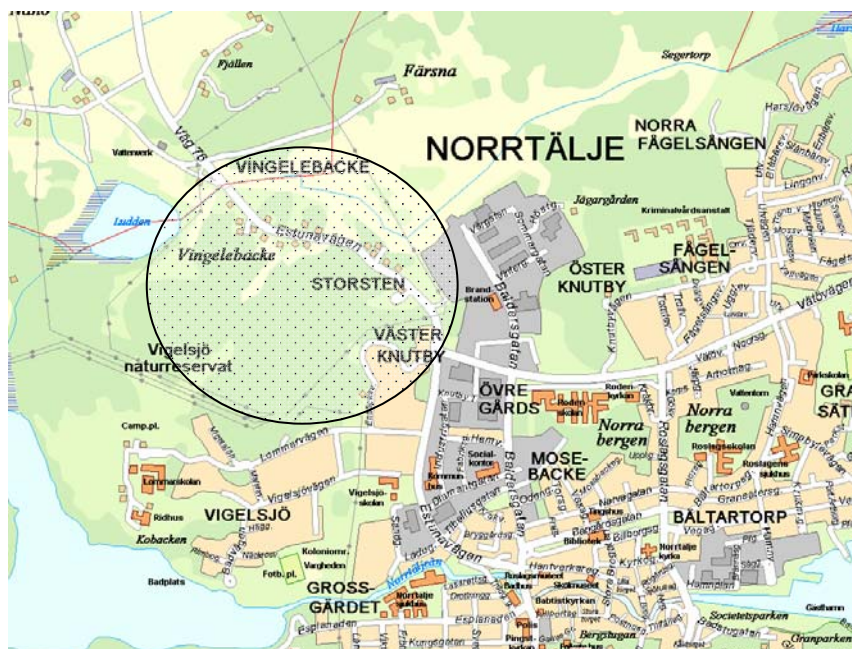




NORRTÄLJE
KOMMUN



Detaljplan för verksamhetsområdet Storsten- Vingelebacke, fastigheterna Tälje 2:45-48 m fl i Norrtälje/Malsta församling

Dnr 06-10048.214

Ks 07-546

SAMRÅDSHANDLING 2008-09-09

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2009-01-28, rev 2009-07-06

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



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-09-09
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2009-01-28, rev 2009-07-06
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för verksamhetsområdet Storsten-Vingelebacke, fastigheterna Tälje 2:45-48 m fl i Norrtälje-Malsta församling

Dnr 06-10048.214

Ks 07-546

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Konsekvensbeskrivning utförd av *Vägverket konsult 2008-09-25*

Naturinventering av *Norrtälje naturvårdsstiftelse 2008-01-24*

Arkeologisk utredning 2008, SAU Rapport 2008:10

Riskbedömning *daterad 090206*

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens avsikt är att reglera tillkomsten av verksamheter med inslag av handel, kontor och befintliga bostäder i en större exploatering av området Storsten-vingelebacke.

Med detaljplanen regleras även byggrätter, utformningsfrågor, gemensamhetsanläggningar och gatuutbyggnad.

Denna mark är i översiktsplanen primärt anvisad till småindustri, service och boende.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal

Planområdet ligger mellan 1,5 och 2 km nordväst om stadskärnan och omfattar ca 32 ha, både bebyggd och obebyggd mark. Området avgränsas i väster av den planerade Västra vägens reservat och i öster av banvallen som sträcker sig norrut.



I södra delen avgränsas området av den högspänningsledning som passerar genom området.

Markägoförhållanden

Kommunen äger merparten av marken inom planområdet. Denna omfattar hela eller delar av fastigheterna, Tälje 2:4, 2:46, 2:47, 2:48, 2:50, 2:154, 2:185, 2:192, 2:193 och 2:197.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet (Tälje 2:39, 2:40, 2:146, 2:147, 2:148, 2:149, 2:152, 2:206 och Färsna 1:8) är i privatägo.

Fastigheten Tälje 2:45 utgör en privatägd lantbruksenhet bebyggd med ett småhus.

Fastigheten Tälje 2:169 utgör en privatägd småhusfastighet.

Fastigheten Tälje 2:181 utgör en privatägd bebyggd industrifastighet med verksamhetslokaler och bostadsbyggnad.

Fastigheten Tälje 2:49 utgör en privatägd specialenhet för vårdändamål med för närvarande förskola och delvis hantverkslokaler.

Fastigheterna Tälje 2:153, 2:183 och 2:184 utgör privatägda småhusfastigheter som i samrådsförslaget föreslogs ingå i ett kvarter för småindustri och handel. Vägverket har dock invänt mot att detta kvarter omfattar del av den nuvarande allmänna vägen 76 och att en sådan detaljplan inte bör antas innan byggandet av Västra vägen har påbörjats. Av denna anledning har kvarteret utgått ur planförslaget.

