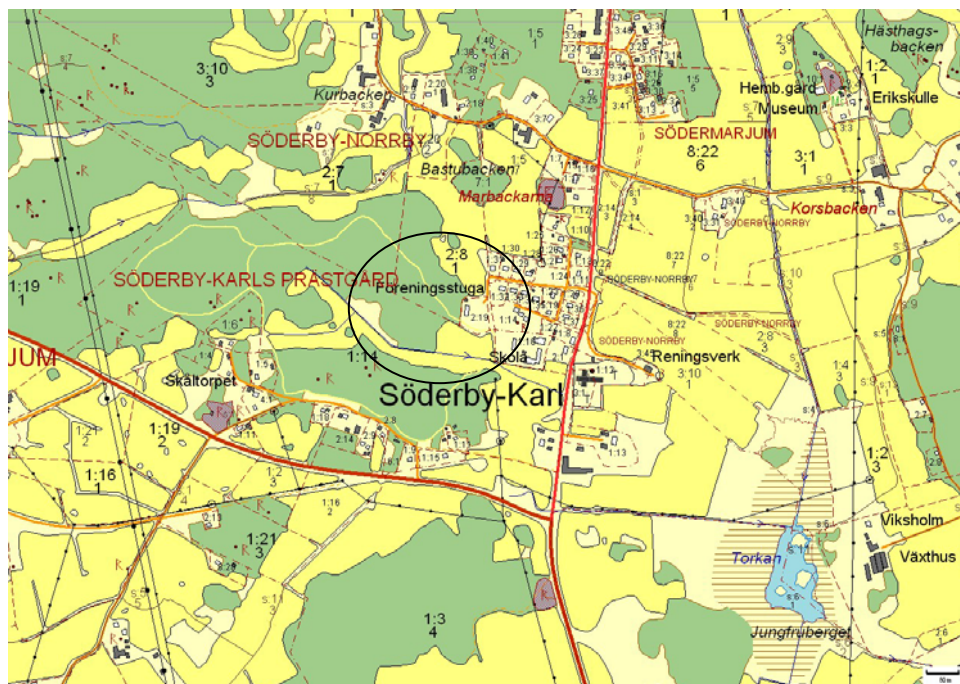




NORRTÄLJE  
KOMMUN



---

## Detaljplan för fastigheten SÖDERBY-NORRBY 2:8 i Söderby-Karls församling

SAMRÅDSHANDLING 2008-04-22

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-07-22 tillhör rev 2009-02-25

ANTAGANDEHANDLING

POSTADRESS  
Box 800, 761 28 Norrtälje  
ORGANISATIONSNUMMER  
212000-0217

BESÖKSADRESS  
Estunavägen 14

TELEFON  
0176-710 00  
TELEFAX  
0176-711 04

E-POST  
kommunstyrelsen@norrtalje.se  
WEBB  
www.norrtalje.se

PLUSGIRO  
3 20 65-5  
BANKGIRO  
451-7694



Detaljplan för fastigheten SÖDERBY-NORRBY 2:8 i Söderby-Karls församling

---

Dnr 07-10071.214

Ks 07-1220

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Till planförslaget hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna beskrivning  
Genomförandebeskrivning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att bygga tio enbostadshus i anslutning till befintlig villagata på del av fastigheten intill Söderby-Karl.

### **PLANDATA**

#### **Läge, areal, markägoförhållanden**

Planområdet omfattar 1,5 ha och ligger i direkt anslutning till ett villaområde från slutet av 1960-talet i västra delen av Söderby-Karl. I denna by finns service såsom skola, elljusspår, kyrka och daghem.

Planområdet har en privat ägare.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Översiktsplan**

I översiktsplanen är Söderby- Karl utpekad som fornlämningsmiljö i dalgångsbygd utmed en forntida vattenled som speglar en bebyggelsekontinuitet från bronsålder fram till idag och landhöjningens betydelse för bosättning och odling. Söderby- Karls medeltida kyrka har ett stort kulthistoriskt värde.



Området utgör ett riksintresse med hänsyn till de samlade kulturvärdena. Rekommendationen är att man bevarar dessa värden för framtiden och inte sonderdelar dem genom genomtänkta ingrepp i miljön.

Planområdet gränsar till *detaljplanen* för Söderby-Karls kyrka. Området ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt vilket bl.a. innebär att ny bebyggelse får uppföras först efter godkännande av bygg- och miljönämnden. En grundvattendelare går genom planområdets norra del.

