



Beslutet att anta denna plan har vunnit laga kraft 2019-02-07  
Kommunstyrelsekontoret

Detaljplan för fastigheten Skridskon 54 och del av  
fastigheten Tälje 4:46 i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING  
2018-01-26

Ks 16-764.214



© Lantmäteriet

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



## 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.

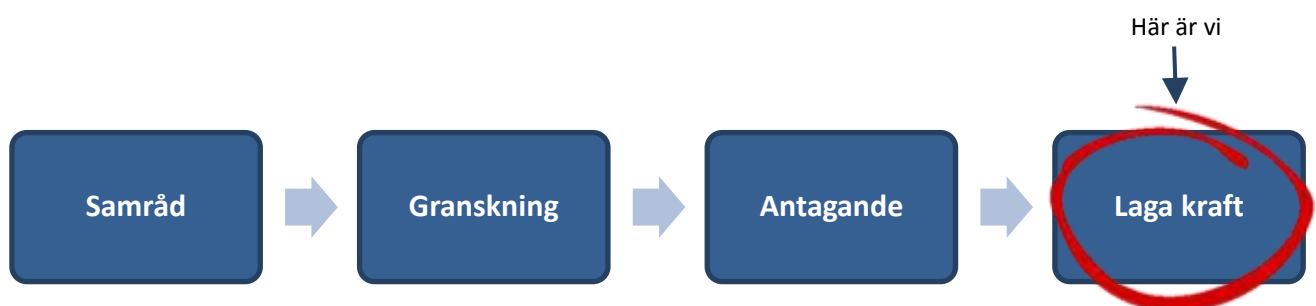
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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  
Behovsbedömning  
Fastighetsförteckning

## UTREDNINGAR

- Artutredning gällande arter kopplade till hassel och asp, Skridskon i Norrtälje kommun 2016, Ecom 2016-10-14
- Dagvattenutredning, Norconsult 2016-12-19, Revidering A 2017-05-11, Revidering B 2017-09-26, Revidering C 2018-01-23
- Trafikbillerutredning, Norconsult 2017-04-26
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, Norconsult 2017-04-06
- Projekterings PM geoteknik, Norconsult, 2017-05-11

## MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

I arbetet med framtagandet av denna detaljplan har följande personer medverkat: Olivera Boljanovic, 1:e planarkitekt; Leif Sörensson, exploateringsingenjör, Josefin Sundberg och Evelina Lindgren, kommunekologer; Peter Sartorius, Gatu- och parkavdelningen; Åsa Andersson VA-samordnare; Maria Resman och Malin Olofsson, Miljö- och hälsoskyddsinspektörer.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Robert Petrén, Petrén Arkitekter.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	<b>5</b>
<b>PLANDATA</b> .....	<b>5</b>
LÄGE OCH AREAL .....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>6</b>
ÖVERSIKTSPLAN, FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN .....	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....	6
KOMMUNALA BESLUT .....	7
<b>BEHOVSBEDÖMNING</b> .....	<b>8</b>
PLATSEN .....	8
PLANEN .....	8
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER .....	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB .....	9
STÄLLNINGSTAGANDE .....	9
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>9</b>
NATUR .....	9
BEBYGGELSEOMRÅDE .....	11
PLANFÖRSLAGET .....	11
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	15
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	15
GATOR OCH TRAFIK .....	17
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	22
<b>ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR</b> .....	<b>24</b>
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>24</b>
MILJÖKONSEKVENSER .....	24
SOCIALA KONSEKVENSER .....	26
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	26
AVTALSFRÅGOR .....	27
EKONOMISKA KONSEKVENSER .....	27
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA .... <b>FEL!</b>	
<b>BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT</b> .....	<b>28</b>



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten att uppföra ca 76 bostäder inom fastigheten Skridskon 54 och del av fastigheten Tälje 4:46. De planerade lägenheterna är mindre för att möta Norrtäljes behov av små, yt-effektiva hyreslägenheter med låg energiförbrukning. Gestaltningkonceptet bygger på att använda den sluttande södervända tomten för att uppföra fyra flerbostadshus. Bebyggelsen föreslås i fyra våningar mot Arstabacken i väster och trappas ner till tre våningar för att möta bebyggelse i öster. Gemensamhetsytor planeras mellan husen. Parkering för boende och besökare ordnas inom fastigheten.

Del av fastigheten Tälje 4:66 som berörs av planförslaget är i gällande detaljplan allmänplatsmark avsedd för grönområde/park. Området ligger utsatt för buller, saknar naturvärdena och har inga stigar som går igenom det, vilket tyder på att området inte används som ett grönområde. Planen bedöms därför kunna hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Området ligger nära kommunikationer till och från Stockholm och kommer att ha god tillgång till service med närliggande handelsområde, Flygfyren och Norrtäljeporten. Campus Roslagen ligger på gång- eller cykelavstånd samt flygfältets idrottsanläggning med både is- och sporthall samt simhall. I närområdet finns flertal förskolor och skolor.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger cirka 1,5 km sydväst om Norrtälje stadskärna, i södra delen av Flygfältet, mellan Drottning Kristinas väg och Arstabacken.

Området avgränsas i norr, väster och öster av fastigheten Tälje 4:46 och i söder av fastigheten Tälje 4:46 och Skridskon S:1.

Fastigheten Skridskon 54 har en areal på 3 634 kvm. Del av fastigheten Tälje 4:46 som omfattas av planändring har en area på ca 2 000 kvm. Planförslaget omfattar en markyta på ca 0,6 ha.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Skridskon 54 samt del av fastigheten Tälje 4:46. Båda fastigheter ägs av Norrtälje kommun.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN

Målet enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2040, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-09, är att Norrtälje kommun ska ligga i nivå med Stockholmsregionen och fokus ligger främst på befolkningsökning, ökade arbetstillfällena och en ökad andel utbildade på eftergymnasial nivå. Norrtälje kommuns invånarantal ska öka från 57 000 till 77 000 och för att nå detta resultat behövs en ny produktion av bostäder.

Planförslaget bedöms vara i linje med Översiktsplan för Norrtälje kommun.

### FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I Utvecklingsplan för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige 2004-03-29, ligger planområde inom ett område som är betecknat som en del av ytterstadsområdet kallat Flygfältet/Sportcentrum. Inom området ska en utveckling av anläggningar för idrott, sport och motion kombineras med att bostadsbebyggelsen söder om sportfältet ges ett starkare samband med stadskärnan och innerstaden.

Planförslaget bedöms vara i linje med Utvecklingsplan för Norrtälje stad.

