



## ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Detaljplan för fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 och del  
av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 i Rimbo  
församling – enligt PBL

Dnr 13-2427.214

Ks 13-2083.214



## PLANBESKRIVNING

**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**  
norrtalje.se

**PLUSGIRO**  
3 20 65-5  
**BANKGIRO**  
451-7694



## HANDLINGAR

Till planförslaget hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna beskrivning  
Behovsbedömning

## UTREDNINGAR

Miljöteknisk markundersökning, Ramböll, 2014-08-25  
Dagvattenutredning, Geosigma AB, 2014-08-29  
Riskbedömning, WSP, 2014-10-03  
Förprojektering väg, ÅF Infrastructure, 2014-12-12  
Bullerutredning, Norrtälje kommun, 2014-12-19, rev. 2016-05-27

## 1. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på del av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 i enlighet med tecknat markanvisningsavtal mellan Roslagsbostäder AB och Norrtälje kommun. Exploatören har för avsikt att bygga hyreslägenheter på tomten.

Planen syftar även till att fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 ges en utökad byggrätt till 550 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och ändamål bostäder samt dagcenter. Det ska även möjliggöra 50 m<sup>2</sup> komplementbyggnad inom fastigheten. En ökning av bostadsbebyggelsen bidrar till att bemöta kommunens befolkningsökning.

Syftet med detaljplanen är ytterligare att planera området efter rådande förhållanden. I gällande detaljplan är norra delen av planområdet användningen lokalgata samt GC-väg. Lokalgatan har blivit anlagd, men inte gång- och cykelvägen. Lokalgatan bekräftas därför i ny detaljplan.

### 1.1 PLANDATA

#### LÄGE OCH AREAL

Planområdet är cirka 8 000 m<sup>2</sup> till ytan. Det omfattar fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 samt del av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91.

Planområdet ligger i utkanten av Rimbo tätort, cirka 650 meter nordöst om Rimbo centrum. I öster angränsar ett område som har planlagts för industri, i väster och norr om planområdet ansluts bostadsbebyggelse.



## PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar både kvartersmark och de gator som omger kvarteret i norr, väst och söder, vilket gör att ny plangräns till större delen går i samma sträckning som den i tidigare detaljplan.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 ägs av Norrtälje kommun. Reflex Vårdfastigheter AB äger fastigheten Rimbo-Vallby 5:94.

## 2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 2.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN

Rimbo är Norrtälje kommuns näst största tätort. Norrtälje kommuns översiktsplan, *Översiktsplan 2040*, anger att orten 2011 hade ett invånarantal på 5002 personer. Det är en ökning med 10 % sedan 2000. Befolkningsutvecklingen i Rimbo beror till stor del på att det byggdes mycket bostäder vid konjunkturuppgången i början av 2000-talet.

Översiktsplanen konstaterar att Rimbo intar en särställning som kommundelscentrum. Planen anger Rimbo som en ort med goda förutsättningar att utvecklas och bidra till en ökad tillväxt. Med goda kommunikationer till Stockholm, Arlanda och Uppsala kan Rimbo utvecklas som bostadsort med tillgänglighet till dynamiska arbetsmarknader. Då Rimbo ligger i ett kollektivtrafikstråk finns goda marknadsmässiga och sociala förutsättningar att bygga nya bostäder. Närhet till naturen finns, liksom viss kommersiell och kommunal service.

Länsväg 280, vilken passerar strax söder om planområdet, är hårt belastad av trafik inklusive tung trafik och förorsakar därmed stora olägenheter för tätorten. Separat gång- och cykelbana finns längs med väg 280.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Rimbo, *Förslag till fördjupning av översiktsplanen för Rimbo samhälle i Norrtälje kommun*, finns behov av bostäder i framtiden i form av hyres- och bostadsrätter både för barnfamiljer och äldre. Utvecklingen i Rimbo tätort beräknas bli positiv även om förutsättningarna är osäkra vad avser bostadsbyggandet.

### 2.2 GÄLLANDE DETALJPLANER

Större delen av planområdet är planlagd i *Detaljplan för industriområde inom del av Rimbo-Vallby 5:91 m.fl. fast. (10-61)*, antagen 1989, vilken









### 3. BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och 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) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### 3.1 FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planförslaget anses förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Planförslaget anses uppfylla kravet om god hushållning med mark- och vattenområden. Bebyggelsen är föreslagen att uppföras på en idag till större del obrukad markyta, samt i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Därtill finns behov av nytillkommande bostäder i Rimbo tätort.

Inget särskilt förorenat dagvatten förväntas uppstå inom planområdet. Avrinnande vatten från vägytor ska renas innan utsläpp till recipient. Om recipient påverkas negativt av tillrinnande dagvatten blir påverkan därmed marginell. Inga andra exploateringar är aktuella i närområdet varför en kumulativ effekt inte går att se i nuläget. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms därför inte överskridas.

Genomförande av planen antas inte påverka miljökvalitetsnormer för luft, då den inte möjliggör för användning med förorenade luftutsläpp. Inte heller möjliggör den för alstrande av sådana trafikmängder som påverkar miljökvalitetsnormer för luft.