### **Detaljplan**

Detaljplan saknas.

### **Vattenskyddsområde**

Området är ett vattenskyddsområde med grundvattentäkter samt ett reservvattenområde vilket ej berörs av planen. Planområdet är beläget inom den yttre skyddszonen vilket kräver tillstånd från Bygg- och miljönämnden alternativt innebär restriktioner för följande handlingar:

- Hantering av för grundvattnet giftiga eller skadliga ämnen
- Ny bebyggelse för bostadsändamål
- Industriell verksamhet
- Utsläpp av avlopps- eller annat spillvatten på eller i marken
- Schaktnings- och fyllningsarbeten samt sprängning av berg
- Anläggning av jord och bergvärmeanläggningar
- Vägsalt och dammbindande medel som kan förorena grundvattnet ska användas restriktivt.
- Deponering av avfall förorenade massor eller snö från trafikerade ytor som kan påverka grundvattenkvaliteten får inte förekomma
- Ingrepp i jord och berggrund såsom grävning, sprängning, bortpumpning av vatten etc som kan medföra förändringar av yt- och grundvattnets till- eller avrinning eller kvalitet får inte företas.

Hänsynsregler enligt Miljöbalken 2 kap 3§ ska efterlevas.

### **Kommunala beslut**

Byggnadsnämnden beslutade 050331 § 165 att: ”sökanden på egen bekostnad och i samråd med stadsarkitektkontoret upprätta en detaljplan i huvudsak enligt redovisade intentioner, varvid restriktionerna att uppföra bostäder inom byggnadsförbudsområden och grundvattenskyddsområden ska respekteras.”

### **BEHOVSBEDÖMNING**

Enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken skall detaljplaner behovsbedömas, vilket betyder att en bedömning skall göras om planens



genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall detaljplanen åtföljas av en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap. 11 §.

### **Preliminära bedömningar beträffande aktuell detaljplans miljöpåverkan**

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till tio nya småhus. Den nya bebyggelsen ses som en komplettering till redan befintlig bebyggelse.

Landskapsbilden påverkas genom att sammanhållen bebyggelse enligt förslaget kommer att etableras på i huvudsak öppen mark. Denna har brukats som vall och bedöms inte ha några skyddsvärda naturvärden. Den ökade trafikmängden som alstras av 10 nya enbostadshus bedöms som ringa och vara utan påverkan på miljö kvalitetsnormer.

Området ligger inom den yttre skyddszonen för vattentäkt. Ett problem som uppmärksammas i vattentäkterna är den höga halten av nitrat till följd av tillförseln av kväve (gödsel) till jordbruksmarken. En annan risk utgör även spridningen av bekämpningsmedel vid kommersiell odling.

Vattenskyddsområdets föreskrifter gäller i hela planen och ska följas.

Ändringen av användningen av marken från jordbruksmark till enskilda fastigheter eliminerar risken för framtida kväveläckage till grundvattnet. Spridning av bekämpningsmedel inom privata trädgårdar måste bedömas som försumbar i jämförelse med kommersiellt jordbruk.

Utformningen av bostadshuset styrs så att de harmonierar med den ursprungliga, kulturhistoriskt intressanta miljön kring Söderby-Karls kyrka. Takmaterial ska vara rött tegel och fasadmateriäl ska vara faluröd locklistpanel av trä. Vidare styrs takutformningen till sadeltak med en minsta takvinkel om 27 grader. Husen bör uppföras i 1½ till två plan för att byggnadsvolymerna ska påminna om de kulturhus som återfinns i området kring Söderby-Karls kyrka.

Vattendelaren styr byggnadernas placering på så sätt att bostadshus ej får uppföras norr om densamma; alltså på fallsidan mot vattentäkten. Planen bedöms således inte ge påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön eller till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. De värden som ligger till grund för kulturmiljövården bedöms inte bli negativt påverkade.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med



tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas enligt kraven i PBL 5 kap 18§.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande under samrådstiden meddelat att de instämmer i kommunens bedömning om att planens genomförande inte kan förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### **Mark och vegetation**

Söder om planområdet finns ett granskogbeväxt berg. Norr om planområdet finns i huvudsak åkermark. Planområdet består i huvudsak av åkermark. Två vackra åkerholmar inom planområdet sparas och tas tillvara som identitetsskapande inslag i den nybyggda miljön. Skötsel av naturområden i planen ska ske via en gemensamhetsanläggning.

