NORRTÄLJE KOMMUN

Detaljplan för fastigheten Skärsta 1:189 med flera i Häverö-Edebo-Singö församling

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING 2021-07-20

Ks 20-685

POSTADRESS
Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

KONTAKT
0176-710 00
plan@norrtalje.se
www.norrtalje.se

NORRTÄLJE KOMMUN

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.

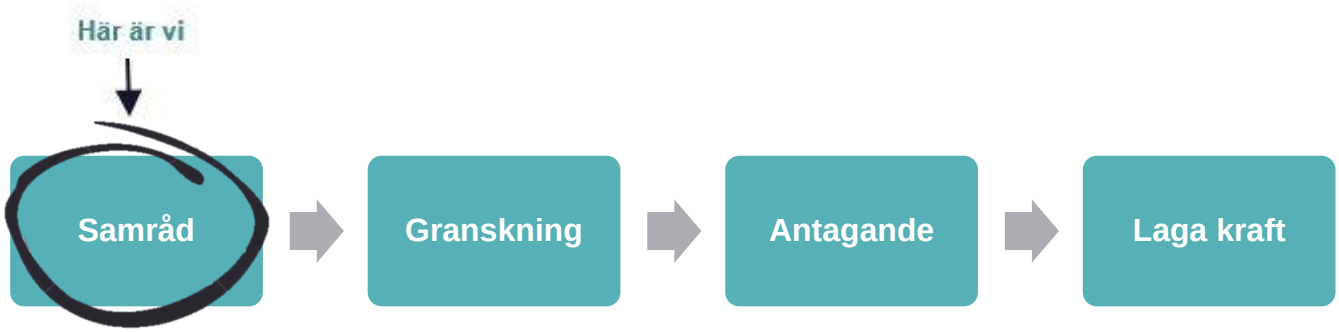
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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.



NORRTÄLJE KOMMUN

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Underlag för samråd om betydande miljöpåverkan

UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, Sweco, 2021-05-10
- Markteknisk undersökningsrapport, GeoSkills AB, 2021-05-10
- Markundersökningsrapport, Ewen miljökonsult, 2021-05-10
- Riskutredning, Fire and Risk Engineering Nordic AB, 2021-04-16
- Trafikbullerutredning, Acad Acoustic Consulting and Design, 2021-03-30
- Trafikutredning, Norrtälje kommun, 2021-02-19

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Från Norrtälje kommun har en projektgrupp deltagit i arbetet med Joakim Westin som projektledare. Övriga deltagare har varit Felicia Alsén, Robert Klingvall, Erik L´Éstrade, Magdalena Nilsson, Daniela Nylander, Maria Resman, Oskar Rosell, Joakim Palm, Johan Paulström, Peter Sartorius och Markus Walestrand.
Konsulter som medverkat är Hermelin&Palmstierna Arkitekter AB genom Peter Hermelin och Urban Minds genom Hanna Hellström och Kimberly Disley samt Sweco genom Karin Grandin, Johannes Emilsson och Lina Hansson, Acad genom Lennart Karlén och Maxence Lonjon samt Fire genom Mikael Gradén.

NORRTÄLJE KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 5

PLANDATA 5

LÄGE OCH AREAL 5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN 6

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN 7
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN 7

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 8

PLATSEN 8
PLANEN 9
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER 9
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB 9
STÄLLNINGSTAGANDE 10

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 10

NATUR 10
BEBYGGELSEOMRÅDE 12
FRIYTOR 15
VATTENOMRÅDEN 15
GATOR OCH TRAFIK 18
HÄLSA OCH SÄKERHET 20
TEKNISK FÖRSÖRJNING 23

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR 28

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE 29

MILJÖKONSEKVENSER 29
SOCIALA KONSEKVENSER 29
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA 30
AVTALSFRÅGOR 31
EKONOMISKA KONSEKVENSER 31

NORRTÄLJE KOMMUN

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

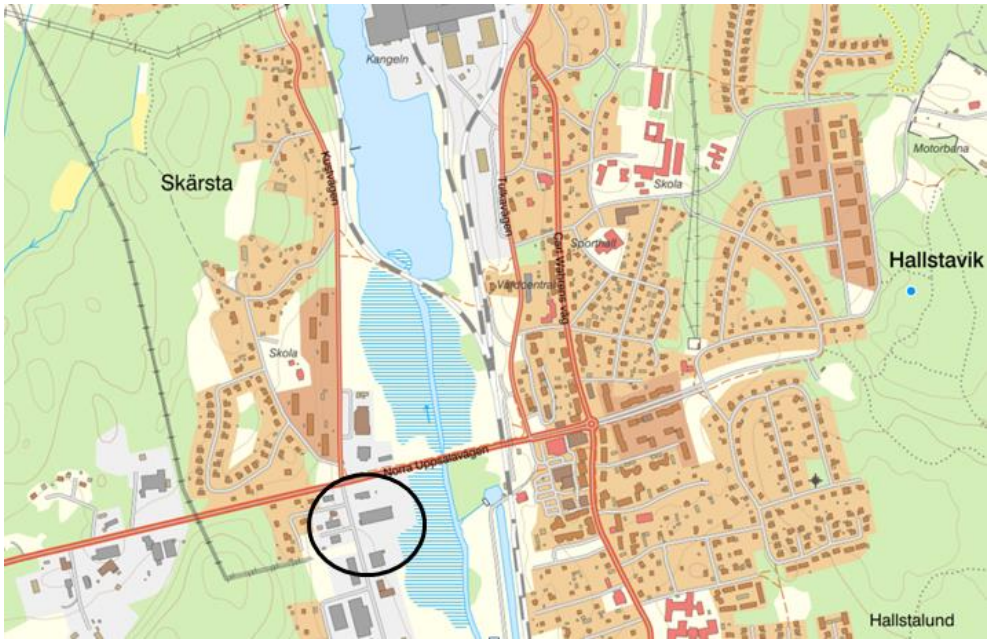
Planområdet regleras idag av detaljplanen 06-09 ”Skärsta Södra Industriområde” som tillåter småindustri och garage med bilservice samt bostäder.
Syftet med den nya planen är att dessa verksamhetsgrenar fortsatt ska kunna tillåtas utökat med handel av dagligvaror, sällanköpsvaror och lager. Planlagd mark för detaljhandel är begränsad i Hallstavik. För att ge utrymme för näringslivet i Hallstavik att expandera och attrahera nya kundgrupper krävs planlagd mark som tillåter detta. Exploatören har undersökt olika operatörers ytbehov för handel i Hallstavik och utgått från dessa i förberedande skisser inför planarbetet.