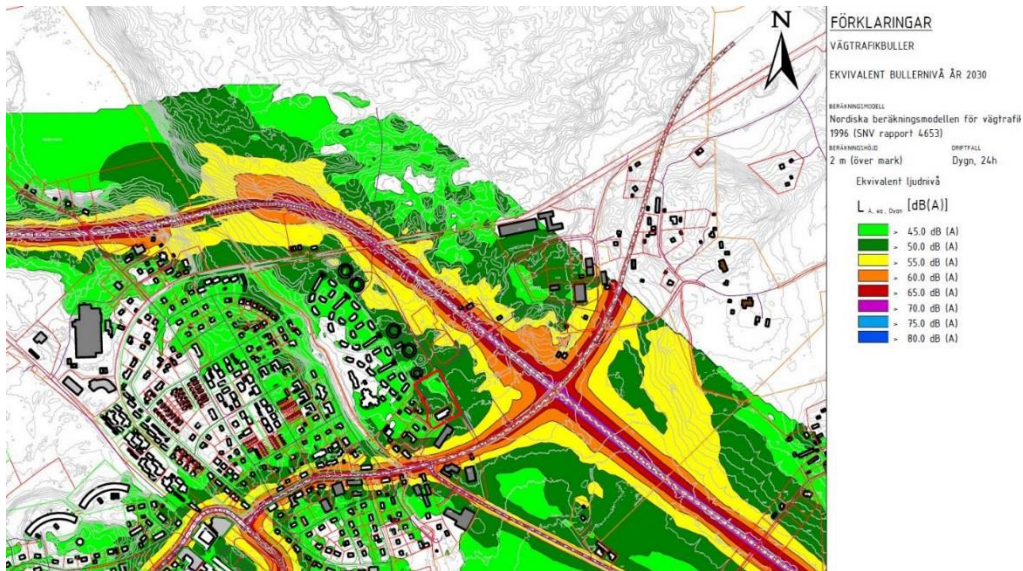
Framtagen bullerutredning visar att bostäder som planen möjliggör för kommer att erhålla god ljudkvalitet med det avstånd som finns mellan planområdet och bullerkälla då bostäderna föreslås i ett läge där ljudnivån ligger under riksdagens gränsvärde för buller.



### 3.2 STÄLLNINGSTAGANDE

En samlad bedömning visar att genomförande av detaljplanen kommer eller kan komma att bidra till vissa konsekvenser, både positiva och negativa. De negativa effekter som kan uppstå kommer i planförslaget att försöka motverkas alternativt har bedömts ligga på en acceptabel nivå:

- *Vattenföroreningar* - Fördröjningsmagasin samt diken längs med vägarna föreslås för att omhänderta dagvatten som bildas. I plankarta avsätts yta för dagvattenanläggning. Inget särskilt förorenat vatten antas uppstå. Avrinnande vatten från vägytor ska renas innan utsläpp till recipient. Om recipient påverkas negativt att tillrinnande dagvatten blir påverkan därmed marginell. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte överskridas.
- *Djurhållning* - Avståndet mellan bostäder och ridanläggning överskrider kommunens riktlinje om ett minsta avstånd om 200 meter. Mellan planerad bostadsbebyggelse och ridanläggningen finns ett skogsparti som utgör ett skydd för spridning av hästallergener samt lukt. Viss förekomst av hästhållning måste accepteras i miljöer med lantlig prägel, som detta läge anses ha. Det bedöms därför att ridanläggningen inte kommer att påverka planerade bostäder på ett oacceptabelt sätt.
- *Risk* - Risknivån bedöms ligga på en acceptabel nivå och inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas.
- *Riksväg 77 förbifart Rimbo* – I ett framtida scenario är det möjligt att riksväg 77 får ett nytt läge och går norr om Rimbo. I detta fall kan riksväg 77 gå strax öster om planområdet, på ca 120 meters avstånd. Trafikflödet år 2030 är estimerat till 8 500 fordon per årsmedeldygn. Trafikverket har genomfört en bullerutredning för en sådan dragning av vägen. Den ekvivalenta bullernivån i planområdet kommer i ett sådant scenario uppgå mellan 45 dB (A) till 55 dB (A). Den föreslagna exploateringen kan erhålla god ljudkvalitet.



Vägförbifart Rimbo.

Gällande mark- och vattenanvändning innebär exploateringen att ett område med förmodad tidigare åkermark bebyggs, samt att ett område som till viss del är exploaterat ianspråkats. Detta ska ses mot att planförslaget innebär komplettering av befintlig bebyggelse, då det ligger i anslutning till exploaterat område. Det anses också uppfylla kravet om god hushållning med mark- och vattenområden då bebyggelsen uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, samt att behov av nytillkommande bostäder finns i Rimbo. Genomförandet av planen medför en förändring av markanvändningen inom planområdet, då större delen idag är oanvänd, men inte någon större förändring inom dess närområde.

Området är idag planlagt för bostäder och industri. Då detaljplanen syftar att planlägga för bostäder och dagcenter bör detta ses som positivt för grannbebyggelsen.

Planerade bostäder kommer att ligga i ett grönstråk mellan åkermark och befintligt villaområde och kan därför verka som gräns för djurens förflyttningar och rörelse. Till detta ska vägas att grönytan inom planområdet samtidigt utgör en barriär för vissa arter då området inte är trädbeklädd och ligger mellan asfalterade gator. Enligt Artportalen finns idag inga kända unika, sällsynta eller hotade djur- eller växtarter inom eller i närheten av planområdet.

Kommunstyrelsekontoret 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 är att ta hänsyn till redovisas i planbeskrivningen.

## 4. FÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 NATUR

#### VEGETATION OCH TOPOFI

Större delen av planområdet utgörs av en öppen gräs- och örtbevuxen markyta. I områdets västra del förekommer busk- och trädvegetation. På fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 finns en byggnad om cirka 450 m<sup>2</sup> som till stor del omringas av gräsmatta med undantag för den södra sidan där uppfart och parkering finns asfalterad.

Norr om byggnaden vid fastighetsgränsen mot delen av Rimbo-Vallby 5:91 finns en konstgjord gräsvall omkring 1-2 meter hög. Marken inom planområdet är i övrigt flack, utan lokala toppar eller tydlig lutning. Baserat på höjdkurvor och inmätta punkter antas att det finns en svag gradient mot sydost.

