



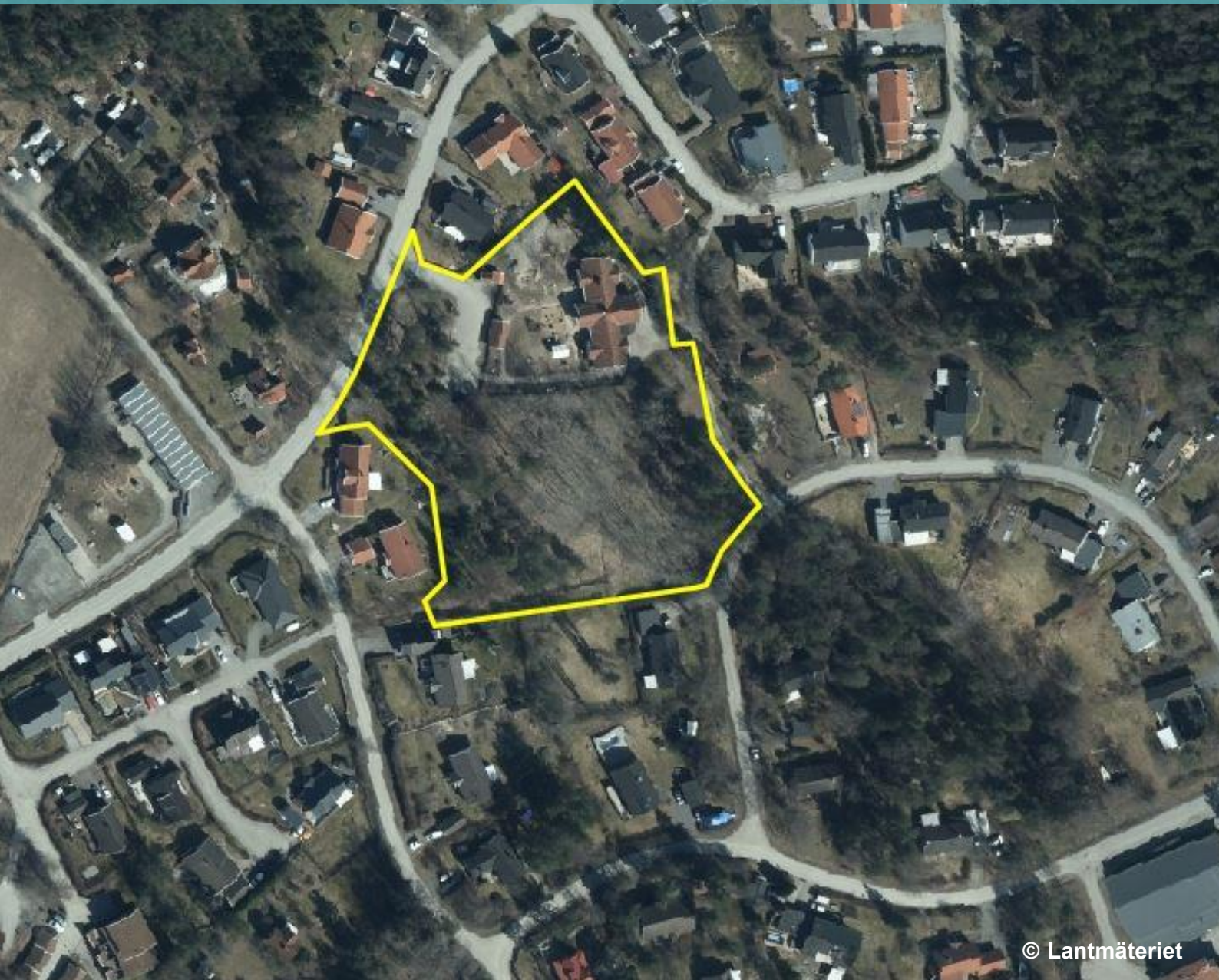
Beslutet att anta denna plan har fått laga kraft 2026-03-04  
Samhällsbyggnadskontoret

## Detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55

# PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2025-03-24

Ks 2017–2157

**POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[plan@norrtaelje.se](mailto:plan@norrtaelje.se)  
[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)



## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

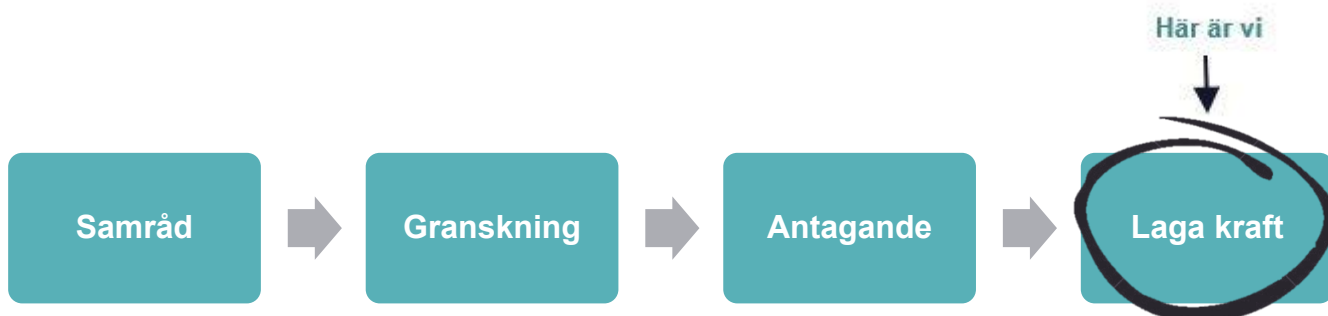
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

## PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.





## HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-11-08

## UTREDNINGAR

- Barnkonsekvensanalys, AFRY, 2023-06-30
- Beräknings PM Dagvatten, Structor, 2024-07-03
- Dagvatten- och skyfallsutredning, AFRY, 2023-10-16
- Fågelinventering, Väg & Miljö, 2023-08-08
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, AFRY, 2023-06-08
- Naturvärdesinventering, Väg & Miljö, 2023-07-04
- PM Geoteknik, AFRY, 2023-06-08
- PM Trafik, Norrtälje kommun, 2023-09-21, reviderad 2024-04-23
- PM VA, AFRY, 2023-10-20



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>5</b>
<b>PLANDATA.....</b>	<b>5</b>
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
ÖVERSIKTSPLAN.....	6
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN .....	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....	7
KOMMUNALA BESLUT .....	7
RIKSINTRESSEN .....	8
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>8</b>
NATURMILJÖ .....	8
VATTEN .....	11
MARK .....	13
STÖRNINGAR .....	13
KULTURMILJÖ .....	14
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	14
<b>PLANFÖRSLAGET .....</b>	<b>15</b>
NY BEBYGGELSE .....	15
NATUR, PARK OCH REKREATION .....	16
GATOR OCH TRAFIK .....	17
KLIMATANPASSNING .....	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	19
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING .....	21
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>23</b>
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN .....	23
GENOMFÖRANDETID.....	23
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING .....	23
TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN.....	24
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>24</b>
MILJÖKONSEKVENSER .....	24
AVTALSFRÅGOR .....	25
SOCIALA KONSEKVENSER.....	28
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	30
EKONOMISKA KONSEKVENSER .....	32



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte och mål är att tillskapa möjligheter för nya förskoleplatser i Bergshamra för att möta det växande behovet på platsen. Detaljplanens mål är att ta fram ett förslag på en ändring av detaljplanen för del av fastigheten Mora 3:55. Detaljplanen har till syfte att pröva en möjlig placering av en ny förskola i ett område som idag är planlagt som parkmark.

2018-01-14 togs beslut i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att godkänna start-PM för Detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55 i Länna församling. Planens syfte är att möjliggöra för en ny kommunal förskola i Bergshamra intill den redan befintliga förskolan – *Länna förskola*. Olika omständigheter under projektets gång gjorde att arbetet med detaljplanen pausades. Under våren 2022 fick planenheten indikationer på att planläggningen kunde återupptas.

Detaljplanen startades 2022-09-28 då kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott på nytt tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget.

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

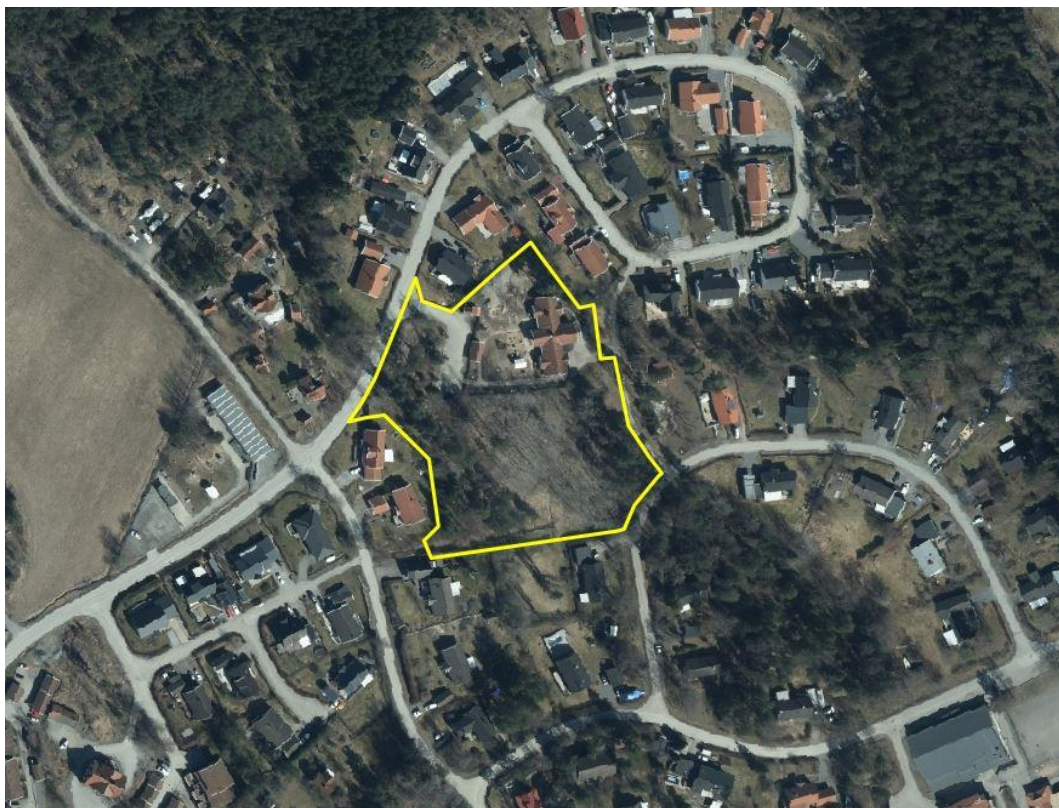
Det aktuella planområdet är beläget i Bergshamra, 14 km söder om Norrtälje stad. Den befintliga förskolan i Bergshamra, Länna förskola, består av fyra avdelningar med plats för 80 barn, varav två avdelningar i paviljonger. Förskolan har behov av att utökas till sex avdelningar med plats för 160 barn och därför föreslås en ny förskola. Planområdet är sedan tidigare planlagt som kvartersmark där den befintliga förskolan är placerad, allmän plats, park samt gata. I anknäring till planområdet finns småhusbebyggelse med enskilda gator.

