



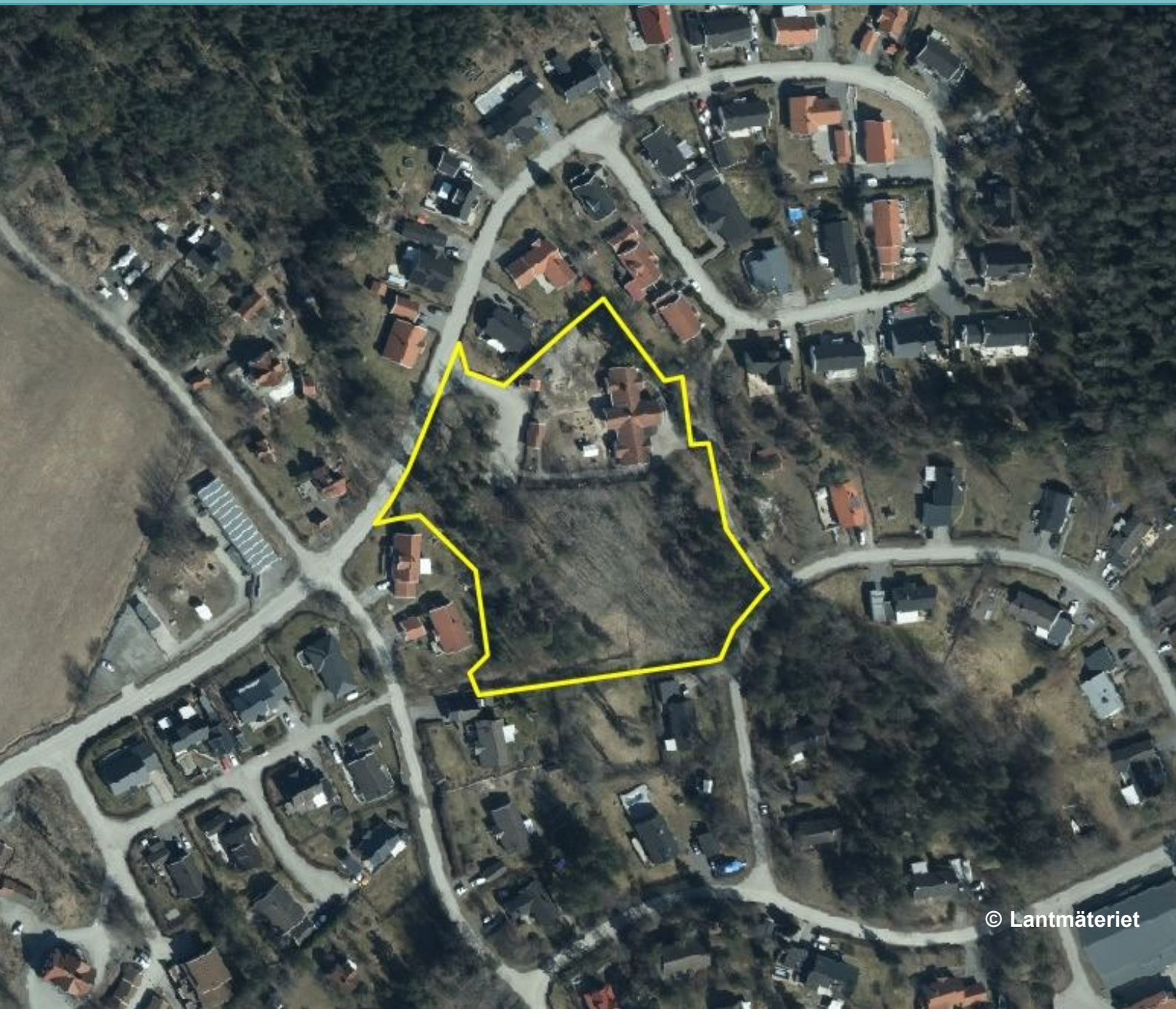
NORRTÄLJE
KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING 2023-12-18

Ks 2017–2157



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
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.

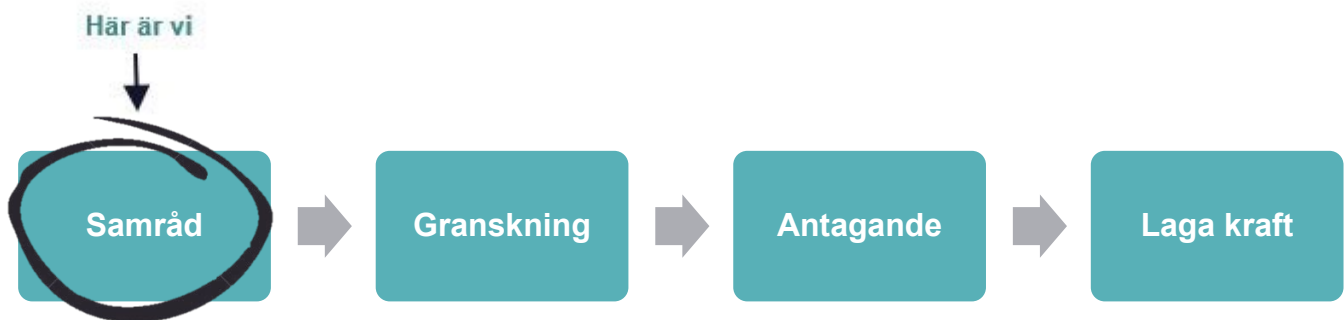
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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
- 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
- PM VA, AFRY, 2023-10-20



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN.....	6
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	7
KOMMUNALA BESLUT	7
RIKSINTRESSEN	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
NATURMILJÖ	8
VATTEN	11
MARK	13
STÖRNINGAR	13
KULTURMILJÖ	13
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	14
PLANFÖRSLAGET	14
NY BEBYGGELSE	14
NATUR, PARK OCH REKREATION	15
GATOR OCH TRAFIK	16
KLIMATANPASSNING	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	19
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING	20
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	23
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN	23
GENOMFÖRANDETID.....	23
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING	23
TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN.....	24
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	24
MILJÖKONSEKVENSER	24
SOCIALA KONSEKVENSER.....	27
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR –	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
AVTALSFRÅGOR –	31
EKONOMISKA KONSEKVENSER –	31
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	32



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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 var 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 planavdelningen indikationer på att planläggningen kunde återupptas.

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.