#### **Geotekniska förhållanden, radon**

Några grundtekniska problem för bebyggelsen bedöms inte föreligga. Placering samt grundläggning av bostadshus utförs så att ingen sprängning av berg behövs. Detta för att undvika att sprickor i berggrunden uppstår eftersom det kan påverka grundvattenflödena på ett oönskat sätt inom vattenskyddsområdet.

Provbörning av jordlagren är utförd av Grundvattengruppen, Blomberg & Hansson HB, Täby. Vid borrhålen 6 och 7 anses jordlagret vara för tunt för grundläggning varvid den marken lämnas som naturmark och vändplan i det reviderade detaljplaneförslaget. Dock skulle här grundläggning utan sprängning kunna komma ifråga. Borrpunkterna 6 och 7 är inlagda på bifogat förslag till detaljplan. Revidering av planförslaget är gjord på grundval av mätningar av jorddjupen inom planområdet. Utifrån dessa fakta har antalet tomter reducerats från 14 till 10 stycken.

Detaljplanen är anpassad till vattendelaren så att inget bostadshus får uppföras från 5 meter söder om vattendelaren och norrut. Inte heller garage eller uthus får uppföras på denna mark.

Tillstånd från bygg- och miljönämnden krävs för schaktnings- och fyllningsarbeten. Snigelsprängning för enstaka ledningsdragning rekommenderas bli godkänt i utredning gjord av Blomberg & Hansson HB, Täby.

Ett kontrollprogram för schaktnings- och fyllningsarbeten upprättas av sökanden i samråd med bygg- och miljönämnden i anläggningskedet.



### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

### **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

Söderby-Karl är ett charmigt, mindre samhälle med kyrkan mitt i byn och omgivet av betesmark och skog. Samhället har vuxit i etapper och många olika bebyggelsegenrer återfinns inom den byggda miljön. Kring kyrkan finns ett bebyggelseområde klassat som riksintresse för kulturminnesvården. Den befintliga bebyggelsen i direkt anslutning till planområdets östra del, består av villor byggda kring 1969.

En skola samt ett dagis håller liv i byn under veckorna. Elljusspåret nyttjas flitigt både i veckan och på helger.

### **GATOR OCH TRAFIK**

Den nya lokalgatan ansluts till befintlig villagata. De nya fastighetsägarna bildar en gemensamhetsanläggning som ansvarar för skötsel av lokalgatan, gågata samt naturområden.

Skolan ligger cirka 200 m från bostadsområdet. Vägen till skolan sker på gångvägar och lugna lokalgator. Barnen passerar ingen större väg.

Kollektivtrafikförbindelser finns. Buss 636 och 637 går nästan en gång i timmen till Norrtälje och det tar cirka 25 minuter. Busshållplatsen ligger vid infarten till det befintliga bostadsområdet intill väg 283.

### **STÖRNINGAR**

Inga kända störningar finns.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Området ansluts till befintligt, kommunalt vatten- och avlopp med självfall. Tekniska kontoret, har i en skrivelse 2005-12-14 redogjort för de juridiska förutsättningarna inför anslutning till det kommunala avloppsnätet.

Dagvattnet från gator samt garageuppfarter kommer att avledas till det kommunala avloppsnätet via dagvattenbrunnar. På så vis elimineras risken för läckage till grundvattnet av vägsalt, petroleumläckage och avfettningssprodukter vid bilvård, osv.



Området ansluts till befintligt elnät i samarbete med Vattenfall. Plats ska reserveras för nya jordkablar och kabelskåp längs med den nya lokalgatan. Telekablar dras fram till tomtgräns.

Teknik för uppvärmning av bostadshus ansvarar enskild fastighetsägare för. Om bergvärme anläggs är det endast som gemensamhetsanläggning och i samråd med bygg- och miljönämnden eftersom djupa borrhål kan påverka grundvattenflödena. Området ligger i yttre skyddszon för grundvattentäkt. Tillstånd krävs för jord och bergvärmeanläggningar, detta finns som en bestämmelse i plankartan.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförande innebär inget ekonomiskt åtagande från kommunens sida.

En separat genomförandebeskrivning upprättas.

#### **Huvudmannaskap, genomförandetid**

Huvudman för projektet är ägaren av fastigheten.

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

#### LEDNINGSKONTORET

Olivera Boljanovic  
1:e Planarkitekt

Karl-Bertil Thorin  
K-B Thorin Arkitektkontor

Kristina Nitsch  
Planarkitekt