När planen har vunnit laga kraft har exploatören för avsikt att etappvis uppföra byggnader för i första hand handelsverksamhet.

En av fastigheterna inom planområdet, fastigheten Skärsta 1:189, är idag inte ansluten till kommunalt VA. I samband med planens genomförande kommer detta krävas, liksom att dagvattenhanteringen sker i det kommunala dagvattennätet. Dessa åtgärder kommer på sikt att säkerställa att Skeboåns vattentäkt inte riskerar att kontamineras av det dagvatten som rinner från de fastigheter som ingår i planen.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL



Figur 1 Planområdet ligger vid huvudinfarten till Hallstaviks centrum.

Figur 2 Infarten till Hallstavik. I förgrunden Skärsta 1:112, över taket syns byggnader på Skärsta 1:189 och 1:177, det rosa huset längst till höger ligger på Skärsta 1:204. Foto PH

Planområdet ligger strategiskt vid infarten till Hallstavik vid korsningen Norra Uppsalavägen och Lundåsvägen/Kustvägen. Här finns sedan tidigare etablerad handel och service.
Planområdets areal är cirka 2,6 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

De ingående fastigheterna är Skärsta 1:112 och 1:204 väster om Lundåsvägen och Skärsta 1:57, 1:177, 1:185, och 1:189 öster om Lundåsvägen. Skärsta 1:112 och 1:204 samt Skärsta 1:177 och 1:189 ägs privat och den idag oexploaterade marken som planeras att ingå med mindre delar ägs av Norrtälje kommun (Skärsta 1:185) och Holmens bruk (Skärsta 1:57).

Figur 3 Lantmäteriets webkarta med fastighetsbeteckningar i ortofoto.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplan ÖP 2040 och fördjupad översiktsplan (Föp) 1999 för Hallstavik konstateras att Hallstavik har en negativ befolkningsutveckling som kopplas till en vikande arbetsmarknad. Planförslaget utgör möjligheter att förbättra förutsättningarna för näringslivet i Hallstavik genom att öka möjligheterna till en större kundtillströmning och fler arbetstillfällen och bedöms därför vara i linje med översiktsplan och fördjupad översiktsplan.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

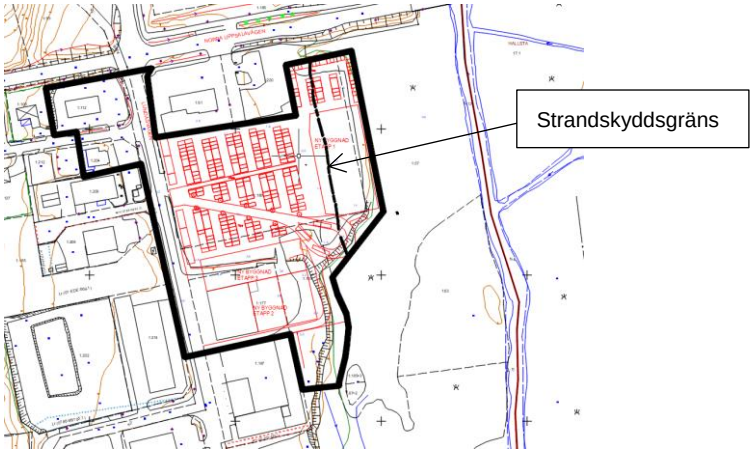
GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande detaljplan är 06-09 ”Skärsta Södra Industriområde” antagen 1988-01-28. Planbestämmelserna inom gällande plan tillåter bostäder, garage med bilservice och småindustriändamål.

Figur 4 Plankartan för gällande plan.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är berört av strandskydd som idag är upphävt bland annat i den del som berörs av planområdet. Vid upprättande av ny eller vid ändring av befintlig detaljplan inträder strandskydd automatiskt.



Figur 5 Kartan visar 100- meters strandskyddsgräns.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsekontoret har på delegation meddelat positivt planbesked 14 februari 2018, Ks 17-1832.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har beslutat godkänna start-PM för detaljplan för fastigheten Skärsta 1:189 med flera den 9 september 2020.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för 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 medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

PLATSEN

Fastigheterna Skärsta 1:177 och Skärsta 1:189 ligger på låglänt mark som sluttar svagt österut mot Skeboån. Marken har tidigare varit jordbruksmark men redan på 1960-talet hade utfyllnader för nuvarande användning börjat utföras.