### DETALJPLAN OCH FÖRORDNANDEN

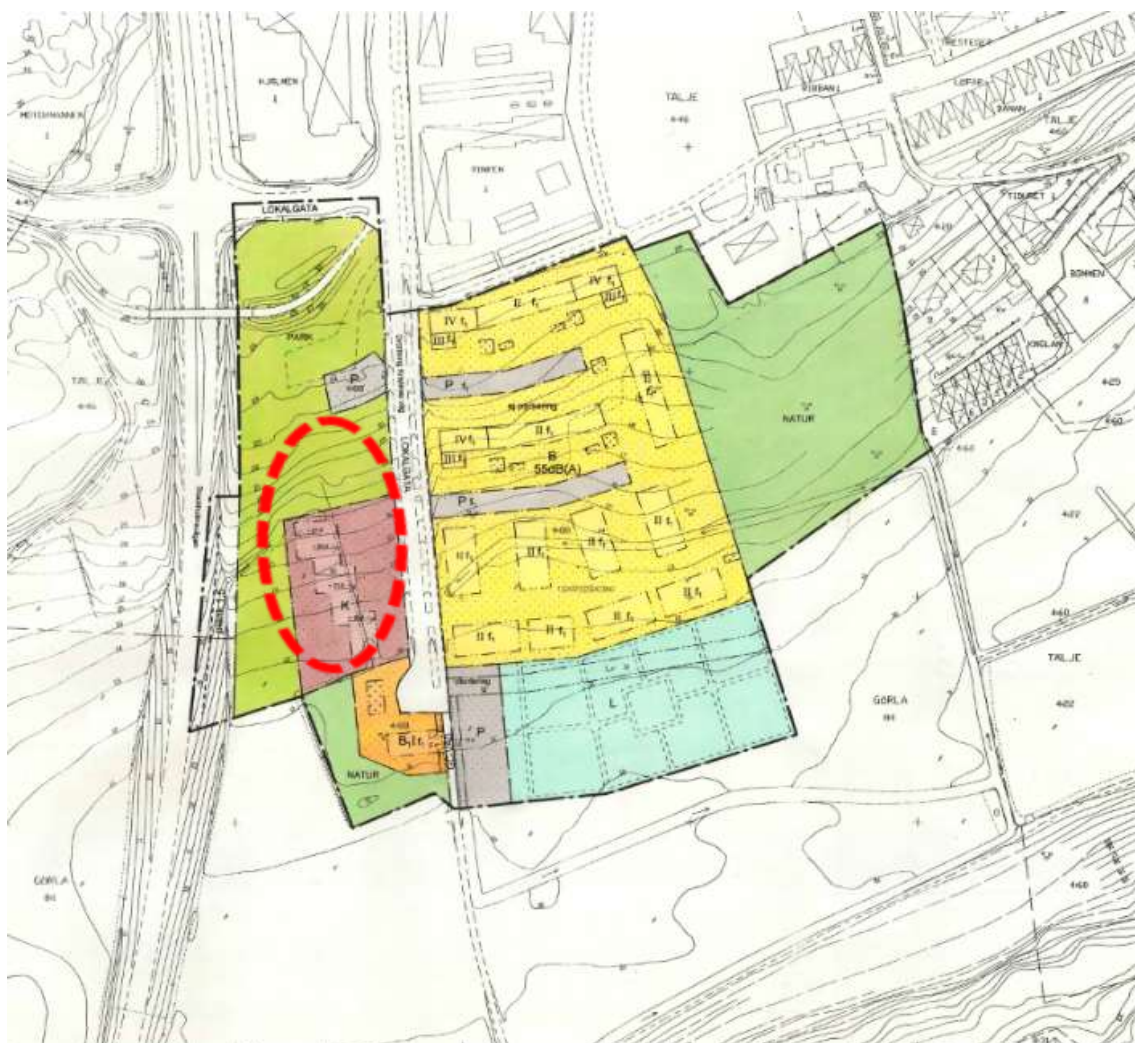
Inga förordnande berörs.

### GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller *Detaljplan för Flygfältet etapp VI, fastigheterna Tälje 4:88 och del av Görla 8:1 i Frötuna församling, samt del av Tälje 4:46 i Norrtälje stad.*

Området är enligt gällande detaljplan planlagt för kontorsändamål (K) samt grönområde/park. Kontorsbyggnad i tre våningar var tänkt som bullerskydd för bostadsbebyggelse öster om Drottning Kristinas väg.

Genomförandetiden för planen går ut år 2020.



*Gällande detaljplan för fastigheten Skridskon 54 och del av fastigheten Tälje 4:46.*

### **STRANDSKYDD**

Planområdet berörs inte av strandskydd.

### **KOMMUNALA BESLUT**

Nyhem AB har kommit in med ett exploateringsförslag på utbyggnad av bostäder i området till kommunstyrelsekontoret i december 2015.

Markanvisningsavtalet och exploateringsprogrammet för Skridskon samt uppdrag att starta detaljplanarbetet godkändes av Kommunstyrelsen 2016-06-08.



## BEHOVSBEDÖMNING

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

## PLATSEN

Planområdet är idag oexploaterat och utgörs av naturmark. Marken slutar från norr till söder. En mindre del av området är bevuxet av täta bestånd av hassel med inslag av medelålders aspar och ett antal björkar, några rönnar och sälgar samt en apel. Området utgörs i övrigt av en artrik ängsmark som genomkorsas av ett dike. Inga stigar går igenom området, vilket minskar de sociala värdena som annars skapas i lättillgängliga grönområden i anslutning till bostadsområden.

## PLANEN

Planförslaget möjliggör uppförande av ca 76 små, hyreslägenheter. Byggrätterna inom området anpassas till den sluttande södervända tomten. Bebyggelsen föreslås i fyra våningar mot Arstabacken i väster och trappas ner till tre våningar för att möta bebyggelse i öster. Gröna oaser och gemensamhetsytor planeras mellan husen. Parkering för boende och besökare ordnas inom fastigheten.

## BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Marken inom planområdet består framförallt av moränlera och lera. Det finns ingen risk för översvämning eller förorenad mark. Stabiliteten för detaljplaneområdet vid befintliga samt framtida förhållanden är tillfredsställande.

Miljö kvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt 5 kapitel Miljöbalken. En miljö kvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenade ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljö kvalitetsnorm för luft, närområdets vatten eller gällande riktvärden för buller överskrids. Detaljplanen bedöms inte påverka MKN för recipienten negativt.





En behovsbedömning har upprättats och bifogas planhandlingarna. Behovsbedömningen slår fast att ett genomförande av planen inte kommer att påverka boendes och övrigas hälsa genom en försumbar ökning av trafik och därigenom luftkvalitet och trafikbuller.

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

Planen berör inga riksintressen.

Planen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1§ avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Föreslagen markanvändning bedöms lämplig med hänsyn till Norrtäljes långsiktiga utveckling.

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon betydande miljöpåverkan avseende miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

## **STÄLLNINGSTAGANDE**

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34§ eller MB 6 kap. 11§ att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras.

De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen. Detaljplanen bedöms inte påverka MKN för recipienten negativt trots att utsläpp av kväve ökar med ca 0,6 kg/år. Det är dock svårt att påvisa att en enskild detaljplan försämrar en vattentäkt i det läge som Norrtäljeviken ligger som både påverkas av lokala utsläpp men även utsläpp i Östersjön. Det rekommenderas att utreda anläggande av skydds zoner på åkermark för att kompensera ökningen av kväve från planområdet.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **NATUR**

#### **MARK OCH VEGETATION**

Topografin inom området varierar mellan +21,3 m.ö.h. till +12,2 m.ö.h. från norr till söder. En mindre del av området är bevuxet av täta bestånd av hassel med inslag av medelålders aspar och ett antal björkar, några rönnar och sälgar samt en apel. Området utgörs i övrigt av en artrik ängsmark som genomkorsas av ett dike.



