

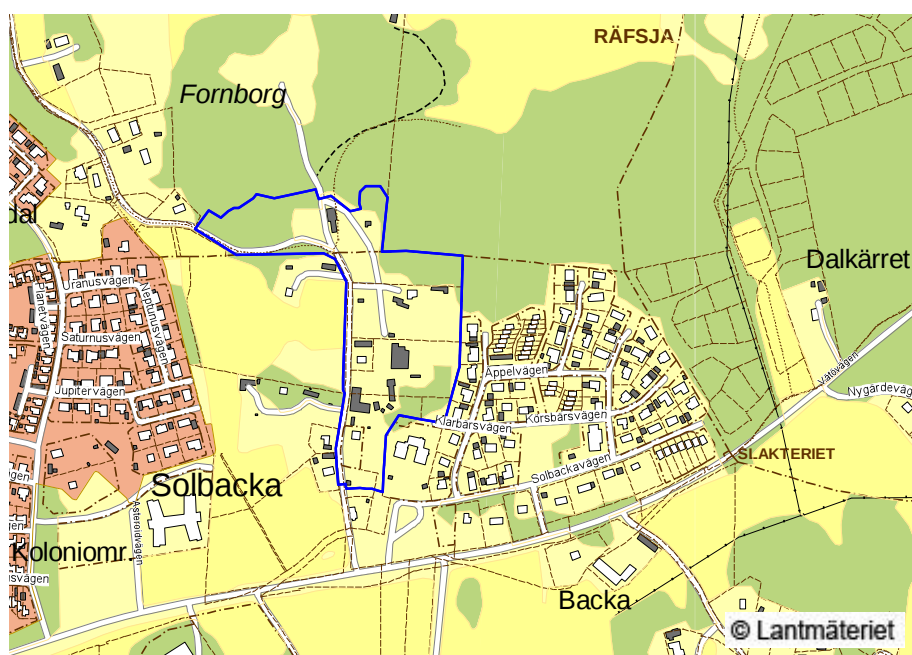


NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2013-10-07
GRANSKNINGSFÖRSLAG 2014-02-26
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Tälje 3:187 och Tälje s:35 med flera i Norrtälje stad – enligt PBL

Dnr 12-270.214
Ks 12-263.214



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Denna beskrivning

Plankarta med bestämmelser

Översiktlig markundersökning (Enviplan AB, 2013-08-28)

Dagvattenutredning (Upplunda Bygg och Vatten AB, 2014-02-10)

Särskild arkeologisk utredning (Arkeologistik AB, Rapport 2014:3)

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



ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Den 2 maj 2011 började en ny plan- och bygglag (2010:900) att gälla. Enligt de övergångsbestämmelser som finns i lagen ska planärenden som påbörjades innan detta datum göras efter det regelverk som finns i plan- och bygglagen (1987:10)

Arbetet med denna plan är påbörjat efter den 2 maj 2011, vilket innebär att planen hanteras enligt PBL 2010:900.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att pröva lämpligheten att anordna ca 14 friliggande villor, 6 parhus, upp till 42 bostadsrättslägenheter och 30 lägenheter som planeras uppföras av Roslagsbostäder i form av hyresrätter. Planen tillåter även att de två områdena som avsetts för flerfamiljshus är möjliga att bebygga med enbostadshus/parhus. Inom planområdet finns idag tre befintliga enbostadshus. Avsikten är att två av dessa bostadshus bibehålls. Detaljplanen reglerar även byggrätter, utformningsfrågor, gemensamhetsanläggningar och gatuutbyggnad.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i nordöstra utkanten av Norrtälje ca 2,5 km från centrum. Området utgörs idag till viss del av skogsmark, men präglas till största delen av fastighetsägarens före detta verksamhet (mark- och maskinentreprenad) som tidigare fanns i den södra delen av ägorna. På fastigheten Tälje 1:187 har handelsträdgårdsverksamhet bedrivits under åren 1940-1990.