Längs med Vallby gårdsväg och Norra Vallbyvägen finns antydningar till grunda grävda diken. Spannmålsvägen som sträcker sig längs med den västra sidan av planområdet är idag grusväg.



Vy över del av fastighet 5:91 samt befintlig bebyggelse på fastighet 5:94



### VATTENOMRÅDEN

Drygt 100 meter väster om planområdet finns Norrtäljeån-Vallbyån, som enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassas som ytvattenförekomst. Den ekologiska statusen för vattendraget bedöms vara måttlig. Bedömningen är dock osäker på grund av att inga biologiska kvalitetsfaktorer har bedömts i vattendraget. Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) bedöms vara god.

### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta samt jordprover tagna i området genom utförda markundersökningar består jordarterna i området i huvudsak av sandig morän med olika inslag av grus, silt och lera. Leran återfinns främst i den nordöstra delen. Bedömningarna baseras i huvudsak på jorddjup från markytan ner till cirka en halvmetr.

Jordarternas infiltrationskapacitet varierar i området beroende på moränens sammansättning. I dagsläget finns goda förutsättningar för infiltration av nederbörd och grundvattenbildning inom planområdet då större delen består av icke hårdgjorda ytor.

Det finns inga tydliga vattendelare inom planområdet då området är flackt. Möjliga recipienter för grundvattnet kan vara Kundbysjön, Björkarn, Vallbyån eller möjligtvis Långsjön.

### FÖRORENAD MARK

Med anledning av att Lantmännen har ägt fastigheten Rimbo-Vallby 5:87 strax söder om planområdet har misstankar funnits om eventuell förekomst av markförorening av kvicksilver från betning av säd och oljeförorening efter maskinuppställning. Av denna anledning är marken på aktuell del av fastighet Rimbo-Vallby 5:91 klassad som förorenad enligt MIFO-databasen (Metodik för inventering och riskklassning av förorenade områden).

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har därför genomförts (Ramböll, 2014-08-25). En historisk genomgång inom ramen för markundersökningen visar att Lantmännen inte har använt sig av planområdet utan bedrivit sin verksamhet inom samma område som Granngården idag. En nedriven ladugård, öster om området, användes som lager för konstgödning.

För att utröna om föroreningar från Rimbo-Vallby 5:87 har spridit sig till planområdet omfattade den miljötekniska markundersökningen provtagningar av jord. Provtagningen utfördes ned till 0,5 meters djup under markytan, då eventuella föroreningar från betning och oljespill sannolikt påträffas ytligt. Lantmännens fastighet var belägen söder om planområdet



varför provtagningens tyngdpunkt koncentrerades till den södra delen av de fastigheterna.

Det uppmättes inte några förhöjda halter av metaller i något av jordproverna. I en punkt vid fastighetens sydöstra del uppmättes en något förhöjd halt av PAH H. Halten var strax över det generella riktvärdet för KM, men bedöms inte utgöra någon oacceptabelt förhöjd risk ur hälso- eller miljösynpunkt. Vid fastighetens östra del i en punkt uppmättes en något förhöjd halt av alifater C16-C35. Halten underskred dock gränsen för det generella riktvärdet för KM. För övrigt uppmättes inga alifater, aromater eller PAH:er i halt överstigande nivån för KM.

Utförd miljöteknisk markundersökning påvisar ingen oacceptabelt förhöjd risk ur hälso- eller miljösynpunkt för förorening inom fastigheterna Rimbo-Vallby 5:91 och 5:94. Grundvattenströmningen från Lantmännens fastighet är inte riktad mot det aktuella planområdet och spridning av eventuella föroreningar på fastigheten Rimbo-Vallby 5:87 i riktning mot planområdet är begränsad.

Utifrån resultat, inventeringsarbete och historiska uppgifter bedöms sannolikheten att det förekommer föroreningar med risk för människors hälsa eller miljön vara liten. Sammantaget görs bedömningen att det inte behöver tas någon särskild hänsyn med beaktande av föroreningar i samband med exploatering av planområdet.

## **4.2 BEBYGGELSEOMRÅDE**

### **BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**

I den södra delen av planområdet står en byggnad omkring 450 m<sup>2</sup> som används för daglig verksamhet, så kallat dagcenter. På den södra sidan av byggnaden finns en asfalterad uppfart och parkeringsplats. I övrigt är planområdet obebyggt.

Sydväst om planområdet ligger ett flertal enfamiljshus. I nordväst finns ett område med flerfamiljshus. Söder om planområdet bedriver Granngården verksamhet med butiksförsäljning. Öster om planområdet finns stora öppna ytor som tidigare varit åker- och hagmarker och som är planlagda för industri.

Rimbo tätort har tillgång till service, både kommersiell och kommunal. Caféer, restauranger och affärer finns, liksom apotek, bank, bibliotek, badhus och polis. Grundskolor, barnomsorg och primärvård finns på orten.



## KULTURMILJÖ

Strax sydost om planområdet, på andra sidan länsväg 280, går gränsen för riksintresseområdet för kulturmiljö. Området, med namnet Skedviken, är utsett till riksintresse på grund av dess samlade kulturvärden. I kulturvärdena ingår slättbygd kring en större sjö, där odlings- och bebyggelsestruktur med byar, sätesgårdar och bruk, samt sockenbildningen kan följas alltsedan brons- och järnåldern. Det vidsträckta odlingslandskapet är präglat av storgodsdriften och har välbevarade äldre vägsystem, byar och gårdar. Inom området ligger dessutom Rimbo medeltida kyrka.