BEHOVSBEDÖMNING

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 Juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. 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.



Platsen

Planområdet utgör den yttre nordöstra delen av Vigelsjöområdet, men ingår inte i det naturreservat som skyddar dessa marker. Mot norr och öster sänker sig planområdets högre belägna och av barrskog dominerade terräng i avsatser ned mot en sänka. Området avvattnas mot den lilla sjön Ludden i nordväst. De lägre belägna delarna av området sänka är beklädda med lövskog och moränholmar. Tvärs över planområdet antyds en svag, tidigare odlad, sänka i terrängen. Övrig mark består av odlad åkermark. Inga naturvärden utpekade av länsstyrelsen finns i området.

Rådjur finns i området. Planskild korsning där rådjur kan passera planeras i och med Västra vägen. Älgar finns inte i området, men runt omkring finns en del älgjaktsområden. Hela planområdet ligger dock inom ett område betecknat av länsstyrelsen som stört område.

Egenskaper

Till skillnad från tidigare antagen fördjupad översiktsplan, har sträckningen för den förlängda Vätövägen i efterföljande detaljplan av miljöskäl placerats på ett större avstånd från befintliga bostäder i söder. För bebyggelse tillgänglig mark inom planområdet minskar därmed i motsvarande mån.

Bostadshusen inom området utgörs av äldre enbostadshus och finns på Estunavägens båda sidor.

Väster om Estunavägen finns åtta enbostadshus. De fyra nordligaste av dessa ligger grupperade kring en gammal skogsväg från Vigelsjö gård med anslutning till Estunavägen. Denna anslutning har i detaljplanen för Västra vägen föreslagits ersättas av en ny väg, som dras söderut från Estunavägen omedelbart öster om fastigheten Tälje 2:183, under Västra vägen för att sedan anslutas till den gamla skogsvägen i norr.

Därmed erhålls även en bra gång- och cykelvägsförbindelse till naturreservatet Vigelsjö.

Från den tidigare antagna fördjupade översiktsplanen för Storsten – Vingelebackeområdet behålls i planförslaget ambitionen att byggnadskvarteren närmast väster om fastigheterna Tälje 2:146 – 149 m fl, endast anvisas till verksamheter som är lämpliga att lokaliseras i närheten av bostäder.

Planområdet i övrigt bedöms vara lämpligt för lokalisering av kontor- och handelsändamål samt för småindustri med tillverkning och lagerhantering.

Planen

Planen syftar till att pröva en i förhållande till antagen fördjupad översiktsplan modifierad användning av den mark som med tillkomsten av väg 76 i ny sträckning görs tillgänglig för stadens utbyggnad mot nordväst. Denna mark, i översiktsplanen primärt anvisad till småindustri, service och boende föreslås nu till viss del upplåtas till de företag som idag bedriver sin verksamhet inom Norra industriområdet, och vars ägare kan tänkas medverka till att förändra



Baldersgatans karaktär av industrigata till en funktionellt och säkerhetsmässigt mer tilltalande stadsgata. Dessa företag avses därmed komma att erbjudas nya tomter i endera Storsten-Vingelebackeområdet eller inom den planerade industriparken Görla – Mellingeholm – Sika. Syftet med denna omvandling är att säkra sambandet mellan planerad bebyggelse i Färnsområdet och stadens centrala delar och samtidigt möjliggöra fortsatt utveckling av handelsverksamhet norr om Knutby torg.

Planens inslag av bostäder säkras genom att angränsande mark för industriföretag endast får upplåtas för sådana verksamheter som ej stör sin omgivning.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Miljökonsekvenserna av detaljplanen bedöms huvudsakligen vara lokala.

På lokal nivå blir konsekvenserna stora för boendemiljön och landskapsbilden.

Hur negativa konsekvenserna blir beror i hög grad på hur området utformas och vilken hänsyn som tas till dessa aspekter i detaljplaneringen av området.

Kulturmiljön kommer att påverkas lokalt eftersom den historiska kontinuiteten i området bryts.

Den naturmiljö som finns i området idag kommer till stor del att försvinna enligt planen. Det finns dock inga naturvärden i området och området blir fragmenterat och isolerat av Västra vägen varför konsekvenserna ändå bedöms som små.

Friluftslivet i området är sparsamt och därmed bedöms påverkan på friluftslivet som liten.

Den brukade mark som finns i området kommer att ersättas av bebyggelse för handel och industri samt gatu- och parkeringsytor. Detta medför att mark tas ur bruk som dock blivit isolerad och fragmenterad till följd av Västra vägen.

Den ändrade markanvändningen får till följd att områdets hydrologi kommer att påverkas.

Detta behöver följas upp för att undvika negativa effekter.

