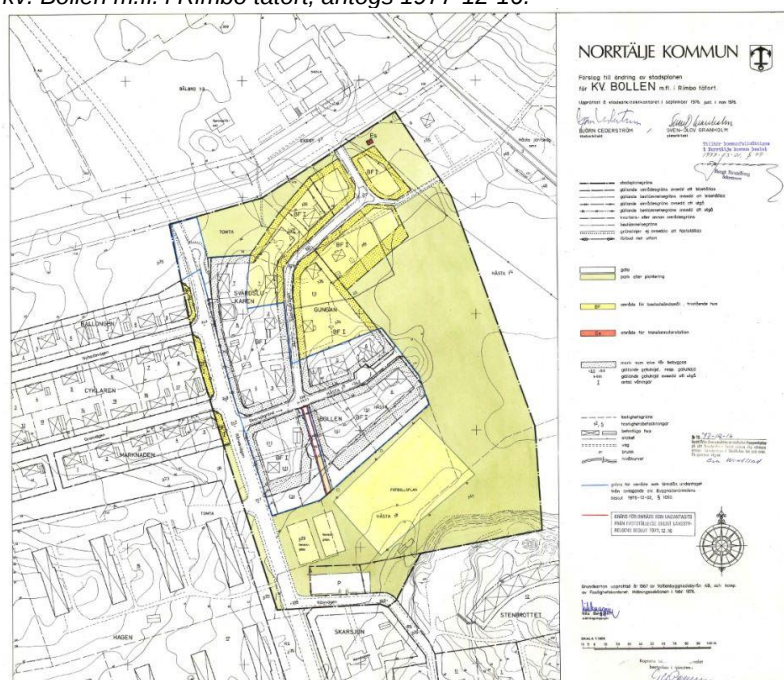


Figur 1. Gällande detaljplan för fastigheten Marknadshagen 15–17 och Rimbo-Tomta 3:25, källa: Norrtälje kommun.

Nuvarande fastighetsindelning fastställdes den 5 maj 1964 genom tomtindelingen 01-RIP-415/1964. Denna indelning gäller sedan 2011 som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen. För att möjliggöra en fastighetsreglering behöver denna fastighetsindelningsbestämmelse upphävas. Inga förordnanden berörs.



Figur 2. Detaljplan för del av Rimbo-Tomta 3:25, 8:1 och 8:7, förslag till ändring av stadsplanen för kv. Bollen m.fl. i Rimbo tätort, antogs 1977-12-16.



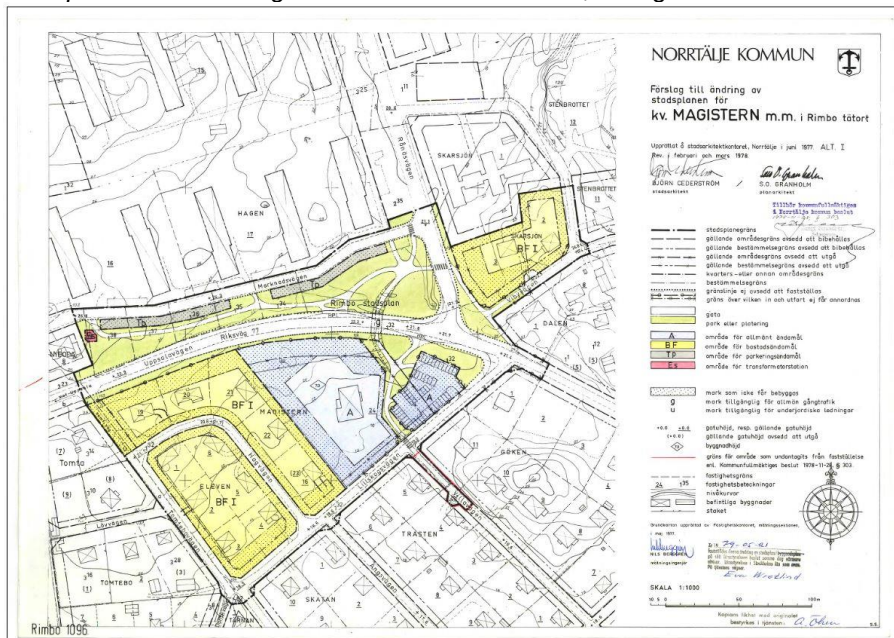
Figur 3. Detaljplan för del av fastigheterna Rimbo-Tomta 3:25, 8:1, 8:7, källa: Norrtälje kommun.

Genomförandetiden har gått ut. Del av fastigheten Rimbo-Tomta 3:25 är i planen planlagd som gata och park eller plantering. Del av fastigheten Rimbo-Tomta 8:1 är planlagd som parkering samt park eller plantering och del av fastigheterna Rimbo-Tomta 8:7 är endast planlagda som park eller plantering.

Inga förordnanden berörs.



För del av fastigheten Rimbo-Tomta 10:35 gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Magistern m.m. i Rimbo tätort*, antagen 1979-05-21.



Figur 4. Detaljplan för del av fastigheten Rimbo-Tomta 10:35, källa Norrtälje kommun.

Genomförandetiden har gått ut. Del av fastigheten Rimbo-Tomta 3:25 är planlagd som park eller plantering.

Inga förordnanden berörs.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens fick 2017-07-04 in en ansökan om planbesked för fastigheterna Marknadshagen 15–17. Kommunstyrelsekontoret beslutade på delegation 2018-01-17 att sökande på egen bekostnad och i samråd med Kommunstyrelsekontoret får pröva en ny detaljplan för Marknadshagen 15-17.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från miljöbedömningsförordningens 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 detaljplanen. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

PLATSEN

Fastigheterna Marknadshagen 15–17 är bebyggda med tio lamellhus från 1960-talet. Mellan lamellhusen finns gångvägar som möjliggör passage genom området. I mitten, mellan de befintliga husen, finns flera sociala ytor avsatt för kolonilotter, samlingsyta, två bollplaner samt en lekplats. I detaljplanen ingår också mindre gräsytor samt del av Rånäsvägen. Dessa ytor är delar av fastigheterna Rimbo-Tomta 3:25, 8:1 och 10:35.

PLANEN

Detaljplanen möjliggör ett uppförande av cirka nya 60 lägenheter samt bekräftelse av bostäder i de tio lamellhusen samt centrumverksamhet i bottenvåning i ett av lamellhusen vid Marknadshagen 17. Befintliga bostadsgårdar utgörs till största del av öppna gräsytor med en del träd. I planen säkerställs att alla gårdar utom två inte får förses med parkering.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Bedömningen och utredningar visar att ett genomförande av planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för luft eller vatten samt riktvärden för trafikbuller överskrids. Genom skyddsåtgärder bedöms nya bostäder kunna etableras utan att leda till oacceptabelt hög risknivå med anledning av närheten till väg 77 där transport av farligt gods sker. Flera värdefulla tallar sparas och skyddas med bestämmelse i plankartan. Ett 100-års regn med klimatfaktor kan hanteras på ett säkert sätt och ger inte upphov till betydande skador inom eller utanför planområdet.

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. Marken vid Marknadshagen 15–17 är redan ianspråktagen vilket motiverar att förtäta området med bostäder i stället för att bebygga jungfrulig mark.

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 dagvattnet fördröjs och renas inom planområdet.

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

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller



miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som detaljplanen behöver ta hänsyn till redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Fastigheterna Marknadshagen 15–17 är relativt rika på äldre träd, främst tallar men även några ekar, och består till en stor del av grönska. De delar av Rimbo-Tomta 3:25, 8:1 och 10:35 som berörs utgörs av gräsyta samt del av Rånäsvägen.

Vid Marknadshagen 15–17 finns flertalet äldre tallar. Kommunen har därför valt att utföra en inventering av åldern på sju tallar. Tallarna som pekades ut finns delvis där exploateringen planeras, samt i sydvästra delen av planområdet. Tallar är en viktig livsmiljö för en mängd olika arter och hyser arter, som till exempel relikthock, som behöver träd som är solbelysta större del av dagen. Tallarnas ungefärliga ålder fastställts till mellan 100–150 år.

Tallarna har stor betydelse för området och placering av tillkommande bebyggelse och parkering har skett för att möjliggöra för flertalet av träden att stå kvar. Det är av vikt att bebyggelse och komplementbyggnader inte placeras inom en 15 meters radie från respektive tall för att minimera skador på dess rotsystem. Tallarna skyddas i plankartan med bestämmelse n₁ (Markerade träd får inte fällas. Vid skada eller sjukdom kan träden fällas men återplantering ska då ske med tallar (*Pinus sylvestris*), med en kvalitet på högst 5x kl och ett stamomfång på 25–30 centimeter). Bestämmelsen kombineras med bestämmelsen a₁ (marklov krävs även för fällning av markerade träd).

Samtliga sju tallar som pekats ut har kunnat bevaras. Om någon av tallarna skulle behöva tas ner längre fram med anledning av skada eller sjukdom ska de läggas eller ställas i solbelysta lägen inom planområdet för att öka den biologiska mångfalden.