1:177 består i västra delen av morän och i den östra av lermark. Skärsta 1:189 består huvudsakligen av lermark och en liten del i sydvästra hörnet av morän. Mycket sparsamt med träd eller grönytor finns idag på fastigheterna. Infarten till Hallstavik norr om fastigheterna reser sig över dessa för att passera på bro över

Skeboån vilket gör fastigheterna något bullerutsatta. I väster har fastigheterna anslutning till Lundåsvägen.

Den östra delen av fastigheten Skärsta 1:189 utgörs av utfyllnadsmassor med cirka 1-2,5 m mäktighet. Delar av denna och en mindre del förvärvad mark från Skärsta 1:57 och Skärsta 1:185 kommer att behöva fyllas ytterligare för att hantera översvämningsrisken.

PLANEN

Fastighetsägaren har för avsikt att uppföra ny- och tillbyggnader på upp till 6500 kvm för handel med dagligvaror och sällanköpsvaror liksom verksamheter samt garage och bilanknuten verksamhet. Uppförandet av byggnader kommer ske etappvis med en första byggnad i etapp 1 på cirka 2 600 kvm i fastigheten Skärsta 1:189´s östra del. Följande etapper 2 och 3 kommer bli tillbyggnader på byggnaderna på Skärsta 1:177 med 700 respektive 1 500 kvm. Planen ska kunna inrymma verksamheter av flera slag, så som området fungerar idag, med handel med allt från livsmedel till skogsmaskiner, bilservice, lätt industri och lager.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Kommunens undersökning om miljöpåverkan slår fast att ett genomförande av planen kommer att påverka boendes och övrigas hälsa på följande sätt:

- Trafiken kommer öka i begränsad omfattning varför påverkan på luftkvalitet och buller bedöms som liten
- Även om marken har visat sig påvisa lägre föroreningshalter än tillåtet för den användning marken avses få kommer förorenad mark i lägen där dagvatten ska infiltreras förorenade massor tas bort vilket minskar risk för påverkan på människor och djur
- Dagvattenhanteringen kommer att förbättras genom infiltrationsytor, fördröjningsmagasin och rening innan vattnet når recipienten Skeboån

Genomförande av planen bedöms inte innebära påverkan enligt 2 kap 3§ under förutsättning att:

- Marksanering sker för att uppnå kommunens uppsatta saneringsmål
- Förbättring av vattenkvaliteten kan förväntas genom marksanering och förbättrad dagvattenhantering med ökade möjligheter till fördröjning och rening av vatten

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens tredje, fjärde och femte kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten, riksintressen och miljökvalitetsnormer.

NORRTÄLJE KOMMUN

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.

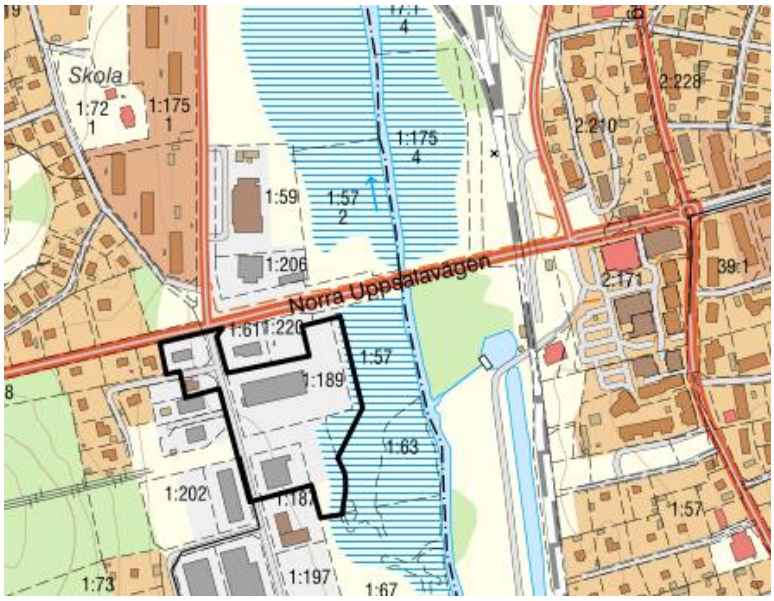
Kommunen har haft undersökningssamråd med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen påpekar dock att påverkan på naturvärden och eventuell förekomst av arter med artskydd i den våtmark som gränsar till planområdet skulle kunna innebära nya förutsättningar och att nuvarande antaganden om betydande miljöpåverkan i sådana fall behöver omvärderas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Vegetationen är begränsad till områdets utkanter och domineras i öster mot stadens centrum av låglänt våtmark där Skeboån närmar sig utloppet i Edeboviken. Marken på Skärsta 1:177 är till största delen hårdgjord med asfalt medan marken på Skärsta 1:189 har grus. På 1:177 står två sammanbyggda mindre industribyggnader på östra sidan tillbyggt med en mindre tvåvåningsbyggnad avsedd för undervisning. Skärsta 1:189 har en stor garagebyggnad på cirka 1 900 kvm helt klädd i sinuskorrigerad plåt på väggar och tak. Vegetation finns endast sporadiskt som växtlighet som slagit rot spontant.



Figur 6 Karta över planområdet med angränsande våtmark markerad som horisontell ljusblå skraffering. Ur Lantmäteriets webkarta.