*Platsbild.*

### NATURVÄRDEN

En naturinventering har utförts av Ecocom, 2016-10-14. Vid naturvärdes inventering identifierades inte några hotade arter inom det inventerade området vid fastigheten Skridskon. Trots att inga hotade arter identifierades inom området utgör grönområdet ett område med visst biotopvärde. Det inventerade området bedöms ha en viss positiv betydelse för biologisk mångfald lokalt i området, främst eftersom habitatet är ovanligt i det omgivande landskapet. Hasselbuskar i varierad ålder och inslag av död hassel är viktiga naturvärden. Hasseldungar anses även gynna fågellivet, eftersom de skapar en fördelaktig miljö för bobygge, och hasselnötter kan användas som föda för många fågel- och däggdjursarter. Hasseldungen är dock tät och inga stigar går igenom området, vilket minskar de sociala värdena som annars skapas i lättillgängliga grönområden i anslutning till bostadsområden.



*Täta hasselsnår täcker områdets östra del (t.v.), medan en medelålders aspduunge finns i de sydvästra delarna av inventeringsområdet (t.h.). Bild Ecocom.*



## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt jordartskarta består södra delen av lera, medan den norra delen är moränlera. Berg i dagen förekommer i områdets nordvästra del.

## FÖRORENAD MARK

Ingen risk för förorenad mark finns.

## FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## BEBYGGELSEOMRÅDE

### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

#### *Bebyggelse*

Fastigheten Skridskon 54 är idag planlagd för kontorsändamål och är obebyggd. Del av fastigheten Tälje 4:66 som berörs av planförslaget är allmänplatsmark avsedd för grönområde/park.

På andra sidan Drottning Kristinas väg finns ett bostadsområde som byggdes av Peab Bostad AB under 2005-2007. Området består av 22 enbostadshus och 31 parhus i två våningar.



*Platsbild.*

## PLANFÖRSLAGET

Området planeras med hänsyn till den södervända tomten. De smala husen föreslås i fyra våningar mot Arstabacken i väster och trappas ner till tre våningar för att möta bebyggelse i öster. Husen vänder sig mot söder, för att få bättre ljus på fasaderna, med loftgångar i norr. Gårdarna mellan husen och takterrassen blir gemensamhetsytor.



Husen placeras med närhet mot Drottning Kristinas väg för att skapa ett tydligt rum och gatubild samt för att göra gårdar och parkering mellan husen fri från sophämtning och andra stora bilar. I den nedre våningen placeras gemensam tvättstuga, grovsoprum och teknikrum. Vissa av balkongerna glasas in med skjutparti. Parkeringar för boende och besökare löses inom fastigheten. Mot gatan planteras gröna växter för att göra de inre gårdarna mer privata samt att skapa en finare miljö för gående längs med gatan.

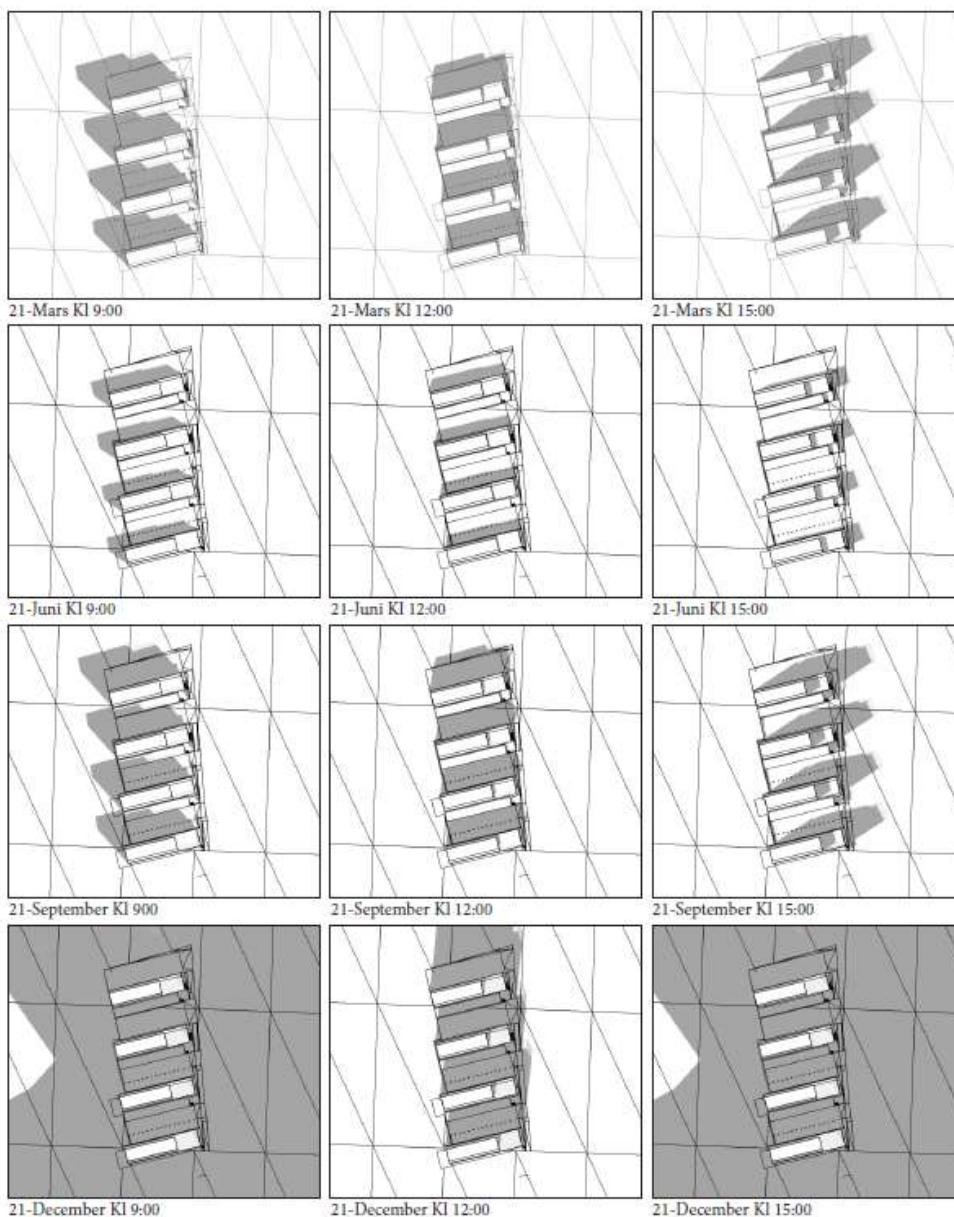
Fasaderna planeras med grafitgrå plåt och en varmare träklädd insida av balkongerna med värmebehandlad furu. Svartmålade pinnräcken på balkonger och terrasser kontrasterar mot den gråa och brunare färgskalan. På taket läggs svart papp. Entréer görs välkomnande med det återkommande värmebehandlad furu.