Planområdet är på ca 5,9 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ägs till största delen av en fastighetsägare, sökanden.

Norrtälje kommun äger idag fastigheten Tälje 3:179, som ligger i den södra delen av planområdet.

Den bebyggda fastigheten Tälje 3:189 ägs av en privatperson, annan än sökanden.



Ytterligare en privatperson äger idag fastigheten Tälje 3:190, vilken berörs då Räfsjavägen behöver breddas.

Detaljplanen berör även samfälligheterna Tälje s:35, Räfsja s:1, s:4 samt gemensamhetsanläggningen Räfsja ga:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I *Översiktsplan 2040 Norrtälje kommun*, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-09, konstateras att det sker en utveckling av Norrtälje stad i och med utbyggnaden av Solbacka och Långgarn. I *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* antagen av kommunfullmäktige i mars 2004 anges del av området som ”Bebyggelseområde, huvudsakligen bostäder” och inom det så kallade randområdet där föreslagen bebyggelse inte får försvåra en långsiktigt lämplig utveckling för staden och randområdet.

Planförslaget är i linje med utvecklingsplanen. Därför är upprättande av ett detaljplaneprogram inte nödvändigt. Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanelagt.

ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsekontoret har tillstyrkt ansökan 2011-09-26, att sökanden på egen bekostnad och i samarbete med kommunstyrelsekontoret, får upprätta en detaljplan.

BEHOVSBEDÖMNING

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 präglas idag till största delen av fastighetsägarens verksamhet som tidigare varit belägen i de södra delarna av planområdet. I norra delen av området är det en del som är skogsmark. I öster finns en öppen äng under igenväxande och söder om den finns en träddunge. Två ekar har mätts in inom planområdet, i övrigt har inga särskilt skyddsvärda naturvärden identifierats.

Egenskaper

I *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* antagen av kommunfullmäktige i mars 2004 anges del av området som "Bebyggelseområde, huvudsakligen bostäder" och inom det så kallade randområdet där föreslagen bebyggelse inte får försvåra en långsiktigt lämplig utveckling för staden och randområdet.

Planen

Planen syftar till att pröva möjligheten till att bygga samman de redan etablerade småhusområden som finns, öster och väster om aktuellt planområde. I närområdet har en ökad efterfrågan på småhus skett under de senaste åren.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan och behovet av MKB

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten då området ligger i direkt anslutning till tätortsområde och kan ses som en naturlig sammankoppling mellan de redan byggda småhusområdena. Planförslaget innebär en omvandling av ett redan i anspråktaget område till ett bostadsområde. Den tillkommande bebyggelsen ses som en komplettering av omgivande bebyggelse.

Planen bedöms inte ge påverkan på några speciella särdrag i naturen eller i kulturarvet. Området bedöms inte vara betydelsefullt för friluftslivets intressen. Planens genomförande innebär inte risk för människors hälsa eller miljön eller till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Planen berör inga riksintressen.

Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till redovisas i planbeskrivningen.



Buller

Trafikbuller sprids från Vätövägen. Föreslagen bebyggelse ligger enligt kommunens bullerkartläggning för Norrtälje tätort (Tyréns 2011-04-06) inom max 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Vatten, miljö kvalitetsnormer

Planområdet ingår i ett delavrinningsområden och huvudavrinningsområde med avrinning mot Norrtäljeviken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet består i öster till viss del av åker och ängsmark. Till största delen har området till nyligen varit ianspråktaget för fastighetsägarens mark- och maskinentreprenörsfirma. För övrigt i området finns idag några villor, uthus, maskinhall samt vegetation. Berg i dagen förekommer lokalt inom delar av området. Området sluttar mot söder med de högsta partierna (26 möh) i de norra delarna. I söder är höjden över havet 8 m.



Blå markering redovisar planområdet.