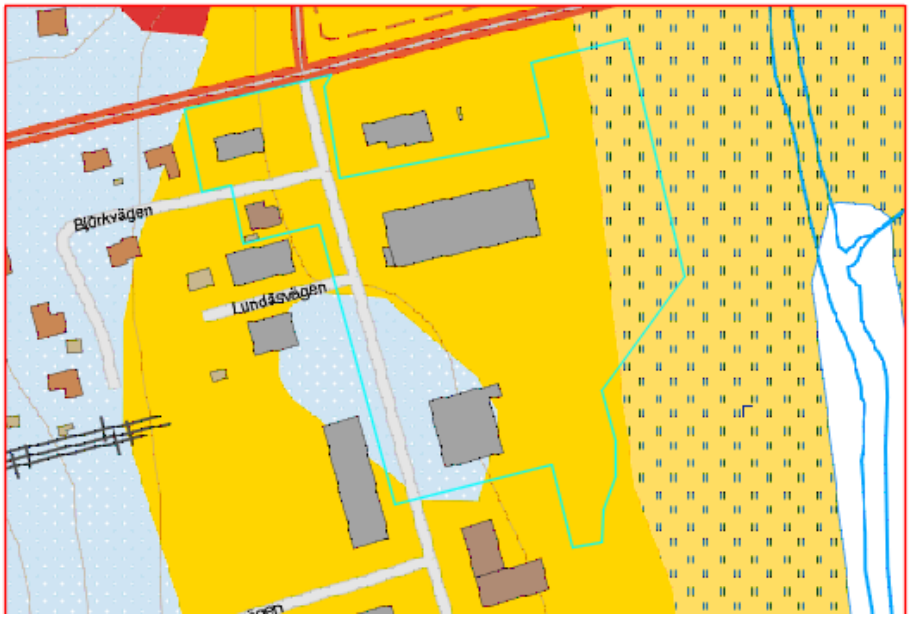
NATURVÄRDEN

De naturvärden som föreligger i direkt anslutning till planområdet är den ovan nämnda våtmark som frekvent översvämmas av Skeboåns vatten. Våtmarken övergår österut i en träddunge främst bestående av al och björk. Väster om Lundåsvägen bakom en rad industribyggnader reser sig en skogsklädd höjdrygg.

Figur 7 I förgrunden utfylld mark på Skärsta 1:189, bortom den våtmarkens vass och träddungen innan Hallstaviks centrum, till vänster bron över Skeboån, till höger befintligt garage/förråd. Foto PH.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Stora delar av marken på Skärsta 1:177 och 1:189 består av lera på vilken utfyllnader har gjorts och ytterligare utfyllnader kommer göras inför ett förverkligande av intentionerna i planen. Geotekniska undersökningar har gjorts för att säkerställa byggnadernas grundläggning.



Figur 8 Ur SGU´s jordartskarta, gult markerar ”glacial lera” och ljust grått markerar ”sandig morän”.

Enligt den marktekniska undersökningsrapporten som har utförts under våren 2021, GeoSkills AB, (2021-05-10) med totalt 8 borrpunkter består jordprofilen av fyllning på lera underlagrat av sand. Fyllningen är stenig och kan klassificeras som medelhög relativ fasthet. Leran har låg hållfasthet motsvarande extremt låg.

Sanden i botten har hög relativ fasthet och under den uppträder berg cirka 8-10 m (i höjdsystem RH2000) under markytan. Naturlig grundvattennivå motsvarar som cirka trycknivå från 2 m under markytan.

Den marktekniska undersökningen ger underlag för att kunna beräkna grundläggningsförutsättningarna för kommande byggnader med avseende på beräknade laster, acceptabla rörelser och förväntad påverkan på omgivande terräng. Bland annat ska en spånt utredas i ny fastighetsgräns mellan Skärsta 1:177, 1:189 och 1:57 för att göra uppförande av byggnader på de två förstnämnda möjligt på ett optimalt och säkert sätt.

FÖRORENAD MARK

Risken att fyllnadsmassor kan vara förorenade föreligger alltid varför försiktighet vid schaktning ska iakttas och om misstanke om förorening skulle uppstå ska undersökningar vidtas och åtgärder utföras. Tidigare undersökningar har gjorts i två omgångar, dels 2011 och dels 2014. Dessa undersökningar var tämligen begränsade men redovisade inga prover som överskred MKM (mindre känslig markanvändning). Den markundersökning som gjorts våren 2021 (Ewen miljökonsult) redovisar också relativt låga föroreningsnivåer som inte överskrider MKM för marken.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken kommer att hårdgöras till stor del och stora byggnader kommer tillåtas inom planområdet varför stora mängder dagvatten måste tas om hand. Fördröjning och rening ska utföras enligt Norrtälje kommuns fördjupade dagvattenpolicy och dagvattenstrategi. En dagvattenutredning har utförts av Sweco 2021-05-10 för att föreslå åtgärder för hantering av dagvatten inom fastigheterna så att förhållandena i dagvattenrecipienten Skeboån inte försämras.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger i direkt anslutning till industriområdets infart med mestadels småindustri som grannar. Här finns också sällanköpshandel samt norr om Uppsalavägen, en dagligvarubutik, en uthyrningsfirma för bygg och trädgård och flerbostadshus. Närmaste granne i norr är en bilverkstad med biltvätt, väster om Lundåsvägen finns försäljning och service av trädgårds- och skogsmaskiner, en mindre kontorsbyggnad samt en lunchservering. Västerut utefter Björkvägen som utgår från Lundåsvägen ligger 7 villor. Söderut på båda sidor om Lundåsvägen finns byggnader för lätt industri, verksamheter och handel.

Figur 9 Verksamheter och bostäder i planområdets närhet.