*Illustration som visar hur den tillkommande bebyggelsen kan se ut vid ett genomförande av planen, Petrén Arkitekter 2017-03-19.*



*Förslaget omfattar bostadsbebyggelse, flerbostadshus i 3-4 våningar. Gestaltungsprincipen för området är att fyrvåningshus ligger närmare Arstabacken medan bebyggelsen närmast Drottning Kristinas väg trappas ner till tre våningar för att anpassa sig till bebyggelsen i öster. Petrén Arkitekter 2017-10-17.*



*Solstudie, Petrén Arkitekter.*

## **FRIYTOR LEK OCH REKREATION**

Inom området finns inga anläggningar för lek och rekreation idag. Närmaste kommunala lekplats ligger cirka 400 meter från planområdet, i flygfältsområdet. I områdets närhet finns goda möjligheter till natur och friluftsliv. Campus Roslagen ligger på gång- eller cykelavstånd samt flygfältets idrottsanläggning med både is- och sporthall samt simhall.



## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt jordartskarta består södra delen av lera, medan den norra delen är moränlera. Berg i dagen förekommer i områdets nordvästra del.

En markteknisk undersökning har utförts av Norconsult, 2017-04-06. Enligt utförda undersökningar bedöms djupet till förmodat berg variera mellan ca 2-18 m där den minsta djupen förekommer i norr samt den största djupen i söder. Stabiliteten för detaljplaneområdet vid befintliga samt framtida förhållanden är tillfredsställande. Detaljplanens förslag ur geoteknisk synpunkt anses genomförbar.

## HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Mätning av grundvatten har utförts i mars 2017 och i punkten NC2 låg grundvattennivån på +16,6 (RH 2000), vilket motsvarar ca 0,8 m under markytan. I punkten NC11 låg vattnet på nivå + 10,9, vilket motsvarar ca 1,5 m under markytan. Vid observationer i borrhål har fri vattenyta påträffats i punkten NC10. Den fria vattenytan påträffades på cirka 0,5 meters djup under markytan. I övriga borrhål påträffades inget vatten i samband med undersökningarna. Se Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik MUR/GEO, Norconsult 2017-04-06.



*Befintlig översiktsvy.*

### **Recipient och dess status**

Fastigheten Skridskon 54 avvattnas idag mot en dalgång och vidare mot Kvisthamraviken som är en del av Norrtäljeviken (VISS ID: SE594670-185500). VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har bedömt (2017) att Norrtäljevikens ekologiska status är måttlig samt att den kemiska statusen uppnår ej god. Total mängd kväve i recipienten bedömdes måttlig och total mängd fosfor bedömdes otillfredsställande. Med andra ord är både kväve och fosfor ett bekymmer för recipienten då statusarna för ämnena är i den lägre delen av VISS:s rangordning.



Miljö kvalitetsnormer är målet för den ekologiska och kemiska statusen för recipienter. Den ska sträva mot ett bättre tillstånd och får aldrig försämrats. Norrtäljevikens miljö kvalitetsnorm för både ekologisk och kemisk status är god. Det är den näst högsta statusen i VISS:s rangordning.

## Dagvatten



*Befintliga förhållanden, dagvatten.*

Fastigheten sluttar jämt från norr till söder och avvattnas idag söder ut via diken ner till dalgången mot Kvisthamraviken. Dalgången har en svag lutning mot Kvisthamraviken. Mot fastigheten från norr avvattnas ett naturområde på ca 0,14 ha. Ett dike går rakt genom fastigheten, men diket tar idag inte emot några större mängder vatten och det finns inga instängda områden inom fastigheten. Övriga ovanliggande ytor påverkar inte fastigheten utan leds mot ledningssystemet i Drottning Kristinas väg. I Drottning Kristinas väg finns en fördelningsbrunn som reglerar flödet så att dagvattnet, från bostadsområdena uppströms, i första hand renas via ett fördelningsdike och en översilningsyta väster om fastigheten Skridskon 54. Fördelningsdikets slänter ligger dock i direkt anslutning till fastigheten vilket kan påverka val av placering av byggnader på Skridskon 54. Väster om fastigheten ligger en befintlig dagvattenanläggning/översilningsyta. Översilningsytan har sin flödesriktning parallellt med Skridskon 54 rakt





söderut och i befintlig situation avrinner inget eller obetydligt lite vatten från Skridskon 54 mot översilningsytan.

Fördelningsdiket och översilningsytan är en del av den större anläggningen *Kvisthamravikens dagvattenanläggning*. Nedströms består anläggningen av ett större dikes-och dammsystem.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **TRAFIK**

Planområdet omges av flera stora vägar, E18 söder om, Södra Kustvägen och Arstabacken väster om. Drottning Kristinas väg, som passerar norr om planområdet, är en större kommunal gata, där hastighetsbegränsning är 50 km/timme.

Området nås via Drottning Kristinas väg som är en lokalgata med endast angöringstrafik och slutar med en vändplan söder om området. Norrtälje kommun är väghållare för Drottning Kristinas väg.

### **GÅNG- OCH CYKELVÄGAR**

Möjligheter att ta sig fram till fots eller med cykel är bra. Området ligger i direktanslutning till Drottning Kristinas väg där gång- och cykelbana finns på vägens östra sida.

### **KOLLEKTIVTRAFIK**

Området ligger nära kommunikationer till och från Stockholm. Stockholmsvägen trafikeras i dagsläget av busslinje 676 och 676X, Norrtälje-Stockholm och Norrtälje Danderyds sjukhus. Närmaste busshållplats ligger vid Stockholmsvägen/Campus Roslagen. I dagsläget går det bussar cirka varje kvart. Busshållplatsen trafikeras dessutom av bussar till Rimbo och Uppsala med flera destinationer.

Busshållplatser finns på Drottning Kristinas väg, vid Familjens hus. Bussar går cirka två gånger i timmen.

### **PARKERING**

Parkeringar för boende och besökare löses inom fastigheten. Antalet parkeringsplatser ska följa antagen parkeringsstrategi för Norrtälje stad.

### **KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE**

Flera förskolor ligger inom gångavstånd från området. Närmaste skola är Kvisthamra skola, årskurs F-6 och Montessoriskolan Gustafslund, årskurs 6-9. Närmaste miljöstation ligger vid OKQ8 och närmaste återvinningsstation vid Görla. Flygfyrens handelsområde och handelsområde Norrtälje porten ligger inom gångavstånd.



## HÄLSA OCH SÄKERHET

I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka den tänkta markanvändningen.