Inga fornlämningar finns noterade inom planområdet. Cirka 30 meter norr om planområdets gräns finns en av Riksantikvarieämbetet registrerad fornlämning (RAÅ-nummer Rimbo 206:1).

## 4.3 FRIYTOR

### LEK OCH REKREATION

Inom planområdet finns inga formella lektytor eller rekreationsvärden.

Cirka 350 meter norr om planområdet sträcker sig en gammal banvall, som idag inte har någon räls utan istället utgör ett motionsspår. Norr om planområdet ligger Näset, en skogbevärd udde som sträcker sig ut i sjön Syningen. Näset innehar höga naturvärden, omfattas av lokalt naturvårdsintresse och är ett viktigt närströvsområde av värde för det lokala friluftslivet. Området inrymmer strövstigar och motionsspår. Vid Vallby rinner Vallbyån som skapar en grön oas i bebyggelsen.

Mark för ridsportändamål är i den fördjupade översiktsplanen avsatt i den nordostligaste delen av Vallbyområdet.

Inga kommunala lekplatser finns i närheten av planområdet.

## 4.4 GATOR OCH TRAFIK

### GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Runtom den yta som planeras att bebyggas, samt där befintlig byggnad är placerad, löper lokalgator. Den norra, östra och södra är asfalterade och den i väst är grusad. Den grusade vägsträckan används i stor utsträckning för gång- och cykeltrafik och endast i undantagsfall för biltrafik då den inte är en naturlig genomfart för bilar som ska till och från bostadsområdena i närheten av planområdet. En cykelbana löper från planområdets nordvästra hörn in mot de centralare delarna av Rimbo.





## TRAFIK

Närmsta busshållplats är Vallby Hage där linje 648 mellan Rimbo och Rånäs passerar. Vid väg 280 passerar linje 639 mellan Hallstavik och Stockholm.

Planområdet är anslutet till befintligt vägsystem och i nära anslutning till väg 280 som ansluts till väg 77.

## PARKERING

I Rimbo tätort finns ingen särskild parkeringsnorm.

## 4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

### *Bullerstörningar*

Länsväg 280, vilken passerar strax söder om planområdet, har ett trafikflöde år 2014 på 4 150 fordon/dygn enligt Trafikverkets mätningar.

Bullerstörningar kan förekomma.

### *Farligt gods*

Söder om planområdet delas riksväg 77 upp i väg 77 och väg 280, vilka båda är av Trafikverket rekommenderade transportleder för farligt gods.

### *Bensinstation*

En bensinstation är belägen cirka 110 meter söder om planområdet, i korsningen mellan väg 77 och väg 280.

### *Brandfarliga varor*

Granngårdens butiksverksamhet på intilliggande fastighet har tillstånd för brandfarlig vara eftersom de säljer mindre mängder gasol, bensin, tändvätska o.s.v. De säljer även konstgödsel vilket är oxiderande.

### *Hästverksamhet*

Cirka 380 meter nordost om planområdet finns en ridanläggning i form av ridskola och häststall med plats för 37 hästar. Hästhållning kan medföra påverkan på omgivningen i form av risker för allergenspridning och därmed risk för påverkan på överkänsliga personers hälsa, samt olägenheter i form av lukt, flugbildning, damning, höga ljud och liknande.



## 4.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vattenledningar finns längs Norra Vallbyvägen samt i grusvägens slänt i den sydvästra delen av området. Ledningarna korsar den västra delen av fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 varför en ledningsrätt (0188-90/121.1) har upplåtits till förmån för kommunen.

Rimbo tätort är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet, vilket innebär att kommunalt vatten och avlopp är obligatoriskt och att det är kommunen som bygger och förvaltar ledningar. Systemet är dimensionerat för att klara en utbyggnad av orten.

### BRANDVATTEN

Brandpost finns i närområdet.

### DAGVATTEN

Dagvattenledningar finns i anslutning till Norra Vallbyvägen med anslutning i det nordöstra hörnet av planområdet och vid Spannmålsvägen på den sydvästra sidan av planområdet.

I dagsläget finns goda förutsättningar för infiltration av nederbörd och grundvattenbildning inom planområdet då större delen består av icke hårdgjorda ytor, men det har observerats att gräsytan blir blötlagd när det regnar då det saknas tillräckliga diken i anslutning till vägen.

### EL OCH UPPVÄRMNING

I planområdets nordvästra hörn finns en transformatorstation som ägs av Norrtälje Energi AB. Bolaget har även ledningar samt belysning efter kanten på västra och norra delen av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 samt söder och väster om Rimbo-Vallby 5:94.



*Del av fastigheten 5:91 med befintlig transformatorstation*

## **TELEFONI OCH BREDBAND**

Fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 är ansluten till fiber. Nätägare är Norrtälje Energi AB.

# **5. FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

## **5.1 NATUR**

### **VEGETATION OCH TOPOGRAFI**

Föreslagen exploatering innebär att mängden hårdgjorda ytor kommer att öka och oexploaterad mark minska.

### **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

Utförd dagvatten- och geoteknisk utredning (Geosigma, 2014-12-12) visar att jordlagren i området är förhållandevis mäktiga (10-20 meter) och sannolikt består av jordlager med en infiltrationshastighet om cirka 47 millimeter/timme. Vid mättade förhållanden finns goda förutsättningar för att den icke hårdgjorda marken kan omhänderta ett dimensionerande 1-årsregn genom infiltration. Se vidare under 5.6 *Teknisk försörjning*.

### **FÖRORENAD MARK**

Utförd miljöteknisk markundersökning bedömer sannolikheten att det förekommer föroreningar med risk för människors hälsa eller miljön som liten. Det behöver inte tas någon särskild hänsyn med beaktande av föroreningar i samband med exploatering av planområdet.