NATURVÄRDEN

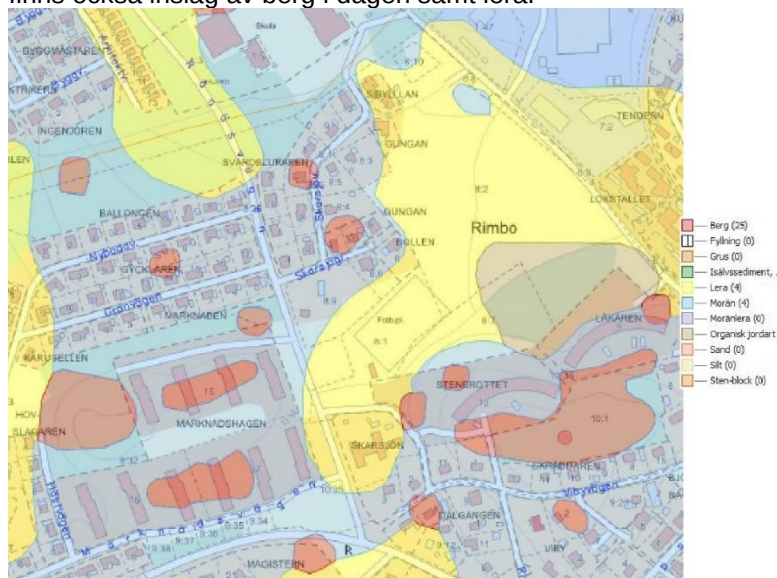
2018 gjordes en naturinventering av kommunens mark i Rimbo som kunde slå fast att Indianbacken (del av Rimbo-Tomta 3:23) som ligger i anslutning till fastigheterna hyser många äldre tallar som utgör ett tallsamband i Rimbo. Förmodligen ingår tallarna inom Marknadshagen 15–17 i sambandet. Vid två av tallarna inom planområdet har spår av den rödlistade skalbaggen relikthock observerats. Det finns endast ett fåtal inrapporterade observationer av relikthock i Norrtälje kommun. Relikthock har hotkategori nära hotad och lever i eller på gamla eller senvuxna tallar. Den gynnas av solljus och värme och hot mot den är bland annat att värdräden fälls, beskuggas eller att tallarnas rötter skadas. Åtgärder som bedöms som lämpliga för planområdet är att spara så många solbelysta äldre tallar som möjligt och binda fast eventuella fällda tallar stående intill äldre, lämpliga och solbelysta tallar. På så sätt har relikthockarna möjlighet att vandra över till de tallar som inte fällts. Några av dessa tallar skyddas i plankartan, syftet med det är att bevara livsmiljöerna för relikthockarna.



Figur 5. Några av tallarna som finns inom planområdet, vy mot sydväst. Foto: Isabell Eberkvist, hösten 2017.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Markförhållanden inom planområdet består till största delen av morän, men det finns också inslag av berg i dagen samt lera.



Figur 6. Översiktskarta som visar de geotekniska förhållandena inom planområdet. Källa: SGU.



FÖRORENAD MARK

Kommunen har inte kännedom om eventuella föroreningar inom planområdet. Då stora delar av planområdet är bebyggt finns alltid en risk att fyllnadsmassor är förorenade vilket bör uppmärksammas vid markarbete. Skulle misstanke om föroreningar uppstå ska tillsynsmyndighet kontaktas och eventuell förorening omgående undersökas och vid behov åtgärdas.

Det har tidigare funnits en soptipp vid fastigheten Stenbrottet 12. Den bedöms inte påverka den tänkta exploateringen med tanke på avstånd dem emellan samt att fastigheterna Marknadshagen 15–17 ligger något högre upp i terrängen.

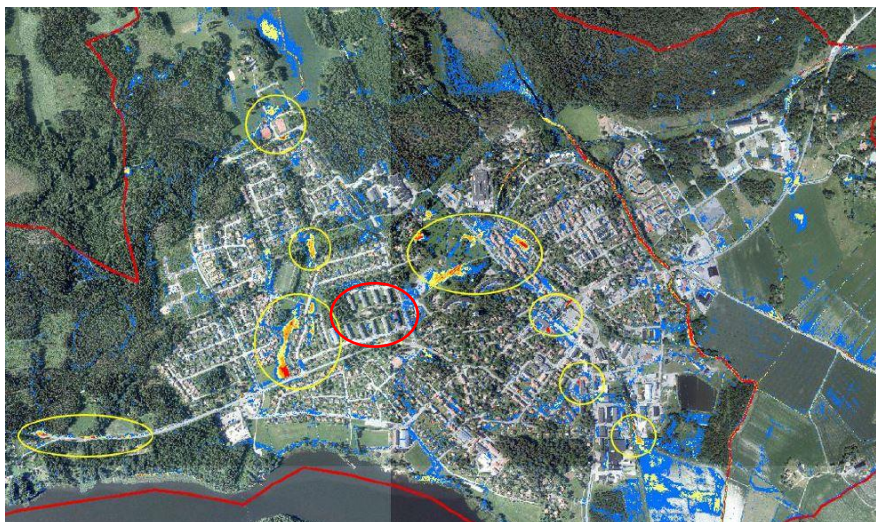


Figur 7. Kartan visar var föroreningskällorna har funnits och dess influensområde på 150 meter, källa: Norrtälje kommun.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

I samband med att Norrtälje kommun arbetar fram en ny fördjupad översiktsplan för Rimbo har en skyfallskartering tagits fram där utredningen pekat på att grönområdet, Skarsjöparken, strax öster om planområdet är en lågpunkt där stora mängder vatten kan ansamlas vid skyfall och större regn.

Även dagvattenutredningen (Sweco 2021) pekar ut grönytan, öster om fastigheterna Marknadshagen 15-17, som lämplig för skyfallshantering. Vid skyfall kommer delar av planområdet att avledas till denna park, läs mer under kapitlet Skyfall.



Figur 8. Översiktskarta som visar uppenbar översvämningsrisk redan i nuläget inom utbredningsområdet för skyfallskarteringen i Rimbo. Källa: WSP. Planområdet är markerat med rött.

FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i ytterkanten av centrala Rimbo, där bebyggelsen i huvudsak består av bostäder. Området omges av småhus i västlig och nordlig riktning, mot öster angränsar området mot småhus men även en verksamhet. Längs med väg 77 i söder råder ett nybyggnadsförbud inom 30 meter från vägen. I ligger Skarsjö förskola som är en kommunal förskola, den närmsta grundskolan ligger cirka 150 meter söder om fastigheterna Marknadshagen 15–17. Lekplatser och närmsta service i form av en kiosk med enklare livsmedlen finns inom planområdet.

Tillgängligheten till centrala Rimbo men även Uppsala, Norrtälje stad och Stockholm är god, den närmsta busshållplatsen ligger 150 meter från planområdet. Det finns även en gång – och cykelväg öster om fastigheterna som leder till Rimbo centrum.

PLANFÖRSLAGET

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning inom fastigheterna Marknadshagen 15–17 som idag är planlagt för bostadsändamål men försedd med prickmark där det råder byggnadsförbud. Totalt föreslås en förtätning om cirka 60 bostäder inom fastigheterna uppdelad på tre punkthus.

Planen möjliggör för en mindre angöringsväg som planeras att dras via parkeringarna vid Marknadshagen 15 för att sedan gå söderut mellan lamellhusen närmast Rånäsvägen. Dragningen syftar till att minska fragmentering av friytorna i området. Den mindre angöringsvägen är tänkt att försörja den nya fastigheten som



planeras mellan lamellhusen.



Figur 9. Tänkt angöringsväg till punkthusen i röd streckad linje.

För att minska fragmenteringen av området ytterligare styr planen var parkering inte tillåts inom fastigheterna (n₃ Marken får inte användas för parkering). Det innebär att de flesta av bostadsgårdarna även i framtiden kommer att vara befriade från parkeringar.

Befintlig bostadsbebyggelse har inkluderats i detaljplanen dels för att möjliggöra en förändrad fastighetsindelning i området, vilken inte överensstämmer med gällande bestämmelser om tomtindelning 01-RIP-415/1964. Dels inkluderas befintlig bebyggelsen för att säkerställa att områdets gröna gårdar med sociala värden bibehålls i så stor utsträckning som möjligt istället för att göra plats åt parkeringar.

I de befintliga lamellhusen finns idag en del lokaler som används av de boende i området samt hyrs ut till utomstående. Inom användningsbestämmelsen B, bostäder, som gäller för lamellhusen ingår även bostadskomplement i användningen. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gästlägenhet, miljöhus eller liknande. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement. I plan- och bygglagen finns en inbyggd rätt till pågående markanvändning vilket betyder att befintlig bebyggelse får finnas kvar även om den strider mot planbestämmelser i en detaljplan.

Det finns ett gång- och cykelstråk som löper tvärs igenom planområdet i östvästlig riktning. Idag ligger stråket inom de privatägda fastigheterna Marknadshagen 16 och 17 och för att säkerställa allmänhetens tillgång till fortsatt passage genom området regleras därför gång- och cykelstråket (6 meter i bredd) som allmän platsmark och får planbestämmelsen GÅNG CYKEL. En fastighetsreglering av gång- och cykelstråket till Rimbo-Tomta 3:25 kommer att ske.

I den nordöstra delen av planområdet finns befintliga nätstationer som förses med bestämmelsen E (tekniska anläggningar).



I öster längs med Rånäsvägen bekräftas pågående markanvändning PARK. En del av det som tidigare var planlagt som PARK har i planen istället försetts med bestämmelsen B (bostäder) för att möjliggöra parkeringar.

GESTALTNINGSPRINCIPER

Detaljplanen tillåter bebyggelse med en nockhöjd på 19 meter för de tillkommande punkthusen. Punkthusen utförs med enskilda balkonger som tillåts kraga ut maximalt 1,2 meter från fasadliv för att begränsa byggnadernas volymer samt efterlikna övriga balkonger som kragar ut mellan 0,75 och 1,2 meter vid lamellhusen. Regleringen sker med bestämmelsen f_1 (Balkonger får kraga ut maximalt 1,2 meter från fasadliv).

Takvinkeln tillåts ligga mellan 15 och 20 grader för att skapa en taklutning men minimera för branta tak. Byggnaderna placeras i vinkel mot befintliga lamellhus för att skapa en variation men syftar även till att öppna upp området och tydliggöra för förbipasserande att passera husen och vidare mot grönområdet.

Den tillkommande bebyggelsen regleras med bestämmelsen största exploatering är 360 kvadratmeter byggnadsarea (e_1) för respektive punkthus.