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

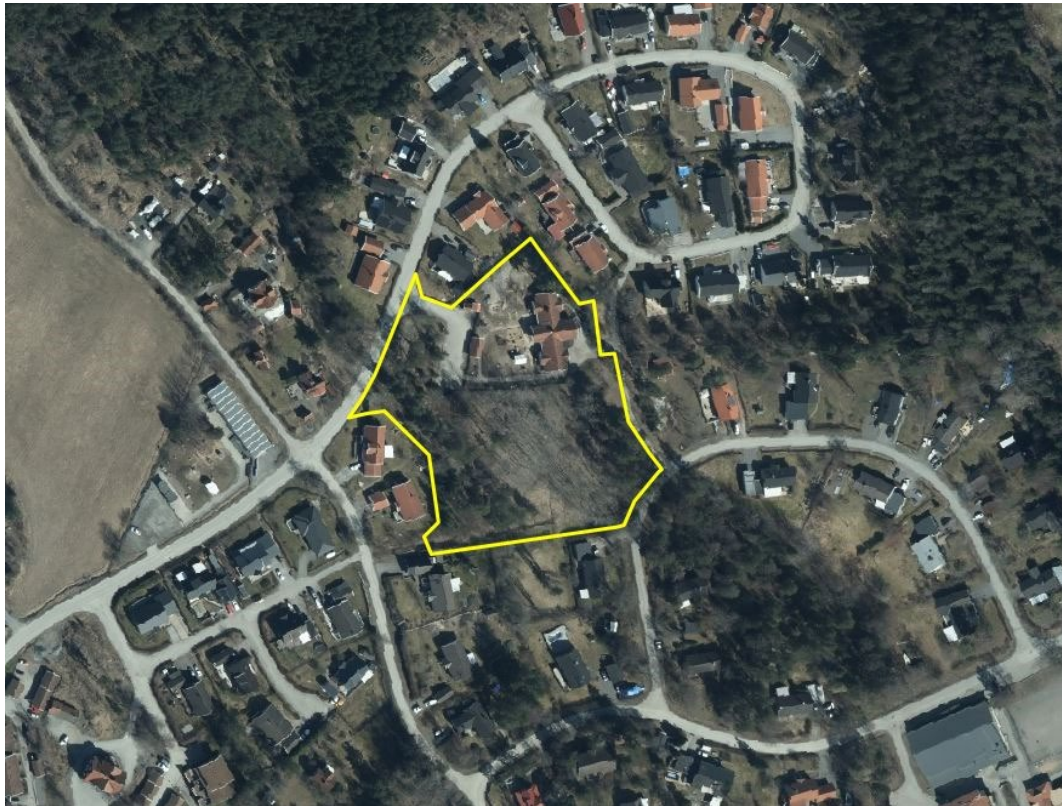
Det aktuella planområdet är beläget i Bergshamra 14 km söder om Norrtälje stad. Den befintliga förskolan i Bergshamra, Länna förskola, består av fyra avdelningar med plats för 80 barn, varav två avdelningar i paviljonger. Förskolan har behov av att utökas till sex avdelningar med plats för 160 barn och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

Området bedöms inte vara av betydande 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. Detta måste beaktas i planläggningen.

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 innehavs av Norrtälje kommun.



Karta som visar planområdets avgränsning, illustrerat med gul linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Området ligger längs ett av de prioriterade utvecklingsstråken i Översiktsplan 2040 för Norrtälje kommun, antagen 2013-12-09. ÖP anger att ny exploatering bör ske längs de prioriterade stråken för att stärka underlaget för kommunal service och kollektivtrafik.

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

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Ingen fördjupning av översiktsplan finns för området.

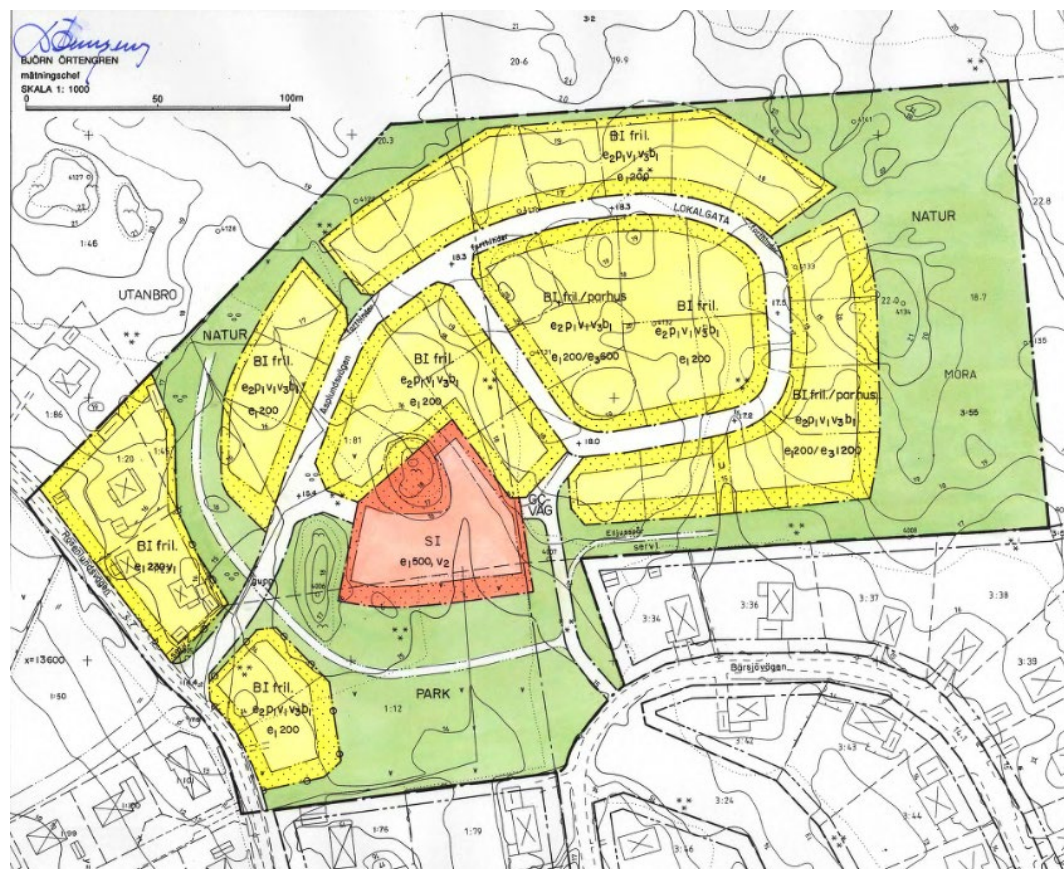


DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER

För området gäller detaljplan för ett område i norra delen av Hästhagen, del av Mora 3:55 som antogs 1992.

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.

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.

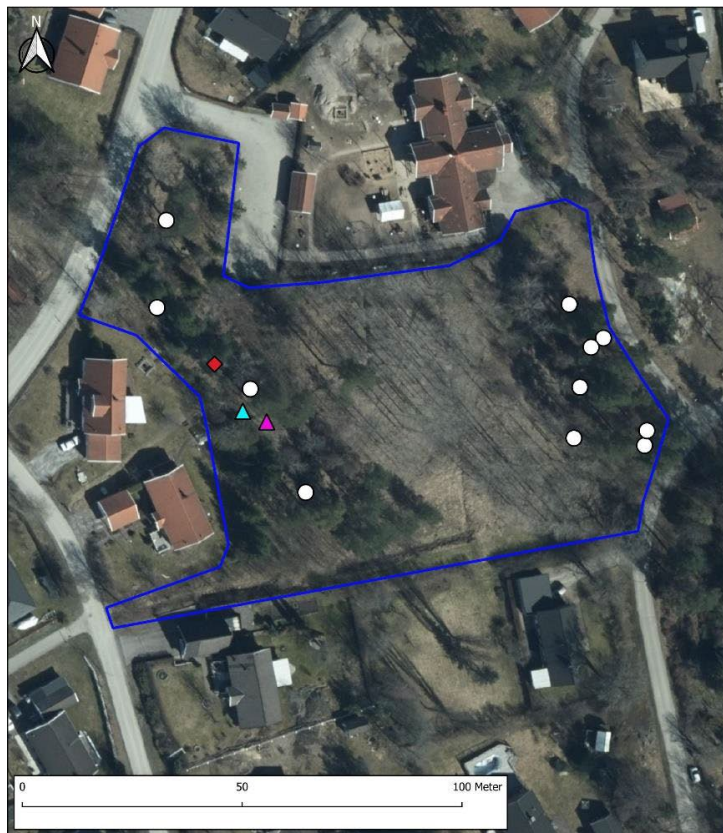
Naturvärdesobjekt 2 utgörs av naturtypen skog och träd och biotopen lövrik barrskog. Detta objekt hyser några nästan gamla tallar och aspar, varav ett fåtal hyser enstaka värdefulla strukturer. Objektets fältskikt hyser flera blommande örter, samt naturvårdsarten blåsippa (*Hepatica nobilis*).