## 5.2 BEBYGGELSEOMRÅDE

Exploatörens förslag innebär att del av fastighet 5:91 exploateras med 32 hyreslägenheter omfattande cirka 1 600 m<sup>2</sup> ljus BTA i två våningsplan. I förslaget ryms även miljöhus. Planbestämmelserna medger att del av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 får användas för ändamålet bostäder. Högsta byggnadshöjd för bostadshus i meter är 7 och får omfatta totalt 900 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Komplementbyggnader får uppföras om totalt 180 m<sup>2</sup>. En planbestämmelse över minsta tomtstorlek 3 500 m<sup>2</sup> finns i syfte för att fastigheten inte bör styckas i framtiden.

Planbestämmelserna medger att fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 får användas för ändamålet bostäder samt vård, endast i form av dagcenter för daglig verksamhet. Största byggnadsarea för huvudbyggnad på fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 får omfatta 550 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd 4 meter. Byggnadsarea för komplementbyggnader får uppgå till högst 50 m<sup>2</sup>.

## KULTURMILJÖ

Exploateringen bedöms inte påverka riksintresseområdet för kulturmiljö, inte heller den fornlämning som finns registrerad norr om planområdet.

## 5.3 FRIYTOR

Inga friytor regleras av planbestämmelser.

## 5.4 GATOR OCH TRAFIK

### GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

I huvudsak föreslås lokalgator i nu gällande detaljplan bekräftas i ny detaljplan, med några justeringar. En förprojektering för gator och vägdiken har utförts inom ramen för detaljplanarbetet. Yta för lokalgata har anpassats efter diken som dimensionerats för hantering av dagvatten från körbanor. Befintliga diken öster och norr om kvartersmarken är planerade att iordningställas och ett nytt dike anläggs längs med den västra sidan för att avskilja det dagvatten som bildas på vägytor från det som bildas inom planområdet. Anledningen till att separera de olika typerna av dagvatten är att vägdagvatten ofta är mer förorenat.

Den idag grusbelagda vägen, Spannmålsvägen, som sträcker sig längs med planområdets västra sida är planerad att asfalteras i samband med exploatering av området. Del av vägsträckan planläggs som GC-väg, då ingen genomfart för biltrafik är nödvändig på sträckan. Yta för lokalgata är avsatt fram till in- och utfarter för de två bostadsfastigheter utanför planområdet som har anslutningar till Spannmålsvägens västra sträckning.

Möjlighet finns att förlägga en GC-väg även längs med körbanan i Vallby gårdsväg öster om området. Denna inryms i mark planlagd för lokalgata.





Den södra delen av planområdet, fastigheten Rimbo-Vallby 5:94, nås via den befintliga infarten från Spannmålsvägen. Detaljplanen medger, för planerad bebyggelse på del av fastighet Rimbo-Vallby 5:91, in- och utfartsmöjlighet från Norra Vallbyvägen.

### **TRAFIK**

För att undvika att in- och utfarter anordnas mot Vallby gårdsväg öster om kvartersmarken anges förbud mot in- och utfart i plankartan längs kvartersmarkens östra gräns. Att ha in- och utfart i det läget är inte lämpligt med tanke på den industritrafik som passerar.

### **PARKERING**

Parkering ska anordnas på kvartersmark. Exploateringsgraden har i förhållande till parkering beaktas för att utrymmer ska anordnas på bostadsmark. Eftersom bostadsbeståndet enligt förslag består av 32 lägenheter jämt fördelat på 1- och 2-ROK utgår metoderna för parkeringsberäkningen att små lägenheter har färre bilar än hushåll i större lägenheter. Det är därför viktigt att cykelparkering utformas tilltalande för att underlätta och främja alternativa transporter.

## **5.5 HÄLSA OCH SÄKERHET**

### *Bullerstyrningar*

En bullerutredning har utförts för området. Trafikflödet på väg 280 har under den senaste 20-årsperioden haft en årlig trafikökning på 1,5 %. En grundläggande prognos utifrån antagandet att trafikflödet fortsättningsvis kommer att öka med 1,5 % per år innebär att trafikflödet år 2035 är 4 300 fordon per årsmedeldygn.



*Bild från bullerutredningen som visar mätpunkter och mottagningspunkter vid husfasad*

Bullerutredningen visar att utifrån dessa antaganden kommer det planerade bostadshuset i läge 1 att utsättas för den ekvivalenta bullernivån 52 dB (A) vid husfasad och bostadshus i läge 2 för 51 dB (A), se bild ovan. Ljudnivån på uteplatser kommer att uppgå till 62 dB (A) maximalnivå vid läge 1 och 60 dB (A) vid läge 2.

Riksdagens riktvärde för buller vid bostäder är högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader samt 70 dB (A) maximal ljudnivå vid uteplatser i anslutning till bostäder. Det innebär att bostäder med god ljudkvalitet kan erhållas med föreslagen byggnadsutformning. Inga särskilda åtgärder eller planbestämmelser behöver därför vidtas.

#### *Farligt gods*

Riksväg 77 och väg 280 är rekommenderade transportleder för farligt gods. Avståndet mellan väg 280 och den byggnad som planeras att användas som gruppbofastad är cirka 90 meter. Avståndet mellan planerad gruppbofastad och väg 77 uppgår till cirka 100 meter. Enligt Länsstyrelsen ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt gods-led. Med anledning av detta krav har en riskbedömning utförts (WSP, 2014-10-03).

Avståndet från planområdet till väg 77 och väg 280 bedöms enligt riskbedömningen vara tillräckligt stort för att risknivån ska vara acceptabel.



Detta är också i enlighet med Länsstyrelsen i Stockholms läns riktlinjer, i vilka ett skyddsavstånd på 75 meter mellan farligt godsled och bostad rekommenderas.