Det område som idag har användning park bedöms inte vara av betydelse för omgivningen då det bär få spår av användande och mer kvalitativa skogsområden finns i närområdet. Området utgör dock avgränsande parkmark mellan befintlig villabebyggelse. Området är även en del av de fyra gröna stråk som löper genom Bergshamra ut i omgivande natur.

Planområdet utgörs av del av fastigheten Mora 3:55 och avgränsas av villatomter runt om. Planområdesgränsen följer i huvudsak angränsande fastighetsgränser. Områdets areal är cirka 11 000 kvadratmeter.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar del av fastigheten Mora 3:55 som ägs av Norrtälje kommun.



*Karta som visar planområdets avgränsning, illustrerat med gul linje.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN

Under planens samråds- och granskningsskede har då gällande Översiktsplan 2040 för Norrtälje kommun, antagen 2013-12-09, angivit att området ligger längs ett av de prioriterade utvecklingsstråken. ÖP 2040 anger att ny exploatering bör ske längs de prioriterade stråken för att stärka underlaget för kommunal service och kollektivtrafik.

Sedan 2025-02-17 gäller Översiktsplan 2050 för Norrtälje kommun. ÖP 2050 anger att bebyggelseutvecklingen behöver ses i ett sammanhang för att säkerställa en god bebyggd miljö och hållbar kommunal ekonomi där vatten- och avloppsfrågor, kommunikationer, samhällsservice med mera kan analyseras och ges hållbara lösningar.

I *Strategisk lokalförsörjningsplan för Norrtälje kommun åren 2020–2031* framkommer: "Den kommunala förskoleverksamheten i Bergshamra bedrivs i dagläget på två skilda fysiska platser, varav en i paviljong. Nya lokaler för förskola bör uppföras."

### FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Ingen fördjupning av översiktsplan finns för området.

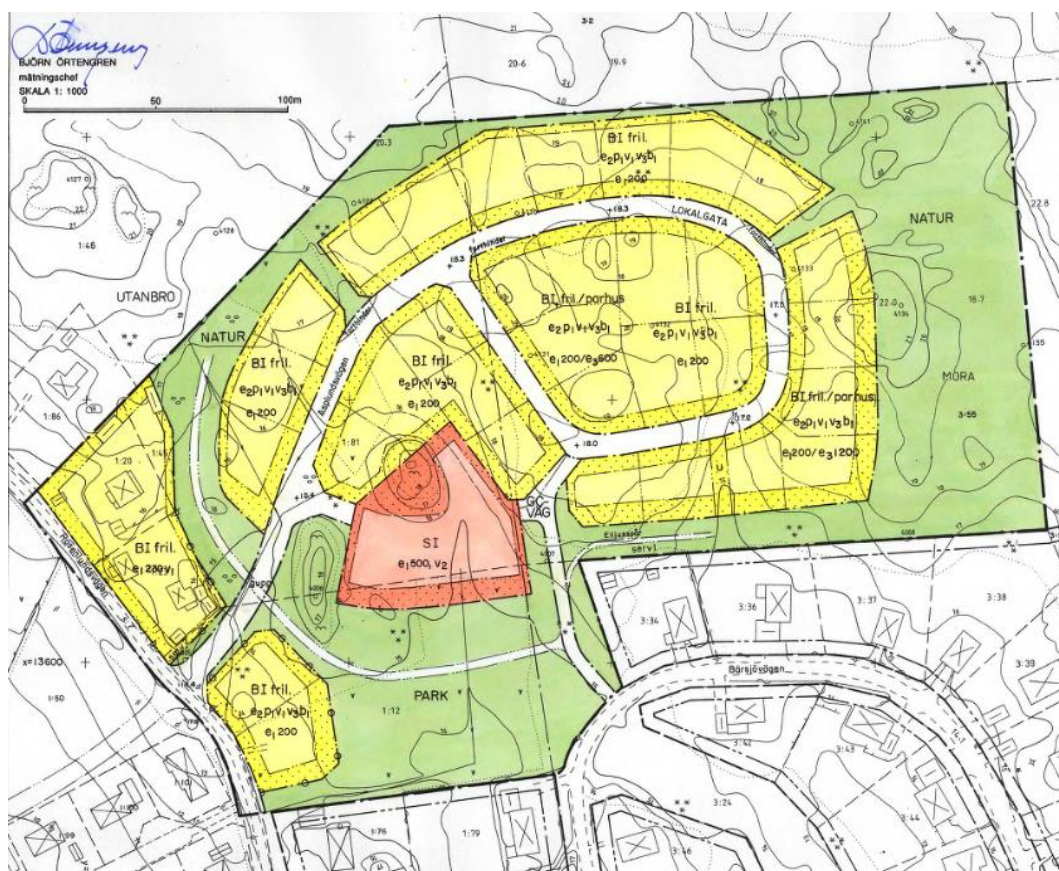


## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

### GÄLLANDE DETALJPLANER

För området gäller "Detaljplan för ett område i norra delen av Hästängen, del av Mora 3:55 m.fl. fastigheter i Länna församling" som vann laga kraft 1992-01-23.

Planområdet är planlagt som allmän plats, förskola och park med enskilt huvudmannaskap. I anknötning till förskolan finns småhusbebyggelse.



Gällande detaljplan.

### STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

### KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade i samband med godkännande av projektplan och start-PM att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55. Start-PM och projektplan för Mora 3:55 godkändes av samhällsbyggnadsutskottet 2022-09-28 § 68.



## UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966).

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. miljöbalken ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Kommunen har i undersökningen gjort en samlad bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Underlag för denna bedömning biläggs planhandlingarna och har samråtts med länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade 2023-11-22 att de delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I beslut 2023-12-20 beslutade samhällsbyggnadskontoret på delegation att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 7 § miljöbalken.

## RIKSINTRESSEN

Norrtälje kommuns kustområde och skärgård omfattas, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. 1,2 och 4 §§ miljöbalken (1998:808). Enligt avgränsningen i Norrtälje kommuns Översiktsplan 2040 (antagen KF 2013-12-09) ingår planområdet i riksintresseområdet. Bestämmelserna kopplat till dessa riksintressen utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## NATURMILJÖ

### MARK OCH VEGETATION

Delar av planområdet består idag av gles yngre skog och sly. Ett par diken finns i och i anknäring till området. En mindre bergsknalle finns i områdets västra del, i övrigt är området förhållandevis plant.

### NATURVÄRDEN

En naturvärdesinventering (NVI) har utförts. I inventeringen identifierades naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) inom planområdet. Tre objekt med denna naturvärdesklass har avgränsats inom planområdet enligt följande:



### NVI Mora 3:55, Norrtälje

Naturvärdesobjekt

#### Teckenförklaring

□ Fältstudieområde

#### Naturvärdesobjekt

- Naturvärdesklass 1 - Högsta naturvärde
- Naturvärdesklass 2 - Högt naturvärde
- Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde
- Naturvärdesklass 4 - Visst naturvärde

EPSG:3006

2023-04-27



*Karta över samtliga naturvärdesobjekt som avgränsats under naturvärdesinventerings fältstudie. Väg&Miljö (2023-07-04)*

**Naturvärdesobjekt 1** utgörs av naturtypen skog och träd och biotopen hållmarkstallskog. Detta objekt hyser några nästan gamla tallar, varav ett fåtal hyser enstaka värdefulla strukturer. Några större en-buskar finns även i objektet.

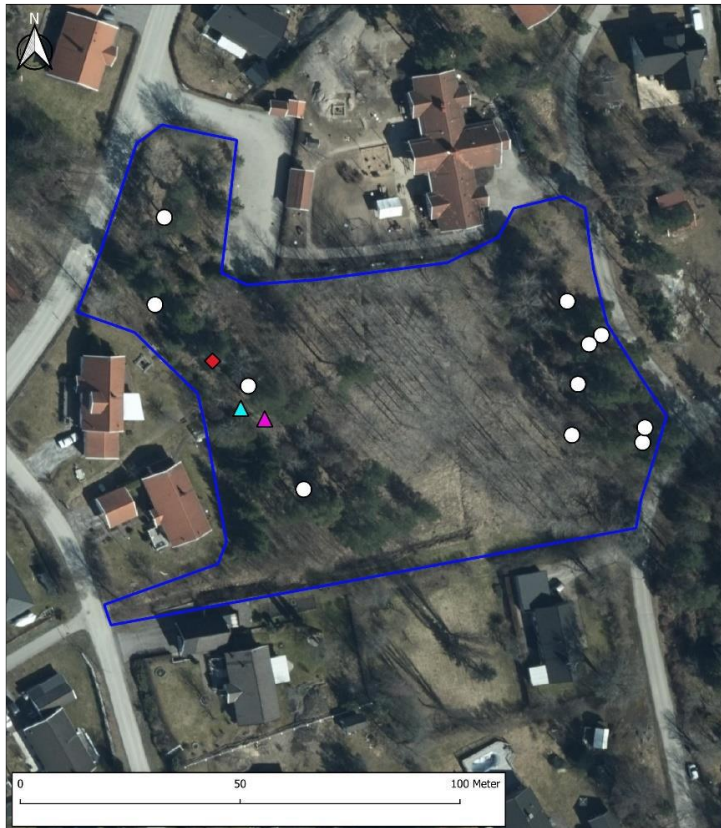
**Naturvärdesobjekt 2** utgörs av naturtypen skog och träd och biotopen lövrik barrskog. Detta objekt hyser några nästan gamla tallar och aspar, varav ett fåtal hyser enstaka värdefulla strukturer. Objektets fältskikt hyser flera blommande örter, samt naturvårdsarten blåsippa (*Hepatica nobilis*).

