



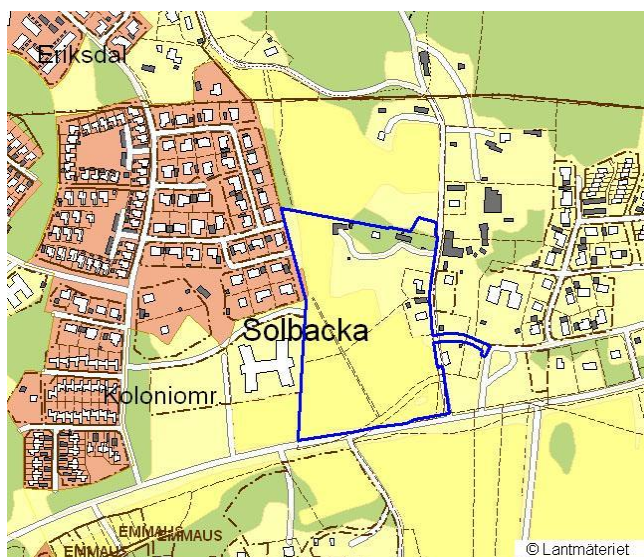
**NORRTÄLJE
KOMMUN**

**SAMRÅDSFÖRSLAG 2012-12-04
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2013-10-24
ANTAGANDEHANDLING**

**Detaljplan för fastigheterna Tälje 3:186, 3:326, s:34-35
med flera, Solbacka trädgård, i Norrtälje stad- enligt ÄPBL**

Dnr 11-1448.214

Ks 11-1136



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Trafikbullerutredning, 2007-05-31, ÅF-Ingemansson AB

Trafikbullerberäkning, 2013-06-11, ÅF Infrastructure AB

Arkeologisk utredning, SAU 2008

Miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2008-07-10

Geoteknisk undersökning, Markdata AB 2007-05-25

Kompletterande jordprovtagning, Enviplan 2012-12-11

Platsspecifika riktvärden, Trapezia Miljökonsult, projektnummer 6623

Groddjursinventering, Torbjörn Peterson, maj 2012

Dagvattenutredning Solbacka trädgård, Bylero 2012-12-05 rev. 2013-10-22

Projekteringsförutsättningar för dagvatten, Bylero 2013-10-17

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



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas i syfte att möjliggöra ett nytt bostadsområde med mindre flerbostadshus i två plan (ca 42 stycken) samt friliggande villor (ca 30 stycken) och/eller radhusbebyggelse.

PLANDATA

Planområdet ligger i nordöstra delen av Norrtälje, cirka 2,5 km från Norrtälje centrum. I söder avgränsas området av Vätövägen. Planområdet omfattar fastigheterna Tälje 3:185, 3:186, 3:192, 3:326 samt del av fastigheterna Tälje 3:1, 3:188, 3:200, 3:179 och s:34-35.