KULTURMILJÖ

Ortofoto från 1960 visar att delar av det som idag är fastigheten Skärsta 1:189 då redan hade börjat fyllas ut och hårdgöras. Söder och väster om denna yta finns fortfarande åkermark.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att bebyggelse för detaljhandel, lager och verksamheter såsom lätt industri, garage och bilanknuten verksamhet tillåts.
Byggnaderna kommer att vara tämligen höga med totalhöjd upp till 12 m för att därigenom säkerställa en flexibel användning över lång tid. Parkeringsytor kommer att behöva utformas så att dagvatten kan ackumuleras, fördröjas och renas vilket också kommer att påverka de estetiska värdena positivt. Gång- och cykelbanor kommer byggas för att knyta ihop det nya handelsområdet med Hallstaviks centrum och butikerna norr om Uppsalavägen.

I en planerad etapp 1 byggs en affärsbyggnad med tydlig arkitektonisk karaktär placerad i nord-sydlig längsriktning långt tillbakaskjuten mot öster på Skärsta 1:189 för att lämna plats för en generös parkering och inlastningsvägar med inslag av grönytor som en del av dagvattenhanteringen. I senare etapper utförs tillbyggnader på befintliga byggnader på Skärsta 1:177 på dess norra och östra delar. Byggnaderna är relativt höga men grundlagda på en ganska låg nivå, cirka +3 respektive +4 m i RH 2000. Närmast belägna villa är grundlagd på cirka +7 m RH 2000. Avståndet från fastigheterna Skärsta 1:177 och 1:189´s fastighetsgräns till närmaste villa är drygt 100m så någon barriäreffekt bedöms inte uppkomma. Däremot är avståndet mellan byggnaderna på Skärsta 1:108 och 1:112 endast

20 m och en påbyggnad med en våning på Skärsta 1:112 får en viss skymmande effekt för villan på Skärsta 1:108.

Parkeringen ska utföras med planteringar med träd, växter och belysning som ska flankera huvudstråken, varav ett är det gångstråk som leder från Lundåsvägen i öst-västlig riktning mot entrén i affärsbyggnaden i etapp 1. Det andra leder från Lundåsvägen dels varutransporter in till avlastningspunkter på byggnadernas frånsidor, dels ett gång- och cykelstråk som är tänkt att passera vidare österut över Skeboån till Hallstaviks centrum. Också detta stråk ska flankeras av träd och andra växter liksom av väl genomtänkt belysning av god kvalitet. Delar av parkeringsytorna kommer beläggas med genomsläpplig beläggning för infiltration av dagvatten.

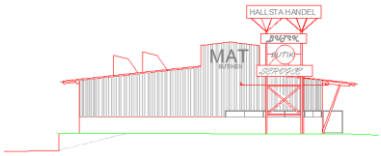
Fastigheterna Skärsta 1:177 och 1:188 ska utökas med delar av fastigheterna 1:57 (Holmen) och 1:185 (Norrtälje kommun). Marken mellan Skärsta 1:177 och 1:189 har frigjorts från en luftburen kraftledning som nu är placerad i gatan. Denna mark kan tjäna som utmärkt tillskott till de fastigheter som omfattas av planen för att optimera användningen av dessa utifrån de bedömningar som operatörer gör av behoven för en handelsplats i Hallstavik. Av samma anledning kan mark öster om de båda fastigheterna bidra på liknande sätt, dock ska endast redan ianspråktagen utfylld mark med dess slänter ingå.

GESTALTNINGSPRINCIPER

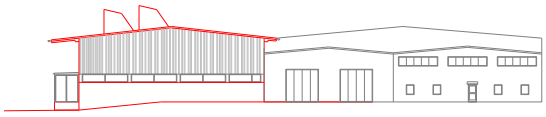
Byggnaderna inom planförslaget ska ha hög arkitektonisk kvalitet och utgöra profilbyggnaderna i området. De ska kännas nutida men förankrade i en traditionell kontext. Butiksbyggnaden i etapp 1 bildar rygg för området. Med byggnaderna i etapp 2 och 3 bildas ett större gårdsrum med en omsorgsfullt gestaltad parkering där grönytor för dagvatteninfiltration utgör profilerande inslag, se illustration Figur 13 sid 15.

Planen är att affärsbyggnaden i etapp 1 främst ska upplåtas för dagligvaruhandel. Med tiden kommer dock handelsplatsen utvecklas och fler butiker och verksamheter tillkomma varför ett generöst skylttorn behövs där dessa kan annonsera sin existens.

Figur 10 Etapp 1 västra fasaden sedd från Lundåsvägen



Figur 11 Etapp 1 norra fasaden mot Uppsalavägen.