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.



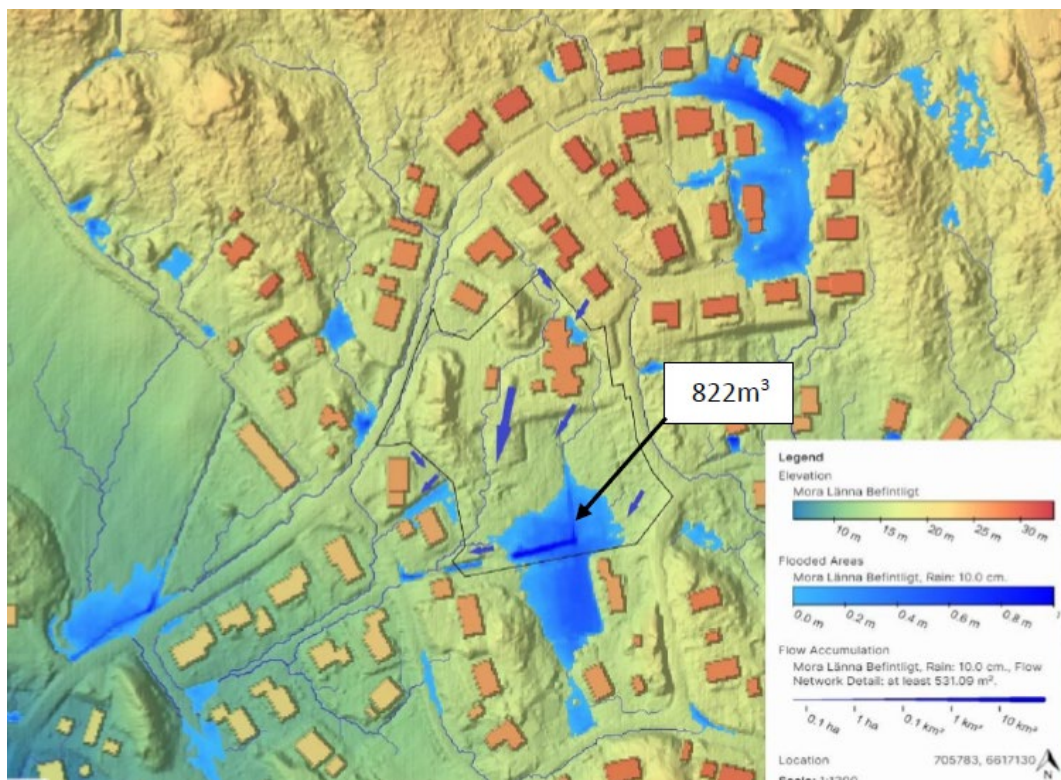
Diffusa källor som bedömts ha en betydande påverkan på vattenförekomsten är jordbruk, skogsbruk, enskilda avlopp samt atmosfärisk deposition. Förorenade områden har pekats ut som en punktkälla med betydande påverkan.

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Planområdet berör inte något markavvattningsföretag.

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Ytliga avrinningsområden, avrinningsvägar och lågpunkter har analyserats för befintlig markanvändning och höjdsättning i SCALGO Live i framtagna dagvatten- och skyfallsutredning (Afrý, 2023-10-16). Resultatet visar att planområdet i nuvarande utformning vid ett 100-årsregn får en mindre översvämningsvolym nordöst om den befintliga förskolebyggnaden. En stor översvämningsvolym på cirka 822 m³ inom samt utanför planområdets södra del uppstår.



Översvämningsområden vid ett 100-årsregn med 6 h varaktighet i befintlig situation, AFRY (2023-10-16)

GRUNDVATTEN

Ingen utpekad grundvattenförekomst förekommer i området.

I samband med den geotekniska utredningen (Afrý, 2023-06-08) installerades tre grundvattenrör inom planområdet. Mätningar av grundvattennivåerna i dessa pågår för att få en tidsserie och observera säsongsvariationer, men de inledande mätningarna visar på att grundvattennivåerna i området är belägen mellan cirka 0,6 – 1,5 m under marknivå.



MARK

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

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Den geotekniska utredningen (Afy, 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 (Afy, 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 (Afy, 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 farddämpande 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 (NO₂) och partiklar (PM₁₀).

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.

Området berörs inte av landskapsbildskydd.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIG BEBYGGELSE OCH TRAFIK

Inom planområdet ryms idag den befintliga förskolan som kommer att ersättas. Planområdet är omringat av bostadsbebyggelse, fristående 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 AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det föreslagna området ligger inom befintligt verksamhetsområde för kommunalt VA. Vattenkapaciteten är god, men kapaciteten i Lindholmens avloppsreningsverk, dit spillvattnet leds, är för närvarande begränsad. En utbyggnad för att öka kapaciteten planeras inom de närmsta åren.

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdets dagvatten avleds idag dels ytligt via naturlig markavrinning till befintligt dagvattenledningsnät väster om planområdet, 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.

PLANFÖRSLAGET

NY BEBYGGELSE

Den nya förskolan har som tema *"kojan som smälter in i sin omgivning"*. Gestaltungsprinciperna för den nya förskolan tar stor hänsyn till hur planområdet ser ut idag. Fasaden präglas av naturnära material i jordfärger, för att smälta in så mycket som möjligt på platsen.

Fasaden utformas med stående träpanel i mörk kulör, och taket utformas som ett traditionellt sadeltak. Fasaden präglas även av stora fönster med gröna karmar för att ytterligare bygga på känslan av att smälta in i sin omgivning och även bidra till en lekfullhet.



Inom planområdet kommer flera förråd rymmas, där dessa möter samma stil. Fasad i stående träpanel med mörk kulör, men här sedumbeklädda sadeltak som smälter in i sin omgivning.



Illustration, TOLARK arkitekter (2023-02-24)

NATUR, PARK OCH REKREATION

Planområdet idag i söder består av skog och några bergsknallar. Det nya bebyggelseförslaget gör väldigt lite ingrepp på naturen och behåller mycket mark orört.