En konsekvensbeskrivning som underlag för behovsbedömningen har upprättats och legat som underlag för denna bedömning.

Beträffande den aktuella detaljplanens miljöpåverkan är kommunens preliminära bedömning att miljökonsekvenserna av planen bedöms huvudsakligen vara lokala och därav inte har en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning inte behöver göras.

Tillräckligt underlag för en lämplighetsbedömning och utrymme för en förbättring finns under hela planprocessen.

Samråd om denna bedömning har skett med Länsstyrelsen.

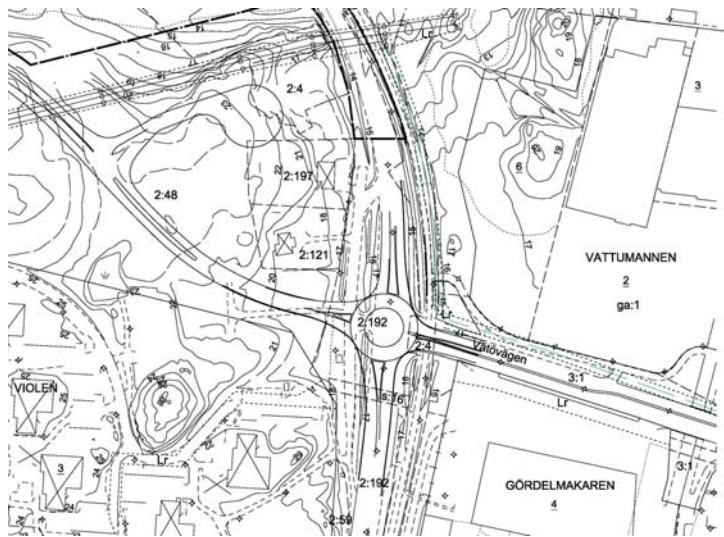


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för området är från 1993 och fastslår det aktuella området för bebyggelse med bostäder och verksamheter.

Till skillnad från den fördjupade översiktsplanen har sträckningen för den förlängda Vätövägen (angiven i detaljplan för Västra Vägen) flyttats till ett större avstånd från befintliga bostäder i söder. Detta innebär att detaljplanen har något mindre tillgänglig mark för bebyggelse än vad den fördjupade översiktsplanen anger. Dessutom anger den fördjupade översiktsplanen fler områden för bostäder blandat med verksamheter än vad föreliggande detaljplaneprogram har angett. Efter att programmet har varit ute på samråd har det även framkommit svårigheter och kostnader som kommunen i nuläget bedömer som tillräckliga skäl för att ta ur den del som ligger söder om kraftledningen. Kommunen har dock arbetat fram ett förslag som kan komma att bli aktuellt i framtiden.



Skiss på en eventuell trafiklösning vid en framtida planering av området.

Utvecklingsplan

Utvecklingsplanen för Norrtälje stad *ersätter översiktsplanen för stadsområdet*. Det aktuella området tillhör de södra delarna av stadsområdet och omfattas därför av utvecklingsplanen.

Utvecklingsplanen antogs **2004** och anger förutsättningar och riktningar för stadens utveckling. Den anger bland annat att det utanför den befintliga stadskärnan kan skapas nya stadsmiljöer genom en medvetet genomförd förnyelse av dessa områden. Områdena ska ha en tydlig relation till stadskärnan. De ska ha ett blandat innehåll av arbetsplatser, bostäder, service och utbildning. Bebyggelsen måste samverka med de offentliga rummen. Eftersom de



verksamheter som inte är lämpliga i den integrerade staden måste flyttas ut när stadskärnan utvidgas föreslår föreliggande detaljplan ett område för lokalisering av sådana, men icke miljöstörande, verksamheter.

Detaljplan

Området saknar detaljplan, men har däremot i samband med den planerade förbifarten för riksväg 76, den sk "Västra vägen" upprättats återkommande vägutredningar, följda av arbetsplan samt ett motsvarande förslag till detaljplan, vari även delar av nu aktuellt planområde ingår. Detaljplanen är antagen och vann laga kraft 2009.

Program

Kommunstyrelsen godkände 20080317 program tillsammans med programsamrådsredogörelsen för området.

Angränsande planer

Norra industriområdet

I pågående detaljplanering föreslås att Baldersgatan upprustas och görs om från industrigata till en stadsgata med förtätning utmed gatan, för att upplevelsemässigt minska avståndet mellan Färsna och stadskärnan. Verksamheter som medför risker eller störningar och är i direkt konflikt med en utveckling enligt ovan bör därmed förflyttas till en annan lokalisering och det är delvis mot denna bakgrund som aktuellt område föreslås.