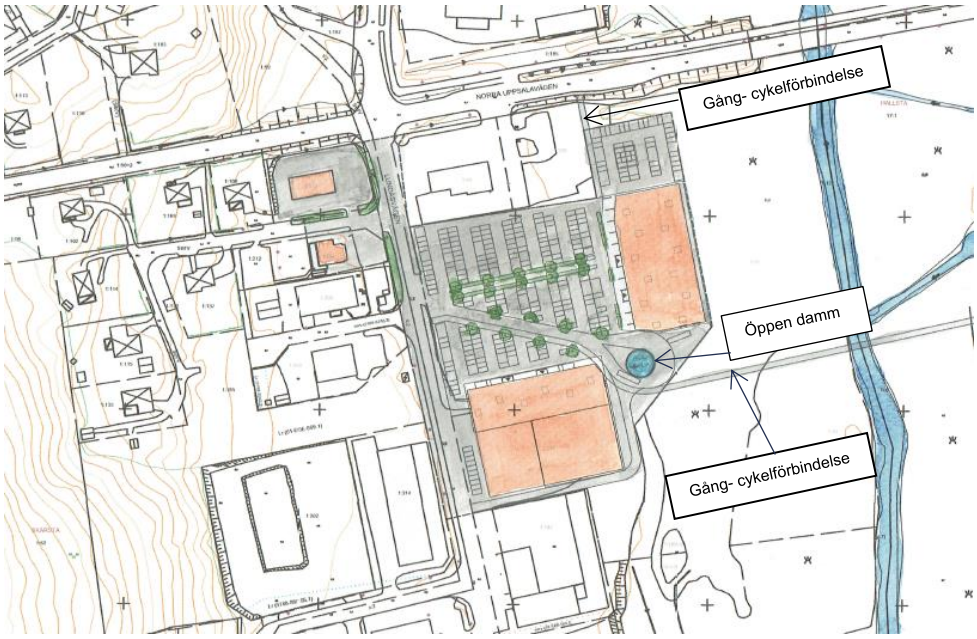


Figur 12 Etapp 2 västra fasaden mot Lundåsvägen inklusive befintliga byggnader.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Den föreslagna öst-västliga gång- och cykelförbindelsen som är tänkt att gå från Lundåsvägen genom planområdet till Hallstaviks centrum binder ihop den på frivillig väg anlagda parken öster om Skeboån med området utmed Lundåsvägen väster om Skeboån och är tänkt att passera på en bro över ån.



Figur 13 Illustrationsplan med bland annat gång- cykelvägar, parkering, planteringar och fördröjningsdamm, HoP arkitekter.

VATTENOMRÅDEN

Planområdet gränsar till Skeboåns våtmark söder om utloppet i Edeboviken. Två flöden dominerar området, dels en anlagd kanal som leder fram till Hallsta pappersbruks pumpstation, dels Skeboåns fria sträckning. En våtmark belägen mellan planområdet och Hallstaviks centrum, utgörs av en träddunge som domineras av al och björk. Söder om träddungen arbetar frivilliga krafter med att anlägga gräsmattor på åns stränder, dock ännu så länge enbart på den östra sidan om ån. Norr om Uppsalavägen domineras området av våtmark, huvudsakligen beväxt av vass för att norr om Brukets järnvägs- och gångbro övergå i Edebovikens södra ände.

Figur 14 Träddungen mellan planområdet och Hallstaviks centrum. Foto PH

STRANDSKYDD

Fastigheten Skärsta 1:189 gränsar till Skeboåns våtmark. Våtmarken har fyllts ut drygt 10 m, vilket omfattar befintlig slänt, in på fastigheten 1:57 (våtmarken). Utfyllningen har inspekterats av länsstyrelsen i ett tillsynsärende 2018 med beteckning 535-1810-2018 och lämnats utan åtgärd. I detaljplanen föreslås att sluttfoten utgör yttre gräns för markutfyllnad och bebyggelse och förses med en spontad barriär. Motiveringen till att göra på det sättet är att våtmarkens funktion på denna del redan är satt ur funktion och att denna utökning av bygg- och körbar mark tillåter en väl avvägd balans mellan bebyggelse, parkerings- och trafikytor samt fördröjningsmagasin för dagvatten. Åtgärden kräver markregleringar mellan fastigheterna Skärsta 1:189 och 1:57 samt mellan 1:177 och 1:185 eller en kombination av dessa. Se Figur 13, sid 17.

I gällande plan är strandskyddet upphävt men när en ny detaljplan upprättas inträder strandskydd automatiskt enligt 7 kap 13 § Miljöbalken (MB). Därför måste strandskydd mellan 70 - 100 m från Skeboåns strandlinje inom planområdet upphävas vilket hanteras av kommunen i samråd med länsstyrelsen. För att det ska vara möjligt att genom bestämmelse i en detaljplan upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt MB 18 kap § c-d. De skäl som är möjliga att beakta vid en prövning är följande:

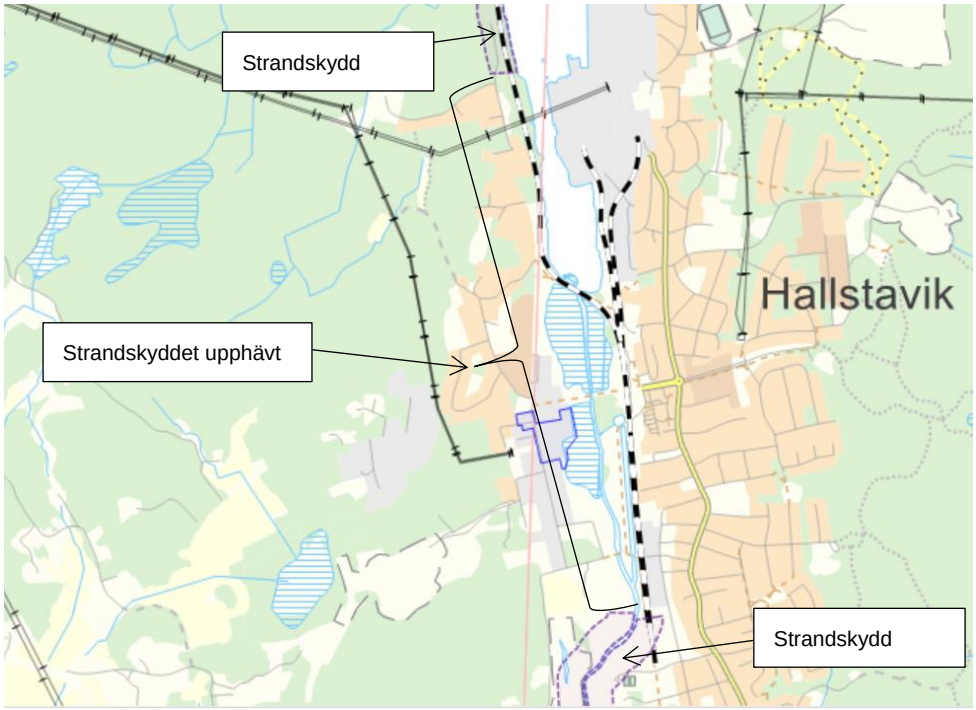
1) att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2) att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3) att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4) att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5) att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6) att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Det skäl som kommunen avser anföra för upphävande av strandskyddet är punkten 1):