**Naturvärdesobjekt 3** utgörs av naturtypen skog och träd och biotopen tallskog. Detta objekt hyser flera medelgamla tallar, varav flera hyser enstaka värdefulla strukturer.

I fältstudieområdet har en naturvårdsart påträffats i samband med fältstudien: blåsippa. Blåsippa är en fridlyst art som omfattas av lagstadgat skydd enligt 8 § artskyddsförordningen i Stockholms län. Under fältstudien registrerades inga fynd av invasiva främmande arter.

Under fältstudien avgränsades totalt 13 värdeelement. De värdeelement som avgränsats bestod av 13 värdefulla träd. Med värdefulla träd menas träd som hyser flera strukturer med positiv betydelse för biologisk mångfald.

Ett av de 13 värdefulla träd som avgränsades i samband med fältstudien bedöms utgöra ett skyddsvärt träd. Detta träd består av en grov och solexponerad tall med torrgrenar och barksprickor.



### NVI Mora 3:55, Norrtälje

Inventeringstillägg

#### Teckenförklaring

□ Fältstudieområde

#### Värdefulla träd

◆ Asp

○ Tall

▲ Skyddsvärd tall

#### Fynd av naturvårdsarter

▲ Blåsippa

EPSG:3006

2023-07-04



*Karta över samtliga värdeelement och naturvårdsarter som noterats i samband med fältstudien, Väg&Miljö (2023-07-04)*

Som underlag för planarbetet har också en fågelinventering utförts inom planområdet (Väg & Miljö, 2023-08-08). Totalt noterades 24 arter vid fältbesöken, varav 13 arter uppvisade någon form av häckningsbeteende. Av de arter som noterades med någon form av häckningsindikation är tre rödlistade: grönfink (starkt hotad), svartvit flugsnappare (nära hotad) och ärtsångare (nära hotad).



#### Teckenförklaring

- Fältstudieområde, Mora 3:55
- Revirhävande rödlistade arter
- Grönfink
- ◆ Svartvit flugsnappare
- ▲ Ärtsångare

0 25 50 m

Rödlistade arter som noterades med någon form av häckningsindikation, Väg & Miljö (2023-08-08)

## VATTEN

### VATTENOMRÅDEN

Inga vattenområden finns inom planområdet.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bergshamraviken. Bergshamraviken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Den ekologiska statusen har bedömts som måttlig med hög tillförlitlighetsklass. Statusklassningen baseras på miljökonsekvenstypen övergödning. Beslutat kvalitetskrav för Bergshamraviken är god ekologisk status 2039. Kvalitetsfaktorerna näringsämnen och växtplankton har getts tidsfrist till 2027 för påverkanstryck från skogsbruk och enskilda avlopp och till 2039 för påverkanstryck från jordbruk.

Bergshamraviken uppnår ej god kemisk status till följd av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids. Halterna för dessa ämnen överskrids i samtliga av Sveriges vattenförekomster på grund av långväga atmosfärisk deposition. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnena" i statusbedömningen så bedöms Bergshamraviken ha god kemisk status. Kvalitetskravet är god kemisk status med mindre strängt krav för kvicksilver och PBDE.



Diffusa källor som bedömts ha en betydande påverkan på vattenförekomsten är jordbruk, skogsbruk, enskilda avlopp samt atmosfärisk deposition. Förorenade områden har pekats ut som en punktkälla med betydande påverkan.

#### MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Planområdet berör inte något markavvattningsföretag.

#### ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Ytliga avrinningsområden, avrinningsvägar och lågpunkter har analyserats för befintlig markanvändning och höjdsättning i SCALGO Live. I till samrådet framtagna dagvatten- och skyfallsutredning (AFRY, 2023-10-16) visade resultatet på att planområdet i nuvarande utformning vid ett 100-årsregn får en stor översvämningensvolym i planområdets södra del runt det befintliga diket.

Efter samrådet har en komplettering till tidigare framtagna dagvatten- och skyfallsutredning tagit fram, Beräknings PM dagvatten (Structor, 2024-07-03). I det nya underlaget har en djupare analys av förutsättningarna i skyfallskarteringen utförts, och det har konstaterats att Scalgo Live inte tar hänsyn till den befintliga trumma som binder samman östra och västra delarna av diket i den södra delen av planområdet. Scenariot som då redovisas är ett instängt område utan avtappning i östra delen av diket vilket inte överensstämmer med verkligheten. När trumman läggs till i skyfallsmodellen minskar utbredningen av översvämningen i lågpunkten runt diket avsevärt, och visar på att det inte föreligger någon skyfallsproblematik inom fastigheten.



*Skyfallsscenario vid befintlig situation, 10 cm nederbörd*



## GRUNDVATTEN

Ingen utpekad grundvattenförekomst förekommer i området. I samband med den geotekniska utredningen (AFRY, 2023-06-08) installerades tre grundvattenrör inom planområdet. Mätningar av grundvattennivåerna har utförts under ett år för att få en tidsserie och observera säsongsvariationer. Mätningarna visar att grundvattennivåerna ligger närmast marknivå i södra delen av planområdet, där nivåer mellan cirka 0,5 – 1,2 m under markytan uppmätts. I läget för den planerade förskolan har nivåer mellan 1,1 – 2,2 m under marknivå uppmätts i den östra delen och nivåer mellan 0,8 – 1,6 m under marknivå i den västra delen. Om schakt sker under grundvattennivå kan en tillfällig grundvattensänkning uppstå. Bortledning av grundvatten är en vattenverksamhet och kan komma att kräva tillstånd enligt miljöbalken.

## MARK

Området är generellt plant men har en lutning från norr till söder samt sydväst.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Den geotekniska utredningen (AFRY, 2023-06-08) visar att mitten av området består av 1 - 1,5 m torrskorpelera följt av finsand/siltig finsand ovan morän på berg. Djup till berg varierar här mellan 4 – 8 m. Mot öst och väst minskar djup till berg samt mängden torrskorpelera, undersökningarna visar på sand följt av siltig och grusig sand mot djupet. Djup till berg längs med den östra sidan av planområdet varierar mellan 4 – 5 m medan det för den västra sidan av planområdet går från cirka 0,5 m i norr och sedan ökar till 5 m i söder.

## MARKFÖRORENINGAR

Inga kända markföroreningar eller potentiellt förorenande verksamheter finns i området. I samband med den geotekniska utredningen (AFRY, 2023-06-08) uttogs jordprover som analyserades avseende metaller, alifater och aromater. Analysresultaten visar att alla prover underskrider riktvärden för mindre än ringa risk (MRR) och känslig markanvändning (KM).

## MARKSTABILITET (RAS OCH SKRED)

I den geotekniska utredningen (AFRY, 2023-06-08) bedöms stabiliteten som tillfredsställande eftersom området till största del består av sand och har låg variation i topografi.

## STÖRNINGAR

### BULLER

Planområdet är inte utsatt för buller. I anslutning till planområdet ligger Asplundsvägen som är en lokalgata med mycket lågt trafikflöde. Asplundsvägen har fartdämpande utformning och rekommenderad hastighet 30 km/h på sträckan i anslutning till planområdet.

### LUFTKVALITET

Luftkvaliteten i Norrtälje kommun är förhållandevis god. Den regionala mätning som utförs i Stockholmsregionen visar att luftnivån generellt i Norrtälje kommunen underskrider



gränsvärden för miljö kvalitetsnormer för luft för både kväveoxider (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>).

#### **RISKER**

Inga miljöfarliga verksamheter, utpekade leder för transport av farligt gods eller övriga risker och störande verksamheter ligger i närområdet till planområdet.

## **KULTURMILJÖ**

#### **FORNLÄMNINGAR**

Planområdet berörs inte av några fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap. 10§ kulturmiljölagen och länsstyrelsen ska underrättas.

#### **RIKSINTRESSEN OCH LANDSKAPSBILDSKYDD**

Planområdet ingår i det kustområde som i sin helhet utgör riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§ miljöbalken (1998:808) för de samlade natur- och kulturvärdena, se Riksintressen på sida 8.

Området berörs inte av landskapsbildskydd.

## **BEBYGGELSEOMRÅDE**

#### **BEFINTLIG BEBYGGELSE OCH TRAFIK**

Inom planområdet ryms idag den befintliga förskolan som kommer att ersättas. Planområdet är omgivet av bostadsbebyggelse i form av friliggande villor.

Öster om planområdet går Asplundsvägen och nordost om planområdet går Lugnetvägen. Väster om planområdet går Bårsjövägen samt en gång- och cykelväg.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

#### **VATTEN OCH SPILLVATTEN**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten. Vattenkapaciteten är god, men kapaciteten i Lindholmens avloppsreningsverk, dit spillvattnet leds, är för närvarande begränsad sett till kommunens tillväxtplaner. För den ökade belastningen, som detaljplanen förväntas medföra, finns det utrymme i reningsverket förutsatt att andra planer senareläggs enligt gällande kapacitetsberäkningar.

#### **DAGVATTEN**

Planområdet ligger inom allmänt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdets dagvatten avleds idag dels ytligt via naturlig markavrinning till befintligt dagvattenledningsnät väster om planområdet och dels via befintliga diken i den södra delen och vidare västerut mot befintligt dagvattenledningsnät. Ett flertal dagvattenbrunnar



finns i anslutning till gatorna i planområdets ytterkanter. Det finns en befintlig servis och förbindelsepunkten ligger längs planområdets östra gräns.

## PLANFÖRSLAGET

### NY BEBYGGELSE

Förslaget utgår från förutsättningarna på platsen, men planen ger även en flexibilitet i gestaltning. En högre flexibilitet avseende gestaltning möjliggör för framtida kompletteringar och förändringar.