Väster om planområdet finns en gammal damm där det i en utredning (Groddjursinventering i Solbacka trädgård, av Torbjörn Peterson, Herpetologisk konsult, Maj 2013) konstaterats att trädgårdsdammen har en population av mindre vattensalamander. Aktuella uppgifter påvisar tidigare förekomst av flera arter av groddjur där. Samtliga svenska groddjur är fridlysta med stöd av Artskyddsförordningen (2007:845). Djuren och deras livsmiljöer får inte skadas. Trädgårdsdammen förefaller vara den enda stabila lokalen för groddjur i hela området och den enda som har en god vattenstatus och ett betydande vattendjup vilket gynnar groddjuren. Skulle denna damm försvinna skulle det kunna innebära att groddjurens bevarandestatus i området allvarligt försämrats och att de även kan riskera att utplånas lokalt. Dammen utgör ett lekvatten och en födosöksplats och ett vattenhål för fåglar, groddjur och troligen däggdjur och kanske även ett jakthabitat för insektsätande fladdermöss. Dammen representerar i området ett ekosystem med en unik artuppsättning och en biologisk mångfald som berikar den som i övrigt finns i området. Dammen ligger inom ett område som är under pågående planläggning (detaljplan för fastigheterna Tälje 3:186, 3:326, s:34-35 m fl, Solbacka trädgård).

Inom planområdet finns ett par ekar som ska försöka bevaras. Den ena av dem ges en skyddsbestämmelse i detaljplanen.

Förorenad mark

En översiktlig markundersökning har gjorts (Enviplan AB, 2013-08-28). Planområdet har där delats upp i tre områden från norr till söder.

I den norra delen av planområdet, på fastigheten Räfsja 1:12, fanns tidigare en ladugård som hyrts ut till bland annat båtförvaring. De omkringliggande ytorna nyttjas för uppställning av fordon, containers mm. I detta område har ytliga fläckar med petroleumspill påträffats. Några kubikmeter massor kommer att behöva schaktas bort. Massornas föroreningsgrad är ringa och överskrider troligen inte gränsen för mindre känslig markanvändning (MKN).

På fastigheten Tälje 3:187 har en handelsträdgård funnits mellan åren 1940-1990. Till uppvärmningen användes till en början kol, i början av 1970-talet byttes kolet ut mot olja. I detta område bedöms ca 90 m³ att behöva köras bort. Massornas föroreningsgrad är svår att bedöma eftersom de endast är relaterade till platsspecifika riktvärden. Enligt Enviplans utredning (2013-08-28) saknas ännu enhetliga bedömningsgrunder för pesticider. Förslag till platsspecifika



riktvärden för pesticider har därför tagits fram av Trapezia, projektnummer 6618 (rev 2014-02-05).

Det har sedan 1980-talet pågått en verksamhet inom åkeri- och maskinentreprenad på den södra delen av planområdet, på fastigheten Tälje 3:195. Det har funnits maskinhall och gårdsverkstad i en del av en lada. Inom maskinhallen och i gårdsverkstaden fanns spolplatta, smörjbrygga samt oljeavskiljare. Oljor mm har lagrats dels på en asfaltsplatta och dels på en stenmjölsyta. Ladan med verkstad brann ner 2013. I detta södra område bedöms ca 300 m³ massor att behöva schaktas bort. Analyserna visar att föroreningsgraden är ringa och överskrider inte i något prov gränsen för mindre känslig markanvändning (MKN).

Vattenprovtagning har utförts i de två borrhälen och den grävda vattentäkten. Proverna har inte påvisat några förhöjda föroreningshalter, några åtgärder bedöms inte behöva vidtas.