Åker och ängsmark i södra delen av området

Markägförhållanden

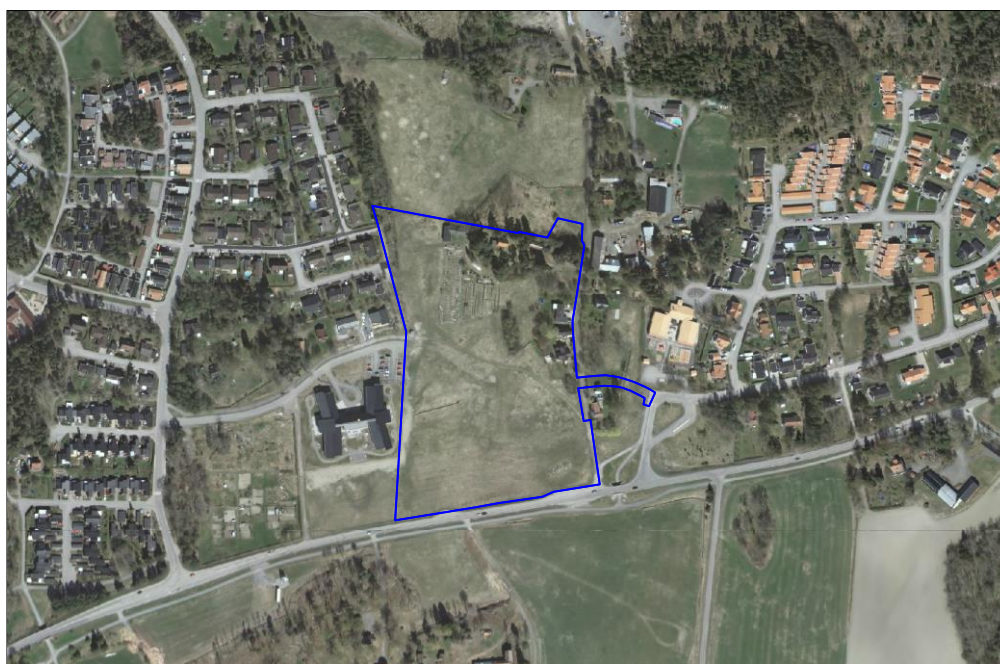
Marken ägs av Solbacka trädgård Exploatering AB, Norrtälje kommun samt av andra privata fastighetsägare. Ett samfällt f.d. dike, Tälje s:34, samt den samfälllda vägen Tälje s:35 berörs.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

För området har det tidigare tagits fram ett förslag med 38 radhus. Planen var på samråd under sensommaren 2007 och utställning skedde under hösten 2008. Den dåvarande intressenten gick i konkurs och projektet köptes av nuvarande intressent. Förslaget omfattar nu mindre flerbostadshus i två våningar samt friliggande villor och/eller radhus.



Flygfoto över området

I *Översiktsplan 2040 Norrtälje kommun* konstateras att det sker en utveckling av Norrtälje stad i och med utbyggnaden av Solbacka och Långgarn.

I *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*, antagen 2004, anges marken som ”bebyggelseområde huvudsakligen bostäder” och fastigheterna ligger inom ett randområde där föreslagen bebyggelse inte får försvåra en långsiktig lämplig utveckling för staden och randområdet. Då planförslaget stämmer med utvecklingsplanen är upprättande av detaljplaneprogram inte nödvändigt.



Detaljplan

Området berör en liten del av detaljplanen för Körsbäret 4, Tälje 3:196, 3:199 m.fl. i Norrtälje stad (laga kraft 2008-05-15). Genomförandetiden för denna detaljplan har gått ut.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs, inga kända fornlämningar finns i området. En särskild arkeologisk utredning har genomförts och inga kända fornlämningar hittades.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 5 kap 18§ ÄPBL eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som bedöms ha betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas sammanfattningsvis nedan:

Buller

Trafikbuller genereras i dagsläget från Vätövägen. De rekommenderade riktlinjerna för trafikbullernivåer från Boverket ska efterföljas. Detta innebär att en bullerskyddande åtgärd krävs om marken närmast Vätövägen ska kunna bebyggas. Ställningstagandet är gjort utifrån dagens hastighetsbegränsning om 70 km/h men även utifrån möjligheten att hastigheten i framtiden skulle kunna reduceras till 50km/h.

Vatten, miljökvalitetsnormer

EUs vattendirektiv (ramdirektivet för vatten) infördes i den svenska lagstiftningen år 2004 och benämns i Sverige för Vattenförvaltningen. Den utgår från vattnets naturliga avrinningsområden istället för administrativa gränser. Vattnets nuvarande ekologiska status, dvs dess miljötillstånd, bedöms enligt en femgradig skala; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Målet är att inga vatten ska försämrats och att alla vatten ska uppnå minst miljökvalitetsnormen god status år 2015. En miljökvalitetsnorm uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt.