Planförslaget möjliggör en två våningar hög förskola med plats för tekniska system på vinden. För att ansluta till omkringliggande bebyggelse utförs fasaderna i trä, vilket också bidrar till att såväl huvudbyggnaden som kompletterande byggnader ges möjlighet att smälta in i miljön.



*Illustration, TOLARK arkitekter (2023-02-24), ett tidigt förslag på utformning.*



## NATUR, PARK OCH REKREATION

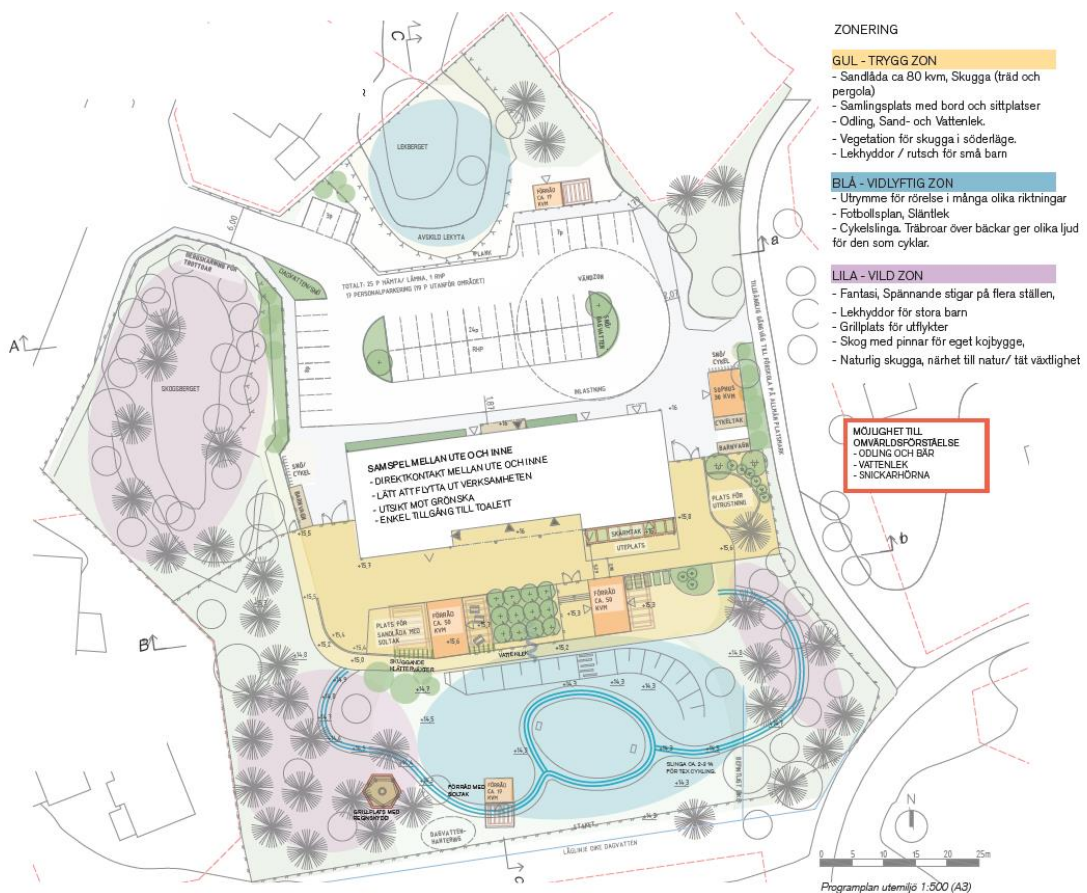
Planområdet består i dagsläget av skog och några bergsknallar. Det nya bebyggelseförslaget gör endast små ingrepp på naturen och behåller mycket mark orörd, med möjlighet till naturlek.

Bergsknallarna används som interaktiva lektytor, och resterande mark har delats in i tre olika zoner: Gul zon – den trygga, blå zon – den vidlyftiga och lila zon – den vilda. Dessa zoner är helt baserade på hur marken ser ut idag.

Den gula och trygga zonen breder ut sig närmast huskroppen där det kommer inrymmas sandlåda, gott om skugga, samlingsplatser, odling och vattenlek samt lekhyddor för de små barnen.

Den blåa och vidlyftiga zonen sträcker sig ut på förskolans gård där utrymme för rörelse finns i många olika riktningar finns, fotbollsplan, släntlek och cykelslinga.

Den lila och vilda zonen befinner sig i de yttersta kanterna av planområdet bland träden. Här kommer det finnas stigar på flera ställen, lekhyddor för de stora barnen, grillplats, orörd skog och naturlig skugga i tät växtlighet. Samspelet mellan inne och ute samt lättillgängligheten är central.



Illustration, Topia landskapsarkitekter (2023-03-07)

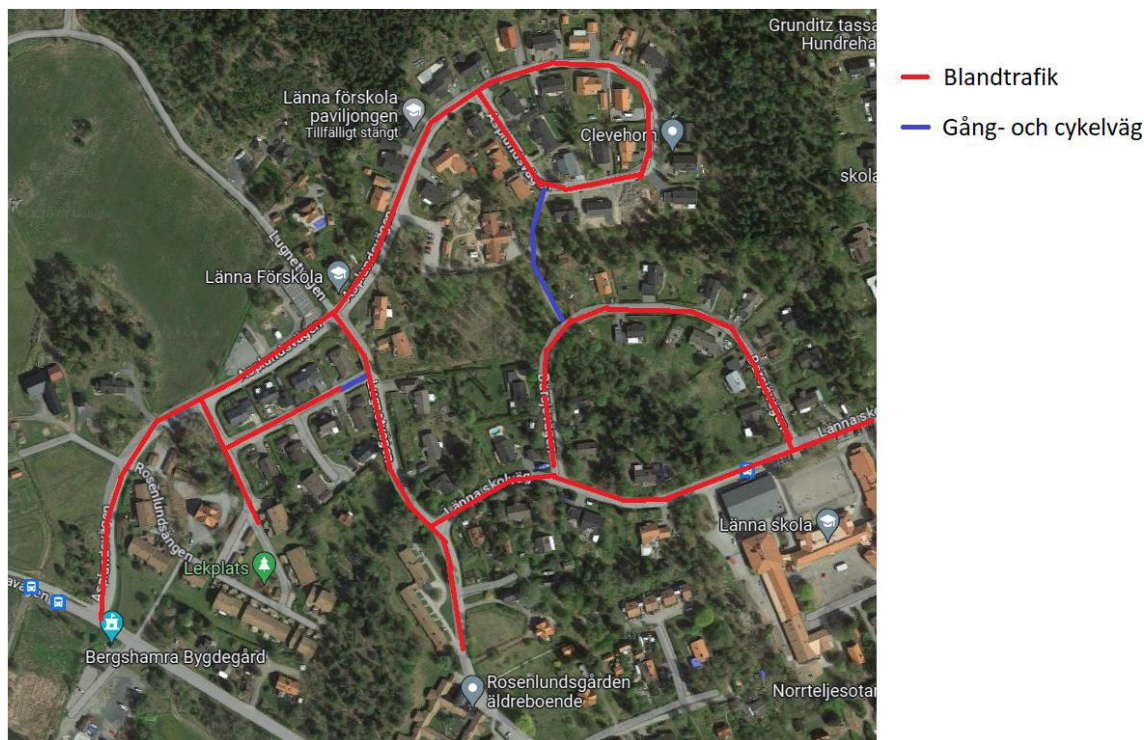


## GATOR OCH TRAFIK

### GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

På Asplundsvägen, liksom övrigt vägnät i Bergshamra, sker gång och cykling i blandtrafik med motorfordon. Vägnätet är generellt mycket smalt vilket innebär låga hastigheter. Trafikflödet i området är lågt. På Lugnetvägen uppgår fordonsflödet till 125 fordon per årsmedeldygn och på Asplundsvägen förväntas fordonsflödet uppgå till 800 fordon per årsmedeldygn. När trafikflödet understiger 1000 fordon per årsmedeldygn är flödena så pass låga att kommunens riktlinje är att blandtrafik är lämpligt.

I direkt anslutning till planområdets västra sida angränsar Asplundsvägen, en lågt trafikerad återvändsgata. Planområdets sydöstra kant avgränsas av Bärsjövägen, även detta en väg med låg trafik. På östra sida angränsar en mindre gångväg som löper genom ett skogsparti, från Asplundsvägen till Bärsjövägen.



PM-Trafik, Norrtälje kommun (2024-04-23).

Trafikflödet förväntas fortfarande vara så pass lågt att blandtrafik mellan oskyddade trafikanter och motorfordon är lämpligt. Det finns inget behov av separerade gång- och cykelbanor. Vid förskolor är det prioriterat att trafiksäkerheten är hög och därför bör hastigheten 30 km/tim införas under den tid det är verksamhet samt att de hastighetsdämpande upphöjningarna på sträckan består.

### TRAFIK

Förskolan nås med bil via Asplundsvägen, som har enskilt väghållarskap liksom övrigt vägnät i Bergshamra. Asplundsvägen ansluter till Bergshamravägen, som har statligt väghållarskap. Asplundsvägen omfattas av gemensamhetsanläggningen Mora ga:4 som



förvaltas av Hästängens vägförening. Mora 3:55 har andel i Mora ga:4. På Bergshamravägen uppgår trafikflödet till cirka 3000 fordon per årsmedeldygn. Asplundsvägen är till typ och karaktär en lokalgata med trafik som har ärende utmed vägen och trafikflödet är därför mycket lågt, med 345 fordon per årsmedeldygn idag. Trafikflödet på Asplundsvägen med bil förväntas öka som följd av utökningen av förskolan från 345 fordon per årsmedeldygn till 800 fordon per årsmedeldygn. För Asplundsvägens anslutning till Bergshamravägen innebär detta att kapaciteten i korsningen fortsatt är mycket god. Detta påkallar ingen åtgärd i korsningen, exempelvis svängmagasin.

Tack vare områdets låga trafik upplevs området som tryggt och säkert trots avsaknaden av tydliga trafiksepareringar. Vägnätet består i stor utsträckning av återvändsgator med smal bredd som under stora delar av dagen är bilfria. Biltrafiken i området är som störst vid tider för hämtning och lämning av barn till förskolan.