Vad som vidare talar för att riskpåverkan från farligt gods-lederna på planområdet bedöms vara acceptabel är att sannolikheten för att olyckor med konsekvensavstånd som överstiger 90 meter ska inträffa bedöms som mycket låg. Granngårdens butik på tomten söder om planområdet utgör dessutom en barriär mellan farligt gods-lederna och planområdet. Inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas med anledning av närhet till farligt gods-leder.

#### *Bensinstation*

Utförd riskbedömning identifierades även en bensinstation på Norrtäljevägen som möjlig riskkälla. Bensinstationen ligger cirka 110 meter norr om planområdet. Avståndet uppfyller de avståndsrekommendationer som ges av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Länsstyrelsen i Stockholms län och Boverket, risknivån bedöms som acceptabel. Inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas med anledning av närhet till bensinstation.

#### *Brandfarliga varor*

Inom ramen för riskbedömningen utreddes även riskbilden från Granngårdens butiksverksamhet på intilliggande fastighet. Med anledning av de begränsade mängder brandfarliga varor som hanteras, med sällan förekommande transporter, och att förvaring sker i brandtekniskt klassade skåp, anses att risknivån kan bedömas som acceptabel. Riskreducerande åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

#### *Förorenad mark*

Miljöteknisk markundersökning gör bedömningen att det inte behöver tas någon särskild hänsyn med beaktande av föroreningar i samband med exploatering av planområdet.

#### *Hästhållning*

I den vägledning Boverket utgav i maj 2011 finns inte längre några angivna standardiserade skyddsavstånd. Skälet till det är att skyddsavstånd är svåra att tillämpa i praktiken, samt att forskning visar på att höga koncentrationer av hästallergen kan uppmätas i och mycket nära stall och hagar, medan halterna sedan snabbt sjunker med avståndet. Istället anges att en bedömning får göras i det enskilda fallet, då omfattningen på spridning av hästallergener är beroende av de lokala förhållandena på platsen.

Mellan planerad bostadsbebyggelse och ridanläggningen finns ett skogsparti, vilket enligt Boverket utgör ett effektivt skydd för spridning av hästallergener, då dessa får svårare att transporteras med vind längre



sträckor. Även luktspridning begränsas av vegetationen. Boverket anger att viss förekomst av hästhållning måste accepteras i miljöer med lantlig prägel.

Med beaktande av ovanstående, sammanvägt med att avståndet mellan planerad bebyggelse och ridanläggningen med 380 meter, bedöms ridanläggningen inte påverka de planerade bostäderna på ett negativt sätt.

## 5.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

Ny bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala nätet för vatten och avlopp. För befintliga ledningar inom kvartersmark skapas u-områden. Ledningsrättsområde, Lr i plankartan, på fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 stämmer inte helt överens med ledningens faktiska sträckning. U-området anpassas därför till rådande förhållanden.

### BRANDVATTEN

Brandpost finns i närområdet. Ingen ny behövs.

### DAGVATTEN

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med Norrtälje kommuns riktlinjer för dagvatten. Utgångspunkten är att den nuvarande vattenbalansen ska upprätthållas, vilket innebär att exploateringen inte ska leda till en ökad belastning på det kommunala dagvattennätet.

Vid lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) används dagvattenlösningar som efterliknar vattnets naturliga kretslopp, såsom infiltration i mark, i stället för att leda bort dagvattnet i konventionella ledningar. På så sätt minskas mängden dagvatten som behöver tas omhand i dagvattennätet och det sker en naturlig rening av dagvattnet.

En dagvattenutredning har utförts inom ramen för detaljplaneprocessen (Geosigma, 2014-12-12). Den baserades på ett tidigare exploateringsförslag för del av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91. Det exploateringsförslaget är inte längre aktuellt, men området planläggs för motsvarande bebyggelse varför dagvattenutredningens resultat ändå ger goda förutsättningar.

Utredningens resultat visade att den föreslagna exploateringen kommer att medföra ökade dagvattenflöden från tak- och parkeringsytor. Då jordlagren i området är förhållandevis mäktiga (10-20 meter) finns goda förutsättningar för att den icke hårdgjorda marken kan omhänderta ett dimensionerande 1-årsregn genom infiltration. För ett dimensionerade 10-årsregn bedöms förutsättningarna för naturlig infiltration som otillräckliga i det fallet att inga ytterligare åtgärder tas.





En anslutning till det kommunala dagvattensystemet medför en ökad flödesbelastning på det kommunala dagvattensystemet, som kan leda till bräddning av obehandlat spill- och dagvatten till en recipient. Det är ur det perspektivet viktigt att dagvattnet från kvartersmark tas omhand inom området så långt det är möjligt.

Fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 är redan ansluten till kommunens dagvattenledningsnät, men för del av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 föreslås att ett fördröjningsmagasin anläggs för att omhänderta det dagvatten som bildas. Fördröjningsmagasinet bör dimensioneras för att kunna fördröja ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet. Magasinet kan anläggas som ett öppet system där vattnet kan infiltrera omgivande mark.

Magasinet ska placeras i den sydöstra delen av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91. Placeringen underlättar anslutning med bräddavlopp till befintliga diken längs med Vallby gårdsväg på den östra sidan av planområdet. Om magasinet anläggs som ett öppet system med plastkassetter bör avsättas minst 40 m<sup>2</sup> i markyta. I plankartan är en yta avsatt om cirka 80 m<sup>2</sup>, dels för att kunna justera dagvattenmagasinets exakta läge och dels för att möjliggöra för ett större dagvattenmagasin. Området är märkt med n.