Radon

Marken väster om planområdet har klassats som högradonmark, vilket medför att det finns stor risk för detta även här. Detta innebär att byggnader ska utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Fornlämningar

En särskild arkeologisk utredning har gjorts för planområdet (Arkeologistik AB, Rapport 2014:3). I samband med utredningen framkom sju tidigare oregistrerade objekt varav ett var beläget strax utanför planområdets sydvästra del. Två av objekten bedömdes som fornlämningar (stensättningar) och fyra objekt som övriga kulturhistoriska lämningar (hågnader och gränsmärken). Strax utanför planområdets nordvästra finns en sedan tidigare känd fornborg (RAÄ Estuna 84:1) vars murar karterades i samband med utredningen. Fornborgens fornlämningsområde, som enligt KML är det område som krävs till skydd för fornlämningen, omfattar den sluttning som ligger närmast synliga murar. Enligt länsstyrelsens bedömning innebär det att den tomt som i samrådsförslaget föreslogs i områdets nordvästra hörn inte kan bebyggas med anledning av fornlämningen.

En av de nyupptäckta fasta fornlämningarna (obj. 1 enl. Arkeologistik rapport 2014:3) ligger inom planområdet på mark som föreslås som kvartersmark.



Inför exploatering i anslutning till fornlämningen måste tillstånd sökas hos länsstyrelsen för att gräva bort den.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintliga förhållanden

Området är idag till stor del ianspråktaget av sökandens egen verksamhet. Inom området finns idag tre befintliga enbostadshus. Ett ägs av en annan fastighetsägare. De två ytterligare bostadshusen ägs idag av exploatören och ett av dessa avses finnas kvar i framtiden. Övriga lagerbyggnader, uthus m.m. avses rivas.



Tidigare verksamhet inom området som nu har flyttats till en plats norr om planområdet.

Planförslaget

Planförslaget gör det möjligt att bygga ca 14 friliggande villor, 6 parhus, upp till 42 lägenheter i form av bostadsrätter och 30 lägenheter som planeras uppföras av Roslagsbostäder i form av hyresrätter.

Byggrätten för friliggande villor föreslås till 170 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnader. Byggnaderna tillåts uppföras i två våningar. Minsta tomtstorlek för friliggande enbostadshus är 800 kvm. Tomterna nås via den nya lokalgatan och parkering sker på tomtmark.

På de planerade tomterna för parhus är föreslagen byggnadsarea högst 115 kvadratmeter samt 40 kvm för komplementbyggnader per tomt. Minsta tillåtna tomtstorlek för parhus är 360 kvm. Byggnaderna tillåts uppföras i två våningar.

Inom området för bostadsrättslägenheter föreslås en största sammanlagd byggnadsarea till 2000 kvadratmeter för bostadshus respektive 900



kvadratmeter för komplementbyggnader. Bostadshusen tillåts uppföras i två våningar.

I den södra delen av planområdet där Roslagsbostäder planerar att uppföra lägenheter föreslås en största sammanlagd byggnadsarea till 1600 kvadratmeter för bostadshus respektive 800 kvadratmeter för komplementbyggnader. Bostadshusen tillåts uppföras i två våningar.

Inom båda områden där planen medger flerbostadshus finns alternativet att uppföra enbostadshus eller parhus.

FRIYTOR

Lek och rekreation

I närområdet finns det utrymme för lek i natur och inom både bostadsrättsområdet och inom Roslagsbostäders område kommer det att finnas yta för att skapa lekplats för de boende i lägenheterna.

Naturmiljö

Brant terräng bibehålls öppen och kommer att skötas av Norrtälje kommun, gata/parkavdelningen.

Geoteknik

Några grundtekniska problem med att uppföra en- och tvåbostadshus bedöms inte föreligga. Vid behov får en geoteknisk undersökning göras i anslutning till byggnadsprojekteringen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur, gång- och cykelvägar

Det nya bostadsområdet utförs med kommunal lokalgata utan kantsten. Gång- och cykeltrafikanter förväntas ta sig fram i blandtrafik. Angöringsgatan kommer utgöras av den nuvarande vägen upp till Räfjsa. Den vägen är föreslagen att ändras till att bli en kommunal gata i södra delen. Den norra delen av vägen inom planområdet föreslås fortsättningsvis ingå i vägsamfälligheten (kvartersmark på plankartan). Ett par infartsgator från denna kommer i sin tur att utföras som gemensamhetsanläggningar för berörda fastigheter. Samtliga kommunala gator avses få vägbelysning.