Västra vägen (ny dragning av väg 76)

En ny dragning av Väg 76 planeras för att få en bättre genomfart väster om staden samt för att uppnå en godtagbar trafik- och boendemiljö i centrala Norrtälje.

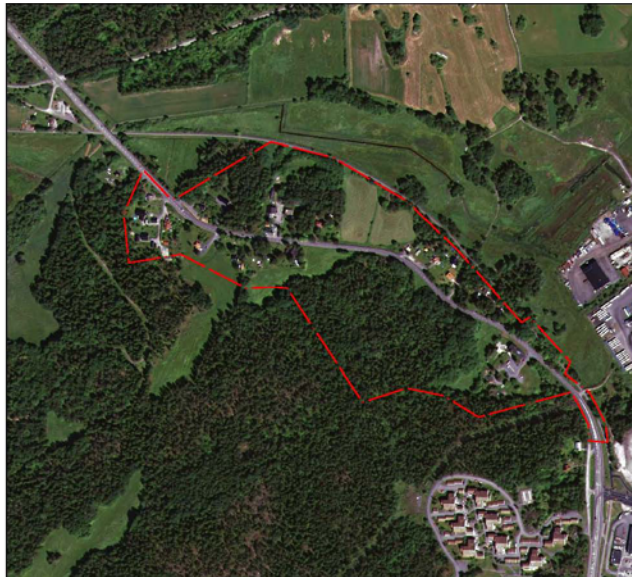
En cirkulationsplats planeras vid anslutningen till Vätövägen och Estunavägen och flera planskilda överfarter planeras för lokalgator.

Föreliggande detaljplan behandlar området som skapas mellan nuvarande väg 76 och den föreslagna nya sträckningen.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR



Ortofoto över berört området

Mark och vegetation

Planområdet utgör den yttre nordöstra sidan av Vigelsjöområdet, men ingår inte i naturreservatsområdet. Naturreservatet gränsar delvis till Västra vägens ”reservat”.

Mot norr och öster sänker sig planområdets högre belägna och av barrskog dominerade terräng i avsatser ner mot den sänka, som från Färsnadalgången i öster avvattnas mot sjön Ludden i nordväst. Tvärs över området antyds en svag, tidigare odlad, sänka i terrängen.

Längs den mer markerade dalgången från Färsna återfinns ett flertal lövskogsbevuxna och rumbildande moränholmar i ett för övrigt relativt öppet landskap.

För området har en inventering gjorts med inriktningen på att lokalisera skyddsvärda lövträd och därmed miljöer för trädberoende skyddsvärda växter och djur. Slutsatsen av denna är att inga träd på minst 2 m i omkretsen hittades under inventeringen. Den lindallé som beskrivs i inventeringen berörs av västra vägen och inte av denna detaljplan.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Huvuddelen av planområdet består av berg, morän och kalkrik moränlera. De lägre delarna täcks av olika tjocka lager av såväl moränlera som mer eller mindre fast marin lera samt, inom ett begränsat område, av organisk jord (gyttja).



En för den blivande stadsdelen Färsna år 1991 av dåvarande VIAK AB genomförd grundundersökning belyser även grundförhållanden inom kommunens båda fastigheter Tälje 2:46 – 47.

Risken för att tidigare verksamheter ska ha inneburit markskador inom området är förhållandevis liten. På fastigheten Tälje 2:181, kan emellertid sådan verksamhet förekommit, som kan motivera någon form av kontroll. Detta åligger dock markägaren att ansvara för.

Radon

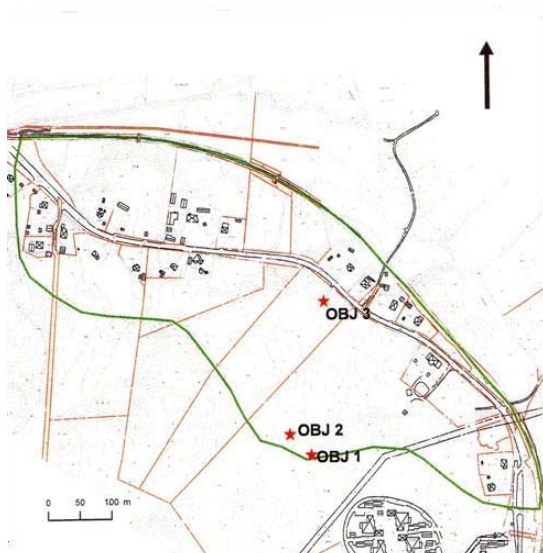
Eventuellt erforderlig markradonundersökning åvilar respektive byggherre som klarlägger grundläggningsförutsättningarna.

Kulturmiljö

Förutom den milsten, som avses ligga kvar inom den nordvästra kvadranten i korsningen Vätövägen/Estunavägen, finns inga kända registrerade fornlämningar i planområdet.