att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

I området är strandskyddet upphävt utefter Edebovikens stränder norr om Norra Uppsalavägen och utefter Skeboån söder om Norra Uppsalavägen, totalt en sträcka på drygt 2 km. Historiskt har marken inom det nu aktuella planområdet fyllts ut till fastighetsgränsen mellan Skärsta 1:177, 1:189 och 1:57. Utöver det har det på senare tid gjorts utfyllningar även utanför fastighetsgränsen med en bredd på cirka 10 m omfattande cirka 750 kvm. Mellan denna utfyllnads släntfot och strandlinjen finns ytterligare cirka 70 m orörd våtmark som framöver skyddas av områdesbeteckningen ”Allmän plats, park eller plantering” i gällande plan.

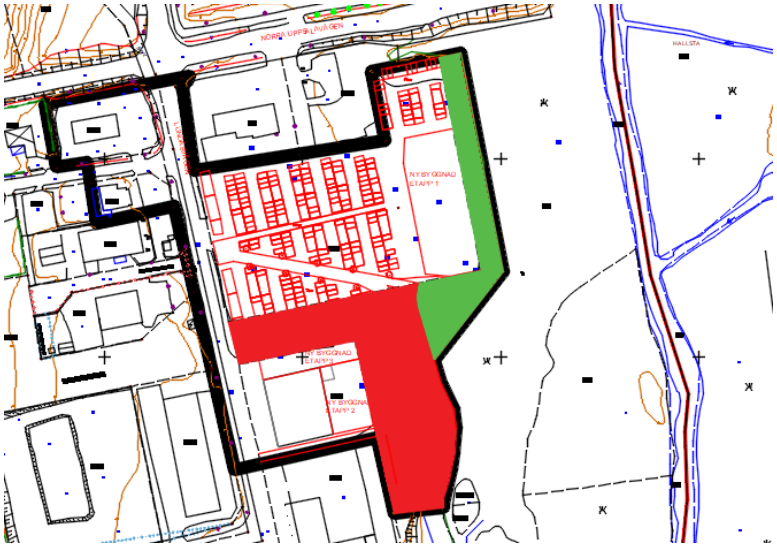


Figur 15 Kartan visar var strandskydd gäller idag och var det är upphävt.

Dessutom kan anföras att:

A: En tydlig gräns mellan utfylld/bebyggd mark och våtmark avses upprättas fysiskt i form av en spontad barriär som placeras i dagens släntfot och därmed endast tar mark i anspråk där våtmarksfunktionen redan är satt ur spel och svår att återställa. Om sponten inte utförs är läget oförändrat från dagens situation.
B: Marken omfattas alltså inte av strandskydd idag. Det skulle om strandskyddet inte upphävs när det har återinträtt betyda att en ruta om cirka 30 x 110 m omfattas

av strandskydd medan all omgivande mark inte gör det, en ruta som dessutom inte står i kontakt med öppet vatten.



Figur 16 Markregleringar: Grön yta regleras från Skärsta 1:57 till Skärsta 1:177 och 1:189. Röd yta regleras från Skärsta 1:185 till Skärsta 1:177 och 1:189. Utdrag ur grundkartan.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Planområdet nås från korsningen Uppsalavägen Lundåsvägen/Kustvägen. Standarden på gatorna är god men Lundåsvägen saknar helt gång- och cykelbanor. De höga hastigheterna på Uppsalavägen förbi korsningen är ett bekymmer som behöver åtgärdas. Då övergångsstället över Uppsalavägen är placerat cirka 70 m österut från korsningen för att fånga upp gångtrafikanter som ska till och från busshållplatserna saknar själva korsningen övergångsställen men många går över där ändå. Förutom normal personbilstrafik trafikeras Norra Uppsalavägen dagligen av ett stor antal tunga transporter till och från Hallsta pappersbruk.

Trafikutredningen visar i sammanfattning att korsningen Uppsalavägen Lundåsvägen i princip klarar dagens och även en framtida förväntad belastning (satt till år 2040) efter genomförd exploatering. Om åtgärder trots allt skulle behövas föreslås vänstersvängs-magasin och signalreglering.