Figur 10. Illustration över föreslagen bebyggelse, källa: Sweco.

De befintliga lamellhusen är uppförda i puts i mättade kulörer i rödbrunt, gulbrunt och grågrönt. Lamellhusen är smala och har enkla sadeltak. Punkthusen blir ett dominerande inslag i den redan befintliga bebyggelsen. För att minska deras påverkan anpassas färgsättningen av fasader till övrig bebyggelse inom planområdet. Balkonger dras in, dels för att efterlikna den karaktär som finns i området, dels för att minska volymerna på punkthusen för att anpassas till de smalare lamellhusen.

Lamellhusen avses vara kvar som de är idag och plankartan bekräftar Stadsplanens (förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för nordvästra delen av Rimbo, antagen 1963-10-04) bestämmelser vad gäller exploateringsgrad. Byggrätten begränsas genom korsmark (marken får endast försees med komplementbyggnad) istället för med prickmark (mark som inte får bebyggas) som regleras i gällande plan. Tillåten byggnadsarea per byggnad är cirka 840



kvadratmeter. Nockhöjden regleras utifrån angivet nollplan och är anpassad till befintlig nockhöjd och varierar därför mellan + 33,2 – 40,8 meter. Takvinkeln ska vara mellan 5–10 grader.

Komplementbyggnader i området tillåts ha en byggnadshöjd om högst 3,5 meter. Gemensamma uteplatser placeras så att de blir tillgängliga för alla boende, även de befintliga.



Figur 11. Illustration över föreslagen bebyggelse, källa: Sweco.



SOLSTUDIE

Nedan visas resultatet av den solstudie som tagits fram.



Figur 12. Solstudien visar solljuförhållandena under vår, sommar, höst och vinter vid klockslagen 8, 12, 16 och 20.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Planområdet är trafikseparerat och omgivet av natur och parkmark. Öster om planområdet i Skarsjöparken finns större öppna grönytor, bollplan och bouleanor. I väst, vid Indianbacken samt i öst vid Ekdalsvägen ansluter området till två pulkabackar. Det finns ett större naturområde med elljusspår cirka 1,5 kilometer från fastigheterna.

Vid Marknadshagen 15–17 finns stora friytor att använda mellan byggnaderna och vid den större gården finns det idag kolonilotter, grillplats, bollplan och en lekplats.



Figur 13. Foto där en del av kolonilottsområdet syns, i bakgrunden syns en del av lek- och grillplatsen, vy mot väst. Foto: Isabell Eberkvist, 2017.

Den större gården kommer ge plats till exploateringen vilket innebär att befintliga mötesplatser försvinner. Exploatören kommer i samband med exploateringen arbeta med kompensationsåtgärder för att möjliggöra för fortsatt lek och rekreation inom bostadsområdet. Detta har en särskild betydelse för de mindre barnen men även för personer som har svårare att ta sig längre sträckor från fastigheterna.



Figur 14. Illustration över planerad utemiljö i området efter exploatering. Källa: Sweco.



GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

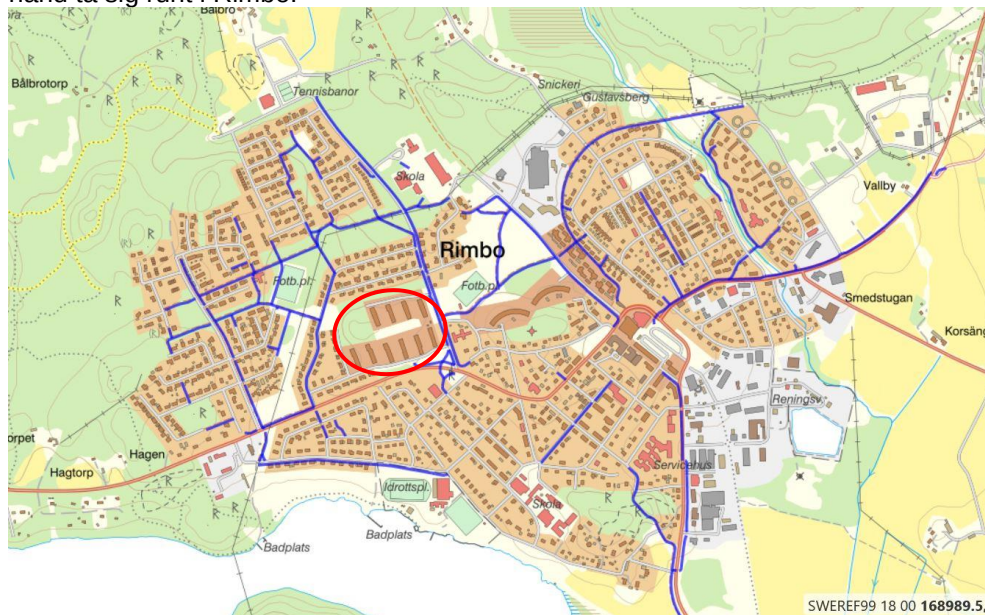
Hästvägen i väster har kommunal väghållning med begränsad trafik. I söder angränsar Marknadshagen 15–17 till Marknadsvägen som också har kommunal väghållning samt väg 77, som är en statlig väg där ett nybyggnadsförbud på 30 meter gäller med hastighetsbegränsning 50 km/h.

Rånäsvägen som avgränsar planområdet i öster har kommunal väghållning med hastighetsbegränsning 30 km/h. Trafiken förväntas här öka då kommunen dels planlägger för punkthusen vid Marknadshagen 15–17 men även för detaljplanen Bålbroskogen, Rimbo-Tomta 7:1. En mindre del av Rånäsvägen som idag är utbyggd är sedan tidigare planlagd som park. I detaljplanen planläggs gatudelen som GATA.

En mindre angöringsväg tillgänglig för räddningstjänsten och andra servicefordon dras in mellan lamellhusen för att nå de nya punkthusen. Den mindre angöringsvägen behöver ha en bredd om minst 3 meter för att möjliggöra för räddningstjänstens framkomlighet (se figur 9).

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Det finns flera kommunala gång- och cykelvägar som leder in till Rimbo centrum, men även till närområdet. I och med att vägnätet håller en god standard samt leder ut till olika delar av tätorten och olika sociala ändamål som badplats, friluftsområde och sporthallar, finns det goda möjligheter även för barn och ungdomar att på egen hand ta sig runt i Rimbo.



Figur 15. Karta över det kommunala gång- och cykelnätet inom Rimbo. Källa: Norrtälje kommun. Planområdet är markerat med rött.

Genom Marknadshagen 15-17 löper ett gång- och cykelstråk som österut går genom Skarsjöparken. Stråket är välanvänt av både boende och förbipasserande, det är därför av vikt att det kan fortsätta användas av allmänheten och regleras därför som allmän platsmark.



TRAFIK

En busshållplats finns precis i anslutning till fastigheterna vid väg 77, därifrån finns möjlighet att ta sig till Rimbo centrum men även till de större städerna Uppsala, Norrtälje och Stockholm. Att resa mellan Rimbo och Norrtälje, Uppsala respektive Stockholm tar cirka 30, 60 respektive 60 minuter. Både under och efter byggskedet förväntas en mindre trafikökning ske till planområdet då detaljplanen möjliggör för cirka 60 bostäder.

Enligt den kapacitetsutredning som kommunen tagit fram (2018-10-01), där Uppsalavägen fortsatt utgörs av riksväg 77 och där ytterligare 1000 bostäder utöver Bålbroskogen exploateras, kommer belastningsgraden för korsningen Uppsalavägen/Rånäsvägen fortsatt att hålla mycket god standard.

Trafikverket planerar att bygga om väg 77 mellan Uppsala länsgräns och trafikplats Rösa alternativt trafikplats Ledinge och arbetar med att ta fram tre vägplaner för sträckan. Syftet är att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten på vägen och samtidigt minska miljöpåverkan. Den nya sträckningen för väg 77 planeras att dras utanför Rimbo, dock är det idag inte klart var den ska gå. Under år 2021 planerar Trafikverket att presentera ett förslag till korridor för den nya vägsträckningen.

PARKERING

Parkering sker enligt gällande parkeringsstrategi för Norrtälje stad, antagen 2016-12-19. Fastigheterna Marknadshagen 15–17 jämföras med zon 3 i parkeringsstrategin, vilket ger ett behov på cirka 63 parkeringsplatser för föreslagna punkthus. Parkeringarna till punkthusen ska i första hand anordnas inom område 1, 2 och 3 enligt illustrationen nedan. Parkeringar kan i sista hand anläggas på de två innergårdarna i öster där parkering tillåts. Område 2 och 3 ägs idag av Norrtälje kommun men kommer med fastighetsreglering att tillföras Marknadshagen 15 och 17.



Figur 16. Illustration över den mark som tillgängliggörs för ett framtida parkeringsbehov.
Källa: Sweco och Norrtälje kommun.

För den befintliga bebyggelsen finns idag 270 parkeringsplatser varav cirka 70 av dessa platser ligger söder om Marknadsvägen och ägs av kommunen men arrenderas ut till fastighetsägaren till Marknadshagen 15–17. I en framtida bygglovsprövning för befintliga lamellhusen kan de arrenderade parkeringsplatserna tillgodoräknas vid bedömning av parkeringsbehov. Skulle avtalet mot förmodan sägas upp får parkeringsbehovet lösas inom kvartersmarken på anvisade ytor.

För att förhindra att samtliga gårdarna förses med parkering har en bestämmelse som förhindrar att parkering får ske där tillkommit (n₃ Marken får inte användas för parkering, 4 kap. 13 §).

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

För fastigheterna har en bullerutredning utförts, med prognosår 2040. Närmaste fastighet ligger cirka 35 meter norr om bullerkällan Uppsalavägen (väg 77) som kan ge upphov till höga ljudnivåer vid de befintliga bostadshusen. Hastigheten på väg 77 är begränsad till 50 km/h nedanför planområdet och har en del tung trafik. Vid Rånäsvägen är hastigheten begränsad till 50 km/h.