Planområdet ingår i ett delavrinningsområde och huvudavrinningsområde med avrinning mot Norrtäljeviken. Norrtäljeviken är recipient för dagvatten ifrån området och har miljökvalitetsnormen:

- otillfredsställande ekologisk status (2009). Tidsfrist till 2021 på grund av att det är tekniskt omöjligt att uppnå god status till 2015.
- god kemisk status (exkl. kvicksilver), förväntas bibehålla detta år 2015

Planens påverkan på avrinningsområdet och recipienten bedöms inte medföra några konsekvenser av betydelse för vattenkvaliteten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Området har tidigare varit bebyggt med växthus vilka nu till större delen har rivits. I anslutning till området finns det friliggande villor, en förskola samt ett äldreboende.

Ny bebyggelse

Området kommer att utvecklas i stilen småskalig bostadsbebyggelse.

Planen medger dels flerbostadshus i två våningar i den nordvästra delen och dels, i övriga delar, friliggande villor, radhus eller sammanbyggda hus över tomtgräns i en till två våningar. Även garage och förråd kan sammanbyggas över tomtgräns.



Illustrationsplan. Illustrationen är ett exempel på hur området skulle kunna bebyggas med friliggande villor och flerfamiljshus.

Byggnadshöjden närmast från Vätövägen kan endast tillåtas i en våning för att kunna hålla riktvärdet för trafikbuller. Inte heller inredd vind kan tillåtas.



I övriga delar av området tillåts byggnader uppföras i två våningar samt sammanbyggas över tomtgräns. För att dessa byggnader ska stämma mot befintlig omkringliggande villabebyggelse samt mot planerade enplansvillor i södra delen tillåts inte inredd vind i dessa delar.

Flerbostadshusen är tänkta att uppföras med träfasader. Komplementbyggnader uppförs i samma stil och placeras i möjligaste mån så att varje hus får en egen innergård. Gemensamma parkeringsytor samordnas inom planerad bostadsfastighet, odlingslotter placeras ut och ytor för lek och utevistelse anordnas.

Tomtstorlekar för friliggande hus föreslås till mellan cirka 700 - 1000 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för friliggande tomter, enplansvillor, föreslås till 250 kvm på tomter med minsta storlek 850 kvm. För tvåplanshus föreslås den största sammanlagda byggnadsarean till 200 kvm på tomter med minst en storlek på 700 kvm. Byggs friliggande villor får upp till 60 kvm av byggnadsarean användas för komplementbyggnad.

I stora delar av området tillåts även radhus/kedjehus. Byggnadsarean får då uppgå till högst 80 kvm för bostadshus och 35 kvm stora komplementbyggnader, minsta tomtstorlek 200 kvm.

I områdets norra del avsätts marks som allmän platsmark kring den befintliga dammen. Lek och utevistelse förväntas ske här, åtgärder såsom informationsskyltar angående biotop och arter kan vara aktuella samt skyddsåtgärder kring damm.

Tillgänglighetskrav för funktionshindrade enligt gällande lagstiftning ska uppfyllas.

Service

Området är beläget i anslutning till tätorten. Avståndet till centrum och busstationen är 2,5 km och till närmaste grundskola är det cirka 1 km. Livsmedelsbutiker ligger ungefär 1-1,5 km sydväst om området.

Mark och vegetation

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

En geoteknisk utredning genomfördes 2007-05-25 av Markdata AB.

Utredningen berör inte det aktuella området för bebyggelse i sin helhet utan



behöver kompletteras med ytterligare information närmare Vätövägen under bygglovskedet.

Områdets södra del konstaterades utgöras av ett lerområde med lös lera under ett torrskorpelager. Platsen är öppen och består av åker och ängsmark. Åtgärder såsom pålning kan bli aktuella.

Norr om höjdkurvan 6 m består grunden av fyllning inom växthusdelen på fastare sediment av lera och silt, därunder morän. Längst i norr förekommer morän direkt från markytan.

I norra delen finns delar kvar av växthusen och en övergiven villa med tillhörande lada/uthus. Vegetationen består av barrträd och buskar. I området finns det även en damm.