Nuvarande infart från Vätövägen föreslås i och med angränsande detaljplan att stängas och all trafik till området kommer att åka in vid den befintliga infarten till Solbacka gård.

Genom den nya lokalgatan sammankopplar man de olika bostadsområdena och ger en möjlighet för närtrafiken att smidigt ta sig fram i området. Samtidigt får man möjlighet att stänga den in- och utfart som finns från Råfsjavägen ut mot Vätövägen, vilket varit avsikten i många år.



Bild till vänster. Illustrationsplan över planerat område i väster där den nya lokalgatans sträckning kommer att ingå. Området är under pågående planläggning (bild: Sweco Architects AB).

Bild till höger. Illustrationsplan över föreliggande detaljplaneförslag. Illustrationen visar endast ett exempel på hur området kan komma att bebyggas (bild: Sweco Architects AB).



Kollektivtrafik

Den lokala stadslinjen 658 vänder i vändslingan vid hållplats Solbackavägen, strax söder om planområdet, där den trafikeras vardagar med halvtimmesintervall (lördagar och söndagar entimmestrafik). Därutöver trafikeras Vätövägen med landsbygdslinjerna 638 mot Vätö, 645 mot Gåsvik och 652 mot Harö.

Service

Området är beläget i anslutning till tätorten. En förskola finns i direkt anslutning söder om området. Närmaste kommunala skolan ligger ca 1 km väster ut. Avståndet till centrum och busstationen är ca 2,5 km.

Parkering

Parkering för en- och tvåbostadshus sker på tomtmark. För de planerade flerbostadshusen ska parkering anordnas inom fastigheten.

STÖRNINGAR

Den befintliga verksamheten som idag bedrivs av sökanden, har flyttats norr om planområdet. Den tidigare upplagsplatsen som fanns inom planområdet utnyttjas inte längre som upplag. Sökandens bedömning är att ca 10 tunga fordon passerar på vägen per dygn.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Ett ledningsnät kommer att anläggas för den nya bebyggelsen. Befintlig bostadsbebyggelse kommer att anslutas till de kommunala VA-ledningarna. Ledningsnätet byggs ut i samband med gatuutbyggnaden. Kommunen bygger ut och exploatören bekostar utbyggnaden.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för vatten- och avloppsledningar för de fastigheter som inte har direktaccess till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt. En dagvattenutredning har tagits fram till granskningsskedet (Upplunda Bygg och Vatten AB 2014-02-10). Enligt denna ska dagvattenhanteringen i möjligaste mån ske genom lokal infiltration (LOD).



10-årsregn ska fördröjas i möjligaste mån och vatten som perkolationsmagasin inte har möjlighet att ta emot tillåts svämma över genom lågstråk till diken eller utjämningsmagasin med strypt anslutning till kommunalt dagvattennät.

Översilningsytor utförs där underliggande mark inte är infiltrerbar. Kan utföras på grönytor, parkmark, innergårdar, gräsarmeringsytor. Översilningsytorna ska dimensioneras för att rena vatten vid 10 min 1 års regn och ska förses med möjlighet till överströmning via kupolsilar till svackdiken eller dagvattensystem. Vattentillförsel till damm på fastighet Tälje 3:326 (Solbacka trädgård) får inte minska.

Bostadsbebyggelsens dräneringsvatten kan ledas till det kommunala dagvattennätet.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen utförs i samråd med Räddningstjänsten. En brandpost kommer att behövas inom planområdet.