Nya planerade bostäder

Resultatet av beräkningarna visar att riktvärdena vid fasad för all ny planerad bebyggelse klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Ljudnivå på uteplats, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA, kan klaras om (privata eller gemensamma) uteplatser anordnas på ytor i centrala delen av planområdet, detta utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Riktvärdet klaras även för flertalet lägenheter vid privata uteplatser intill fasad.

Befintlig bostadsbebyggelse

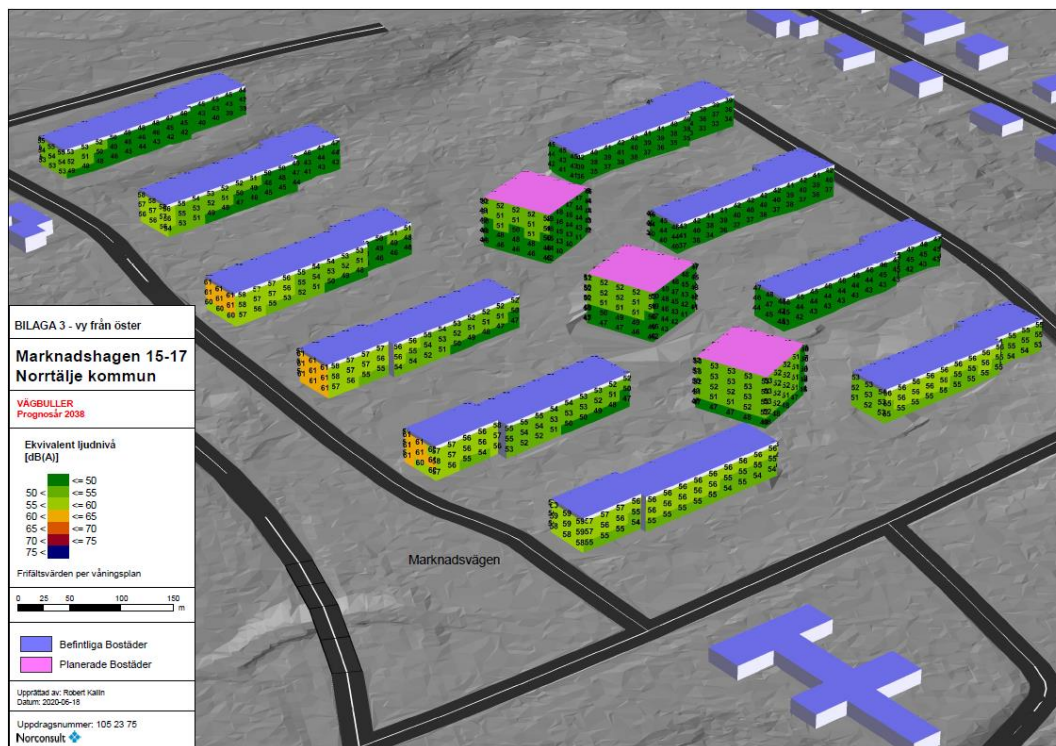
Beräkningar visar att befintliga bostadshus närmast Marknadsvägen och Uppsalavägen idag har ekvivalenta ljudnivåer om 55–58 dBA idag (2020). Det betyder att befintlig bebyggelse idag klarar av trafikbullerförordningens riktlinjer.

Beräkningarna visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad är lägre än 60 dBA för flertalet byggnader. Undantag är gavelfasaderna mot söder mot Marknadsvägen och Uppsalavägen (väg 77) där hus 2, 3 och 4 beräknas få ekvivalent ljudnivåer på upp till 61 dBA. Om fastighetsägaren vill bygga till, göra ändringar, bygga nytt etcetera gäller detaljplanens bestämmelser för buller annars finns det inga krav på åtgärder för befintlig bebyggelse vid genomförande av planen.

Genomförda beräkningar och tillhörande kartor över bullerutbredningen visar att det är svårt att få till lägenheter i dessa lägen med en ljuddämpad sida enligt trafikbullerförordningen (2015:216) 4 § p. 1 om att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Långsidorna av byggnaderna närmast gavlarna har ekvivalenta ljudnivåer på mellan 54–58 dBA.

De befintliga byggnader som har gavlar där riktvärdena för trafikbuller överskrids förses med bestämmelsen f_2 (Lägenheter med orientering mot Uppsalavägen ska vara högst 35 kvm stora alternativt utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid bostadens fasad).

Bullerberäkningarna har inte utgått ifrån att en förbifart byggs utanför Rimbo. Genomförs förbifarten innan år 2040 kommer trafikmängden och bullernivåerna med stor sannolikhet att vara lägre än vad bullerutredningen nu redovisar och åtgärder för den befintliga bebyggelsen skulle då kanske inte vara nödvändig ur bullersynpunkt.



Figur 17. Ekvivalent ljudnivå, vy från söder, prognos år 2040. I bullerkartorna anges prognosåret felaktigt till 2038, rätt år är 2040. Källa: Norconsult.

FARLIGT GODS

På väg 77 transporteras farligt gods, vägen har ett nybyggnadsförbud på 30 meter, vilket innebär att bebyggelse inte får placeras inom det avståndet. Närmsta bebyggelse inom planområdet ligger cirka 35 meter och tillkommande bebyggelse ligger cirka 120 meter från vägen.

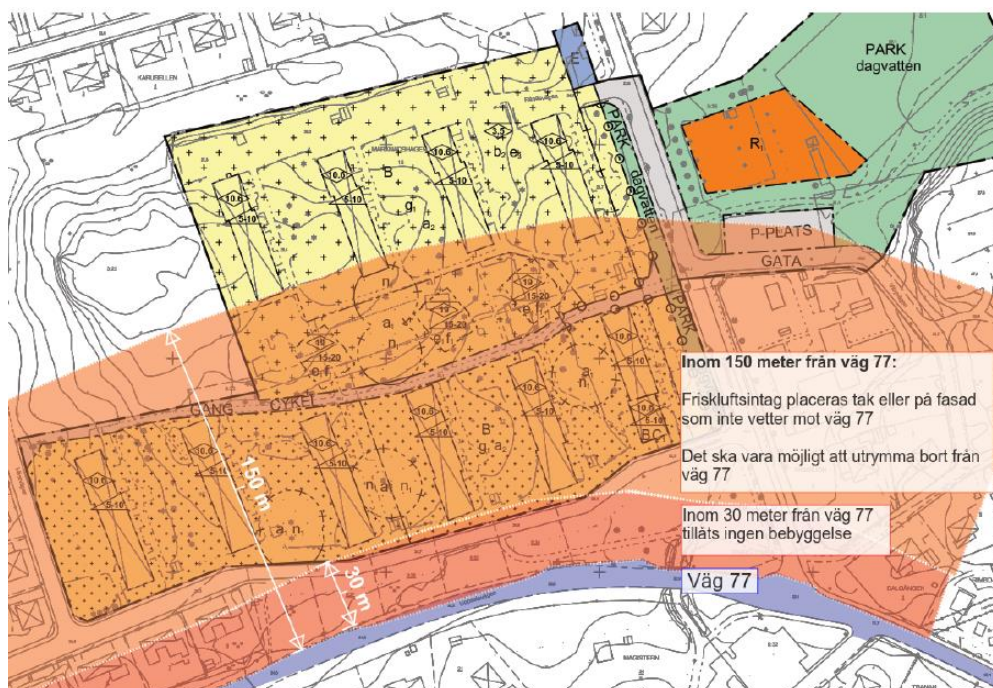
En riskutredning har tagits fram för detaljplanen för att beskriva risknivåerna för befintlig och tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Nya bostäder bedöms kunna etableras utan att leda till oacceptabelt hög risknivå.

För ny bebyggelse ska följande riskreducerande åtgärder genomföras:

- Friskluftsintag placeras på tak eller på fasad som inte vetter mot väg 77 inom 150 meter från vägen.
- Det ska vara möjligt att utrymma bort från väg 77 inom 150 meter från vägen.

Ovanstående regleras i plankartan genom en generell planbestämmelse "Utrymningsväg ska finnas i riktning bort från Uppsalavägen för bostäder som ligger närmare än 150 meter från väg 77. För bostäder som ligger inom 150 meter från Uppsalavägen ska friskluftsintag placeras på tak eller på fasad som inte vetter mot Uppsalavägen."



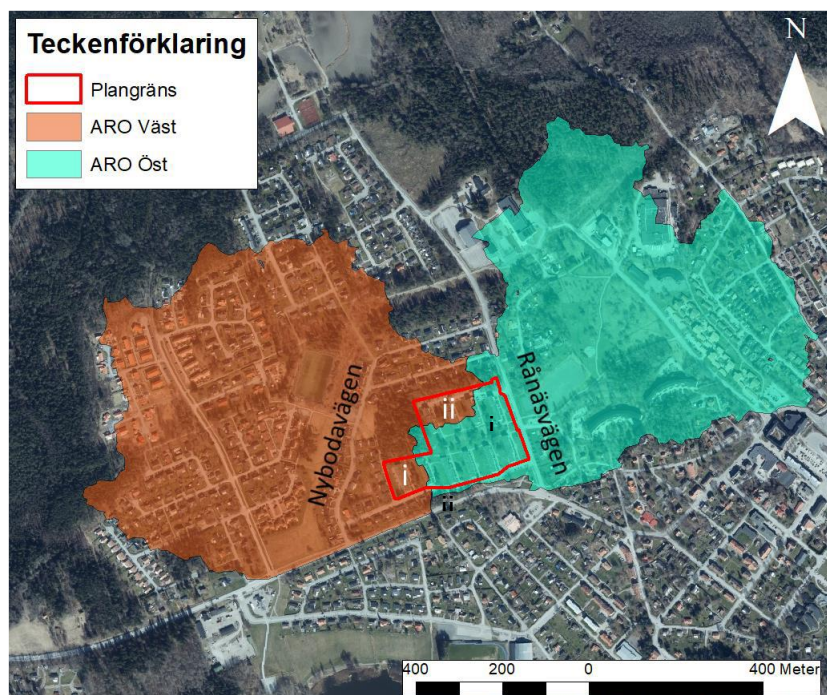
Figur 18. Illustration över ungefärliga avstånd där riskreducerande åtgärder rekommenderas. Källa: Sweco 2020. Planområdesgränsen har sedan riskutredningen tagits fram reviderats.