Kollektivtrafiken i orten utgörs av regionbussar med förbindelser till Norrtälje tätort och Åkersberga. Närmaste busshållplatsen, Hästängen, ligger cirka 800 m från planområdet och 2 km öster om planområdet ligger Mora vägskäl.

Tillsammans trafikeras hållplatserna av tre busslinjer:

- 620, Norrtälje – Åkersberga station med turtäthet cirka 1 avgång per 2h.
- 621, Norrtälje – Åkersberga station med turtäthet cirka 1 avgång per 2h
- 644, Mora vägskäl – Söderhall med 3 avgångar morgon från Mora vägskäl, 3 avgångar eftermiddag till Mora vägskäl.

Turtätheten med befintliga busslinjer är låg, vilket gör att pendling- och utflyktsmöjligheter med buss är begränsad.

## PARKERING

En parkering kommer att anläggas intill förskolan. Det kommer att finnas totalt 25 parkeringar för att hämta och lämna samt en parkeringsplats för rörelsehindrade. Utöver det finns det totalt 19 parkeringsplatser för personalen på förskolan. En cykelparkering med 36 platser kommer att finnas, av dessa kommer 12 platser rymmas under tak.

Infart till parkeringen ansluter till befintlig infart från Asplundsvägen.



Illustration TOLARK arkitekter (2023-02-24)



## KLIMATANPASSNING

Dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet anpassas för framtida klimatförändringar med ökad nederbörd och därmed ökad belastning på dagvattensystemen. En klimatfaktor på 1,25 har adderats i beräkningar för dagvatten och skyfallsvolymer.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

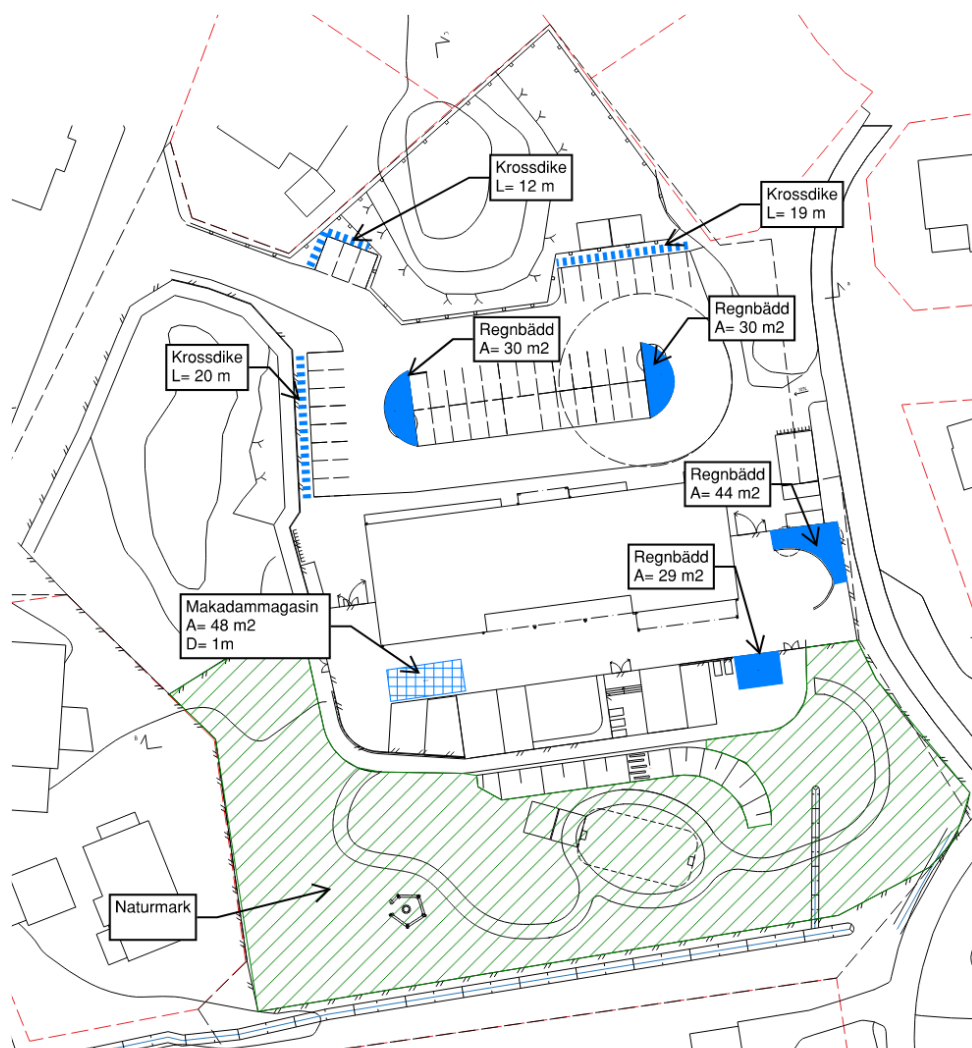
### VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

### DAGVATTEN

Enligt Norrtälje kommuns riktlinjer ska minst 50 % av ett 10 minuters 20-årsregn fördröjas inom planområdet innan vidare avledning. I den planerade situationen motsvarar 50 % av ett 10 minuters 20-årsregn ett dagvattenflöde på 85 l/s. Med avseende på den reducerande flödesfaktorn medför detta en erforderlig magasinvolym på 54 m<sup>3</sup>.

Föreslagen systemlösning för dagvattenhantering (Structor, 2024-07-03) innebär att parkeringsytor avvattnas mot regnbädd eller krossdike för infiltration och rening. Takytan som är den yta inom fastigheten som kommer avge störst flöde vid regn föreslås att avvattnas till ett underjordiskt makadammagasin under den hårdgjorda gårdsytan söder om byggnaden. Resterande ytor avvattnas med hjälp av höjdsättningen mot naturmark i söder. Ytligt avrinnande vatten rinner till befintligt dike inom fastigheten utanför förskolans staket. Även om infiltrationsförmågan är lägre än normalt för naturmark ska det inte påverka lösningsförslaget i och med att naturmarksytan är så stor i förhållande till den hårdgjorda ytan som avvattnas mot den.



Översiktlig avvattningsplan för utredningsområdet, Structor (2024-07-03)

### EL OCH UPPVÄRMNING

Befintligt elnät finns idag tillgängligt för fastigheterna där nätägare är Vattenfall Eldistribution AB.

### TELEFONI OCH BREDBAND

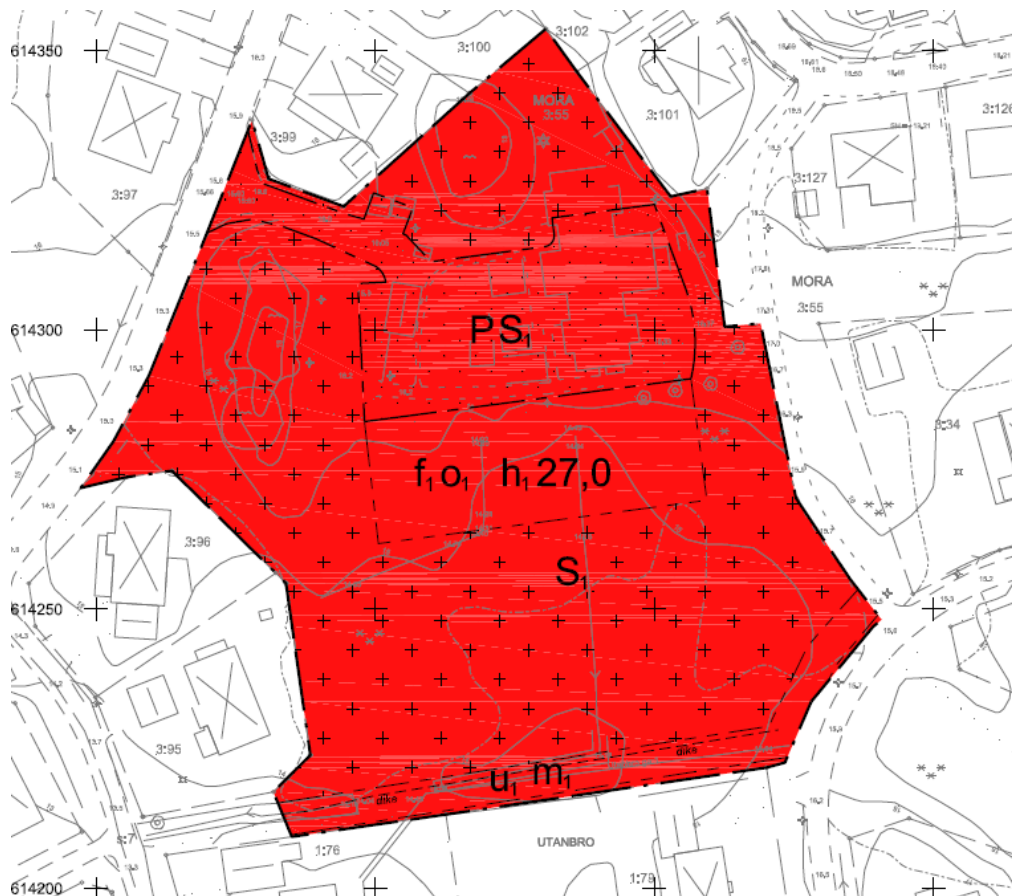
Planområdet kommer kunna anslutas till telefoni och bredband via fiber. Kommunen står för samtliga kostnader kopplade till ledningsomläggningar och anslutningar.

### AVFALL

Planförslaget föreslår att förlägga lastzon vid parkeringens nordöstra kant intill parkeringens vändslinga. Placeringen vid vändslingan möjliggör för renhållningsfordon att vända utan att backa, något som ökar säkerheten på platsen markant. Avfallshantering för förskolan planeras ske i ett avfallsrum i huset. Kommunen (genom Norrtälje vatten och avfall AB) ansvarar för insamlingen av kommunalt avfall. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas i samband med etablering.

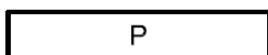


## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING



Utsnitt från plankarta för del av fastigheten Mora 3:55.

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN



*Parkering.*

Marken är avsedd för markparkering för personal samt besökare.



