



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2019-12-20

Detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo församling

Ks 16-547

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse för del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1; Bålbroskogen. Detaljplanen ska möjliggöra byggandet av cirka 300 bostäder, varav minst en tredjedel hyresrätter.

Sammanlagt har 9 yttranden kommit in.

En privatperson har lämnat in synpunkter.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2018-02-09 t.o.m. 2018-03-09 och granskning 2019-07-18 t.o.m. 2019-08-16. Brev med information om samrådet och granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtaelje.se.

GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolenämnden	Roslagens Naturskyddsförening
Bygg- och miljönämnden	Roslagens Ornitologiska förening
Kultur- och fritidsnämnden	Skanova
Lantmäteriet	Socialnämnden
LFV	Swedavia Airports
Länsstyrelsen i Stockholms län	Trafikverket
Norrtälje Energi AB	Vattenfall Eldistribution AB
Region Stockholm Trafikförvaltningen	Fastighetsägare enligt förteckning

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- *Plankartan revideras utifrån Lantmäteriets och Bygg- och miljönämndens synpunkter.*
- *PM Bedömning av bevarandestatus och risk för påverkan för fåglar i Bålbroskogen har tagits fram av Naturföretaget, 2019-12-17.*
- *Planbestämmelse e8 ändras från 330 kvm till 380 kvm.*
- *Planbestämmelse e9 ändras från 330 kvm till 450 kvm.*
- *Planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar (u-området) läggs in på plankarta.*
- *Planbestämmelse högsta totalhöjd har lagts in på plankarta.*
- *Planbestämmelse B1 och B2 ersätts med B. En f-bestämmelse har lagts in som reglerar bebyggelsestyp.*
- *Villkor för genomförandetiden har tagits bort.*
- *Planbestämmelse g2 (markreservat för gemensamhetsanläggning) delas, g2- bostadsgård och g4-dagvattenanläggning.*
- *Plan- och genomförandebeskrivning förtydligas med avseende på naturvärden, u-område och nya solstudie samt fastighetsrättsliga konsekvenser inom planområdet och övriga konsekvenser.*
- *Övriga ändringar är av redaktionell karaktär.*

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Lantmäteriet påpekar att Boverkets rekommendationer gällande gräns-redovisningar ska följas.

Trafikverket delar kommunens uppfattning att anslutande korsning från Rånäsvägen till väg 77 även i fortsättningen kommer att ha en mycket god kapacitetsstandard. Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse ska lokaliseras i närheten av kollektivtrafik för att minska behovet av bilanvändning.

Trafikförvaltningen fortsätter att lyfta att området inte uppfyller trafikförvaltningens riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län.

Roslagens Naturskyddsförening ansluter sig till de skyddsåtgärder som Sweco redovisar i sin Naturvärdesinventering. I Artportalen har föreningen hittat en rad rödlistade arter inom planområdet, vilka inte finns i Swecos rapport och bör utredas.

En fastighetsägare vidhåller med sina tidigare synpunkter att höghus intill ett- och tvåvåningshus bör höjdmässigt anpassas.

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Stockholms län
Swedavia Stockholm Arlanda Airport



Kultur- och fritidsnämnden

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Lantmäteriet

På flertalet ställen i plankartan följs inte Boverkets rekommendationer gällande vilka gränser som ska användas.

I bestämmelserna och i kartan redovisas samtliga gemensamhetsanläggningar förutom gemensamhetsanläggning för VA-ledningar. För tydlighetens skull bör bestämmelserna och kartan kompletteras med markreservat även för ledningarna.

KOMMENTAR: *Plankartan revideras utifrån Lantmäteriets synpunkter. En bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar (u-området) läggs in på plankarta för de fastigheter som ligger längs kvartersgatan som kommunen inte ska vara huvudman för. Text i plan- och genomförande-beskrivning under Fastighetsrättsliga frågor uppdateras angående detta.*

2. Trafikverket

Trafikverket delar kommunens uppfattning att anslutande korsning från Rånäsvägen till väg 77 även i fortsättningen kommer att ha en mycket god kapacitetsstandard.

Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse ska lokaliseras i närheten av kollektivtrafik för att minska behovet av bilanvändning. Norrtälje kommun framför i samrådsredogörelsen att dialog förs kring utökad försörjning av kollektivtrafik till planområdet. Trafikverket ser detta som en viktig åtgärd för att säkerställa närheten till kollektivtrafik för boende i området och ser positivt på att Norrtälje kommun, tillsammans med Trafikförvaltningen och Nobina, arbetar för att tillgodose detta behov framöver.