Dagvattnet som uppstår inom området bedöms inte vara i behov av rening, men det rekommenderas ändå att dagvatten från tak- och parkeringsytor passerar ett sandfång innan det leds in i magasinet, för att samla upp en del av de föroreningar som kan finnas i dagvattnet. Dessutom kan igensättning undvikas.

Dagvatten från vägarna tas omhand i dimensionerade vägdiken, se 5.4 Gator och trafik.

### **EL OCH UPPVÄRMNING**

Kommande bebyggelse är föreslagen att anslutas till befintligt elnät i området. Nätägare är Norrtälje Energi AB. För befintliga ledningar inom kvartersmark och transformatorstation skapas u- respektive E<sub>1</sub>-områden. E<sub>1</sub>-området anger att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig energianläggning, transformatorstation.

Fjärrvärme finns inte i närheten av området. En anslutning anses därför inte vara möjlig.

### **TELEFONI OCH BREDBAND**

Möjlighet att ansluta ny bebyggelse till fiber finns via Norrtälje Energi AB:s befintliga fibernät.

### **AVFALL**

Avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning.



## 6. ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 6.1 TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	2:a kvartalet 2016
Granskning	2:a kvartalet 2016
Antagande	3:e kvartalet 2016

### 6.2 GENOMFÖRANDETID

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

### 6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Trafikverket är inte väghållare för någon väg inom planområdet.

### 6.4 ANSVARSFÖRDELNING

Norrtälje kommun ansvarar för

- Framtagande av detaljplanen, inklusive erforderliga utredningar
- Asfaltering av Spannmålsvägen och utformning av GC-vägen
- Iordningställande och anläggande av diken
- Ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättning, inkluderande revidering av ledningsrätten 0188-90/121.1
- Skapande av antingen ett avtalsservitut (avtal upprättas) eller ett officialservitut (myndighetsbeslut i samband med fastighetsbildningen) för de befintliga ledningarna inom blivande kvartersmark

Ägare av fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 och köparen av del av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 ansvarar för alla exploateringsåtgärder på kvartersmark. Anslutning till vatten och avlopp avseende del av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 ska ske på köparens initiativ i samråd med och godkännas av kommunen. I den mån befintliga belysningsstolpar behöver flyttas på grund av en eventuell in-/utfart ansvarar köparen för omplaceringen. Ägaren av fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 ska bekosta en del av detaljplanearbetet, enligt tecknat planavtal.



## 7. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### 7.1 MILJÖKONSEKVENSER

Byggrätten förändrar stads- och landskapsbilden och tar obebyggd yta i anspråk för bostäder. Andelen hårdgjorda ytor bidrar till ökad avrinning från området. Sannolikt innebär dock en exploatering en förbättring av dagvattenkvaliteten och kommer på så vis att underlägga möjligheterna att bibehålla god ekologisk och kemisk status i recipienten.

Förutsättningar för ett begränsat bilberoende är god då både arbetsplatser och service finns i närområde.

### 7.2 SOCIALA KONSEKVENSER

En ökad andel boende i området kan leda till ökat tryck på skolor, vård och omsorg i närområdet. Ett behov av förskolor och lekplatser kan uppstå. Närmaste förskola finns cirka 200 meter väster om planområdet. Yta för gemensam uteplats finns planerad i exploateringsförslaget som Roslagsbostäder AB presenterat.

Närmaste busshållplats, Vallby hage ligger cirka 50 meter nordost om området. Fördelning av bostädernas storlek kan skapa underlag för kollektivtrafiken. Mindre lägenheter har i genomsnitt färre bilar per hushåll. Bebyggs området med mindre lägenheter kan därmed kollektivtrafiken stärkas då avståndet till närmaste hållplats är nära. Tryggheten i området kan även öka då fler människor uppehåller sig i området under större delar av dygnet.

### 7.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheterna Rimbo-Vallby 5:91 och Rimbo-Vallby 5:94 kommer att behöva ombildas till följd av detaljplanen.

En yta på cirka 3 500 m<sup>2</sup>, markerad med röd kantlinje på illustrationen nedan, ska styckas av från fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 till en ny fastighet. Området motsvarar ytan som föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder med en största tillåtna byggnadsarea på 900 m<sup>2</sup> för huvudbyggnader och 180 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader.

Cirka 120 m<sup>2</sup> av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91, markerad med blå kantlinje i illustrationen nedan, ska regleras till fastigheten Rimbo-Vallby 5:94.







ursprungligt förslag och parterna tecknat ett marköverlåtelseavtal kommer kommunen att sälja markanvisningsområdet till exploatören och exploatören förbinder sig att köpa markanvisningsområdet i enlighet med markanvisningsavtalet.

Roslagsbostädernas exploateringsidé innefattar två stycken bostadshus i två våningar med källarplan på totalt cirka 1630 m<sup>2</sup> ljus BTA. Det föreslås ungefär 32 stycken hyresrättslägenheter, varav 16 stycken ettor och 16 stycken tvåor.

Det kommande marköverlåtelseavtalet ska tecknas i samband med slutligt förslag till detaljplan och kommer att innebära att byggnationen inom markanvisningsområdet ska ha påbörjats inom 12 månader från tillträdesdagen.

Markanvisningsavtalet reglerar att kommunen ansöker om och bekostar erforderlig lantmåteriförrättning.

Exploatören ansvarar enligt tecknat avtal för att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt i så stor utsträckning som möjligt och i enlighet med dagvattenutredningen som har utförts inom ramen för detaljplanprocessen.

En markreglering ska uppgöras mellan kommunen och ägaren av fastigheten Rimbo-Vallby 5:94. Denna innefattar att ett område om cirka 120 m<sup>2</sup> av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 ska regleras till fastigheten Rimbo-Vallby 5:94. Aktuellt område är markerat med blå kantlinje i bilden under avsnitt *7.3 Fastighetsrättsliga frågor*.