Särskild arkeologisk kontrollundersökning har genomförts för det område som utgör reservat för Västra vägen (Rv 76). En arkeologisk utredning för området har utförts under våren 2008. Utredningen innefattade en genomgång av historiska kartor och dokumentation i Antikvarisktopografiska arkivet (ATA) och FMIS, en fältinventering inklusive handgrävning av provgrovar. Totalt påträffades tre objekt varav två av dem låg i områdets ytterkant (se karta nedan). Inga av dessa är att betrakta som fornlämning. Däremot påträffades en övrig kulturhistorisk lämning.

Slutsatsen som SAU fattat är att objekten är lämningar av historisk bebyggelse och verksamhet vilket inte bedömts som fornlämningar föreslås inga vidare antikvariska åtgärder inom utredningsområdet. Beslut om vidare antikvariska åtgärder fattas dock av länsstyrelsen i Stockholm.



Bakgrundskarta med utredningsområdet, objekt samt höjdkurvor. Utdrag ur rapport 2008:10

BEBYGGELSEOMRÅDEN

I och med att västra vägen ligger en bit fram i tiden är det naturligt att bygga ut området i etapper, men kommunen har för avsikt att ta fram en detaljplan för hela området direkt för att få helhets perspektivet. En etapputbyggnad är dock ändå tanken.

Dock har den del som i samrådsförslaget berörde fastigheterna Tälje 2:153, 2:183 utgått på grund av Vägverkets invändning mot att detta kvarter omfattar del av den nuvarande allmänna vägen 76 och att en sådan detaljplan inte bör antas innan byggandet av Västra vägen har påbörjats. Detaljplanearbetet för den delen kommer återupptas så snart tidsplanen för västra vägen klargjorts.

Bostäder

Bostadshusen inom området utgörs av äldre enbostadshus och finns på Estunavägens båda sidor.

Väster om Estunavägen finns åtta enbostadshus. De fyra nordligaste av dessa ligger grupperade kring en gammal skogsväg från Vigelsjö gård med anslutning till Estunavägen. Denna anslutning är nu i och med västra vägen planerad att ersättas av en ny väg, som dras söderut från Estunavägen omedelbart öster om fastigheten Tälje 2:183, under Västra vägen för att sedan anslutas till den gamla skogsvägen i norr.

Därmed erhålls även en bra gång- och cykelvägsförbindelse till naturreservatet Vigelsjö.

På fastigheten Tälje 2:45 ligger i dag ett bostadshus som kommer att hamna alldeles för nära västra vägen när den byggs. I och med detta skapar man i denna



detaljplan en ny byggrätt för ett nytt hus längre in på tomten där bullerförhållandena kommer att vara inom riktvärdena när bullerdämpande åtgärder är vidtagna i och med att västra vägen byggs. Vid en byggnation av enbostadshus innan västra vägen byggs bör avstegsmodell kunna användas då man vet att det är under en kortare tid som bostadshuset är utsatt för bullervärden utöver riktvärdena.

På fastigheten Tälje 2:181 ligger idag en bostadsfastighet tillsammans med den verksamhet (Skölds Plåtslageri och Däck) som bedrivs på fastigheten sedan lång tid tillbaka. Firman är registrerad som Byggnadsplåtslageri och gummiverkstad. Tanken är att den även i framtiden ska kunna gå att kombinera boende och mindre verksamheter som inte anses vara störande för omgivande bostäder. Detaljplanen innebär alltså ingen ny markanvändning utan bekräftar redan det som pågår på fastigheten. Eventuell markförorening som uppkommit på grund av verksamheten, åligger fastighetsägaren att åtgärda.

Detaljplaneförslaget för västra vägen redovisar en omkring 200 m lång och 2 m hög skärm, placerad längs vägens västra sida mitt för de nordligaste fastigheterna Tälje 2:39-40, 2:152 och 2:206. Det innebär att vägtrafikbullret förutsätts ligga inom angivna planeringsvärden.

De fem bostadsfastigheterna Tälje 2:146 – 149 samt Färsna 1:8 föreslås alla ingå i detaljplanen, i något fall med möjlighet till avstyckning för ytterligare någon enstaka tomt, då tidigast när västra vägen är utbyggd. Detta med hänsyn till bullersituationen som nu råder utmed Estunavägen.

Arbetsplatser

Från den tidigare antagna fördjupade översiktsplanen för Storsten – Vingelebackeområdet behålls ambitionen att byggnadskvarteren närmast väster om fastigheterna Tälje 2:146 – 149 m fl, endast anvisas till verksamheter som är lämpliga att lokaliseras i närheten av bostäder. Därav kommer planbestämmelsen endast tillåtna handel- kontor och småindustri. Dessutom en begränsning i att det att verksamheten inte får vara störande för omgivande bostäder.