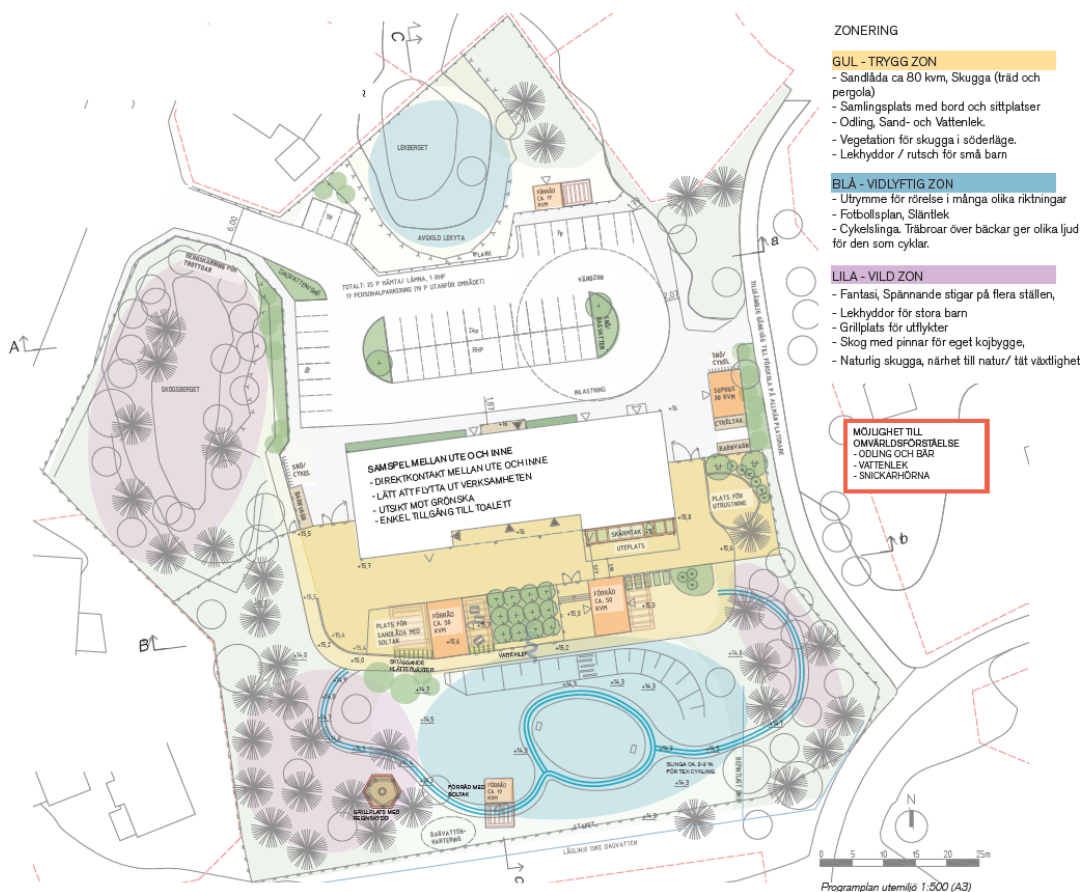
Bergsknallarna används som interaktiva lektytor, och resterande mark har delats in i tre olika zoner: Gul zon – den trygga, blå zon – den vidlyftiga och lila zon – den vilda. Dessa zoner är helt baserade på hur marken ser ut idag.

Den gula och trygga zonen sprider 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.



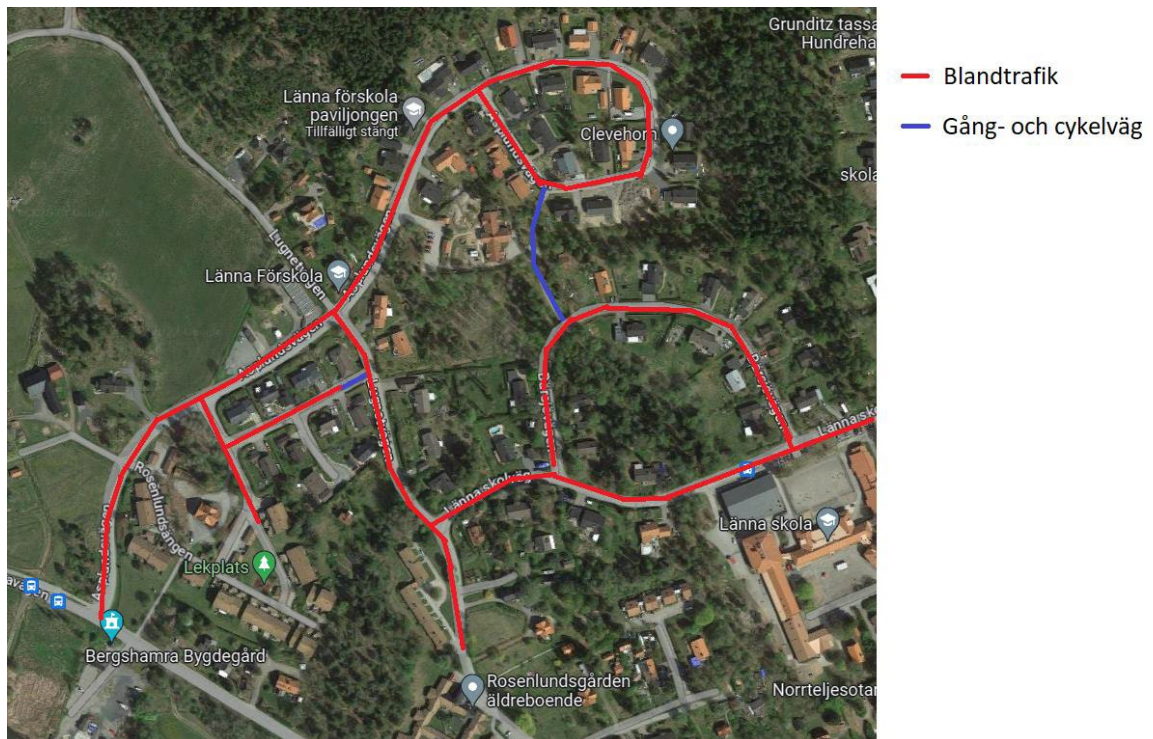
Illustration, Topia landskapsarkitekter (2023-03-07)

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 på vägarna är mycket lågt, vilket sammantaget innebär att blandtrafik är lämpligt.

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



PM-Trafik, Norrtälje kommun (2023-09-21)

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, cirka 500 fordon per årsmedeldygn idag. Trafikflödet på Asplundsvägen med bil förväntas öka från cirka 500 fordon per årsmedeldygn till 1000 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 1 rhp- parkering. Utöver det finns det totalt 19 parkeringsplatser för personalen på förskolan. En cykelparkering med 36 platser finns, och av dessa rymmer 12 platser 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 klimatkfaktor på 1,25 har adderats i beräkningar för dagvatten och skyfallsvolymer.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