Längs med den västra och den norra gränsen av exploatörens blivande fastighet finns elledningar såsom kommunala vattenledningar. För dessa ledningar inom kvartersmark samt för den befintliga transformatorstationen i det nordvästra hörnet skapas u- respektive h-områden i detaljplan. Ledningarna ska säkras via servitutsrätt, antingen via ett avtalsservitut (avtal upprättas) eller ett officialservitut (myndighetsbeslut i samband med fastighetsbildningen). Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och ägaren av fastigheten Rimbo-Vallby 5:94. Avtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning avseende detaljplanarbetet.

## **7.5 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

För planens genomförande uppstår kostnader för kommunen. Kommunen bekostar asfalteringen av Spannmålsvägen i väster, erforderliga åtgärderna för GC-vägen samt framtida driftkostnader för den allmänna platsen. Kommunen står också för kostnader i samband med iordningställande och anläggande av diken. Dessutom betalar kommunen 85 % av de totala



plankostnaderna. Kommunen bekostar även lantmäteriförrättningen. Genom intäkter från försäljning av marken beräknas kommunen kunna få cirka 1,6 miljoner kronor. Utgifterna uppskattas till ungefär 1,5 miljoner kronor, vilket skulle betyda att intäkterna skulle täcka kostnaderna för projektet.

### **EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA**

Ägare av fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 och exploatören av del av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 står för alla kostnader som uppstår med anledning av exploateringen inom kvartersmark, inklusive dagvattenanläggningen.

I den mån befintliga belysningsstolpar behöver flyttas på grund av en in-/utfart, ansvarar exploatören för omplaceringen. Vidare uppstår anläggningsavgifter gällande vatten/avlopp, el, värme och tele/bredband för exploatören.

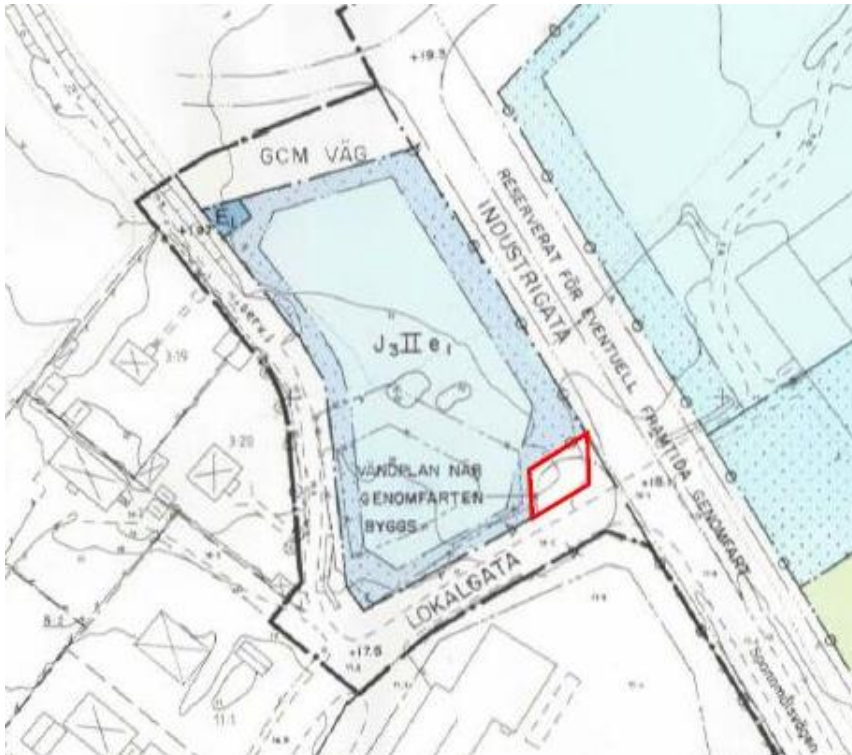
Ägaren av fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 ska bekosta en del av detaljplanarbetet, 15 % av den totala kostnaden enligt tecknat planavtal.

### **7.6 KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA**

Kommunen som ägare av fastigheten Rimbo-Vallby 5:91 får möjlighet att sälja den blivande kvartersmarken inom i markanvisningsavtalet fastställt avtalsområdet till exploatören. Denna kan exploatera området för bostäder vilket innebär att hyreslägenheter kan uppföras, enligt tecknat markanvisningsavtal.

Även ägare av fastigheten Rimbo-Vallby 5:94 får möjlighet att bygga ut området och exploatera för bostäder. Detta innebär att den befintliga byggnaden kan utökas så att den kan användas både som bostäder och dagcenter.

I gällande detaljplan, antagen 1989, är en del i det sydöstra hörnet av aktuellt planområdet avsatt som allmän plats, lokalgata, se bild nedan. Avsikten var att skapa en vändplats när en framtida förbifart drogs intill. Förbifarten är inte längre planerad i den sträckningen varför ytan avsatt som lokalgata överförs till kvartersmark.



*Skissen visar det område som utgör allmän platsmark i gällande detaljplan, det föreslås nu planläggas som kvartersmark.*

## MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Medverkande tjänstemän i planarbetet har varit:  
Essi Bagheri, projektledare - VA  
Henrik Nyberg, brandingenjör  
Malin Olofsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör  
Peter Sartorius, projektledare – gata/park  
Robert Klingvall, trafikingenjör  
Senad Glamocak, bygglovarkitekt  
Anna Olmårs, planarkitekt  
Kerstin Diel, exploateringsingenjör  
Annie Rämssell, exploateringsingenjör

### KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Jonathan Westerlund  
Planarkitekt

Annie Rämssell  
Exploateringsingenjör