Planområdet i övrigt bedöms vara lämpligt för lokalisering av handelsändamål, kontor till viss del, samt för småindustri med tillverkning och lagerhantering. I den del som kommer att ligga närmast västra vägen kan en mera störande verksamhet tänkas tillåtas och därav kommer planbestämmelsen vara mera flexibel där. De verksamheter på Norra industriområdet som passar in i detta nya område kan ges möjligheten att omlokaliseras hit. Vad avser handel är det i första hand handel med skrymmande varor som kommunen har för avsikt att lokalisera i detta område.



Övrig bebyggelse

Fastigheten Tälje 2:49 utnyttjas idag som förskola. Inom samma fastighet verkar även företag med hantverksservice. När området tas i anspråk för verksamheter av industrikaraktär måste förskoleverksamheten flyttas till ett annat och mindre störningskänsligt område.

Service

Området är beläget i anslutning till tätorten, men avskilt av Norra industriområdet. Avståndet är 2,5 km till Lommarskolan och 2 km till centrum och busstationen. Närmaste livsmedelsbutiker, Coop Forum, Willys och Lidl finns vid Knutby Torg, ca 700 m söder om planområdet. En eller flera livsmedelaffärer kan på sikt komma att etablera sig inom Färsna området.

Gestaltning

Gestaltningen av bebyggelsen i området anses viktig då detta område ligger i en av Norrtäljes entréer till staden för dem som kommer norr ifrån till Norrtälje. Någon bestämmelse om detta är inte införd utan den är bygg- och miljönämnden som prövar detta i samband med bygglovsansökan.

Skyltar

I västra delen av planområdet i anslutning till den rondell som i framtiden kommer att förbinda Vätövägen med Västra vägen, föreslås ett skyltläge som ska kunna nyttjas för alla företagare i området. Tanken är där att det ska kunna uppföras en skylt på pelare där samtliga företag i området ska kunna få plats. Lämplig utformning av skylten kommer att prövas i samband med bygglov av Bygg- och miljönämnden.

Vid infarten till området bör en orienteringstavla anordnas med anvisning om hur besökande hittar i området. Plats för detta bör finnas ca 30 meter in i området där en parkeringsficka anordnas så att bilar lätt kan stanna och läsa på skylten. Området ligger som allmän plats i detaljplanen och kommunen anordnar ytan. Skyltningen ska göras på en pylon där företaget erbjuds att skylta inom vissa angivna ramar. Varumärket får inte förekomma annat än i direkt anslutning till entré till företag.

Skyltar inom området ska placeras i direkt anslutning till verksamheten, antingen på byggnadens fasad eller fristående vid infarten till fastigheten. På en byggnad med flera olika verksamheter ska skyltningen samordnas så att ett tilltalande helhetsintryck ges.



FRIYTOR

Från Väster Knutby har man idag direkt tillgång till Vigelsjö naturreservat. Det förekommer promenader bland boende området. Ett elljusspår korsar Västra vägen norr om planområdet. Banvallen nordöst om Estunavägen är ett viktigt rörelsestråk och den används både som gång-, cykel- och ridväg.

Varken friluftsförbundet eller ridklubben vid Vigelsjö gård utnyttjar idag området.

Ridklubben nyttjar dock banvallen som ridstig, men den ligger strax utanför området.

Boende i detaljplaneområdet antas nyttja skog och mark för promenader och rekreation.

För de arbetsområden som planeras inom planområdet får möjligheten att relativt lätt nå såväl naturreservatet i väster som naturmark i såväl norr som öster anses tillfredsställande.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Estunavägen håller idag en för aktuella trafikmängder mycket låg standard. När Västra vägen är byggd kommer merparten av dagens trafik på Estunavägen att i stället trafikera Västra vägen och den förlängning av Vätövägen som planeras i samma vägutbyggnad.

Estunavägen frigörs därmed för trafikmatning av såväl det nu aktuella planområdet som delar av den planerade stadsdelen Färsna. Denna lösning innebär att dagens Estunavägen ligger kvar, i princip oförändrad efter viss linjustering och kompletterande utbyggnad av gångbanor. Trafikmatningen av arbetsområdet tillgodoses i detta förslag av en ny industrigata, som i sin södra del dras parallellt med och väster om Estunavägen för att längre norrut snedda över densamma för att längs i norr ansluta till en ny lokalgateförbindelse mellan Västra vägen och Färsnas västra del. Längs i norr utanför detaljplanegränsen finns den framtida anslutningen till en ny förbindelse mellan Västra vägen och Färsnas västra del.