Vad gäller åtgärdsvalstudie för väg 280 har Trafikverket inte beslutat en start av åtgärdsvalstudien och kan inte i nuläget säga när det ska ske.

KOMMENTAR: *Kommunen ser positivt på att Trafikverket delar kommunens uppfattning att anslutande korsning från Rånäsvägen till väg 77 även i fortsättningen kommer att ha en mycket god kapacitetsstandard.*

När det gäller kollektivtrafik till planområdet fortsätter kommunen tillsammans med Trafikförvaltningen och Nobina dialogen om förlängning av Stockholmslinjen 639 till området. Kommunen har påbörjat detaljplan för Västertorpskogen, där frågan om att bygga ihop Västertorpsvägen med Rånäsvägen tas upp. Planen, att dra in bussen, kan verkställas först när detaljplan för Västertorpskogen antas. Under tiden fortsätter dialog och utredning för att verkställa planen.

3. Region Stockholm Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen fortsätter att lyfta att området inte uppfyller trafikförvaltningens riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län



där längsta rekommenderade gångavstånd från gruppbebyggelse i tätort är 900 meter och för flerbostadshus 500 meter. Trafikförvaltningen har i nuläget inga konkreta planer på att trafikera området men vill ändå lyfta att för att busstrafik i framtiden ska kunna försörja området krävs att Västertorpsvägen och Rånäsvägen byggs ihop alternativt att vändplats skapas. Vissa sträckor av Rånäsvägen och Västertorpsvägen behöver breddas i enlighet med trafikförvaltningens riktlinjer för väginfrastruktur med hänsyn till busstrafik. Om detta blir aktuellt ska det ske i dialog med trafikförvaltningen.

KOMMENTAR: Kommunen hänvisar till sitt svar i samrådsredogörelsen angående Trafikförvaltningens yttrande. Det som har hänt sedan dess är att planarbete för Västertorpsskogen har påbörjats och frågan om att bygga ihop Västertorpsvägen med Rånäsvägen tagits upp. I samband med det och i dialogen med Trafikförvaltningen kommer kommunen att fortsätta utreda tillräcklig vägbredd och var nya hållplatser på Rånäsvägen och Västertorpsvägen kan lokaliseras. Planen, att dra in bussen, kan verkställas först när detaljplan för Västertorpsskogen antas.

4. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydligande bör göras innan detaljplanens antagande:

- Uttrycket komplementbyggnad hör i PBL till en- och tvåbostadshus, ej till flerbostadshus och bör därför ersättas med "byggnad för bostadskomplement" istället.
- Det bör i planbeskrivningen definieras vad som menas med radhus, eftersom det inte finns något sådant uttryck i PBL.
- Planbestämmelse E8 och E9 saknar begränsning av yta för bostadskomplement. Hur blir det med bostadskomplement som sitter ihop med huvudbyggnaden?
- På korsprickade marken står det "endast carport får uppföras får placeras". Det är oklart vad som menas med det.
- Planbestämmelse om lägsta färdiga golvhöjd saknar stöd i planbeskrivningen och syftet behöver därför tydliggöras.
- Planbestämmelsen n3 finns med två gånger.
- Under planbestämmelserna e8 och e9 bör ordet byggnader ändras till enheter eller enbostadshus.
- Exploatören bör upplysas att det är enligt miljöbalken anmälningspliktigt att anordna en dagvattenanläggning för ett planlagt område av aktuell typ. Anmälan ska lämnas till bygg- och miljönämnden senast 6 veckor innan anläggningsarbetena påbörjas.

KOMMENTAR:

- Plankartan är ritad i CAD-applikationen FOCUS som följer Boverkets bestämmelsekatalog där uttrycket komplementbyggnad är standard.
- I planbeskrivningen står redan att radhus avser en- och tvåbostadshus.
- Begränsning av yta för bostadskomplement inom e8 och e9 anses inte nödvändig att regleras då ytan som är kvar inom byggrätten är begränsad. Plankartan revideras med avseende på radhusen där bostadskomplement ändras till komplementbyggnad.
- Plankartan har reviderats med avseende på korsprickade marken.