Öppet vatten och byggnader i norra delen av området

Berg i dagen förekommer lokalt över hela området. För området söder om höjdkurvan 6 m gäller att uppfyllnader över 1 m och schakter djupare än 1,5 m kan orsaka markbrott.

Anläggning av bullervall måste anpassas efter rådande markförhållanden. Det kan vara aktuellt att förbelasta marken. Inom naturområdet där bullervallen kan uppföras ska även dagvatten från hela planområdet kunna fördröjas och flöden utjämnas. Ytan för den samlade dagvattenfördröjningen måste samordnas med den planerade bullervallen och hänsyn tas till omgivande höjder.



Markföroreningar och markradon

En miljöteknisk markundersökning är framtagen av Bjerking 2008-07-10. Syftet var att undersöka om det finns markföroreningar från den gamla handelsträdgården inför planerad byggnation av bostäder.

Jordprover visar på förhöjda halter av arsenik i en punkt samt för bly i ett prov från de mindre växthusen. Även vissa pesticider konstaterades i ett samlingsprov från de tre mindre växthusen. En kompletterande analys av pesticider och tungmetaller har därför genomförts på platsen för växthusen.

Då den nya exploateringen genomförs kan förorenade jordmassor komma att flyttas särskilt i den södra delen av området. Provtagning av jordmassorna bör ske så att det säkerställs att förorenade jordmassorna hanteras på ett korrekt sätt.

Enviplan utförde kompletterande jordprovtagning vilket sammanställdes i en rapport 2012-12-11. Provtagningen visar bland annat en hög halt av bly i det mittersta växthuset. Provtagningen påvisar även förekomst av pesticider vilket man i utredningen inte tar ställning till utan hänvisar till framtida kompletterande utredning av sakkunnig.

Eftersom det saknas nationella riktvärden för pesticider har utredningen Platsspecifika riktvärden för 4,4-diklordifenylkloretan (DDT), Dieldrin och Pentaklornitrobensen (Kvintozen) vid Solbacka trädgård på fastigheten Tälje 3:186 m.fl. i Norrtälje kommun, Stockholms Län, tagits fram av Trapezia Miljökonsult. Ett förslag till saneringsplan har lämnats in till Bygg- och miljökontoret.

Marken har klassats som högradonmark. Detta innebär att byggnader ska utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Inför bygglov ska föroreningens utbredning fastställas och en saneringsplan tas fram dessa åtgärder bör ske i dialog med kommunen.



Skyddade arter

Det har konstaterats att miljön vid dammen i den norra delen av området är typisk för vattensalamander. Detta är gemensamt för alla artens landmiljöer: fuktiga sprickor, skrevor och markhåligheter där djuren finner tillflykt dagtid, liksom förekomst av frisk och fuktig mark med något parti skog samt närhet till en eller flera vattensamlingar (Åtgärdsprogram för bevarande av större vattensalamander och dess livsmiljöer rapport 5636, Naturvårdsverket 2007).

Större vattensalamander (*Triturus cristatus*) och mindre vattensalamander (*Lissotriton* [*Triturus*] *vulgaris*) är fridlysta enligt artskyddsförordningen (2007:845). Detta innebär att det är förbjudet att skada, döda och fånga vilt levande exemplar. Det är också förbjudet att skada artens ägg eller larver, eller ta bort dem från vattnet samt skada eller förstöra artens livsmiljöer.

En groddjursinventering för Solbacka trädgård är genomförd i maj 2013. Ingen förekomst av större vattensalamander kunde konstateras däremot gav inventeringen resultat avseende groddjur, mindre vattensalamander. Djuren som hittades var anmärkningsvärt stora. Trädgårdsdammen tycks vara av högt värde då den förefaller vara den enda stabila lokalen för groddjur i hela området med god vattenstatus och ett betydande vattendjup. Inom området representerar dammen ett ekosystem med unik artuppsättning och en biologisk mångfald som berikar området.

I detaljplanen hanteras dammen samt närområdet kring denna som allmän platsmark, natur. En skötselplan bör upprättas för att säkerställa att dammen med närområde sköts på ett sätt så att den biologiska mångfalden kan bibehållas över tid.