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

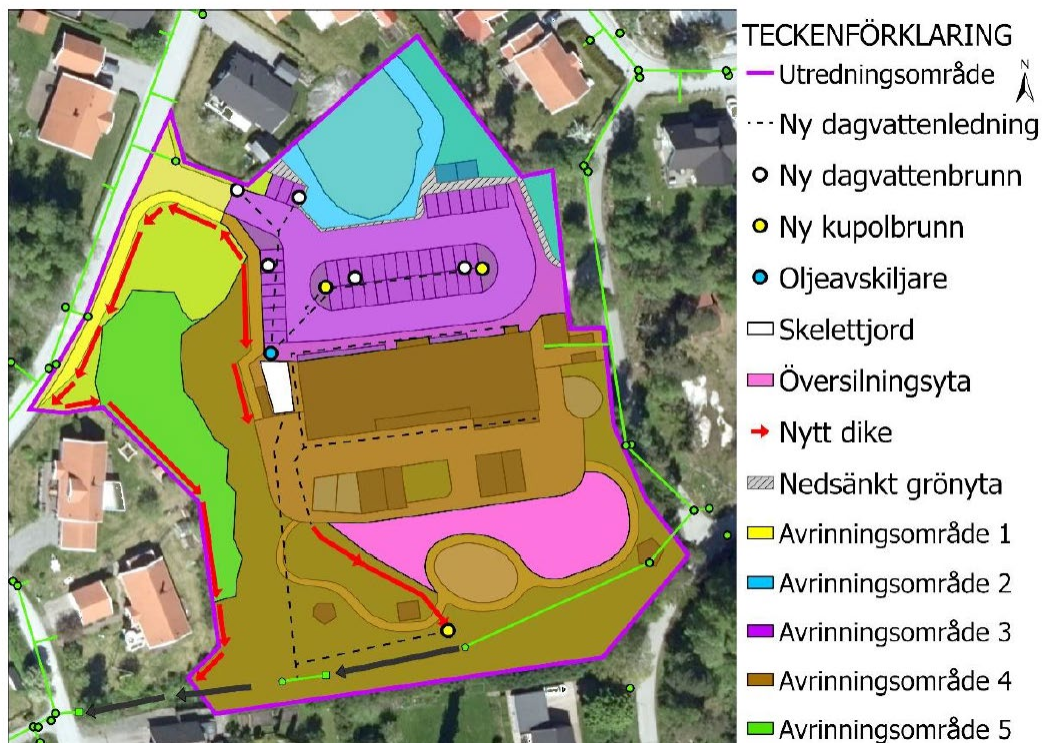
DAGVATTEN

Dagvatten- och skyfallsutredningen (Afy, 2023-06-06) visar att det beräknade dimensionerande dagvattenflödet och föroreningarna i dagvattnet ökar efter genomförandet av planen om inga dagvattenåtgärder införs.

För att uppnå de kommunala riktlinjerna ska minst 50 % av ett klimatkompenserat 10 minuters 20-årsregn fördröjas inom planområdet. För att uppnå detta behöver cirka 56 m³ dagvatten omhändertas och fördröjas innan vidare avledning.

Fördröjningsvolym är dock inte dimensionerande då tillräcklig rening inte uppnås med denna fördröjningsvolym. Det innebär är föreslagna dagvattenanläggningar i stället har dimensionerats större än 56 m³ för att en bättre rening ska uppnås innan vidare avledning. Utredningen har föreslagit ytor där dagvattnet kan hanteras utifrån befintlig höjdsättning samt planerad utformning och antagen planerad höjdsättning.

Inom området föreslås fördröjning och rening av dagvatten i svackdiken, oljeavskiljare, skelettjord samt nedsänkta grön- och översilningsytor innan dagvattnet avleds vidare till befintligt dike och dagvattenledningsnät.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet, AFY (2023-06-08)



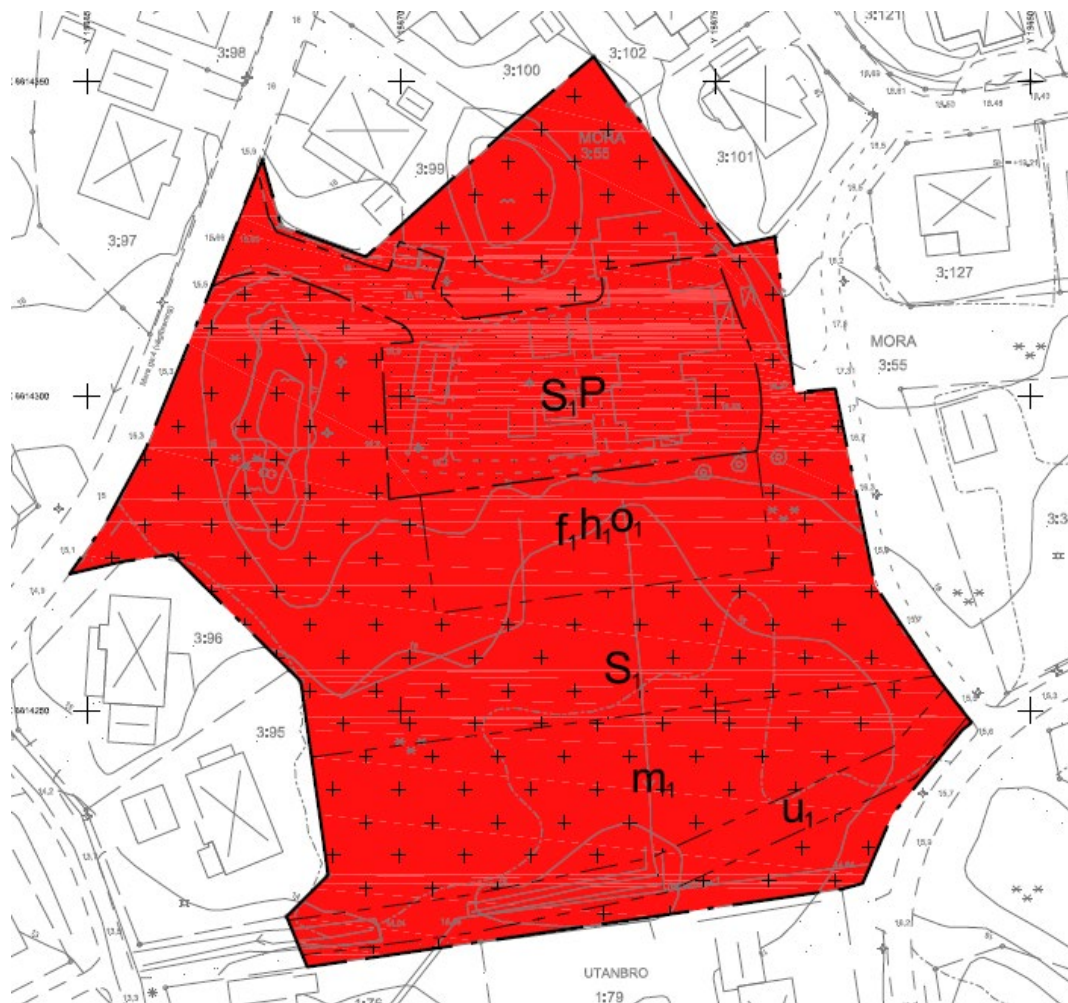
EL OCH UPPVÄRMNING

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

AVFALL

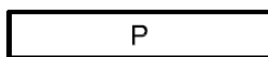
Planområdet kommer kunna anslutas till telefoni och bredband via fiber. Kommunen står för samtliga kostnader kopplade till ledningsomläggningar och anslutningar.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING



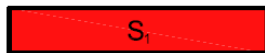
Utsnitt från plankarta för fastighet del av Mora 3:55.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN



Parkering.

Marken är avsedd för markparkering för personal samt besökare.



Förskola.