## TRAFIKBULLER

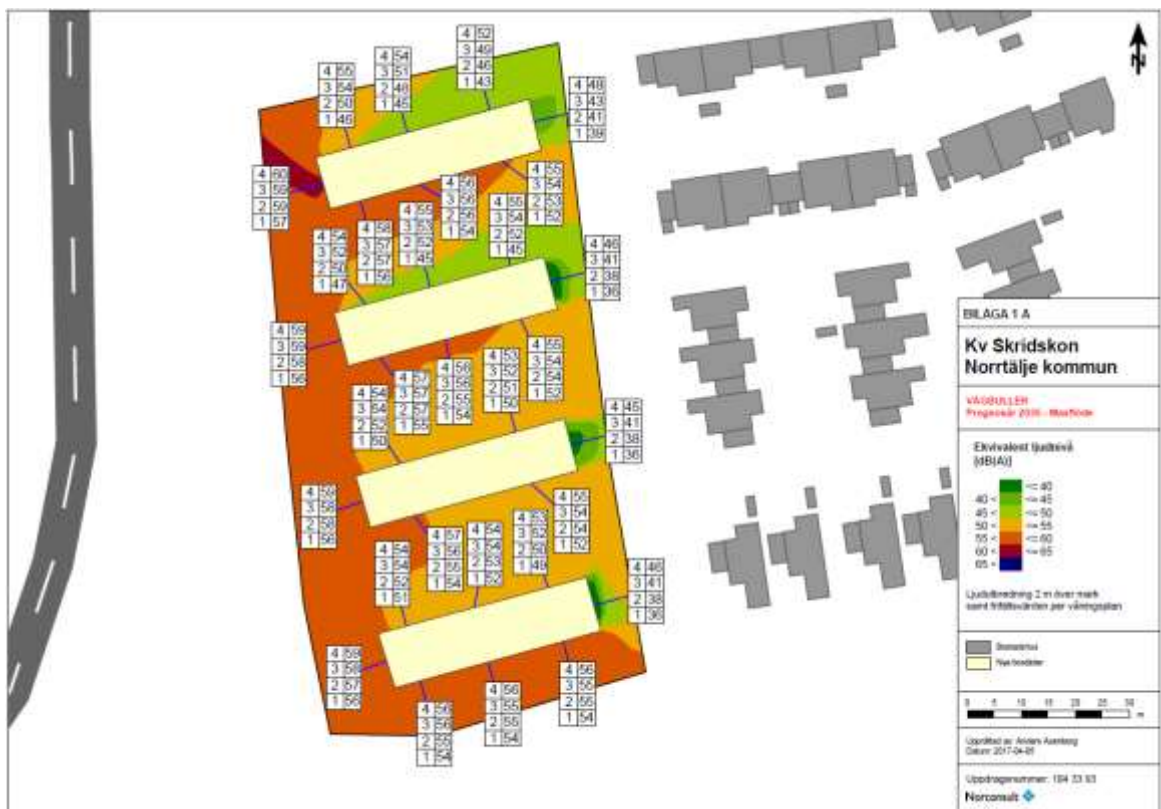
Området är utsatt för vägtrafikbuller, dels från E18 och Södra Kustvägen, dels från Arstabacken.

En trafikbullerutredning har tagits fram av Norconsult, 2017-04-26.

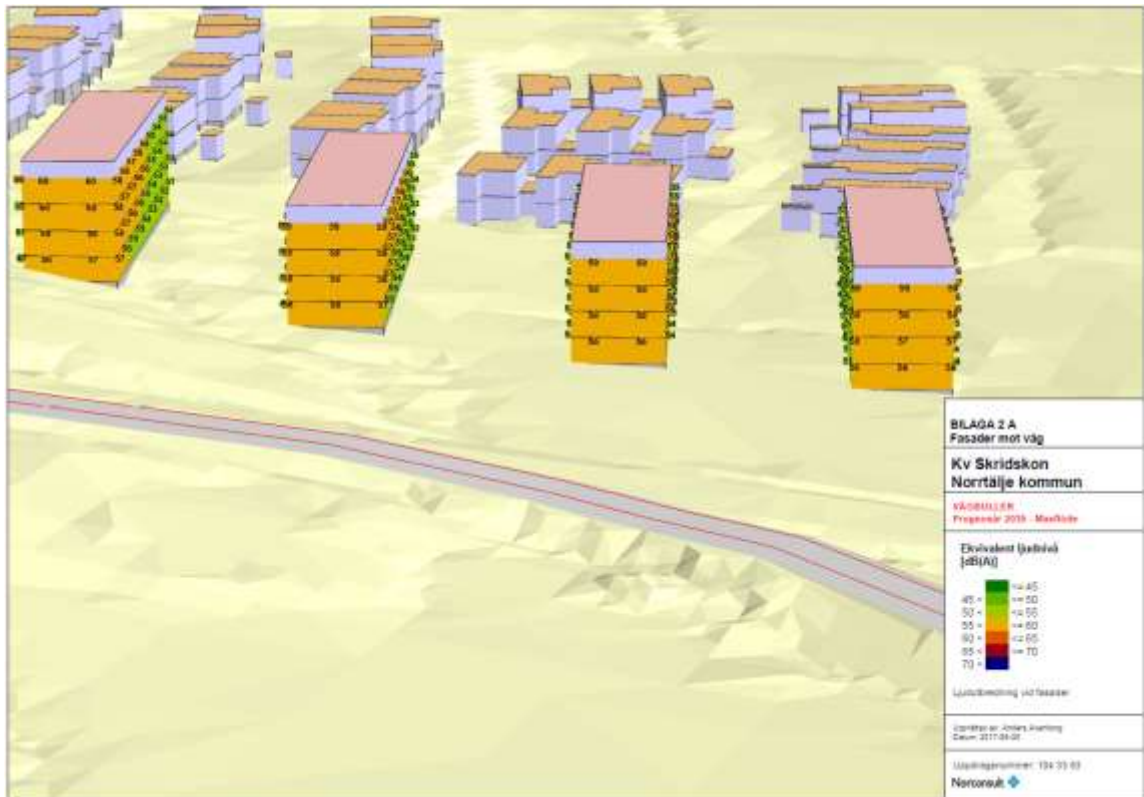
### *Ljudnivåer utomhus vid fasad*

För samtliga byggnadskroppar klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 55 dBA längs långsidorna mot norr och söder samt i gaveln mot öster, undantag det norra husets södra fasad längst i väster där riktvärdet överskrids med 1 dBA i våning 3 och 4.