*Förskola.*

Marken är avsedd för förskola enligt planens syfte.

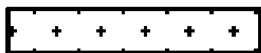
### EGENSKAPSBESTÄMMELE FÖR KVARTERSMARK



*Prickmark.*

Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak får kraga ut från byggnad över prickmark. (begränsas av användningsgräns). Denna begränsning av markens utnyttjande är placerat inom parkeringsområdet.

Bestämmelsen avser mark som inte får förses med byggnad eller anläggning. Syftet med prickmarken är att säkerställa parkeringen.



*Korsmark.*

*Marken får endast förses med komplementbyggnad och skärmtak med total BYA 150 m<sup>2</sup> och med en placering minst 4 meter från fastighetsgräns. Marken får även förses med plank.*

Bestämmelsen avser mark som endast får förses med byggnader med total BYA om 150 m<sup>2</sup> med given placering minst 4 meter från fastighetsgräns. Denna begränsning av markens utnyttjande är placerat inom planområdet men berör inte parkeringsyta samt huvudbyggnad.

## **h<sub>1</sub> 0,0**

*Höjd på byggnadsverk.*

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.*

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd över angivet nollplan vilket är anpassat efter verksamhetens behov.

## **U<sub>1</sub>**

*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Bestämmelsens syfte är att säkerställa att marken ska vara tillgänglig för allmänna dagvattenledningar. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 6 §

## **m<sub>1</sub>**

*Skydd mot störningar.*

*Marken ska vara tillgänglig för omhändertagande av skyfall.*

Detta skydd mot störningar i planområdets södra del säkerställer att ett område viktigt för skyfallshantering fortsatt kan vara tillgänglig för denna funktion. Skyddet ligger inom U-området där befintligt dike finns. Detta för att säkerställa att diket skyddas och behålls för skyfallshantering.

## **O<sub>2</sub>**

*Takvinkel.*

*Takvinkel ska vara 10 – 45 grader.*

Bestämmelsen reglerar takvinkel.

## **f<sub>1</sub>**

*Utformning.*

*Fasad ska vara av trä.*

Detta följer den visionen om att förskolan ska ha god gestaltning och ta hänsyn till sin omgivning.



## EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR ALL KVARTERSMARK

### *Markens anordnade och vegetation*

*Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.*

Denna bestämmelse gäller för hela planområdet för att säkerställa omhändertagande av skyfall och dagvatten genom att reglera genomsläpplighet och hårdgörning.

### *Utförande*

*Marken ska anordnas så att yttlig avrinning sker mot diket i söder.*

Denna bestämmelse över markens utförande reglerar att förskolegården och planområdets höjdsättning ska skapa avrinning mot syd till diket som är avsett för omhändertagande av skyfall (m<sub>1</sub>).

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	4 kv 2023
Granskning	1 kv 2025
Antagande	2 kv 2025

## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

Fastighetsägaren har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

## HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Enligt kommunala riktlinjer gäller kommunalt huvudmannaskap för allmän plats inom Norrtälje, Rimbo och Hallstavik. Då planområdet är lokaliserat till Bergshamra så har inte kommunen ansvar för allmän plats.

Tillfart till planområdet och till den nya förskolan/lokalerna kommer att ske på befintlig gatustruktur inom befintlig detaljplan för området. Gatorna utgörs av gemensamhetsanläggningen Mora ga:4 och förvaltas av Hästängens vägförening. Mora 3:55 har andel i Mora ga:4. Ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningen kommer att behöva på grund av att utökat elevantal för förskola kommer leda till ökad belastning på befintligt vägnät.

Vid genomförande av detaljplanen uppkommer även kostnader i form av uppförande av förskolebyggnaden samt dit tillhörande kostnader, såsom vägar, parkeringar, förskolegård



och övriga anpassningar. Dessa framtida kostnader kommer att tillkomma kommunens fastighetsenhet.

Kostnader avseende dagvattenhantering inom planområdet förutom allmänna dagvattenanläggningar kommer att tillkomma kommunens fastighetsenhet.

Byggnaden ska anslutas till kommunalt VA samt el och tele. Anläggningsavgifter kan uppkomma för anslutning till det kommunala VA-nätet. Kostnader avseende anslutning till nät avseende VA, el, tele med mera tillkommer kommunens fastighetsenhet.

## TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN

Inga tidigare eller nya förordnanden finns för planområdet.

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## MILJÖKONSEKVENSER

### NATURMILJÖ OCH GRÖNSTRUKTUR

I naturvärdesinventeringen (Väg & Miljö, 2023-07-04) avgränsades tre naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Objekten hyser naturvärden främst knutna till förekomst av medelgamla tallar som hyser flera strukturer med positiv betydelse för biologisk mångfald. Större delen av dessa områden med naturvärdesklass 4 lämnas orörda.

13 värdeelement avgränsades i naturvärdesinventeringen. Dessa består av värdefulla träd varav ett bedöms utgöra ett skyddsvärt träd. Det skyddsvärda trädet består av en grov och solexponerad tall med torrgrenar och barksprickor. Detta träd samt övriga värdefulla träd finns alla i ytterkanterna av planområdet som avses bevaras.

En naturvårdsart identifierades i naturvärdesinventeringen, i form av blåsipppa. Blåsipppa är en fridlyst art i Stockholms län och skyddas i 8 § artskyddsförordningen. Blåsipppa är en fortsatt vanlig art på lokal, regional och nationell nivå, och i och med den mycket begränsade utbredning som arten har inom planområdet bedöms det som mycket osannolikt att en exploatering av området skulle hysa någon betydelsefull inverkan på artens population på lokal nivå.

Planförslaget följer naturvärdesinventeringens rekommendation att fokusera exploateringen till de centrala och södra delarna av grönområdet där naturvärdena är lägre. Bebyggelseförslaget gör väldigt lite ingrepp på naturen och behåller mycket mark orört. Ytterkanterna av planområdet bibehålls som en vild zon med stigar, orörd skog och tät växtlighet.

Utifrån resultatet i fågelinventeringen (Väg & Miljö, 2023-08-08) görs bedömningen att tillfredställande lokala populationsnivåer för de förekommande fågelarterna inte riskerar att påverkas av en exploatering. Området är litet och hyser endast enstaka par av ett fåtal



tämligen vanliga och för naturtyperna förväntade fågelarter. Vidare hyser omgivande marker relativt stora förekomster av liknande biotoper. De fåglar som förekommer inom området är främst knutna till miljöerna utmed kanterna, och därför rekommenderar även fågelinventeringen att exploateringen fokuseras till de centrala delarna av grönområdet.

#### **HUSHÅLLNING MED MARK- OCH VATTENRESURSER**

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Del av planområdet är redan ianspråktagen för förskoleverksamhet och det är ett angeläget allmänt intresse att tillskapa möjlighet för fler förskoleplatser i Bergshamra. Det bedöms som effektiv och lämplig markanvändning att möta det växande behovet av förskoleplatser inom planområdet.

Eftersom planförslaget möjliggör utveckling av en befintlig tätort bedöms inte bestämmelserna kopplat till områden av riksintresse enligt 4 kap. 1,2 och 4 §§ MB utgöra något hinder.

#### **AVTALSFRÅGOR**

Det är Norrtälje kommun som äger fastigheten Mora 3:55. Kommunen driver detaljplanen, bygger förskolan och driver sedan verksamhet i lokalerna. Inga avtal med externa parter kommer att tecknas.

Norrtälje kommun har inte för avsikt att ta ut planavgift i samband med bygglov.

#### **MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN**

För att skapa fördröjning och rening av dagvattnet inom planområdet har ett förslag till dagvattenhantering arbetats fram. Föreslagna anläggningar är regnbäddar, krossdiken, makadammagasin och infiltration i naturmark. Med hjälp av de föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärderna kan dagvattenflödet samt föroreningshalter och -belastning minskas till nivåer motsvarande befintligt. Då ingen ökning av föroreningshalterna i dagvattnet beräknas ske bedöms den planerade exploateringen inte påverka möjligheten för recipienten Bergshamraviken att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

#### **KLIMATPÅVERKAN**

Negativ påverkan från utsläpp av växthusgaser kan uppstå under byggskedet. Bebyggelsen planeras med träbaserade element som är ett förnybart material och minskar utsläppen av växthusgaser, som i sin tur kan minska klimatpåverkan.

Schaktmassor ska i möjligaste mån återanvändas för att minska utsläpp som genereras av utvinning och transport av nya massor. Schaktmassorna kommer främst bestå av siltig sand samt torrskorpelera som är tjällyftande jordarter och inte lämpade som återfyllningsmaterial för byggnader. Däremot kan det fungera som återfyllning för landskapsutformningar.

#### **KULTURMILJÖ**

Området omfattas eller angränsar inte till särskilt utpekad kulturmiljö.



## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *MARKFÖRORENINGAR*

Det finns inga indikationer på att marken inom planområdet är förorenad. De analyser som utförts på jordprover uttagna i samband med den geotekniska utredningen visar att samtliga provresultat ligger under nivån för MRR (mindre än ringa risk) samt KM (känslig markanvändning).

Eventuella överskottsmassor behöver omhändertas i enlighet med uppmätta halter, det kan förekomma behov av kompletterande provtagning för att systematiskt klassificera överskottsmassor vid utförandet.