Mindre vattensalamander från dammen, bilder Torbjörn Peterson



FRIYTOR

Lek och rekreation

Bostadskvarteren utformas småskaligt vilket kommer att leda till en säkrare trafikmiljö för barn. Gemensamt utrymme för lek bereds inom flerbostadsområdet. Det område som avsätts som natur kring dammen i områdets nordöstra del kommer också att kunna användas för lek och närrekreation för de boende i området. I omgivningarna finns möjlighet till rekreation i större naturområden.

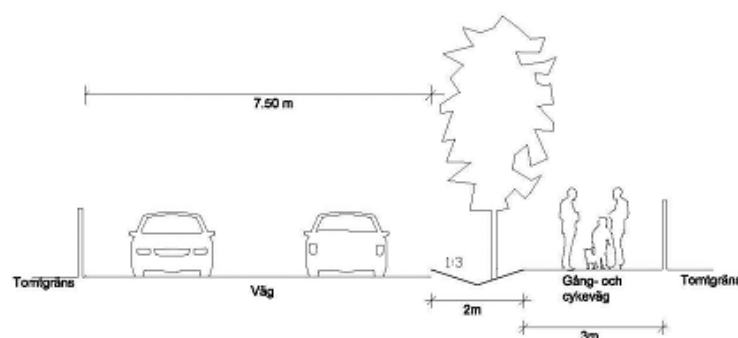
GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Området utförs med en gata i öst-västlig riktning, dimensionerad för busstrafik. Angöring från Vätövägen sker i huvudsak österifrån där den nya lokalgatan ansluter till befintlig väg. Lokalgatan utförs med cykel- och gångstråk samt trädallé.

Angöringsgator in till villakvarteren utförs även de som kommunala lokalgator. Angöringsgata in till flerbostadsområdet utförs som en gemensamhetsanläggning.

VÄGSEKTION



Principskiss gatusnitt för lokalgatan i öst-västlig riktning genom området.



Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Vätövägen söder om området och i anslutning till vändplanen framför förskolan, öster om området. Vätövägen trafikeras med bussar mot bland annat Vätö, Gåsvik och Harö. Bussar som har som destination Solbacka följer lokala slingor inom Norrtälje stad, vilket även den buss som trafikerar den nya lokalgatan kommer att göra.

Parkering

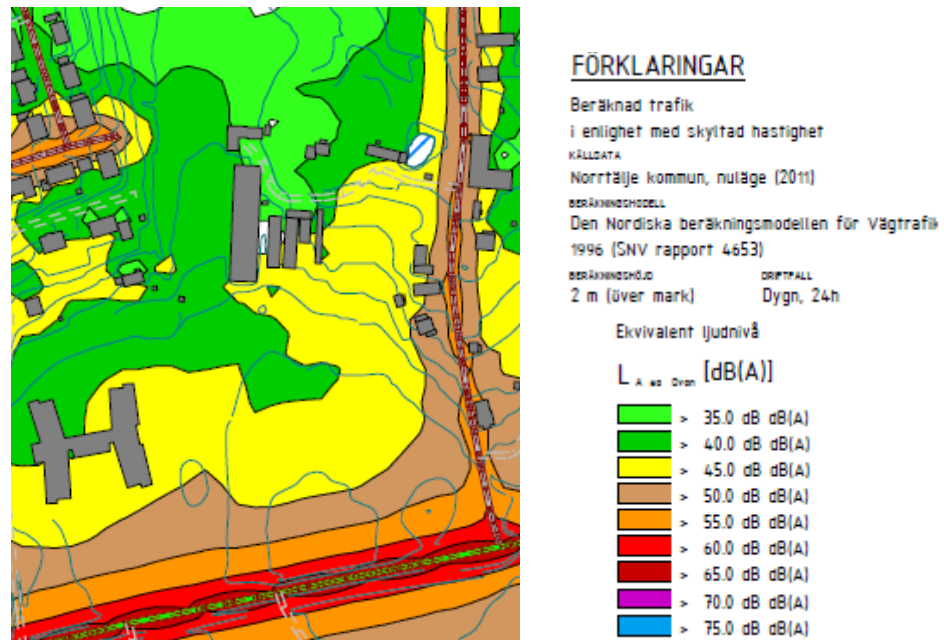
Parkering sker på tomtmark. För det planerade flerbostadsområdet sker parkering på anvisad plats.