Värme

Uppvärmning kan ske med vattenburna system från exempelvis bergvärme. Möjlighet att ansluta till fjärrvärme kan komma att finnas då en förbindelse fram till Körsbäret (förskola) kommer att byggas när en ny lokalgata byggts ut, mellan Solbacka gård och västra Solbacka.

El, tele och bredband

El och teleledningar kan anläggas i samband med vägutbyggnad i området. En transformatorstation möjliggörs i planområdets norra del, i anslutning till lokalgatan. Anslutning till Norrtälje Energis befintliga fibernät i området är möjlig.

Om den kommande byggnationen påverkar befintliga ledningar ska exploatören ombesörja och bekosta flytt av dessa i samråd med nätägare/ledningshavare.

Avfall

Vägsystemet planeras och dimensioneras enligt renhållningens krav.



ADMINISTRATIVA/ORGANISATIONSRISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Samråd	4:e kvartalet 2013
Granskning	2:a kvartalet 2014
Antagande	3:a kvartalet 2014
Möjlig byggstart	4:e kvartalet 2014

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen avser att ta över huvudmannaskapet för Räfsjavägen från och med den nya tillfarten vid Solbackavägen i söder och upp till korsningen mellan Räfsja s:1 och s:4 och sedan längs s:1 upp till plangränsen i norr. Kommunen kommer också att vara huvudman för de två övriga lokalgatorna i norra planområdet samt för övrig allmän platsmark i form av naturmark.

Resterande del av s:1 norr om planområdet samt s:4 kommer att fortsätta att skötas av nuvarande vägföreningar.

Ansvarsfördelning

Respektive exploatör ansvarar för samordning av ledningar för el, tele, fjärrvärme, optokabel och vägbelysning samt planens genomförande i övrigt inom sitt respektive exploateringsområde.

Kommunen ansvarar för anläggande av allmänna platser i form av nya lokalgator och ombyggnad av Räfsjavägen, samt för eventuell inlösen av mark för detta.

Kommunen ansvarar för anläggande av allmänna vatten- spillvatten- och dagvattenledningar i de kommunala gatorna.

Kommunen ansvarar också för ansökan om reglering av samfälligheten Tälje s:35 samt anläggande.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BARNKONSEKVENSER

Planområdet har goda förutsättningar för att utgöra en bra miljö för barn. Separat gång och cykelväg kommer i framtiden att förbinda detta område med den del av Solbacka som ligger västerut från detta. Gång- och cykelpassage finns redan under Vätövägen.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Buller

Området berörs enligt kommunens bullerkartläggning inte av för höga trafikbullervärden. Folkhälsomyndighetens allmänna råd för lågfrekvent buller ska innehållas i sovrum.

Markföroreningar

Den översiktliga markundersökning som gjorts (Enviplan AB, 2013-08-28) presenterar åtgärder för att sanera området från förekommande markföroreningar (se s. 6).

Det kan inte uteslutas att ytterligare provtagning kan behöva utföras i växthus- eller industriområdet efter att den första saneringsinsatsen gjorts och alla byggnader och installationer rivits.

Detaljplanen innehåller bestämmelse som villkorar bygglov med att tillfredställande saneringsåtgärder skall vara utförda för den nya markanvändningen för bostadsändamål. Detta skall styrkas med provtagningsprotokoll eller liknande.

Vattenmiljö

En miljökvalitetsnorm (MKN) är ett juridiskt bindande kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning. Sedan december 2009 finns det miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk status (god eller hög) eller, för konstgjorda och kraftigt modifierade ytvattenförekomster, ekologisk potential (god eller maximal), samt kemisk status (god). Enligt vattenmyndigheterna (i detta fall Länsstyrelsen i Västmanlands län i egenskap av vattenmyndighet i Norra Östersjöns vattendistrikt) är det grundläggande målet för vattenförekomsterna i distriktet att uppnå åtminstone god status.



Samtidigt får inte statusen försämrats i någon vattenförekomst. Målet är att alla vatten med tiden skall statusbedömas och erhålla miljökvalitetsnormer. Det öppna havet ingår inte.