- I planbeskrivningen under rubriken Dagvatten står det att syfte med reglering av lägsta färdiga golvhöjd är att underlätta avrinning av dagvatten.
- Planbestämmelse n3 revideras.
- Planbestämmelse e8 och e9 ändras från byggnader till enheter.
- Upplysningstext om anmälningsplikt för anordnande av dagvattenanläggning har lagts in i marköverlåtelseavtalet.

5. Roslagens Naturskyddsförening

Roslagens Naturskyddsförening vill ansluta sig till de skyddsåtgärder som Sweco redovisar i sin Naturvärdesinventering:

- Potentiella livsmiljöer för många arter finns i de äldre eller grövre träd som åldras och dör
- Klippblock och fuktiga miljöer kan ha ett värde
- Den grova aspen mellan område 2 och 5 i inventeringen bör beaktas som värde träd, och kan med fördel sparas
- De grönområden som planeras inom planområdet bör så långt som möjligt utgöras av den naturmiljö som finns i området och dess närmiljö. Detta för att minska risken för att bebyggelse skapar spridningsbarriärer för arter som finns i området och dess närmiljö.
- Förslagsvis sparas och skapas ett sammanhängande grönt stråk genom området i öst-västlig riktning, gärna med sidogrenar så att spridningsmöjligheter mellan skogen öster och väster om planområdet bibehålls.

I Artportalen har Roslagens Naturskyddsförening hittat följande rödlistade arter inom planområdet: Gröngöling, Mindre hackspett, Tornseglare och Sommargylling.

Vid ett större utsök mellan Ekdalsvägen och Ekebyvägen hittades nedanstående: Ask, Piggfrö, Skogsalm, Havsörn, Spillkråka, Nötkråka, Stare, Ängspiplärka och Gulsparv.

Roslagens Naturskyddsförening har inte blivit hörd inför samrådet och anser att de som samrådsinstans bör få samrådshandlingar.

KOMMENTAR: I Naturvärdesinventering som har tagits av Sweco 2016 påträffades inga högre naturvärden. Inga rödlistade eller signalarter har observerats då. Efter Roslagens Naturskyddsförening yttrande har Naturföretaget, på uppdrag av Norrtälje kommun, tagit fram ett PM Bedömning av bevarandestatus och risk för påverkan för fåglar i Bålbroskogen, 2019-12-17. Följande åtgärder föreslås.

Den norra kanten som i Swecos rapport från 2016 benämns som område 1 ska bevaras. Spara och främja buskar i kantzonen och sätta upp holkar samt bibehålla och tillskapa mer död ved genom ringbarkning inom det avsatta naturområdet. I övrigt så är en varierad skog med god skiktning ett viktigt mål att sträva efter och även att bibehålla de lövförekomster som finns i det avsatta naturområdet. Det är även viktigt att spara grova lövträd.

Den norra kanten är en del av ett viktigt spridningsstråk för bland annat fåglar och insekter. Att i så stor utsträckning som möjligt bibehålla den och dess funktion är viktigt för Rimbos naturvärden och gröna infrastruktur

Planbeskrivningen förtydligas med avseende på naturvärden och kommunen ska upprätta en skötselplan för att säkerställa föreslagna skyddsåtgärder.



Kommunen ska göra en anmälan om samråd hos länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken med avseende på artskydd och fåglar.

Samrådshandlingar har skickats till Roslagens Naturskyddsförening enligt sändlista under både under planprogrammet 2016-11-18 och under samrådet 2018-02-08.

6. Fastighetsägare 1

Vidhåller med sina tidigare synpunkter att höghus intill ett- och tvåvåningshus bör höjdmässigt anpassas. Hus G och H har ändrats till 4 våningar, men inte hus C som har 6 våningar och två sidor mot villa bebyggelse. Detta måste ändras.

KOMMENTAR: *Våningsantalet samt antal hus har setts över och minskat inför granskning av planförslaget. Våningsantalet på hus C har i likhet med hus D-F sänkts från 6 till 5 våningar. Kommunens bedömning är att placering av hus C-F på andra sidan av den nya lokalgatan och våningsantalet är motiverad då husen har stöd av skogen bakom. Däremot är skalan lägre (4 våningar) på hus A-B samt G-H och mera lämplig för husen som ligger närmast radhusen och avgränsar gröningen.*

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e Planarkitekt

Camilla Mole Björk
Planarkitekt