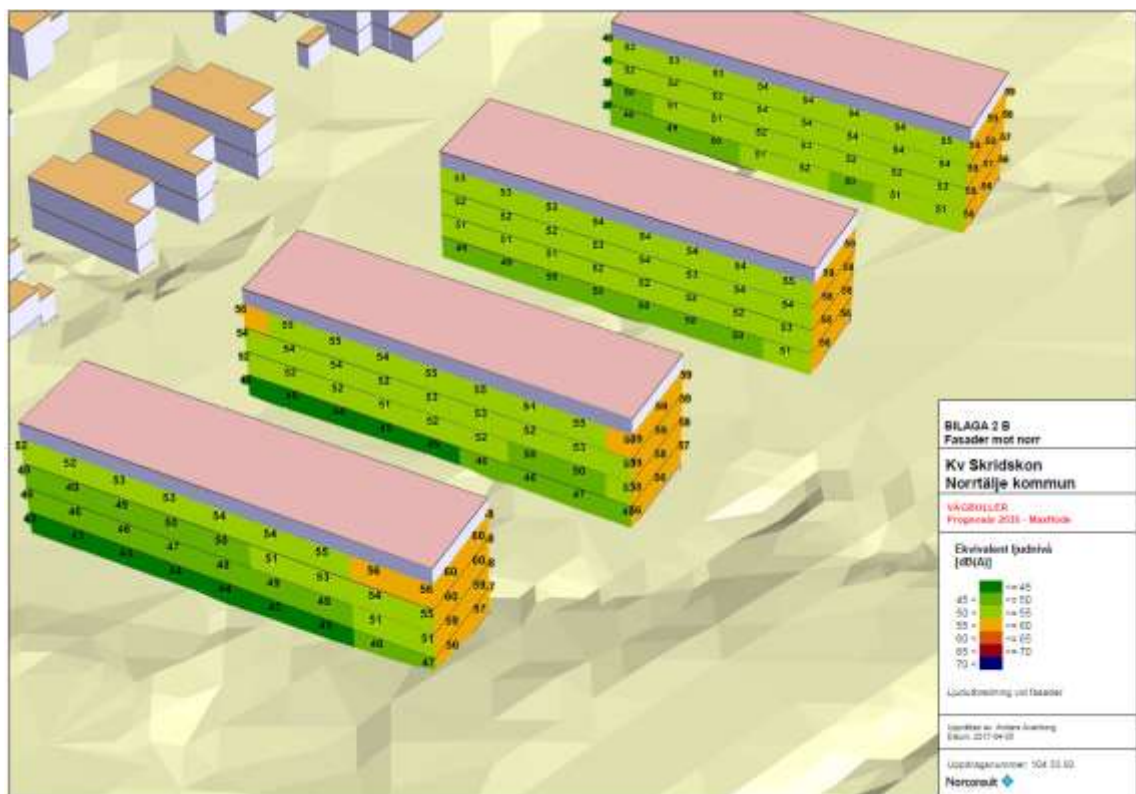
Gaveln mot väster beräknas få ekvivalenta ljudnivåer mellan 55 och 58 dBA d v s riktvärdet överskrids utan särskilda bullerskyddsåtgärder.



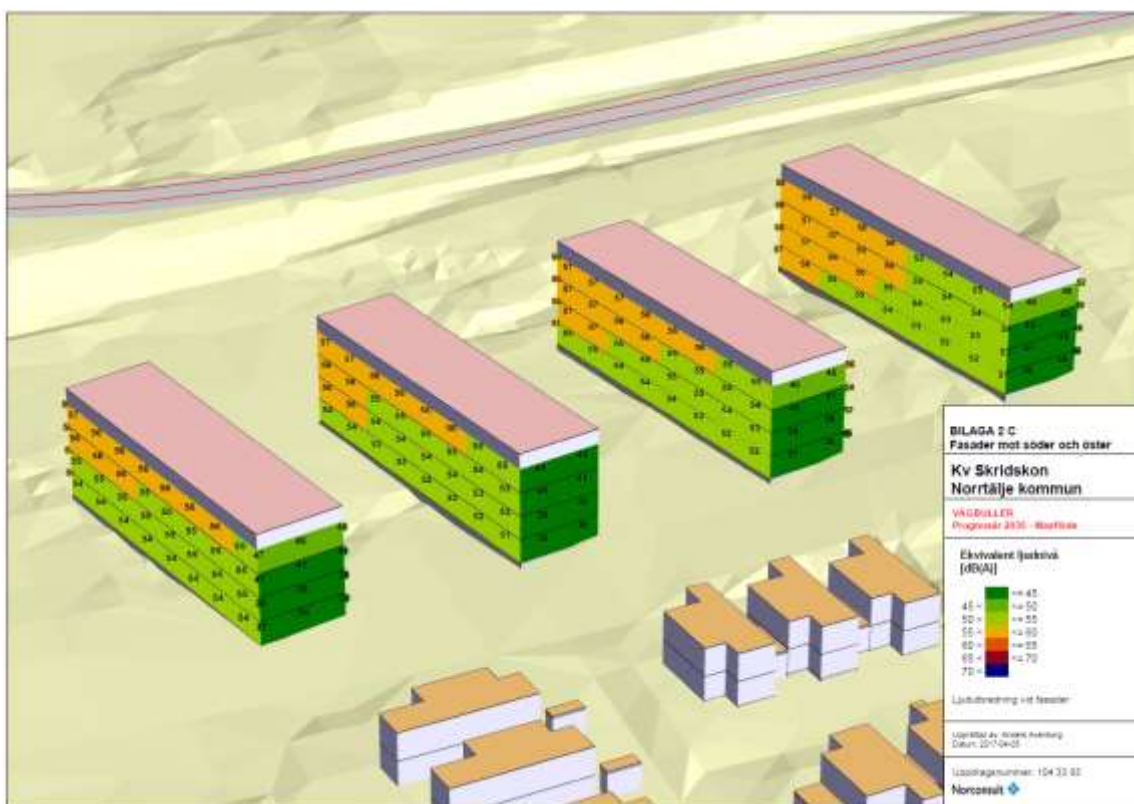
*Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark.*



Ljudnivåer – fasad mot väg.



Ljudnivåer – fasader mot norr.



Ljudnivåer – fasader mot söder och öster.

Riktvärdena för uteplats, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA, klaras om uteplats placeras norr eller öster om den norra byggnadskroppen och öster om den mellersta byggnadskroppen.

För den norra huskropparna klaras riktvärdena även för privata uteplatser/ balkonger vid fasad mot norr för flertalet lägenheter i våning 1 och 2.

#### Ljudnivåer inomhus

Riktvärdena inomhus klaras med fasader inklusive fönster utformade med hänsyn till ljudnivåkraven i Boverkets Byggregler (BBR).

#### Möjliga åtgärder

Då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider i gavlarna mot väster bör minst hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) vändas mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras d v s mot norr, öster eller söder.

Möjliga åtgärder för att sänka ljudnivåerna är:

- Inglasade balkonger för de mot buller utsatta balkongerna
- Balkonger med tränsida monterade specifikt för att minska buller
- Tegelfasad eller annan bullerreducerande fasad mot trafikerad väg (västerut)



- Användning av ljudruta/bulldämpande glas mot ljudutsatt fasad
- Placering av gemensam uteplats/utemiljö i icke bullerutsatt läge
- Montering av glas-räcke på gemensam uteplats/utemiljö på tak

Utöver dessa åtgärder skulle skärm längs Arstabacken eller hastighetsreducering på omgivande vägar vara möjliga åtgärder, men sådana åtgärder är inte planerade att utföras i samband med genomförandet av denna plan.

### MARKFÖRORENINGAR

Inga kända markföroreningar finns i området.

### LUFT

Miljö kvalitetsnormerna regleras i miljöbalken. Normerna för partiklar (PM10) är så kallade gränsvärdesnormer eller skallnormer, satta som dygnsmedelvärde respektive årsmedelvärde och får inte överskridas. Totala halter för PM10 dygnsmedelvärde är  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  och per år  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

För Norrtälje stad ligger värdet mellan  $12\text{-}24 \mu\text{g}/\text{m}^3$  per dygn vilket betyder att det rekommenderade dygnsmedelvärdet innehålls.