Marken är avsedd för förskola enligt planens syfte.

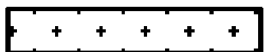
EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK



Prickmark.

Marken får inte förses med byggnad (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 m² 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 m² med given placering minst 4 meter från fastighetsgräns. Denna begränsning av markens utnyttjande är placerat inom planområdet men berör inte parkeringsyta samt huvudbyggnad.

h₁

Höjd på byggnadsverk.

Högsta nockhöjd är 31,5 meter över angivet nollplan.

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

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsens syfte är att säkerställa att marken ska vara fortsatt tillgänglig för de underjordiska ledningar som ligger inom planområdet idag. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 6 §



m₁

Skydd mot störningar.

Marken ska vara tillgänglig för omhändertagande av skyfall.

Detta skydd mot störningar i planområdets södra del säkerställer att planområdets lågpunkt för omhändertagande bevaras. Skolgården ska följa denna skyddsbestämmelse och anpassa sig efter lågpunkten.

O₂

Takvinkel.

Takvinkel ska vara 30 – 45 grader.

Bestämmelsen reglerar takvinkel. Angiven vinkel är anpassat inom spannet för sadeltak.

f₁

Utformning.

Tak ska utformas som sadeltak och fasad ska vara av trä.

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

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 genomsläppligheten och hårdgöring.

Utförande

Marken ska anordnas så att sekundär avrinning för skyfall sker mot syd till yta avsedd för skyfallshantering.

Denna bestämmelse över markens utförande reglerar att skolgårdens och planområdets höjdsättning ska skapa avrinning mot syd till lågpunkten som är avsedd för omhändertagande av skyfall (m₁).



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	4 kv 2023
Granskning	2 kv 2024
Antagande	4 kv 2024

GENOMFÖRANDETID

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

Fastighetsägarna 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 kommunal fastighet men driftas och förvaltas av samfällighetsförening (vägförening), inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap.

Drift och underhåll av vägar inom området handhas av Hästängens vägförening. Som fastighetsägare inom området har kommunens fastighet en andel i föreningen. Fördelningen av andelstal i vägföreningen kommer att behöva omprövas genom lantmäteriförrättning när den nya detaljplanen fått laga kraft. Detta på grund av att utökad elevantal för förskola kommer leda till ökad belastning på befintligt vägnät.

För att anpassa fastigheten efter den nya detaljplanen kommer avstyckning av fastigheten högst troligt behöva ske samt uppdaterade andelstal i vägförening. För dessa åtgärder krävs ansökan om lantmäteriförrättning. Dessa kostnader kommer att belasta kommunens fastighetsavdelning. Mark- och exploateringsavdelningen kan vara behjälpliga med ansökan om lantmäteriförrättning.

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 fastighetsavdelning.



Kostnader avseende dagvattenhantering inom planområdet kommer att tillkomma kommunens fastighetsavdelning.

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

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 kommer att skyddas i plankartan.

En naturvårdsart identifierades i naturvärdesinventeringen, i form av blåsippa. Blåsippa är en fridlyst art i Stockholms län och skyddas i 8 § artskyddsförordningen. Blåsippa 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.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

För att skapa fördröjning och rening av dagvattnet inom planområdet har ett förslag till dagvattenhantering arbetats fram. Föreslagna anläggningar är svackdiken, skelettjord, nedsänkta grönytor, oljeavskiljare och översilningsytor. Med hjälp av de föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärderna kan dagvattenflödet samt föroreningshalter och -belastning minskas till nivåer motsvarande befintligt. Detta bidrar att recipienten har större möjlighet att uppnå satta miljö kvalitetsnormer, förutsatt att föreslagna eller likvärdiga anläggningar för dagvattenhantering anläggs.

Planområdets recipient Bergshamraviken har problem med övergödning. Med föreslagna reningsåtgärder minskar näringsämnenas belastning till recipienten. Detta är positivt då recipienten får bättre förutsättningar att uppnå satta miljö kvalitetsnormer.

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).

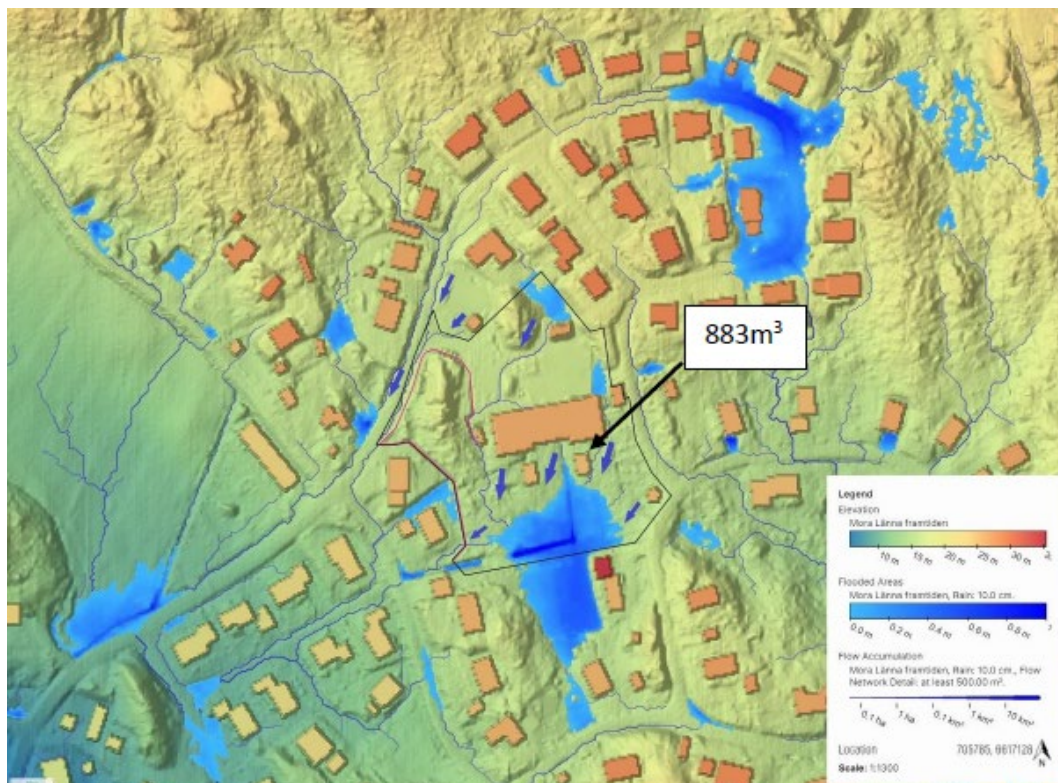
Eventuella överskottsmassor behöver omhändertas i enlighet med uppmätta halter, det kan förekomma behov av kompletterande provtagning för att systematiskt klassificera överskottsmassor vid utförandet.

LUFTKVALITET

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

ÖVERSVÄMMNING

Ytliga avrinningsområden, avrinningsvägar och lågpunkter har analyserats för framtida markanvändning i SCALGO Live i framtagna dagvatten- och skyfallsutredning (Afr, 2023-10-16). Resultatet visar att planområdet i den framtida utformningen har en total översvämningsvolym i den södra delen på cirka 883 m³, vilket är en ökning från befintlig situation med cirka 60 m³, vid ett 100-årsregn. I det nordöstra hörnet av den nya förskolebyggnaden finns det risk för stående vatten mot byggnadens fasad.