STÖRNINGAR

Buller

Planområdets södra del utsätts för trafikbuller från Vätövägen. En bullerutredning är framtagen av ÅF-Ingemansson AB 2007-05-31 inför framtagandet av den tidigare planerade bebyggelsen. Det finns även en bullerkartläggning för Norrtälje tätort som Tyréns tagit fram 2011-04-06.

Ytterligare en utredning har tagits fram av ÅF Infrastructure, 2013-06-11. I beräkningen har hänsyn tagits till vägbullertrafik samt busstrafik från lokalgata. Beräkningar har även gjorts med tillägg av bullervall/bullerskärm som antagits ha en verkningsgrad av 0-180 grader.



Berört planområde, ur bullerkarta för Norrtälje tätort, Tyréns AB, 2011-04-06.

Resultaten är redovisade i en tabell och utgår ifrån hastigheterna 50 km/h och 70 km/h. Den beräknade trafikbullernivån har redovisats på 2 m höjd och på 5 m höjd. Konsekvenserna av placering av bullerskydd om 1,5 m, 2,0 m och 2,5 m över vägmitt, 10 m från vägmitt presenteras.

Att reducera hastigheten på Vätövägen är inte aktuellt i nuläget och därmed är det hastigheten 70 km/h som gäller vid planeringen.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid 70 km/h

55 dB(A) 5 m över mark

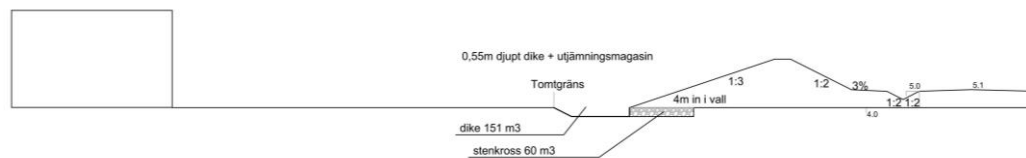
55 dB(A) 2 m över mark

0 50 100m

Trafikbullerberäkning med hastigheten 70 km/h på Vätövägen, utan bullerskyddsåtgärder (ÅF Infrastructure AB, 2013-06-11).

För att kunna placera bebyggelsen längs Vätövägen söder om lokalgatan, krävs det ett bullerskydd om ca 2 meter högt, 150-200 meter i längd för att hålla riktlinjen om 55dBA ekvivalent ljudnivå för våningsplan 1.

Planerade bostäder har tillgång till uteplats med högst 70dBA maximal ljudnivå.



Principsektion; dagvattenomhändertagande och bullervall. Skissen anger ett förslag till möjlig lösning av hur bullervall och yta för dagvatten kan anläggas inom naturområdet längs Vätövägen.

Buller från busstrafik på bussgata genom området blir ca 50 dBA ekvivalent och 77 dBA maximal ljudnivå vid mest utsatt fasad. Den ekvivalenta ljudnivån förväntas kunna innehållas utefter bussgatan.

Bullerskyddet ska uppföras på kommunal mark och skötas av kommunen. Bullerskyddet ska byggas så att riktlinjerna för trafikbuller innehålls.



Exempel på släntplanteringar. Foto: Veg Tech AB

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar i området är förlagda i lokalgatan, i gång- och cykelvägen samt på kvartersmark. Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Förprojektering av vatten och avlopp finns framtaget.



Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt. Genom fördröjning och infiltration reduceras flöden och färre ämnen lakas ut till recipienten.

Dagvattenhanteringen regleras i plankartan med planbestämmelser.