### FARLIGT GODS

Det föreligger ingen risk med hänseende till transport av farligt gods på E18 som ligger ca 250 meter söder om planområdet.

### HÖGA VATTENSTÅND

Ingen risk för höga vattenstånd.

### MARKSTABILITET

Enligt den utförda marktekniska undersökningen av Norconsult, 2017-04-06 bedöms stabiliteten för detaljplaneområdet som tillfredsställande.

Beräkningarna är utförda med hänsyn tagen till att marken kan fyllas upp till tänkt grundläggningsnivå med platta på mark. Husen förutsätts inte utgöra en belastning på de lösa jordlagren. Eftersom jorden anses vara fastare vid västra än vid östra sidan, finns risk för differential sättningar mellan huslängorna. Rekommenderad grundläggning för husen är en kombination med pålar och plintar. Källare är att rekommendera då avlastningen som uppkommer vid urgrävning minskar risken för sättningar. Det bidrar också till en minskad omfattning av plintar och pålar då källarna delvis kan grundläggas direkt på berg/fast botten. Om detta skall utföras kommer bergschakt behövas i norra delen av området. Det rekommenderas att utföra fyllnaden vid södra delen först, längs huslänga 4 och sedan lägga fyllnad succesivt i nordligt riktning.



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

Vatten- och avloppsledningar ligger i anslutning till området, Drottning Kristinas väg. Planområdet kommer att försörjs genom kommunalt vatten- och avlopp.

Planområdet ligger i direkt anslutning till kommunalt verksamhetsområde.

### DAGVATTEN

En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult, 2016-12-19, rev. 2017-05-11, 2017-09-26 samt 2018-01-23.

Vid exploatering av planområdet ökar avrinningen till följd av att ängsmark hårdgörs. Även föroreningsbelastningen blir högre. För att hantera den ökade avrinningen och föroreningsbelastningen, till följd av planerad exploatering, föreslår Norconsult en dagvattenhantering där gröna tak tillämpas över föreslagna parkering och permeabel beläggning tillämpas på gatorna. Med detta förslag behövs en fördröjningsvolym på totalt 105 m<sup>3</sup> för att fördröja ett framtida 20-årsregn, med en avtappning från magasinet motsvarande ett befintligt 1-årsregn. För fördröjning föreslås kassettmagasin och rain gardens. Alternativet medför att föroreningshalterna hamnar under föreslagna riktvärden.

För ett alternativ med traditionella tak samt asfalt behövs en magasinsvolym motsvarande 124 m<sup>3</sup>. Alternativet medför att kadmiumhalterna överstiger de föreslagna riktvärdena. För en hållbar dagvattenhantering är det dock viktigt att rena dagvattnet nära källan. Därför bör inte rain gardens i anslutning till parkering och gata uteslutas.

För att hantera större regn, t.ex. 100-årsregn, rekommenderar Norconsult en höjdsättning som möjliggör att gatorna kan transportera bort dagvattnet. Fastigheten föreslås därför lutas mot Drottning Kristinas väg och inte mot befintlig översilningsyta väster om fastigheten.

Takvattnet föreslås avledas via rännalsplattor och fördröjas separat i så kallade kassettmagasin och sedan släppas orenat på ledningssystemet i Drottning Kristinas väg. För att öka reningseffekten för rain gardens rekommenderas biokol användas. Dagvatten från parkering och gator föreslås fördröjas och renas i så kallade rain gardens med tillsatt biokol före anslutning till dagvattenledningen i Drottning Kristinas väg. En del olja förväntas samlas upp i den permeabla körytan före dagvattnet når föreslagna rain gardens.

Anläggningskostnaden för en rain garden är lägre än för ett kassettmagasin. Däremot har en rain garden en högre skötselkostnad i form av parkskötsel.





## EL, TELE OCH UPPVÄRMNING

Norrtälje Energi AB är nätägare för el och värme och har elkablar i området. Ett u-område läggs in på plankarta för de befintliga elkablarna i fastighetens nordöstra och nordvästradel.

Uppvärmning med fjärrvärme och FTX-aggregat för från och tilluft ger lägre driftskostnader.

Vattenfalls och Skanovas ledningar berörs inte av den tänkta exploateringen.

## AVFALL

Avfallshanteringen inom planområdet skall uppfylla Norrtälje kommuns avfallsföreskrifter, arbetsmiljöverkets riktlinje för hämtning och lämning av avfall. Grovsoprum placeras i husets bottenplan med närhet mot gatan för att slippa sophämtning och stora bilar på gårdar mellan husen.

## ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

### TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	3:e kvartalet 2017
Granskning	1:a kvartalet 2018
Antagande	1:a kvartalet 2018

### GENOMFÖRANDETID

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

### HUVUDMANNASKAP

Planen omfattar inte allmän platsmark.  
Området får direkt utfart till allmän kommunal gata.

### FÖRORDNANDEN

Inga gällande förordnanden finns.

### ANSVARSFÖRDELNING

Generellt ansvarar exploitören för allt genomförande av detaljplanen inom kvartersmark och kommunen ansvarar för alla åtgärder inom allmän platsmark där kommunen är huvudman. I ett marköverlåtelseavtal regleras dessa frågor mer i detalj och de fall där det kan göras undantag. T.ex. ansvarar kommunen för eventuell flytt av ledningar inom planområdet.





## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖKONSEKVENSER

#### STADSBILD

Planförslaget medför att markanvändningen ändras. Landskapsbilden påverkas positivt genom att området som idag är oexploaterat och utgörs av igenvuxen, naturmark exploateras med fyra smala huslängor. Husen anpassas väl till landskapet och den lutande terrängen genom sin placering och skalan. Drottning Kristinas gaturum förstärks. Det föreslagna, lite lägre skala i tre våningar ansluter väl till bostadsbebyggelse öster om Drottning Kristinas väg. Skalan mot Arstabacken är något högre, fyra våningar. Gårdar och takterrasser blir gemensamma uteplatser. Husen vänder sig mot söder, vilket ger goda ljusförhållanden på gården och minimerar skuggeffekten på bostäderna intill. Ny bebyggelse påverkar utblickar och siktlinjer, men bedöms inte medföra några påtagliga negativa miljökonsekvenser för omgivningen.

#### GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Mot gatan planteras gröna växter för att göra de inre gårdarna mer privata samt att skapa en finare miljö för gående längs med gatan. I närheten av området finns flera större sammanhängande naturområde.

Det befintliga flödet som idag rinner norrifrån in mot Skridskon 54 föreslås i framtiden att ledas förbi fastigheten i ett avskärande dike och påverkar således inte fastigheten efter exploatering. Det avskärande diket ersätter också den eventuella funktion som det befintliga diket som går rakt genom fastigheten har. Tillstånd för omläggning av det befintliga diket kommer att sökas hos Länsstyrelsen eftersom området är naturmark.