Översvämningsområden vid ett 100-årsregn med 6 h varaktighet för framtida scenario utan åtgärder, AFRY (2023-10-16)

För att lösa översvämningsproblematiken inom planområdet och inte försämra i områden nedströms föreslås olika åtgärder. Marken i området nordöst om den nya skolbyggnaden höjs och jämnas ut så att dagvatten kan avrinna öster om byggnaden vidare söderut. I den södra delen ska en nedsänkt gräsyta skapas för att öka kapaciteten för att



omhändertata skyfallsvattnet. Det föreslås också att diken anläggs för att avleda dagvattnet från nordväst mot sydväst.

Med dessa åtgärder bedöms planen inte medföra några negativa konsekvenser.

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. Planförslaget ses bidra positivt till stärkt tillgänglighet för individer med olika funktionsvariationer.

Däremot identifieras en risk att utbyggnationen innebär ökade trafikflöden i området kring förskolan, till följd av ökningen av antal elevplatser. En av de viktigaste frågorna som behöver behandlas är hur ändringen i detaljplanen kan komma att påverka barnens trygghet och säkerhet i trafiken, och hur trygga skolvägar säkerställs.

Vidare är barnkonsekvensanalysen uppdelad efter fyra kategorier: förskolebyggnad, skolgården, mobilitet och målpunkter i direkt närhet till förskolan.



Förskolebyggnad

+ - Byggnadens placering

Byggnadens placering mellan parkering och förskolans gård ses som positiv eftersom den skapar en tydlig barriär mellan barnens lekryta och trafiken. Byggnaden utgör även skydd för eventuellt mindre buller från parkeringsplatsen.

Byggnaden skapar däremot även en barriär mot norra bergknallen, en plats som är identifierad som särskilt viktig för förskolans verksamhet. I dagsläget har barnen fri tillgång till denna yta, något som kommer begränsas med planförslaget.

+ Byggnadens utsida

Förskolan utformas för att skapa samspel med naturen. Detta görs genom stora fönsterpartier och dörrar som enkelt kan öppnas upp mot gården. Att skapa en naturlig övergång mellan inomhus och utomhus möjliggör för verksamheten att vistas ute i stor utsträckning, samtidigt som det skapar en känsla av närhet till naturen när verksamheten är inomhus. Vistelse utomhus uppmuntrar barn till fysisk aktivitet i större utsträckning än vad inomhusvistelse gör.

De stora fönsterpartierna tillåter även för mycket dagsljus och ljusinsläpp i lokalen, något som enligt Boverket (2021) bland annat stärker upplevelsen av rum, färg, form och omgivningen. Intill fasaden planeras för solskydd, som ska möjliggöra för verksamheter att ske utomhus. Solskydden kan dock vara något för små för dessa verksamheter.

De stora fönsterpartierna möjliggör för god uppsikt över gården.

med ny vegetation. Att tillvarata på befintlig vegetation, samtidigt som lekutrustningen integreras skapar en nära relation till naturen, och ger utrymme för barn att leka och upptäcka grönska och natur.

Planförslaget ses bidra positivt till stärkt tillgänglighet för individer med olika funktionsvariationer. Nuvarande utformning innebär att grillplatsen, en viktig social yta för verksamheten, ligger på en plats som inte är tillgänglig för alla. Med planförslaget anläggs en ny grillplats på plan mark, vilket kommer tillgängliggöra dessa sociala ytor.

Därtill innefattar planförslaget flertalet hårdgjorda gångvägar lämpade för aktiviteter så som cykling, men skapar därtill god tillgänglighet för individer med nedsatt rörelseförmåga. Detta skapar tydlig inkludering. Däremot är skolgården inte anpassad för andra funktionsvariationer, så som kognitiv funktionsvariation.

Sammantaget ökar tillgängligheten med planförslaget, men fortsatt finns vissa brister, framför allt för individer med kognitiva funktionsvariationer.

+ - Friyta

Den nya förskolan med tillhörande gård innebär att storleken på friyta per barn minskar från ca 40 kvm per barn till 29,4 kvm per barn. Skolgårdens utformning innefattar dock möjlighet att öppna upp gården mot den västra bergknallen. När denna del är öppen kommer friytan per barn var 45 kvm, vilket är större än dagslägets 40 kvm per barn. Boverkets rekommendation för storlek på friyta per förskolebarn är 40 kvm per barn på förskolor (Boverket 2021). Sammantaget ses friytan fortsatt vara god, men innebär en minskning av yta vid vissa situationer.

+ Entréer till förskoleområdet

Planförslaget innefattar två entréer till förskoleområdet, en som är tillgänglig för både bilister, fotgängare och cyklister, samt en väg på gårdens östra sida som enbart nås via cykel och gång. Den föreslagna utformningen tillgängliggör den östra gångvägen för de som kommer till fots eller cykel, vilket ses som positivt. Det omkringliggande vägnätet saknar trafikseparering, men med det föreslagna planförslaget anläggs trottoar vid infarten till förskolan, något som bidrar till stärkt trafiksäkerhet intill förskolan.

Skolgården

+ - Gestaltning och funktioner

Boverket (2021) belyser vikten av att utforma gårdar med en varierad miljö, med flera typer av rumslighet. Planförslaget innefattar olika zoner, som genom gestaltning och den fysiska utformningen uppmuntrar till olika former av lek och aktivitet. De olika zonerna skapar även skuggiga platser för lugnare lek vid de ytor som är tänka för barn att vistats på under längre stunder, så som vid bord och bänkar, sandlådor eller andra lugna och stillsamma lekar. Utformningen innebär både tillförsel av skärmtak, men nyttjar även grönska som skydd från solen. De olika zonerna ses som positiva, eftersom detta skapar rumslighet och utrymme för olika former av lek på gården.

Planförslaget innefattar en yta som idag är naturmark. Platen består av en rik vegetation som trots viss hårdläggning av ytor kommer tas tillvara på och integrerats med lekutrustning. Befintlig vegetation kompletteras

? + Omkringliggande grönytor

Närheten och trygga vägar till omkringliggande skogspartier är av stor vikt för förskolans verksamheter. Förskolan promenerar till sina målpunkter, och nyttjar intilliggande stigar och skogsspår för att ta sig dit. Planförslaget innebär att en del av de vägar som idag används för att ta sig till skogsområdena hägnas in med staket. Det är viktigt att beakta var grindar placeras för att inte skapa försämrad tillgänglighet till dessa platser. Utifrån planförslaget är det inte möjligt att bedöma inhägnadens påverkan.

En viktig målpunkt för förskolan är det skogsparti som ligger nordväst om planområdet. Hit kommer barnen tillsammans med pedagoger genom att promenera längst Asplundsvägen och svänga norrut på Lugnevägen. Planförslaget innefattar anläggning av en trottoar längst med Asplundsvägen vid den sträckan som ligger inom planområdet. Detta påverkar trafiksäkerheten positivt.