Den planerade omstruktureringen av Norra industriområdet medför även behovet att med en gata förbinda norra industriområdet med Estunavägens södra del. Kommunen har nu arbetat fram olika alternativ som känns rimligt och som skulle fungera bra för att köra ut bussar från bussdepån i kv. Stenbocken till Estunavägen. Detta är ett förslag från kommunens sida som redovisas med en rondell i anslutning till Estunavägen. För att kunna förverkliga denna nya



lokalgateförbindelse har en förstudie tagits fram och har varit ute på samråd samtidigt som planen har varit ute på utställning.

Vägverket är idag väghållare av Estunavägen, men när västra vägen är färdigbyggd kommer den att bli en kommunal gata.

Utfarter

Nya utfarter utmed Estunavägen ska godkännas av vägverket, så länge de är huvudman för Estunavägen.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har tagit väl vara på de möjligheter som redan finns och som tillsammans med planerade utbyggnader, kan utvecklas vidare för att ordna ett väl fungerande nät av gamla och nya gång- och cykelförbindelser. Banvallen har i framtiden förutsättningar för att kunna snöröjas och fungera som en bra gång- och cykelförbindelse året runt.

Kollektivtrafik

Den lokala kollektiva trafikförsörjningen kräver någon form av samplanering för motsvarande behov i den blivande stadsdelen Färsna och i Norra industriområdet. Kommunen har inte för avsikt att dra in kollektivtrafik inom det nya verksamhetsområdet, men eventuell ny lokalisering av hållplaster utmed Estunavägen kan komma att behövas.

Parkering

Parkeringar för de som arbetar och besökare inom de planerade verksamheterna ska anordnas inom kvartersmark.

STÖRNINGAR/RISKER

Buller

Bullerstörningarna från Estunavägen är idag besvärande för samtliga boendemiljöer inom området.

Inom området finns cirka 20 bostadshus, de flesta ligger relativt nära Estunavägen med en trafikmängd på cirka 9000 fordon/dygn.

Bostadsbebyggelsen är huvudsakligen koncentrerad till ett område i östra delen av planområdet och ett område i väster.

Västra vägen innebär att de boende i östra delen av planområdet blir mindre bullerstörda än idag eftersom trafiken flyttas från Estunavägen till Västra vägen. De som bor i västra delen av området får bullerskyddsåtgärder tack vare Västra vägen och blir därmed också mindre bullerstörda.

Väster om Estunavägen föreslås två nya tomter för enbostadshus. Dessa kan ha svårigheter att klara riktvärdena för trafikbuller innan de bullerdämpade



åtgärderna som är planerade i och med västra vägen byggs. Tills att bullerdämpande åtgärd är upprättad bör man i detta läge kunna använda sig av avstegsmodellen då det är i direkt anslutning till tätorten och man vet att det är under en kortare tid. Fram tills att bullerdämpande åtgärd är uppförd får man endast tillåta att bostadsrum finns i västra delen av eventuell bostadsbyggnad. Detta för att skapa en sk. tyst sida.

Farligt gods

Estunavägen som idag är väg 76 är en primär transportled för farligtgods. I den framtagna detaljplanen för Västra vägen har man hanterat konsekvenserna av farligt gods och för ett antal fastigheter har man föreslagit riskreducerande åtgärder. I första hand utförs skyddsplank eller skyddsmur i kombination med avstängningsbar ventilation samt förstärkta fönster. Fastigheten Tälje 2:45 har i västra vägen planen inte tagits med bland de fastigheter som det ska utföras skyddsåtgärder på, detta för att den befintliga byggnaden ligger för nära Västra vägen sträckning. I denna plan föreslås en ny byggrätt längre ifrån Västra vägen. Vid en byggnation måste liknande åtgärder utföras på den byggnaden som övriga byggnader i gruppen. Krav på detta kommer ligga i samband med bygglovsprövningen.

Som komplement till ovanstående har kommunen tagit fram en riskbedömning för denna detaljplan där man undersökt om riskbilden orsakad av transporter av farligt gods är av sådan karaktär att den kräver riskreducerande åtgärder.

De risker som identifierats, och som med avseende på personsäkerheten bedöms kunna påverka planområdet, är förknippade med transporter av brandfarliga vätskor. Risknivån bedöms vara av sådan karaktär att riskreducerande åtgärder bör genomföras.

För att reducera riskerna förknippade med farligt gods-transporter har ett antal förslag på riskreducerande åtgärder tagits fram.

I första hand skall åtgärder vidtas för att sänka individrisken inom ett avstånd på 30 meter närmast de båda vägarna.

För den **befintliga väg 76** kan de riskreducerande åtgärderna göras tillfälliga avseende 30-meterszonen från vägen, d.v.s. så länge det transporteras farligt gods på vägen:

- En avskiljande barriär (vall, mur eller plank) i obrännbart material bör uppföras för reduktion av värmestrålning i händelse av brand på vägen samt att förhindra att fordonet och godset lämnar vägbanan i riktning mot planområdet.
- Ett alternativ till denna åtgärd är att byggnadernas fasader utförs i obrännbart material (t.ex. betong eller tegel) som skydd mot värmestrålning från pölbrand. Brandklassning gäller även fönster, dörrar och andra öppningar i dessa fasader. Detta antas även reducera sannolikheten för brandspridning.