Dagvattnet renas, både inom planområdet och på sin väg mot recipienten. För att den nya detaljplanen inte ska bidra till negativ påverkan på Norrtäljeviken MKN ska föroreningsmängderna inte öka efter exploateringen. Detta är i praktiken svårt att uppnå för tidigare oexploaterade områden. Den lilla ökningen av kväve kan kompenseras genom åtgärder i form av exempelvis skyddszoner på åkermark för att kompensera utsläppen. Dagvattenfrågorna i området bör lösas i ett helhetsgrepp. En utredning är beställd och utförs av Norconsult för att kartlägga dagvattnet och rekommendera lämpliga helhetsåtgärder gällande områdets dagvatten.

Målet är att förebygga dagvattenproblematik inom avrinningsområdet samt att inte påverka MKN för Norrtäljeviken negativt.

#### TRAFIK OCH BULLER

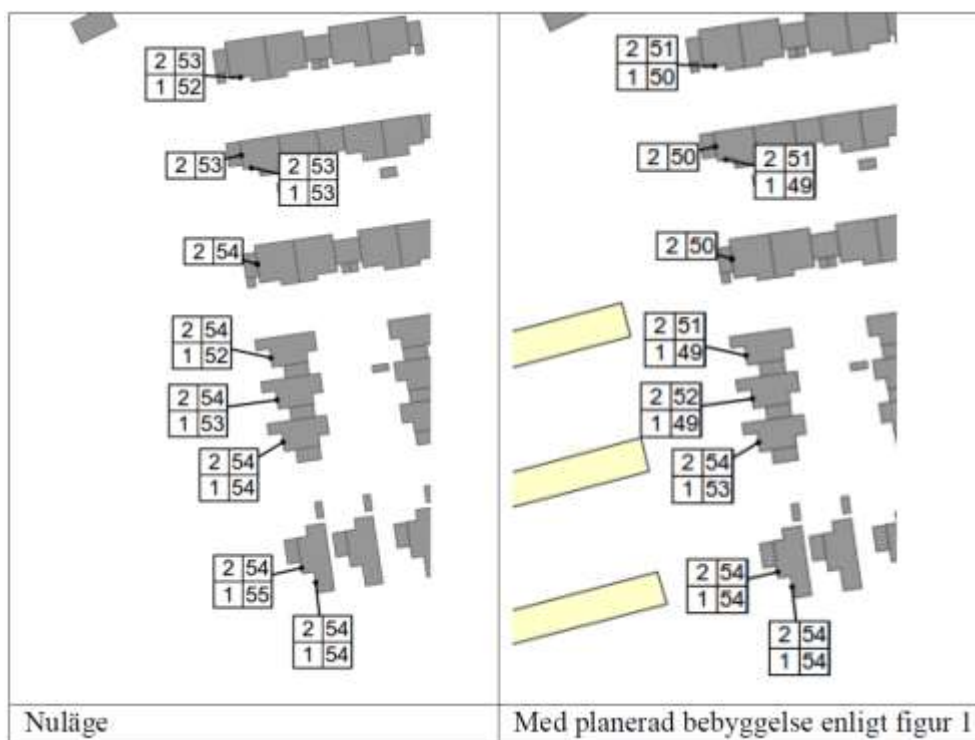
Trafik i området kommer att öka med exploateringen men anses inte som väsentlig ökning som kan försämra situationen i området väsentlig.



Dock kommer trafik till den nya exploateringen bidra till ytterligare trafik i korsningen Drottning Kristinas väg/Arstabacken. Korsningen är redan idag i behov av trafiksäkerhetshöjande åtgärder, och i och med denna exploatering ökar behovet ytterligare.

Området är utsatt för vägtrafikbuller, dels från E18 och Södra Kustvägen, dels från Arstabacken. Planförslaget visar på nivåer för ekvivalent och maxmalljudnivå för att åtgärder i vissa fall behöver tas för att uppnå en god boendemiljö.

Ljudnivåerna för befintliga bostadshus öster om Drottning Kristinas väg sänks med 1-5 dBA.



Ljudnivåförändring för befintlig bebyggelse öster om Drottning Kristinas väg.

## SOCIALA KONSEKVENSER

De sociala konsekvenserna av förslaget bedöms som positiva för angränsande bostadsområden, då ett tillskott på ca 76 små lägenheter innebär att fler människor rör sig till och från kvarteret och därmed ökar tryggheten i området. Planförslaget bedöms ge positiva konsekvenser med ökad tillgänglighet till området.

En utbyggnad av bostäder innebär också ett ökat underlag för service och kollektivtrafik inom orten, vilket är positivt ur ett socialt- och jämställdhetsperspektiv.



Läget ger goda förutsättningar för hållbart resande med god tillgång till kollektivtrafik.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

För att genomföra detaljplanen behöver Skridskon 54 utökas med ca 2 000 m<sup>2</sup> kvartersmark från Tälje 4:46. Ledningsrätt behöver bildas för befintliga ledningar, el- och dagvattenledning, inom detaljplanens kvartersmark. Exploatör och kommunen inlämnar gemensam ansökan om lantmäteriförrättning till Lantmäteriet.

## **AVTALSFRÅGOR**

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för att reglera ett flertal frågor. Bland annat ansvarar kommunen för eventuell flytt av ledningar inom planområdet och exploatören för de lantmäteri-förrättningar som berör kvartersmark.

Innan detaljplanen antas ska ett avtal tecknas mellan kommunen och exploatören avseende överlåtelse av kvartersmarken.

För eventuella behov av att placera anläggningsdelar i grannmark ska avtalsservitut upprättas.

## **EKONOMISKA KONSEKVENSER**

### **EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

För att genomföra detaljplanen uppstår vissa kostnader för kommunen, huvudsakligen för flyttning av en elledning. Framtida driftskostnader för allmän platsmark bedöms inte påverkas.

Kommunen får en intäkt i samband med försäljning av kvartersmark. Behov finns av lokala anpassningar av gång- och cykelvägen på östra sidan av Drottning Kristinas väg, för att tillgängliggöra denna från de nya fastighetsutfarterna på västra sidan. Dessa åtgärder finansieras med hjälp av exploateringsintäkter från denna exploatering.

Korsningen Arstabacken/Drottning Kristinas väg behöver trafiksäkerhets-höjande åtgärder. I och med att denna exploatering bidrar med ytterligare trafik till denna korsning, så åtgärderna delfinansieras med exploaterings-intäkter från denna exploatering.

### **EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA**

Exploatören får kostnader för uppförande av ny bostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken.



NORRTÄLJE  
KOMMUN

Exploatören får en intäkt vid försäljning av de färdigställda bostäderna till fastighetsförvaltningsbolag.

Utöver exploateringen på kvartersmark ska exploatören även bekosta och anlägga utfarter över vägdiket på allmän platsmark mellan kvartersmarken och Drottning Kristinas väg. Kommunens gatu- och parkavdelning ska i förväg godkänna utförandet på utfarterna.

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

De berörda fastigheterna Skridskon 54 och Tälje 4:46 ägs av kommunen. De bostadsfastigheter som är belägna öster om Drottning Kristinas väg, Skridskon 1-3, Skridskon 22, Skridskon 30 m fl, kommer att få en närmiljö av stadsstruktur med bostadshus tätare inpå. Skridskon ga:1-2 bedöms inte påverkas.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic  
1:e Planarkitekt

Leif Sörensson  
Exploateringsingenjör