Mobilitet

+ - Gång- och cykelstråk

Planförslaget innefattar bergskärning för att skapa utrymme för en ny gångväg. Gångväg planeras framför allt intill infarten till förskolan. Åtgärden ses som positiv och nödvändig byggnationen, eftersom planförslaget innebär att trafiken i området kommer att öka. Att säkerställa en säker väg även till fots är viktigt för att uppmuntra de som kan transportera sig med andra medel än med bil. Trots detta finns risker med den i övrigt stora avsaknaden av trafikseparering i omkringliggande område. Området saknar helt trafikseparering, något som i dagsläget inte upplevs som ett problem



med hänvisning till den låga trafik som finns i området. Däremot kan denna situation förändras på grund av den stora ökningen av antal barn på förskolan eftersom allt fler bilar kommer köra till förskolan tider för hämtning och lämning.



Cykelparkering

Tillgängliga och säkra cykelparkeringar är viktiga för att främja hållbar mobilitet och barns hälsa. Planförslaget innebär förbättrad möjlighet till god och säker cykelparkering som bland annat skyddar cyklar från regn, vilket ses som positivt.



Biltrafik

Planområdet befinner sig i ett lågt trafikerat område, med lite genomfartstrafik. I dagsläget finns det plats för 40 barn i ordinarie förskolebyggnad, samt ytterligare 40 barn i Paviljongen strax sydväst om planområdet. Nybyggnation möjliggör för upp till ytterligare 120 barn. Eftersom majoriteten av familjerna inom förskolans upptagningsområde har små möjligheter att resa med andra färdmedel än bil, innebär den stora ökningen av förskoleplatser även en stor ökning av bilburen trafik i bostadsområdet. Sammantaget innebär detta en ökad osäkerhet och otrygghet i trafiken.



Parkering

Planförslaget innebär tillförsel av parkeringsplatser i direkt anslutning till förskolan, något som är nödvändigt eftersom antalet förskoleplatser ökar. Förskolans upptagningsområde gör att få vårdnadshavare har möjlighet att transportera sig till förskolan med andra färdmedel än bil. Att utöka antalet parkeringsplatser innebär därmed att fler kan parkera på ett

Enligt Boverket (2021) bör lastzoner placeras fränskilt från såväl gård som ytor för hämning och lämning. Planförslaget föreslår en placering av lastzonen som innebär att lastzonen är på samma yta som övriga parkeringen. Detta har en negativ påverkan på trafikmiljön.

Målpunkter i direkt närhet till förskolan



Norra Bergsknallen

Planområdets norra del innefattar den bergsknalle som nyttjas väl av förskolan. På knallen finns bland annat grillplatser, men är även en yta som barn idag fritt använder för att klättra och leka på. Planförslaget innebär att barnens fria tillgång till ytan försvinner, eftersom förskolebyggnaden och en parkering placeras mellan knallen och gården. Barnen kommer fortsatt att ha tillgång till ytan, men enbart i sällskap med en vuxen. Tillgängligheten till en viktig målpunkt begränsas därmed något.



Skogsområden

I närheten av förskolan finns flertalet skogspartier som är viktiga målpunkter i området. Genom planförslaget stärks tillgänglighet genom anläggandet av en trottoar, vilket ses som positivt.

Därtill finns en osäkerhet om planförslaget även skapar en begränsning avseende tillgång. Genom planförslaget föreslås en inhägnad av gården, som även avgränsar några av de viktiga vägarna till målpunkterna. Planförslaget tydliggör inte vart eventuella grändar placeras, och det är därför inte möjligt att bedöma i detta skede.

korrekt och säkert sätt, och tillförseln av parkeringsplatser ses därför som positivt. Däremot ses antalet platser vara underdimensionerade för behovet som pedagoger på förskolan har lyft. I dialog med pedagoger lyfts att vårdnadshavare inom förskolans upptagningsområde är i stor utsträckning beroende av transport via bil. Eftersom förskolan planeras att öka antalet barn med upp till ytterligare 120 fler barn ses detta som en underdimensionering i relation till behovet. Brist på parkeringsplatser kan innebära att bilar parkeras på olovliga platser och kan skymma sikt, skapar trafik hinder och risken för olyckor i samband med hämtning och lämning ökar.

Planförslaget föreslår att förlägga förskolans huvudentré intill parkeringsplatsen. Parkeringsplatser för hämtning och lämning kan skapa osäkra trafiksituationer nära skolbyggnadens entréer. Ytorna kommer var högt belastade vid tider för hämtning och lämning. Placeringen ses som riskfylld, och avsaknaden av tydliga barriärer mellan gångvägar och yta för bilar ökar osäkerheten ytterligare.



Lastzon

Varuleveranser som sker med större fordon skapar otrygga och osäkra trafikmiljöer för barn. Planförslaget föreslår att förlägga lastzon vid parkeringens nordöstra kant intill parkeringens vändslinga. Placeringen vid vändslingan möjliggör för varutransporter att vända utan att backa, något som ökar säkerheten på platsen markant. Åtgärden ses som positiv, och något som kommer bidra till större trafiksäkerhet.

Den befintliga lastzonen nyttjar gångvägen öster om planområdet. Planförslaget förlägger i stället leveranser till västra infarten, vilket innebär att biltrafik på gång- och cykelvägen försvinner. Detta är en positiv åtgärd som ökar tryggheten och säkerheten på platsen.



FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄILDNING

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.

Planområdet som i sin helhet utgörs av kvartersmarken för skoländamål ska bilda en egen fastighet genom avstyckning från Mora 3:55. Kommunen genom fastighetsavdelning ansvarar för att ansöka om avstyckning hos lantmäteriet efter detaljplanen har fått laga kraft samt står för förrättningskostnader.

Mora 3:55 är även delägare i Mora ga:4. 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. Detta innebär att ökat antal resor till och från den nya skolan med anledning av utökade antal elever inte ska innebära att ändring av andelstal för Mora 3:55 kommer att behövas. Däremot kommer fördelning av andelstal från Mora 3:55 till den skolfastigheten som ska bildas genom avstyckning från Mora 3:55 att behövas. Fördelning av andelstal enligt 42 § anläggningslagen sker av lantmäteriet vid avstyckningsförrättning.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

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.

Gemensamhetsanläggningen Utanbro ga:1 belastar planområdet och omfattar underjordiska ledningar på fastigheten Mora 3:55. Gemensamhetsanläggningen bedöms inte påverkas av planläggningen då det inte finns några planer på att bygga där ledningarna är placerade.



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 deläggande fastigheter i Utanbro ga:1 i samband med anläggandet av ledningarna.

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.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Norrtälje kommun genom fastighetsavdelningen ansvarar för:

- lantmäterikostnader för omprövningsförrättning av Mora ga:4 samt ev. ersättning till deläggande 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.

Deläggande 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 planavdelningen på Norrtälje kommun. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet bestående av Lejla Rizvani, planarkitekt, Fredrik Johansson, projektledare, Magdalena Nilsson, miljöplanerare, Malin Olofsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Maria Hörner, bygglovshandläggare, Carl Luna, fastighetsstrateg, Thomas Lundqvist, projektledare tekniska kontoret, Kajsa Forsberg, VA-konsult NVAA, Johan Paulström, brandingenjör, Ulla Wredle, chef barn-och utbildningskontoret samt Lotta Lagergren, samordnare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lejla Rizvani
Planarkitekt

Fredrik Johansson
Projektledare