- Dessutom bör placering av utrymningsvägar ske så att de ej ligger inom riskområdet för att underlätta trygg och säker utrymning av byggnader i händelse av olycka.

För den **planerade Västra vägen** rekommenderas följande åtgärder:

- Inga verksamheter bör helst anläggas inom ett avstånd på 30 meter från vägen.
- Är ovanstående åtgärd inte möjlig eller önskvärd att genomföra bör även här en avskiljande barriär i obrännbart material uppföras eller att byggnadernas fasader, fönster, dörrar och andra öppningar utförs i obrännbart material/brandklassade.
- Mellan transportled och planområde kan ett dike anordnas för att samla upp utsläpp samt reducera konsekvensen vid ett vätskeutsläpp.
- Placering av entréer och utrymningsvägar bör ske så att de ej ligger inom riskområdet 30 meter.
- Placering av öppningar för tilluft bör ske på den sida av byggnaderna som exponeras minst vid en olycka på vägen.

För övrig information, se separat riskbedömning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

I området är det två fastigheter fullt anslutna till det kommunala VA-nätet. Elva fastigheter är anslutna enbart till det kommunala vattenledningssystemet medan åtta fastigheter har privata lösningar för både vatten och avlopp. Planen förutsätter att VA-nätet byggs ut till området. Fastigheter inom området kommer inte ha möjlighet att välja vilket de vill ha, utan samtliga kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

En dagvattenanläggning planeras i anslutning till området i Färsna dalen. Denna dagvattenanläggning kommer att planeras i samband med en fortsatt utbyggnad av Färsna området.

Placering av pumpstation kommer att ske på fastigheten Tälje 2:151. Placeringen av denna kommer inte att ingå i denna detaljplan utan kommer vid en fortsättning av detaljplanen i Färsna tas med i denna. Avståndet till närmaste bostäder kommer att bli mer än 50 m, vilket innebär att det inte kommer att finnas någon risk för negativ inverkan på bostadsbebyggelsen inom detta planområde.

Dagvatten

Dagvatten inom tomtmark skall omhändertas lokalt genom infiltration eller fördröjningsmagasin före ev. avledning till dagvattenledning.

Markavvattningsföretag

De fastigheter som ligger öster om Estunavägen berörs till viss del av ett markavvattningsföretag som finns. Företaget gäller som vattendom fram till dess



att en ny dom meddelas via miljödomstolen, eller att företaget upphör. Det är även möjligt att hos miljödomstolen begära att ett torrlägningsföretag omprövas. En särskild dagvattenutredning ska göras som klarlägger eventuell påverkan på befintligt markavvattningsföretag.

El

En liten transformatoranläggning finns på kommunens fastighet Tälje 2:47 invid den gamla banvallen. Med utbyggnaden av planerade verksamhetsområden kommer ytterligare anläggningar att behöva placeras inom planområdet. Valet av platser för sådan lokalisering hänger samman med de individuella kraft- behov som olika företag kan ha, och kan därför ännu inte förutses.

De luftburna 20 kV-ledningar som ligger direkt söder om planområdet föreslås i nuläget vara kvar och anses inte påverkas av liggande planförslag.

Ledningar inom området byggs ut i samband med vägutbyggnaden.

Värme

Utbyggnad av fjärrvärmenätet till planområdet bör finnas.

Tele och bredband

Förberedelser för framtida infrastruktur avseende telekommunikation skall utföras inom planområdet i samband med utbyggnad av gator och vägar.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Norrtälje kommuns lokala renhållning. Ett utrymme för källsortering skall finnas för verksamheternas behov inom planområdet. Plats för detta kommer att redovisas inför antagande.

BARNKONSEKVENSER

Planområdet med sin inriktning mot verksamheter utgör inte en naturlig plats för barn att vistas på. De stora rörelserna och målpunkterna även för barn kan antas ske utmed de gång- och cykelstråk som planeras i området.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

De gång- och cykelvägar som löper längs lokalgatan genom området ligger intill körbanan och däremellan planteras träd inte skymmer sikten. Vid de delar av gator som vetter mot obebyggda områden blir det extra viktigt att placera och utforma gatubelysning på ett bra sätt. Planteringar inom kvartersgatorna ska också placeras och utformas så de tillåter god sikt.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid på femton år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft

Separat genomförande beskrivning har upprättats.

LEDNINGSKONTORET

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Helena Purmonen
Planarkitekt