Norrtäljeviken som är recipient för större del av dagvatten från området har enligt vattenmyndigheten god kemisk status för kustvatten (exklusive kvicksilver) och måttlig ekologisk status. En mindre del av dagvattnet har som recipient Gillfjärden, ingående i Broströmmens avrinningsområde. Ekologisk status är ej klassad för Gillfjärden. Broströmmen-Lundaströmmen har god ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver).

Enligt dagvattenutredningen (Upplunda Bygg och Vatten AB, 2014-02-10) kommer dagvattnet från hårdgjorda ytor och parkeringar till stor del att renas genom filter bestående av sandigt jordmaterial innan vattnet infiltrerar lokalt ner i marken alternativt till mark i rörgravsnät. Dagvattenflödet ut från planområdet beräknas inte att öka vid 1 års regn. 10 års regn har möjlighet att fördröjas och därefter svämma över till öppna diken och dagvattennät, för att därefter i öppna diken rinna till recipient Norrtäljeviken. Dagvatten som lämnar planområdet kommer att ha låg föroreningsgrad beroende på att ytor kommer att "tvättas" från föroreningar under regnets första fas och vattnet därefter till stor del renas i jord/sandfilter innan vattnet börjar svämma över till öppna diken alternativt kommunalt dagvattennät och vidare till recipient. Exploateringen bedöms inte försämrat möjligheten att uppnå fastlagda miljökvalitetsnormer för vatten.

Naturmiljö

Detaljplanen medför till viss del att naturmark tas i anspråk, men till största delen är marken redan ianspråktagen för privat ändamål. Genom den nya detaljplanen säkerställer man allmänhetens tillgänglighet genom området.

Inom området finns två större ekar, en jätteek i söder och en lite mindre i mitten av planområdet. Jätteeken i söder är i mycket gott skick och den ges en skyddsbestämmelse i detaljplan. Det innebär att den inte får fällas. För att inte skada dess rotzon anger planen också ett område invid eken där gräv- och schaktningsförbud inte är tillåtet och ingen byggnad får uppföras.

Den andra mindre eken är i ganska god kondition men inte i toppenskick. Trädet torde kunna leva i många år till utan att utgöra en säkerhetsrisk. Det är brist på medelstora ekar som dessutom har lite död ved och skador. Ekar är viktiga biotoper för bl.a. insekter, lavar och mossor. Jätteeken i söder gör den mindre eken värdefull som spridningsväg för arter. Därför är det önskvärt att så



långt möjligt även bevara den eken, och att dess rotzon då inte skadas (grävarbeten får inte ske inom kronans dropplinje). Om eken måste tas bort bör dess stam ändå bevaras liggande inom planområdet, förslagsvis vid jätteen i söder eller i skogsområdet utanför planområdet. Det är viktigt att stammen ligger torrt och solbelyst.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Största delen av Tälje 3:179, största delen av Körsbäret 5, sydvästra delen av skifte 1 av Tälje 3:188 och större delen av skifte 1 av Tälje 3:195 ska utgöra en ny fastighet avsedd för flerbostadshus, via fastighetsbildning.

Nordöstra hörnet av skifte 1 av Tälje 3:195, skifte 2 av Tälje 3:196, östra delen av skifte 1 av Tälje 3:188 och sydöstra delen av Tälje 3:187 ska utgöra en ny fastighet avsedd för flerbostadshus, via fastighetsbildning.

Nordöstra delen av Tälje 3:187 och östra delen av Tälje 3:191 kommer att delas i fyra nya fastigheter avsedda för småhustomter, genom avstyckning.

På nordvästra delen av Tälje 3:188 och västra delen av Tälje 3:187 kommer det att bildas sex nya fastigheter avsedda för småhustomter, genom avstyckning.