Vid ändring av befintliga byggnader kan kostnaden för att genomföra ovan angivna åtgärder vara orimligt höga. För befintlig bebyggelse bedöms det i nuläget inte krävas några riskreducerande åtgärder. Detta då det generellt accepteras en högre risknivå för befintlig bebyggelse men även då beräknade risknivåer för samhällsrisk och individrisk visar på acceptabla risknivåer med rimliga riskreducerande åtgärder.

Om väg 77 får en ny sträckning, som innebär att vägen genom Rimbo inte blir en rekommenderad led för farligt gods, bedöms inga av de föreslagna åtgärderna motiverade.

SKYFALL

I dagvattenutredningen (Sweco 2021) har översvämningsrisken inom och utanför planområdet bedömts med hjälp av en lågpunktskartering. Planområdet delas av två olika avrinningsområden. Det västra avrinningsområdet är cirka 48 ha och det östra cirka 46 ha.



Figur 19. Detaljplanens avrinningsområden. Källa Sweco 2021.

Större nederbörds mängder som faller på Marknadshagens östra del leds österut över Rånäsvägen och mot den kommunala bollplanen, som utgör ett instängt område, där vatten inte kan ta sig från ytlades. Marknadshagens tillrinningsområde inom östra avrinningsområdet är 4,5 ha stort, vilket utgör 10 % av det totala avrinningsområdet.

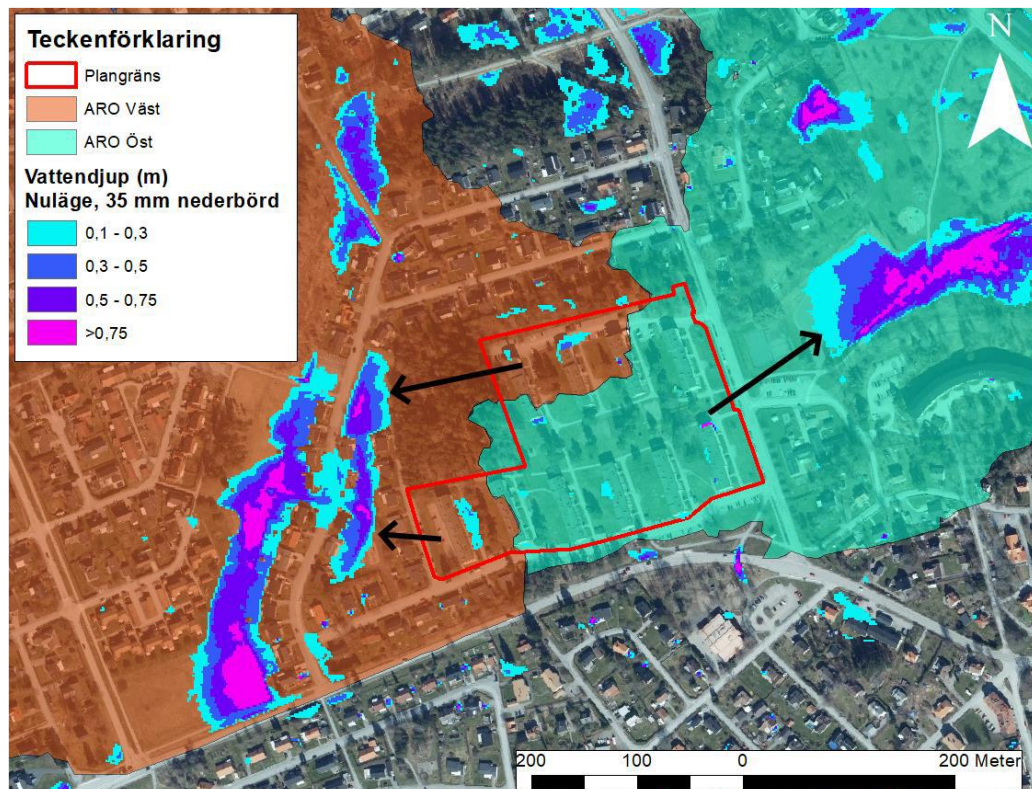
Inom det västra avrinningsområdet finns det två delavrinningsområden inom Marknadshagen 15–17, vilka benämns i) och ii) i dagvattenutredningen (Sweco 2021) Tillrinningsområde i) är 1 ha vilket utgör 2% av det totala västra avrinningsområdet. Tillrinningsområde ii) är 2,2 ha och utgör 5% av det västra avrinningsområdets totala yta. Från de två delområdena rinner vattnet till ett instängt område som utgörs av ett villaområde på Nybodavägen. Huvuddelen av skyfallsflödet till Nybodavägen kommer från områden norr om planområdet.

Detaljplanen innebär en förtätning inom fastigheterna Marknadshagen 15–17 genom anläggande av tre nya punkthus samt nya parkeringsplatser inom avrinningsområdet i öst. Ingen exploatering inom avrinningsområde väst är planerad vilket innebär att översvämningssituationen förblir helt oförändrad inom det västra avrinningsområdet.

I lågpunktsanalysen analyserades ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och en regnvaraktighet på 2,5 timmar vilket motsvarar 86 millimeter. Ett avdrag motsvarande ett 20-årsregn med klimatfaktor har ingått i beräkningen för att motsvara ledningsnätets kapacitet. I beräkningen har också ett generellt avdrag för markens infiltration räknats in. Detta motsvarar cirka 51 millimeter. Det dimensionerande regn som kvarstår blir då cirka 35 millimeter.



Inom de två avrinningsområdena leds vatten till varsitt större instängt område (Nybodavägen och kommunala bollplanen i Skarsjöparken). Dessa områden avvattas vidare mot recipienten först vid större nederbörds mängder än det som undersökts i Swecos utredning.



Figur 20. Lågpunktskartering inom och intill Marknadshagen. Pilarna visar schematisk flödesriktning inom respektive avrinningsområde. Källa Sweco 2021.

I nuläget råder översvämningsproblematik vid garagen i planområdets norra del. Problematiken beror på att den asfalterade parkeringsytan lutar in mot husen. Detta skulle kunna korrigeras genom att modifiera höjdsättningen. Vid större nederbörds mängder avvattas lågpunkten i västlig riktning mot skogsmarken norr om planområdet, och vidare mot Nybodavägen. En modifiering av gatuhöjderna skulle minska planområdets magasinering förmåga och potentiellt förvärra situationen på Nybodavägen. Att luta parkeringsytan norrut skulle också innebära ett ingrepp med sänkningar av ytan med över 40 centimeter vilket bland annat skulle påverka befintliga ledningsdragningar. Med tanke på platsspecifika förutsättningar, den befintliga användningen, det instängda området nedströms och den ekonomiska kostnaden en sänkning av ytan skulle innebära föreslås inga större ingrepp. Garagenedfarten som berörs ligger även inom det västra avrinningsområdet där ingen exploatering är planerad. Därmed påverkar inte planerad byggnation översvämningssituationen där. Anses garagen trots allt vara skyddsvärda kan temporära översvämningsskydd i form av så kallade floodgates, vara ett alternativ.



Det finns en lågpunkt intill det västligast liggande lamellhuset. Husets entréer ligger på byggnadens östra sida och vetter mot lågpunkten. Enligt byggritningar och kompletterande information från kommunen har det konstaterats att översvämningsnivån vid lågpunkten ligger under markhöjderna och att det skiljer drygt 20 centimeter mellan de lägsta entrénivåerna och översvämningsnivån. Lamellhuset ligger inom det västra avrinningsområdet där ingen exploatering är planerad. Därmed påverkar inte planerad byggnation översvämningen där.

Den östligaste lågpunkten inom planområdet visar på större vattendjup ($>0,75$ m) vid en byggnads källaringång, men vattensamlingen är fiktiv då befintlig kantsten inte representeras i höjdmodellen. I verkligheten rinner dagvattnet vidare österut, precis som avrinningen generellt gör vid större nederbörds mängder i delområde Öst.

Öster om Rånäsvägen, i Skarsjöparken, finns en förrådsbyggnad som står placerad i det instängda grönområdet. Byggnaden är belägen över 10 meter från den vattensamling som genereras vid ett 100-årsregn. Därtill innebär eventuell översvämning inga större konsekvenser då bygganden räknas som enklare och den har heller inte pekats ut som skyddsvärd. Skarsjöparken drabbades under 1980-talet av ett skred och markförhållandena bedöms vara dåliga vid belastning. Att ändra vattennivåerna i marken skulle kunna leda till att förhållandena försämrats ytterligare. Kommunen gör ändå bedömningen att det är bättre att fortsatt leda skyfall till Skarsjöparken än att de riskerar att översvämma intilliggande bebyggelse.

Planerad ombyggnation inom Marknadshagen påverkar inte översvämningssituationen, varken inom eller nedströms planområdet. Exploatering sker högt upp i avrinningsområdet, inte i något större rinnstråk och på plan mark som idag inte har någon betydande magasineringsförmåga. Föreslagen exploatering påverkar därför inte översvämningssituationen inom eller för något av de nedströms liggande områdena, vilket uppfyller krav från både kommun och länsstyrelsen.