En dagvattenutredning har tagits fram av Bylero (2012-12-05, rev. 2013-10-22). Även en utredning kallad Projekteringsförutsättningar för dagvatten finns som underlag för detaljplanen (Bylero, 2013-10-17). Enligt dagvattenutredningen har området mycket bra höjdmässiga förutsättningar för att få till en ytlig avrinning med ett centralt avrinningsstråk.

Projekteringsförutsättningarna har varit att det kommande dagvattenflödet från Solbacka trädgård efter exploatering ska motsvara de beräknade befintliga flödena.

I dagvattenutredningen konstateras att området sluttar mot Vätövägen vilket innebär att den damm som finns i norra delen av området inte kan nyttjas för uppsamling för dagvatten. Istället kommer en dagvattenanläggning som kan ta en volym på ca 210 m³ att behövas i anslutning till bullervallen inom naturområdet i områdets södra del för att kunna ta hand om dagvattnet vid kraftiga regn. Ytan kommuniceras med befintligt ledningsnät och kan nyttjas som tillfällig utjämning och bräddning.

Flödesberäkningarna visar en ökad avrinning efter exploatering vilket kan förväntas då tidigare öppen ängsyta omvandlas till bebyggd mark med takytor och hårdgjorda ytor för väg och parkering. Fördröjning av dagvattnet rekommenderas ske genom att det avleds över grönytor eller andra genomsläppliga ytor samt ledas mot ett centralt avrinningsstråk. För att begränsa avrinning från intilliggande områden bör omkringliggande diken bevaras i möjligaste mån.

Dagvatten som inte kan omhändertas lokalt får endast ledas till konventionellt dagvattensystem efter fördröjning eller bräddning.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen utförs i samråd med Räddningstjänsten.



El, fjärrvärme

Planerad bebyggelse kopplas till fjärrvärmeledning som finns tillgänglig i den nya lokalgatan som ansluter till planområdet. Eventuell flytt av befintliga ledningar ska samrådas med Norrtälje Energi AB.

Transformatorstation finns i östra delen av området norr om lokalgatan. Området ansluts till det kommunala elnätet.

Bredband

Det finns fiberkablar i närområdet. Dessa berörs inte av förslaget till detaljplan. Bebyggda fastigheter kan anslutas till befintligt fibernät.

Sophantering

Sophämtning sker vid varje enskilt bostadshus samt vid de gemensamma sophus som finns placerade på ett för renhållningen tillgängliga platser inom flerbostadshusområdet. Vändmöjlighet för renhållningens fordon ska beredas.

BARNKONSEKVENSER

Om området bebyggs som villabebyggelse innebär det att utevistelse kan ske nära bostaden. I flerbostadshusområdet bör lekyta iordningställas.

Kvartersmiljön samt gång- och cykelvägen genom området som skiljer fotgängarna från biltrafiken bidrar till reducerade hastigheter och ger en bättre trafikmiljö för barn.

Ett mindre område i norra delen kring dammen kommer att kunna nyttjas för utevistelse och lek.

En bussmidja i västra delen av lokalgatan kommer att reducera genomfartstrafik mellan gamla och nya Solbacka.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Medverkande i upprättandet av detaljplanen

Eva Källander, Mark- och exploateringschef, Helena Purmonen, planarkitekt, Linda Wiking, planarkitekt, Henrik Nyberg, brandingenjör, Essi Bagheri, VA-ingenjör, Malin Olofsson miljö- och hälsoskyddsinspektör, Senad Glamocak, bygglovarkitekt, Pernilla Logren, trafikingenjör, Robert Klingvall, trafikingenjör, Joakim Risom, arkitekt, Sweco Architects AB, Mikael Öst, Solbacka Trädgård Exploatering AB, Rolf Nyström, Solbacka Trädgård Exploatering AB, Tommy Jägenstedt, Skanska, Anders Hellman BoKlok Housing AB, Susanne Forsvik BoKlok Housing AB.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Torkel Andersson
Planeringschef

Kristina Nitsch
Landskapsarkitekt LAR/MSA
Sweco Architects AB