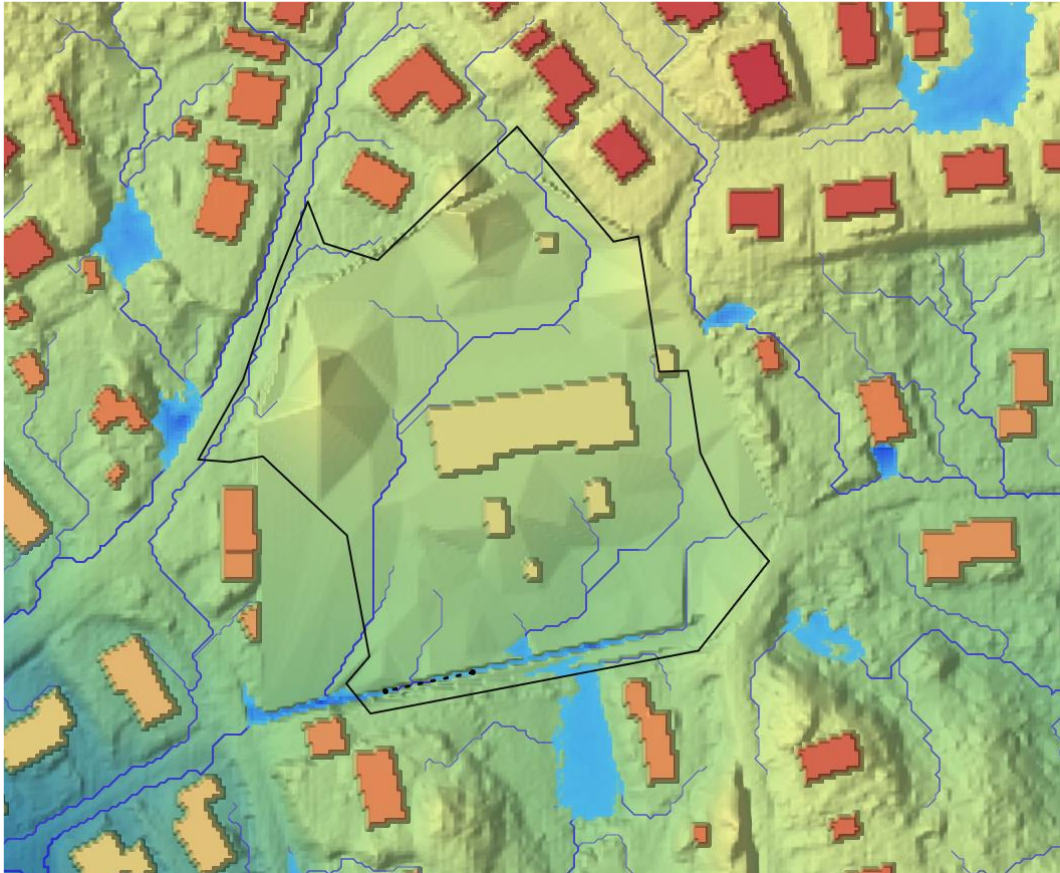
### *LUFTKVALITET*

Luftkvaliteten bedöms efter planens genomförande fortsatt uppfylla miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för utomhusluft.

### *ÖVERSVÄMNING*

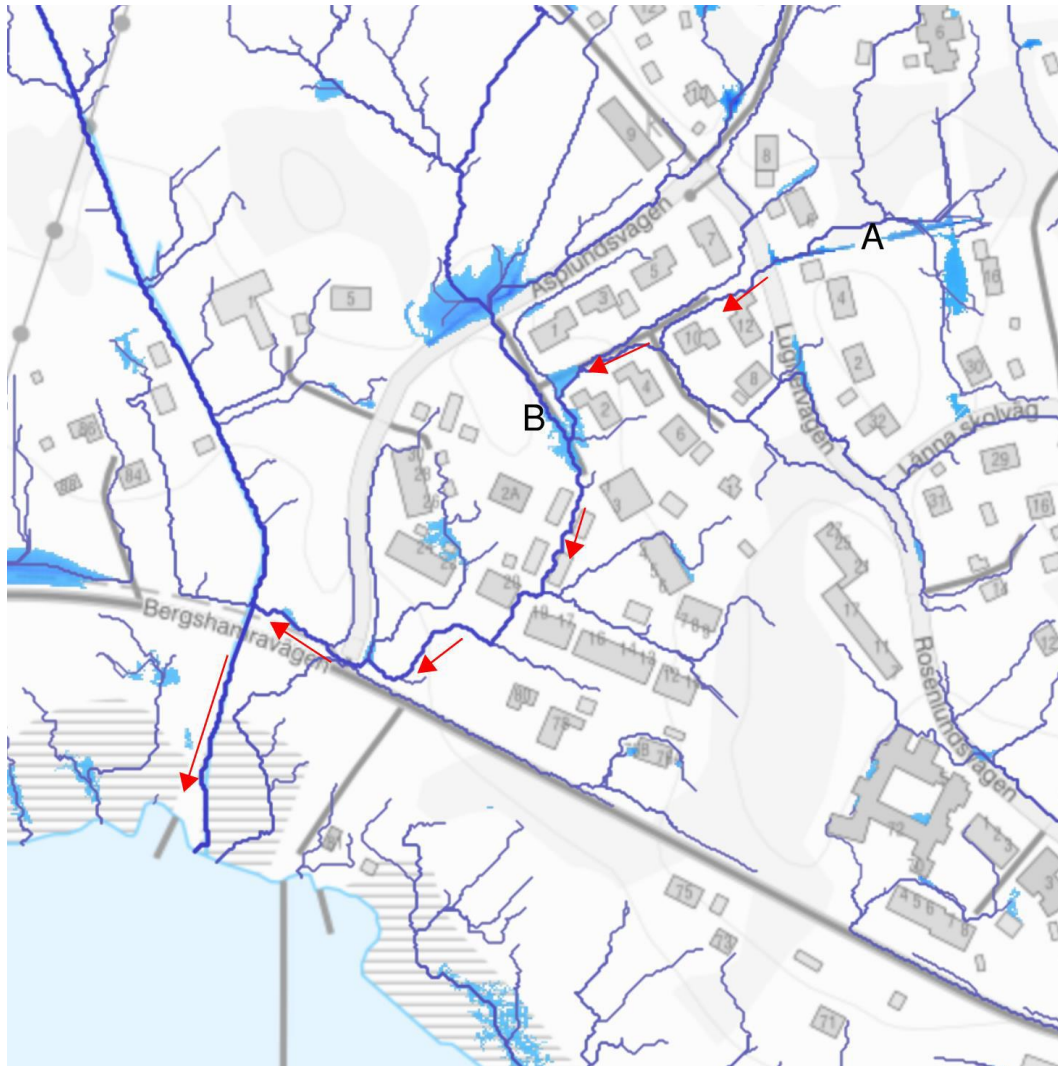
Ytliga avrinningsområden, avrinningsvägar och lågpunkter har analyserats för framtida markanvändning i SCALGO Live i Beräknings PM dagvatten (Structor, 2024-07-03). Analysen är gjord med ny planerad höjdsättning och utformning, som innefattar en förändring i höjdsättningen kring fastighetens norra delar. Hela fastigheten lutar i sydlig riktning mot befintligt gräsdike i söder. Analysen har simulerats med ett dike med dimensionerna 1,5 m brett och ca 0,75–1 m djupt, som är uppskattade mått på det befintliga diket vid platsbesök. I projekteringen efter detaljplanens antagande ska det säkerställas att framtida dike uppfyller antagna dimensioneringskrav för diket och har den kapacitet som antagits i utredningen.

Skyfallsanalysen visar på ett likvärdigt scenario som i befintlig situation. Planområdet bedöms därmed inte ha något stort problem med stående vatten vid skyfall och planerad exploatering ska kunna utföras på ett säkert vis utan att äventyra människors hälsa eller säkerhet.



*Skyfallsscenario vid planerad situation, 10 cm nederbörd (Structor, 2024-07-03).*

I skyfallsanalysen har även flödesväg och möjlig påverkan mellan planområdet och recipienten studerats. Analysen visar att skyfallsvatten kan brädda från planområdet och avrinna ytligt mot recipienten utan att förvärra skyfallssituationen på andra fastigheter.



Flödesväg för ytligt avrinnande skyfallsvatten från planområdet till recipienten (Structor, 2024-07-03).

#### MARKSTABILITET

Inga negativa konsekvenser bedöms uppkomma då stabiliteten bedömts som tillfredsställande i den geotekniska utredningen. Området består till största del av sand och har låg variation i topografi.

#### BULLER

Bullernivåerna bedöms fortsatt vara låga i området efter planens genomförande, då trafikflödet på vägarna fortsatt kommer vara mycket lågt.

## SOCIALA KONSEKVENSER

En barnkonsekvensanalys har utförts. Sammantaget bedöms planförslaget innebära positiv inverkan på barns närmiljö, och bidrar till att skapa lekfyllda och stimulerande miljöer för barns lärande. Nybyggnationen innebär såväl utökad lekyta, som möjlighet för



utevistelse stora delar av året. Skolgården utformas för att i stort vara tillgänglig för alla barn, oavsett funktionsvariationer. Runt gården löper staket med grindar som förskolans verksamhet kan nyttja för att gå till skogen. Gården är utformad för att tillvarata gårdens naturliga topografi, och ska möjliggöra för barnen att nyttja bergsknallar, diken och grönska på gården. Vegetationen på gården bidrar med skugga och svalka på sommaren, men planeras även för att illustrera årstiderna.

Planförslaget innefattar bergsskärning för att skapa utrymme för en ny gångväg. Gångvägen löper från den nya parkeringsplatsen, utmed Asplundsvägen, fram till planområdets slut. Att säkerställa en säker väg även till fots är viktigt för att uppmuntra de som kan transportera sig med andra medel än med bil.

I barnkonsekvensanalysen identifierades en risk att utbyggnationen innebär ökade trafikflöden i området kring förskolan, till följd av ökningen av antal elevplatser, och att det är av vikt att säkerställa barnens trygghet och säkerhet i trafiken samt trygga skolvägar.

Sammanställning av konsekvenserna ser ni nedan:

Bedömd funktion	Samspel & Trivsel	Trygghet & Tillgänglighet	Miljö & Hälsa
Bedöms utifrån möjliga negativa konsekvenser och risker (-) eller genom möjliga positiva konsekvenser och sociala värden (+). Gulmarkering är neutral eftersom planerna inte går att bedöma.	Identitetsskapande, kultur, mötesplatser, mångfald, inkludering och integritet.	Överblickbarhet och social kontroll, säkra och trygga skolvägar, trafikmiljö, kommunikationer, fysisk och psykisk tillgänglighet utomhus, barriärer.	Buller, luft, solljus, markföroreningar, skolgårdsyta och funktioner som främjar rörelse och rekreation.
<b>Förskolebyggnad</b>			
Byggnadens placering	-	+	+
Byggnadens utsida	+	+	+
Entréer till förskoleområdet		+	+
<b>Skolgården</b>			
Gestaltning och funktioner	+	+ -	+
Frityta			+ -
Omkringliggande grönytor		+ ?	
<b>Mobilitet</b>			
Gång- och cykelstråk		+ -	+
Cykelparkering		+	+
Biltrafik	-	-	-
Parkering		+ -	
Lastzon		+ -	
<b>Målpunkter i direkt närhet till förskolan</b>			
Norra bergsknallen	-		-
Skogsområden	+	+ ?	+

Sammanställning av konsekvenser i barnkonsekvensanalysen för Mora 3:55, AFRY (2023-06-30).



## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### FASTIGHETSÄTTNING

Hela planområdet förutom den delen som är enligt gällande för området detaljplan utlagd för kvartersmark, skola, utgörs idag av allmän platsmark, gata och park, med enskilt huvudmannaskap, och är upplåten för gemensamhetsanläggningen Mora ga:4. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Hästängens vägförening. För planens genomförande krävs omprövning av gemensamhetsanläggning i syfte att upphäva Mora ga:4 i den delen som avser området för denna detaljplan. Enligt 18 § anläggningslagen har kommunen alltid rätt att begära förrättning enligt anläggningslagen, dvs. även omprövningsförrättning. Om rätt till utrymme för en gemensamhetsanläggning begränsas har ägare till delägande fastigheter i gemensamhetsanläggning rätt till ersättning från ägaren av en fastighet som frigörs från belastningen enligt 40 a § anläggningslagen. Beslut om ersättning fattas av lantmäteriet inom ramen för omprövningsförrättning. Så fråga om ersättning kan vara aktuell vid omprövning av Mora ga:4 som krävs för genomförande av detaljplanen.

Eftersom förskolan kommer att bedrivas i kommunal regi, dvs. kommunen genom fastighetsenheten kommer att förvalta förskoletomten samt kommunen genom barn- och utbildningsenheten att bedriva verksamheten, behöver förskoletomten inte bilda en egen fastighet till följd av detaljplanens genomförande utan kan fortsatt vara del av den kommunägda Mora 3:55. Framöver om det anses behövas kan planområdet som i sin helhet utgörs av kvartersmarken för skoländamål bilda en egen fastighet genom avstyckning från Mora 3:55. I sådant fall kommer kommunen genom fastighetsenheten ansvara för att ansöka om avstyckning hos lantmäteriet samt stå för förrättningskostnader.

Mora 3:55 är delägare i Mora ga:4, som omfattar vägar inom området. Mora ga:4 förvaltas av Hästängens vägförening. Andelstal för delägande fastigheter är åsatt till fasta tal enligt fastighetens användning och ej tonkilometermetoden enligt beslut om andelstal vid förrättning år 1993 enligt lagen om enskilda vägar för omprövning av väghållningsfrågorna för Hästängens vägförening. Ökat antal resor till och från den nya skolan med anledning av utökade antal elever innebär att en ändring av andelstal för Mora 3:55 kommer att behövas. Ändring andelstal kan ske genom olika förfarande enligt anläggningslagen, till exempel en omprövning av anläggningsförrättning, överenskommelse om ändrat andelstal mellan fastighetsägare och styrelsen för den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen eller ett stämmobeslut om ändring av andelstal. Vid bildande av en egen fastighet för förskoletomten genom avstyckning kommer fördelning av andelstal enligt 42 § anläggningslagen att ske av lantmäteriet.

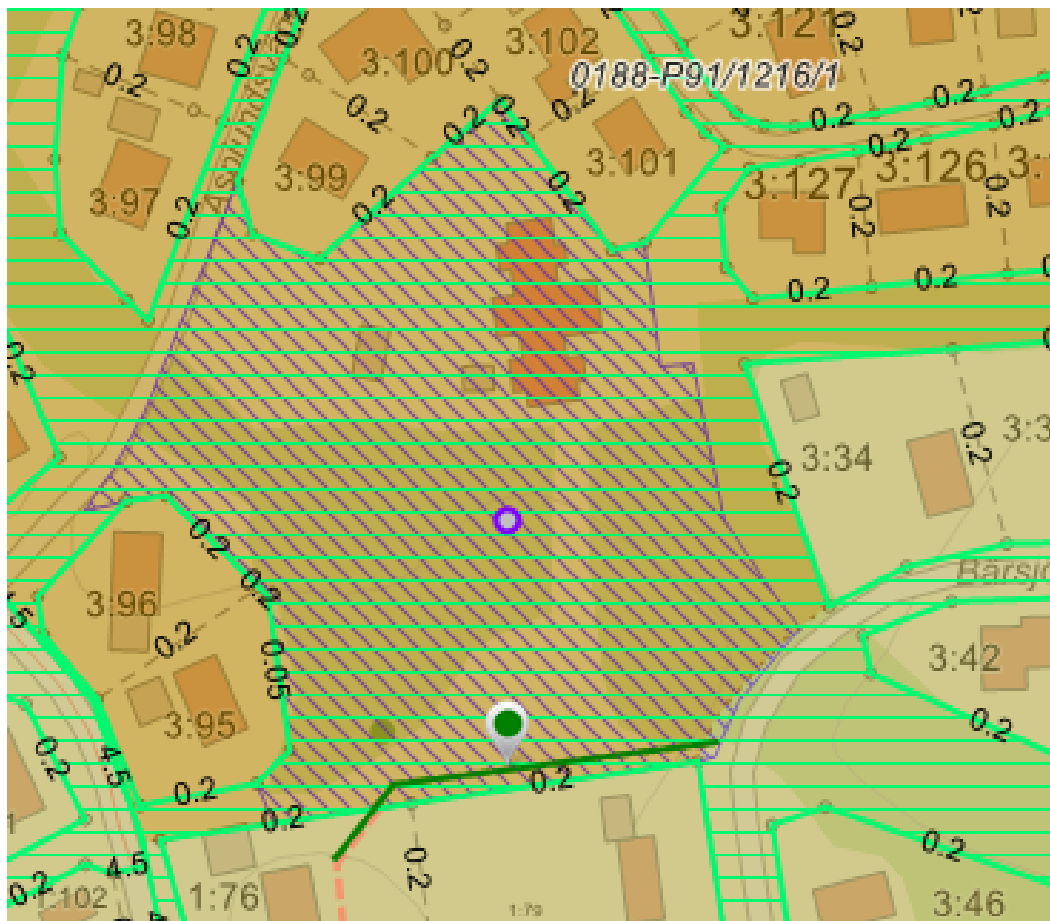
### GEMENSAMHETSÄTTNINGAR

Omprövning av Mora ga:4 i syfte att upphäva gemensamhetsanläggningen i den delen som avser området för denna detaljplan kommer behöva ske i samband med genomförandet av detaljplanen. Mer detaljerad beskrivning kring omprövning av Mora ga:4 finns under Fastighetsbildning.

Sträckningen för u-område i plankartan sammanfaller med upplåtet utrymme för underjordiska ledningar för vatten och avlopp. En gemensamhetsanläggning, Utanbro ga:1, är inrättad men ingen samfällighetsförening är bildad. U-området är avsett för ledningsdragningen för NVAA:s dagvattenledningar. Ledningshavarnas rättigheter



bedöms kunna utövas parallellt. Norrtälje vatten och avfall AB ska samordna ledningsdragningen med ägare till delägande fastigheter i Utanbro ga:1.



Grönt streck är läget för Utanbro ga:1.

#### SERVITUT

Officialservitut som belastar Mora 3:55 förutom utrymmesservitut för Utanbro ga:1 samt avtalservitut inskrivna på Mora 3:55 berör inte planområdet. Påverkan på Utanbro ga:1 är beskriven under Gemensamhetsanläggningar.

#### LEDNINGAR

Det finns en vatten- och avloppsledning i den södra delen av planområdet som tillhör gemensamhetsanläggningen Utanbro ga:1.

Det finns ett u-område i den södra delen av plankartan för underjordiska allmännyttiga ledningar. Ledningarna är till förmån för det kommunala bolaget Norrtälje vatten och avfall (NVAA). NVAA:s rätt att ha ledningar på kommunägd mark kommer att regleras i ett övergripande markavtal (nyttjanderättsavtal).

U-området ligger i direkt anslutning till gemensamhetsanläggningen Utanbro ga:1. Utanbro ga:1 är under delägarförvaltning, dvs. ingen samfällighetsförening har bildats för



förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Det är viktigt att samordning sker med ägare till delägande fastigheter i Utanbro ga:1 i samband med anläggandet av ledningarna.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Norrtälje kommun genom fastighetsenheten ansvarar för:

- Lantmäterikostnader för omprövningsförrättning av Mora ga:4 samt ev. ersättning till delägande fastigheter med anledning av att utrymme för gemensamhetsanläggningen begränsas
- kostnader för förrättning berörande bildande av skolfastigheten genom avstyckning från Mora 3:55
- kostnader i form av uppförande av förskolebyggnaden samt dit tillhörande kostnader, såsom vägar, parkeringar, förskolegård och övriga anpassningar
- kostnader avseende dagvattenhantering inom planområdet
- anläggningsavgifter för anslutning till det kommunala VA-nätet
- kostnader avseende anslutning till nät avseende VA, el, tele

### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Då fastigheten Mora 3:55 ägs av kommunen idag och det är kommunen som kommer bygga och förvalta förskolan tillkommer inga ytterligare kostnader för övriga parter.

Delägande fastigheter i Mora ga:4 kommer eventuellt att få ersättning från Norrtälje kommun, ägare av Mora ga:55 för att gemensamhetsanläggningen Mora ga:4 upphävs inom området för detaljplanen. Beslut om ersättning fattas av lantmäteriet inom ramen för omprövningsförrättning.

### MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplanen är framtagen av planenheten på Norrtälje kommun. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet bestående av Lejla Mustedanagic och Agnes Blom, planarkitekt, Fredrik Johansson, projektledare, Magdalena Nilsson, miljöplanerare, Malin Olofsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Maria Hörner, bygglovshandläggare, Carl Luna, fastighetsstrateg, Thomas Lundqvist, projektledare, Kajsa Forsberg, VA-konsult NVAA, Johan Paulström, brandingenjör, Ulla Wredle, enhetschef samt Lotta Lagergren, planhandläggare.

### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson  
Planchef

Lotta Lagergren  
Planhandläggare

Agnes Blom  
Planarkitekt