Avledningsstråken ut ur planområdet, öster- och västerut i enlighet med figur 20, har säkerställts i plankartan genom att markhöjder har reglerats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planen ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala ledningsnätet, även tillkommande fastighet kommer att anslutas. I plankartan reserveras mark (u_1) för det allmännyttiga ledningsnätet.

DAGVATTEN

För planområdet har en dagvattenutredning (Sweco 2021) tagits fram. Området för Marknadshagen 15–17 saknar idag anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Takavrinning sker via stuprör direkt till ledning och hårdgjorda ytor avvattnas med hjälp av konventionella rännstensbrunnar. Den större parkeringen



på områdets nordöstra sida lutar mot husen och dagvattnet rinner ned i de rännstensbrunnar som är anlagda.

Detaljplanen innebär en förtätning av befintligt bostadsområde inom kvartersmarken genom anläggande av tre nya punkthus och parkeringsytor. I och med att de planerade punkthusen bildar en egen fastighet ställer kommunen krav på att varje enskild fastighet i möjligaste mån ska ta hand om dagvattnet så nära källan som möjligt.

Marknadshagen 15–17 delas in i två delavrinningsområden, område väst som är relativt litet och avvattnas åt väster och område öst som är större och avvattnas åt öster, se figur 19.

Recipient Långsjön

Recipient för planområdet är ytvattenförekomsten Långsjön (SE662674-164394). Långsjön har dålig ekologisk status med tydliga övergödningsproblem i form av hög förekomst av växtplankton med relativt stor andel blågröna alger, höga halter näringsämnen och dåligt siktdjup. Långsjön har en ej god kemisk status på grund av överskridanden av kvicksilver och polybromerade difenyletrar, som överskrider i samtliga ytvatten i Sverige. Bortser man från dessa överallt överskridande prioriterade ämnen har Långsjön god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormen är god ekologisk till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag från överallt överskridande ämnen. Länsstyrelsen har i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) föreslagit bland annat dagvattenåtgärder inom Långsjöns avrinningsområde som en möjlig åtgärd för bättre vattenkvalitet.

Påverkanskällor till recipienten Långsjön är främst diffusa källor från urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. För att minska fosforbelastningen och uppnå god ekologisk status till 2027 beslutade Bygg- och miljönämnden att en inventering av avloppsanläggningar och lantbruk kring Långsjön skulle genomföras år 2019. Inventeringsprojektet resulterade i att 154 anläggningar besiktigades och 52 av dessa behöver åtgärdas. Exempel på ytterligare åtgärder som har genomförts för att minska fosforbelastningen på Långsjön är att anlägga en skyddszon på åkermark samt jordbruksmark. För att minska både fosfor- och kvävebelastningen har åtgärder såsom vallodlingar i slättlandskapet genomförts.

Översiktlig beräkning av beting

För att kunna bedöma om föreslagna reningsåtgärder i dagvattenutredningen är tillräckliga för att recipientens miljö kvalitetsnormer ska kunna uppnås har en jämförelse gjorts gentemot recipientens fosforbeting. Beräkningar baseras på data från Länsstyrelsens WebMAP Övergödningskartan samt underlag för den urbana markanvändningen från Norrtälje kommun. Övergödningskartan utgår från SMHI:s delavrinningsområden och med hjälp av kommunens GIS-underlag för de urbana ytorna i Rimbo samt närliggande områden kunde ett översiktligt beting beräknas.

Det totala fosforbetinget för Långsjön 139,51 kg/år. Den urbana markanvändningen inom avrinningsområdet till Långsjön står för 18,67% av betinget vilket ger att det totala betinget från urban markanvändning till ca 26 kg/år. Då planområdet utgör



cirka 5,2 hektar blir det beräknade betinget cirka 0,38 kg/år. Beräkningarna baseras på detaljplanens yta i förhållande till den totala urbana arean.

Beräkningarna för betinget är översiktliga och tar inte hänsyn till skillnader inom den urbana markanvändningen. Åtgärdsbehovet fördelas procentuellt lika på alla urbana områden inom avrinningsområdet. Detta kan bli missvisande eftersom en trafikintensiv väg ges samma fosforläckage som exempelvis ett flerfamiljshusområde. Det beräknade betinget för planområdet och kvartersmarken blir då överskattat eftersom samtliga urbana ytor får samma fördelning.

Beräkningar av flöden och fördröjningsvolym

Beräkningarna som tagits fram för utredningen beaktar Norrtälje kommuns krav på att fördröja 50% av ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet och klimatfaktor 1,25. Beräkningarna visar att för att nå detta krävs en sammanlagd fördröjningsvolym på ca 81 m³.

Åtgärdsförslag

Exploateringen inom kvarteret Marknadshagen innebär möjligheter att se över dagvattenhanteringen på kvarteret i sin helhet, både för ny och befintlig bebyggelse. Målsättningen med föreslagen dagvattenhantering är att skapa ett trögt system som inte ökar flödesbelastningen på befintligt ledningsnät, även med hänsyn till framtida klimatförändringar. Föreslagen systemlösning är också utformat för att bidra till att recipienten kan uppnå MKN.



Figur 21. Föreslagen systemlösning med förslag för dagvattenhantering för befintliga och kommande byggnader. Källa Sweco 2021.



Åtgärdsförslag för de befintliga lamellhusen

Dagvattenhanteringen behöver ta hänsyn till befintliga förutsättningar, så som entréhöjder, befintliga dagvattenledningar och befintliga höjder. I dagsläget är lamellhusen försedda med stuprör kopplade till ledningsnätet.

För att uppnå erforderlig fördröjningsvolym och öka reningseffekten från befintliga ytor föreslås översilningsytor, infiltrationsytor och/eller svackdiken på gräsytor i anslutning till byggnader. Stuprören på de befintliga husen föreslås brytas och förses med stuprörsutkastare, vilka leder ut takdagvatten till gräsytorna innan påkoppling till ledning, gärna via upphöjd kupolsil.

Då genomsnittsarean för takytorna på lamellhusen är cirka 815 m² rekommenderas översilningsytor/svackdiken motsvara en volym på cirka 8–16 m³ för att kunna hantera 10–20 mm nederbörd för fördröjning och rening.

För att säkerställa att det avsätts tillräckligt med ytor för ändamålet, enligt figur 21 ovan, är marken reglerad med korsmark samt marklovsbestämmelse som anger att *Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämrar markens genomsläpplighet.*

Åtgärdsförslag för punkthusen

En möjlig lösning för omhändertagande av takdagvatten från de nya punkthusen är växtbäddar, som fördröjer och renar dagvattnet. Dessa anläggs antingen täta längs husliv eller strax intill husliv för att undvika tätning mot fasad.

Respektive växtbädd förses med bräddutlopp som ser till att överskottsvatten som överstiger kapaciteten i det ytliga utjämningsmagasinet avleds till dagvattennätet. Om respektive huskropp förses med växtbäddar med en total yta på cirka 27 m² med ett ytligt utjämningsmagasin där vattnet kan fördröjas innan det infiltrerar i växtbädden kan växtbäddarna sammanlagt fördröja ca 14 m³. För att säkerställa att det avsätts tillräckligt stora volymer för fördröjning inom området har planbestämmelsen n₆₋₇ tillkommit.

Åtgärdsförslag för de nya parkeringarna

Dagvatten från de fem nya parkeringsytorna som planeras för området föreslås omhändertas genom anläggande av nedsänkta växtbäddar, dit vatten från parkeringsytorna avleds. Utformning, inklusive tätningsbehov, ska ske med hänsyn till kända grundvattennivåer och områdets markbeskaffenheter. I tabell 1 nedan redovisas erforderlig fördröjningsvolym för varje parkering utifrån storlek på föreslagen tillrinnande område. För att säkerställa att det avsätts tillräckligt stora volymer för fördröjning för parkeringarna har planbestämmelsen n_{3,4,5,8} och 9 tillkommit.



	Area (m²)	Flöde (l/s)		Erforderlig fördröjningsvolym (m³)
		Före exploatering	Efter exploatering	
Parkering 1	547	2,0	16	6,5
Parkering 2	367	1,3	11	4,25
Parkering 3	463	1,7	13	5,5
Parkering 4	401	1,4	11	4,7
Parkering 5	210	0,8	6	2,35

Tabell 1. Erforderlig fördröjningsvolym för växtbäddarna vid respektive parkeringsplats.
Källa: Sweco 2021

Det rekommenderas att anläggningarnas placering och specifika utformning studeras vidare under projekteringsfasen. En beräkning har utförts gällande hur stor substratvolym som behövs för att hantera erforderlig fördröjningsvolym förutsatt att porositeten är 0,25, vid annan porositet blir substratvolymen annan.

	Erforderlig fördröjningsvolym (m³)	Erforderlig substratvolym (m³)
Parkering 1	6,5	26
Parkering 2	4,25	17
Parkering 3	5,5	22
Parkering 4	4,7	19
Parkering 5	2,35	9

Tabell 2. Erforderlig substratvolym för att hantera erforderlig fördröjningsvolym beräknat med porositet 0,25 för växtbäddssubstratet.

Åtgärdsförslag allmän platsmark

Den allmänna platsen i planområdet består i huvudsak av den gång- och cykelväg som skär genom planområdet. Gång- och cykelvägen avvattnas till omkringliggande grönytor och därefter till översilnings-/infiltrationsytor samt svackdiken vilket bedöms ge tillräcklig fördröjning och rening.

Föroreningsberäkningar och bedömning MKN

Beräkning av föroreningsbelastning (kg/år) visar att ombyggnationen enligt planförslaget utan dagvattenhantering skulle medföra ökad belastning. Efter att föreslagen dagvattenhantering modellerats ses en minskning föroreningsbelastningen för de flesta ämnen inklusive fosfor, eller en belastning som motsvarar dagens situation, se tabell 3 nedan.