På södra delen av Räfsja 1:12 och på västra delen av Tälje 3:191 kommer det att avstyckas tolv fastigheter avsedda för parhus och fem fastigheter avsedda för småhustomter.

En remsa längst i öster av Tälje 1:190 regleras till en kommunal gatufastighet, genom fastighetsreglering.



Fastighetskonsekvenser

Tälje 3:179: En del kommer att regleras över till kommunens gatufastighet, övrig del kommer att regleras över i en större, nybildad fastighet för flerbostadshus.

Körsbäret 5: En remsa i väster regleras till kommunens gatufastighet. Övrig del regleras över i en större, nybildad fastighet för flerbostadshus.

Tälje 3:188: En remsa av skifte 1 regleras över till kommunens gatufastighet, en del regleras över i en större fastighet för flerbostadshus och resten kommer att styckas av i fastigheter avsedda för småhustomter.

Tälje 3:196: Skifte 2 regleras över i en större, nybildad fastighet för flerbostadshus.

Tälje 3:187: En del av fastigheten kommer att regleras över till kommunens gatufastighet, sydöstra delen kommer att regleras över i en större, nybildad fastighet för flerbostadshus och resten kommer att styckas av i fastigheter för småhustomter.

Tälje 3:191: En del regleras över till kommunens gatufastighet, i övrigt avstyckas den till nya fastigheter avsedda för småhustomter.

Räfsja 1:12: På södra delen kommer det att styckas av tolv fastigheter avsedda för parhus och fem fastigheter avsedda för småhustomter. Viss mark kommer att regleras till kommunens gatufastighet. Den samfälliga vägen s:4 flyttas längre söderut på Räfsja 1:12.

Tälje 3:190: En remsa i östra delen av fastigheten kommer att regleras till kommunens gatufastighet.

Tälje s:35: Större delen av fastigheten kommer att regleras till kommunens gatufastighet.

Räfsja s:4: Fastigheten kommer att behöva flyttas en liten bit söderut på Räfsja 1:12.

Räfsja s:1: Den del som finns inom planområdet kommer att regleras till kommunens gatufastighet.



AVTALSFRÅGOR

Ett markanvisningsavtal gällande del av Tälje 3:179 upprättas mellan Norrtälje kommun och Roslagsbostäder.

Ett markanvisningsavtal för att bygga upp till 42 bostadsrättslägenheter upprättas mellan sökanden och en exploatör.

Ett avtal om fastighetsreglering avseende flyttning av Räfsja s:4, upprättas mellan sökanden och vägsamfälligheten.

Ett avtal mellan sökanden och ledningsägaren behöver upprättas för att gräva ner den elledning som i dag går i luften.

Avtal om fastighetsreglering avseende all allmän platsmark ska upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ska erhålla all allmän platsmark inom planområdet utan kostnad. Kommunen står inte för några kostnader vad gäller anläggande av allmänna platser i planområdet.

Kommunen står för framtida driftskostnader för lokalgator och naturmarksområden.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Planen har bekostats av sökanden och ett planavtal med kommunen har tecknats.

Kostnaden för projektering och anläggning av lokalgator samt naturmark kommer att delas mellan sökanden och andra berörda pågående detaljplaner proportionellt.

Sökanden eller respektive ny exploatör bekostar alla övriga exploateringskostnader.



MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Medverkande kommunala tjänstemän i upprättandet av detaljplaneförslaget har varit Helena Purmonen (planarkitekt), Linda Wiking (planarkitekt), Josefin Sundberg (miljöstrateg), Eva Källander (exploateringsingenjör), Anna Bäcklund (exploateringsingenjör), Henrik Nyberg (brandingenjör), Essi Bagheri (VA-ingenjör), Robert Klingvall (trafikingenjör), Malin Olofsson (miljö- och hälsoskyddsinspektör) och Senad Glamocak (bygglovarkitekt).

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Linda Wiking
Planarkitekt

Anna Bäcklund
Exploateringsingenjör