Ämne	Före exploatering		Efter exploatering		Efter exploatering, inklusive rening	
	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)
Fosfor	130	2,1	130	2,3	96	1,7
Kväve	1500	24	1500	27	1200	22
Bly	6,4	0,1	7,5	0,13	5,7	0,1
Koppar	16	0,26	17	0,31	14	0,26
Zink	37	0,6	43	0,76	30	0,53
Kadmium	0,41	0,0066	0,43	0,0076	0,24	0,0042
Krom	5,4	0,087	6	0,11	4,7	0,083
Nickel	4,8	0,077	5,4	0,097	3,8	0,067
Kvicksilver	0,029	0,0005	0,032	0,0006	0,029	0,0005
Suspenderad substans	39 000	630	45 000	810	34 000	600
Olja	340	5,5	370	6,5	310	5,5
Bens(a)pyren	0,015	0,00024	0,017	0,00031	0,012	0,00021

Tabell 3. Föroreningsbelastning, halter och mängder, för scenarion före och efter exploatering. Fetmarkerade värden indikerar en ökning av belastning. Källa: Sweco 2021

Resultatet ovan visar att om föreslagen systemlösning implementeras kommer belastningen att minska med cirka 0,4 kg fosfor per år efter exploatering. Recipienten, som främst har problem med näringsämnen där parametern totalfosfor är klassad som dålig, bedöms efter exploatering påverkas positivt eftersom den totala belastningen av näringsämnen minskar och fosforbetinget på 0,38 kg fosfor per år uppnås.

Med genomförande av dagvattenåtgärderna bedöms den planerade ombyggnationen bidra till att miljö kvalitetsnormerna för recipienten Långsjön kan uppnås, förutsatt att föreslagna, eller likvärdiga, anläggningar för dagvattenhantering anläggs för befintliga och exploaterade ytor.

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Från kvartersmarken för bostäders östra gräns och vidare österut finns ett markavvattningsföretag från 1929 registrerat, Björkebo torrläggningföretag. Ett markavvattningsföretag har laglig rätt att avvatta de områden som berörs av företaget och nya anläggningar får inte försvåra dess möjligheter att göra detta.

Det har pågått en process gällande upphävande av markavvattningsföretaget. Enligt domslut från mark- och miljödomstolen 2021-11-24 (Mål nr M 4936-21) har torrläggningföretaget upphört.

Kommunen har åtagit sig att ta över ansvaret för det framtida underhållet av de anläggningar som kan finnas kvar inom kommunens egna fastigheter. Övriga delar av båtnadsområdet omfattas redan av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och där är ansvaret för vattenanläggningarna sålunda redan reglerat. Det framtida underhållsansvaret ska åläggas kommunen på det sätt som kommunen åtagit sig.



EL OCH UPPVÄRMNING

Befintliga fastigheter är anslutna till Norrtälje Energi AB:s ledningsnät. En befintlig serviskabel finns inom fastigheterna. Uppvärmning av punkthusen avses ske med fjärrvärme alternativt bergvärme. Det finns idag inte någon serviskabel till den tänkta fastigheten för punkthus.

Norrtälje Energi AB har ledningar inom området som kommer att behöva flyttas med anledning av den nya bebyggelsen. Exploatören bekostar ledningsflytten.

TELEFONI OCH BREDBAND

Fastigheterna är anslutna till IP Only:s och Norrtälje Energi AB:s ledningsnät. Nya anslutningar eller förändringar av ledningsnätet bekostas av exploatören.

Skanova har telekablar inom planområdet. Nya anslutningar eller förändringar av ledningsnätet bekostas av exploatören.

AVFALL

Planen säkerställer tillräckligt med utrymme för att möjliggöra framkomlighet för renhållningsfordon inom Marknadshagen 15–17. Avfallshanteringen sker max 10 meter från uppställningsplats för renhållningsfordon. För punkthusen kommer sopbilen köra in mellan lamellhusen och avfallshanteringen sker vid miljöhus utanför byggnaderna. För att minimera trafiken har miljöhus placerats utanför bostadsgårdarna mellan lamellhusen. För lamellhusen i söder är miljöhusen placerade längs med Marknadsvägen.

Närmsta återvinningscentral finns i Salmunge.

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	1 kv 2020
Granskning	2–3 kv 2021
Antagande	1 kv 2022

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Den allmänna platsen utgörs av gata, gång- och cykelväg och park. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Planområdet kommer i övrigt att omfatta kvartersmark för vilken exploatörerna inom området bär ansvar.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen och fastighetsägare har tidigare träffat ett plankostnadsavtal rörande planläggningen av fastigheterna Marknadshagen 15, Marknadshagen 16 samt Marknadshagen 17.



Ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatörer, vid genomförandet av detaljplanen, specificeras och regleras i exploateringsavtal tecknade med exploatören.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSILD

Lamellhusen är placerade så att de omgärdar en större, gemensam bostadsgård där de sociala sammanhangen fått en central plats. En kvalitet för området är den stora och öppna bostadsgården med tillgång till grönska mellan de putsade lamellhusen. Området är trafikseparerat och tillgången till sociala ytor är stor. I och med förtätningen försvinner den tydliga karaktären i området, sociala- och gröna ytor trängs undan och ersätts med punkthus. För att bevara de kvalitéer som finns i bostadsområdet är det av vikt att parkeringarna begränsas till lamellhusen längst österut, närmast Rånäsvägen. I och med det, kan fria ytor för barn skapas samtidigt som området bevaras trafikseparerat i största möjliga mån. Vid ett av de föreslagna punkthusen placeras en större lekplats med olika typer av redskap samtidigt som några mindre placeras mellan några av lamellhusen. Det är viktigt att lektyor och odlingsmöjligheter bevaras inom området men även att exploatören tillgodoser det ökade behovet i och med att de nya boende flyttar in i området.

Punkthusen byggnadsarea begränsas för att skapa mellanrum i området och anpassas till de smäckra lamellhusen. Punkthusen tillåts bli något högre än lamellhusen för att särskilja byggnadstyperna från varandra. Balkonger tillåts kraga ut maximalt 1,2 meter från fasadliv för att minimera punkthusens volym och anpassas till lamellhusen. Övriga balkonger kragar ut mellan 0,75 och 1,2 meter från fasadliv. Kulören på punkthusen anpassas efter lamellhusen och förväntas gå i mjuka, ljusa färger.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Marknadshagen 15–17 är exploaterat men består till relativt stor del av grönska. Den ökade byggrätten ger en minskning av nuvarande grönskastruktur på fastigheterna Marknadshagen 15–17. Det är inte enbart den större bostadsgården som påverkas utan även mellan flera av lamellhusen som förtätas med parkeringsplatser samt sociala ytor som lekplatser och kolonilotter. Tallarna som finns vid Marknadshagen 15–17 ingår troligen i ett tallsamband i Rimbo och i den mån det är möjligt ska tallarna bevaras. Sju tallar får skyddsbestämmelse i plankartan.

TRAFIK OCH BULLER

Trafiken vid fastigheterna Marknadshagen 15–17 ökar under byggskedet. En bullerutredning har gjorts för fastigheterna och den tillkommande bebyggelsen bedöms klara gällande riktvärden för buller. Tre av de befintliga lamellhusen har gavlar mot väg 77 (Uppsalavägen) som överstiger riktvärdena för buller och plankartan har försetts med bestämmelser som reglerar att lägenheterna ska vara högst 35 kvm eller utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet



orienteras mot en ljuddämpad sida om det är så att 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider vid bostadens fasad.

SKYFALL

Planerad ombyggnation inom Marknadshagen påverkar inte översvämningssituationen, varken inom eller nedströms planområdet. Exploatering sker högt upp i avrinningsområdet, inte i något större rinnstråk och på plan mark som idag inte har någon betydande magasineringsförmåga. Föreslagen exploatering påverkar därför inte översvämningssituationen inom eller för något av de nedströms liggande områdena, vilket uppfyller krav från både kommun och länsstyrelsen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Med genomförande av föreslagna dagvattenåtgärder bedöms den planerade ombyggnationen bidra till att miljökvalitetsnormerna för recipienten Långsjön kan uppnås.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planområdet ligger centralt med närhet till service, kollektivtrafik och mötesplatser. Det finns goda förbindelser med gång och cykel. Bostadsområdet vid Marknadshagen 15–17 erbjuder grönska med flera sociala ytor, 2 lekplatser, 2 bollplaner, en samlingsyta samt ett kolonilottsområde för de boende. Området är trafikseparerat och lekplatserna ligger isolerat från bilvägar. En annan kvalitet är lekplatserna som är synliga från flertalet av lägenheterna, vilket gör det möjligt för föräldrar att på ett tryggt sätt släppa ut mindre barn. I Skarsjöparken öster om planområdet finns boulebanor, fotbollsplan och en lekplats.

Vid Marknadshagen 15–17 finns lägenheter i varierande storlek som idag alla är hyresrätter. Punkthusen kommer komplettera området med lägenheter i varierande storlek, i dagsläget är det osäkert vilken upplåtelseform som kommer bli aktuellt för punkthusen.

I och med planläggningen för fastigheterna begränsas trafiken till den östra delen av Marknadshagen 15–17 för att bevara trygga trafikseparerade friytor för barn men även minimera buller inom området. Det är av vikt att friytorna inte fragmenteras mer än nödvändigt. Orienterbarheten i området påverkas av punkthusens placering och vridning av husen har därför skett för att säkerställa stråkets tydlighet och barnens möjlighet till orienterbarhet i deras närområde.



Figur 22. Illustration över planområdet idag, det finns flera sociala ytor, som de befintliga boende har tillgång till. Källa: Sweco.

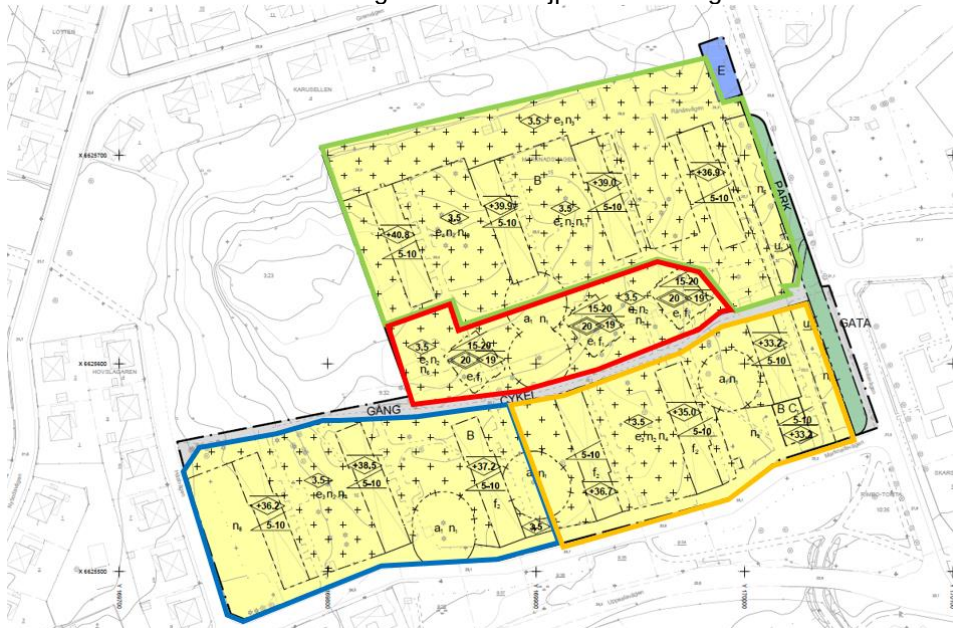
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Delar av fastigheterna Marknadshagen 15, Marknadshagen 16 och Marknadshagen 17 kommer bilda en ny fastighet inom planområdet. Fastigheten kommer att bildas genom en avstyckning som ansöks och bekostas av fastighetsägaren till Marknadshagen 15–17. Inom planområdet ska även den del av Marknadshagen 16 och 17 som planläggs som allmän plats regleras genom överenskommelse om fastighetsreglering till den kommunalägda fastigheten Rimbo-Tomta 3:25. Den mark som planläggs som kvartermark på fastigheten Rimbo-Tomta 3:25 och Rimbo-Tomta 10:35 ska genom överenskommelse om fastighetsreglering regleras till Marknadshagen 15 och 17.

För att möjliggöra ovanstående fastighetsreglering krävs att gällande tomtindelning 01-RIP-415/1964 upphävs. I och med denna detaljplan upphävs tomtindelning 01-RIP-415/1964. Framtida fastighetsreglering kan efter det prövas utifrån gällande detaljplanen och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. De fastighetsbildningsåtgärder som blir möjliga med anledning av upphävandet kan



ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft.



Figur 23. Illustration över fastighetsindelning efter avstyckning. Gångstråket som planläggs som allmän plats ska regleras till den kommunala fastigheten Rimbo-Tomta 3:25 (se Figur 34). Källa: Norrtälje kommun.

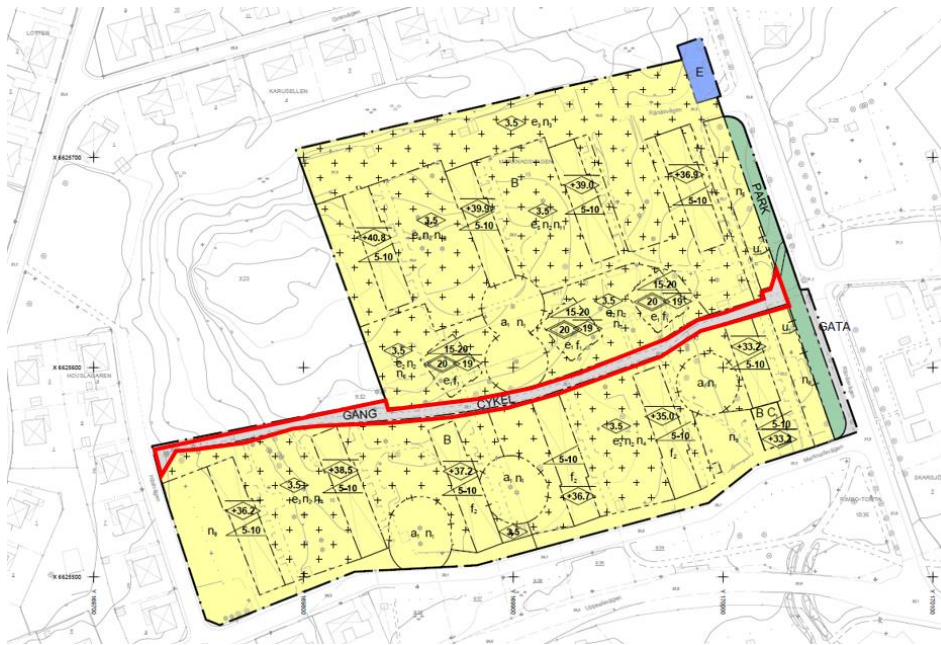
BENÄMNING I ILLUSTRATION OVAN	FASTIGHETS BETECKNING
F1 (GRÖN)	Marknadshagen 15 (stamfastighet)
F2 (BLÅ)	Marknadshagen 16 (stamfastighet)
F3 (ORANGE)	Marknadshagen 17 (stamfastighet)
F4 (RÖD)	Styckningslott, ny fastighet

Tabell 4. Sammanställning av fastighetsindelning efter avstyckning.

Den nybildade fastigheten samt Marknadshagen 15, Marknadshagen 16 och Marknadshagen 17 kommer att gemensamt nyttja parkeringsytor, gångstråk, lekplatser och övriga grönytor. För att juridiskt möjliggöra att dessa ytor kan nyttjas av samtliga fyra fastigheter kan fastighetsägaren ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning eller annan form av nyttjanderätt.

Den nybildade fastigheten har ingen in- och utfart till kommunal gata. Om inte möjlighet att ta sig till och från den nybildade fastigheten möjliggörs genom bildande av gemensamhetsanläggning bör ett avtalsservitut eller officialservitut bildas för att möjliggöra den nybildade fastighetens rätt att ta sig till och från sin fastighet, se figur 9 för förslag.

På fastigheterna Marknadshagen 16 och 17 går idag ett gångstråk på kvartersmark (rött i bilden nedan). Stråket anses vara av allmänt intresse och planläggs därför som allmän plats. Avgränsning föreslås enligt plankartan nedan. Gångstråket som planläggs som allmän plats ska överföras till den kommunala fastigheten Rimbo-Tomta 3:25 genom överenskommelse om fastighetsreglering.



Figur 24. Plankarta som visar gång- och cykelstråket (rödmarkerat), tidigare kvartersmark, som planläggs som allmän plats. Gång- och cykelstråket enligt den röda markeringen ska genom överenskommelse om fastighetsreglering överföras från fastigheterna Marknadshagen 16 och Marknadshagen 17 till den kommunala fastigheten Rimbo-Tomta 3:25. Källa: Norrtälje kommun.

För att planen ska klara av de krav på parkeringstal som ställs av kommunen så ska en del av de idag kommunalägda fastigheterna Rimbo-Tomta 10:35 och Rimbo-Tomta 3:25 öster om Marknadshagen 15 och 17 regleras i kommande exploateringsavtal till Marknadshagen 15 och 17. Det som ska regleras in i Marknadshagen 15 och 17 är den rödmarkerade marken i bilden nedan på de kommunalägda fastigheterna Rimbo-Tomta 10:35 och Rimbo-Tomta 3:25, som planläggs som kvartersmark i plankartan.



Figur 25. Den röda markeringen i öster är den del av de kommunala fastigheterna Rimbo-Tomta 10:35 och Rimbo-Tomta 3:25 som ska överföras till Marknadshagen 15 och 17 genom överenskommelse om fastighetsreglering. Källa: Norrtälje kommun.

AVTALSFRÅGOR

I exploateringsavtalet regleras bland annat följande:

- Exploatören ska bekosta åtgärder av fördröjning av dagvatten.
- Exploatören står för kostnader för ombyggnation av in- och utfart till nya parkeringar och att dessa ska uppfylla de siktkrav som kommunens gatu- och parkavdelning ställer.
- Exploatören bekostar genomförandet av detaljplanen.
- Nödvändig fastighetsbildning.

Det finns i övrigt inga kända avtal eller rättigheter inom planområdet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får intäkter i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Den mark som kommunen äger inom planområdet att påverkas genom att kommunen reglerar en del av de kommunala fastigheterna Rimbo-Tomta 10:35 och Rimbo-Tomta 3:25 till Marknadshagen 15 och 17. Kommunen kommer således även att förvärva en del mark av Marknadshagen 15 och 16 eftersom den planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I samband med detta kan kommunen komma att få en kostnad och en intäkt i samband med köp och försäljning.



Kommunen bedöms i övrigt inte få några ekonomiska konsekvenser i samband med detaljplanens genomförande.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Exploatören kan komma att få kostnader och intäkt i samband med köp och försäljning av mark.

Exploatören, såsom fastighetsägaren till Marknadshagen 15–17, inom planområdet kommer att stå för kostnader kopplade till kvartersmark, såsom exempelvis bostadsbyggande, anläggande av parkeringar och övriga gemensamma ytor inom kvartersmark samt förrättningskostnader m.m.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

De boende på fastigheterna Marknadshagen 15–17 kommer få minskade grönytor att nyttja i samband med förtätningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Erika Mickelsson
Planarkitekt

Oskar Rosell
Exploateringsingenjör