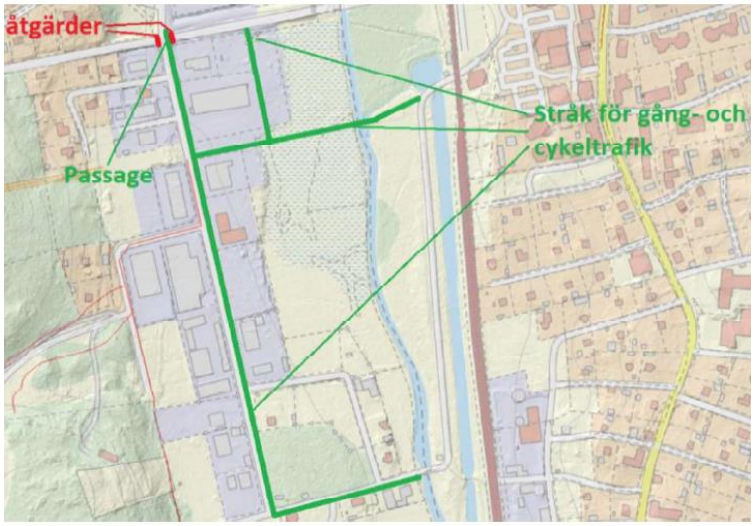
För att hantera de höga hastigheterna föreslås hastighetsdämpande åtgärder i form avsmalningar som exempelvis refuger kombinerade med passage för gång/cykeltrafik.

Utöver det föreslås ombyggnader av Lundåsvägen dels för att skapa en separerad gång- och cykelbana på östra sidan, dels för att hantera dagvatten som rinner i väst-östlig riktning från angränsande fastigheter in på fastigheterna som ingår i planen liksom in på Skärsta 1:61 norr om Skärsta 1:189.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Gång- och cykelbanor ska anläggas längs Lundåsvägen från korsningen och infarten till området fram till planområdet. Trafikutredningen föreslår en förlängning vidare söderut till Dammvägen och vidare österut på Dammvägen för att knytas ihop med befintliga gång- och cykelstråk öster om Skeboån . Många flanörer går en slinga från östra sidan av ån och centrum, över ån vid Dammvägen, längs Lundåsvägen samt över ån via Uppsalavägen. Alternativt fortsätter flanörerna via Kustvägen och över gång/järnvägsbron vid Edebovikens södra spets till/från Hallstaviks centrum.

Förutom dessa förbättringar föreslår trafikutredningen ytterligare två gång- och cykelbanor, en i nord/sydlig riktning från busshållplatsen på Uppsalavägen och en i öst/västlig riktning som är tänkt att landa mitt emellan fastigheterna Skärsta 1:189 och Skärsta 1:177 på den västra sidan och alldeles nedanför Hallstaviks centrum på den östra. I dagsläget finns på Uppsalavägens norra sida en gång och cykelbana som förbinder Skärsta med Hallstaviks centrum men ytterligare en förbindelse som beskrivs ovan skulle väsentligt förbättra kommunikationerna för gående och cyklister.



Figur 17 Illustration ur Norrtälje kommuns trafikutredning utförd av gatu- parkavdelningen 2021-02-19.

TRAFIK

Uppsalavägen trafikeras av buss UL805 med hållplatser bara några tiotal meter från planområdets gräns. Drygt 500 meter österut i Hallstaviks centrum finns hållplatser för SL 641 till Norrtälje och 639 över Rimbo till Stockholm. Lundåsvägen mynnar i Norra Uppsalavägen som i sin tur ansluter till väg 76 och vidare anslutningar till Uppsala, Arlanda, Östhammar, Rimbo och Stockholm. Väg 76 går i sydöstlig riktning till.

PARKERING

Parkering ordnas på kvartersmark. Parkeringsbehovet utgår från ”Norrtälje kommuns parkeringsstrategi”, parkeringstal för ytterområde och kategorin detaljhandel med 36 p-platser per 1000 kvm BTA för besökare och 10 platser för

personal. Fullt utbyggt enligt planförslaget kan 6 500 kvm rymmas inom Skärsta 1:177 och 1:189 vilket skulle kräva 299 parkeringsplatser totalt vilket kommer att rymmas.

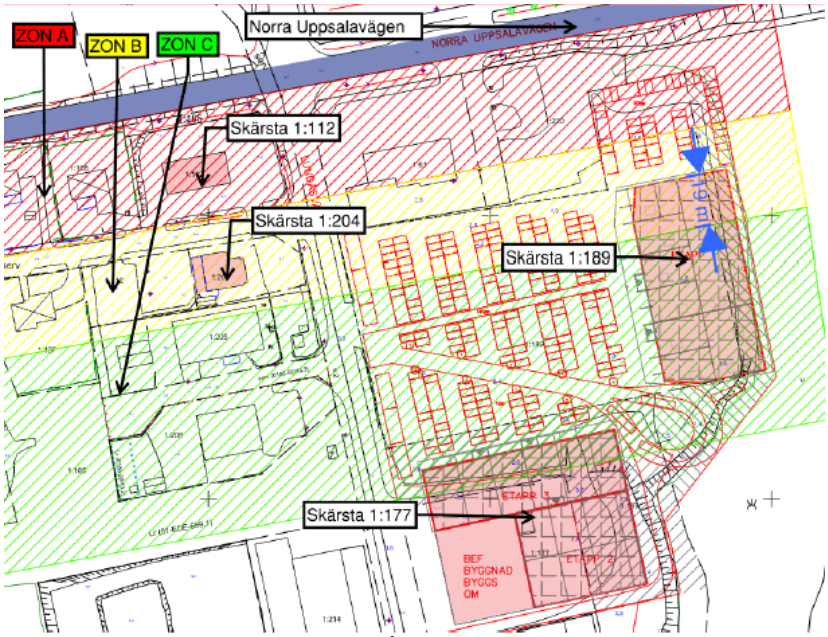
HÄLSA OCH SÄKERHET

FARLIGT GODS

Norra Uppsalavägen är en primärled som trafikeras med farligt god främst till Hallsta pappersbruk. Transporterna sker med lastbil och lasten utgörs av exempelvis lut och syror samt olika brandfarliga varor. Risk för antändning vid en olycka är stor liksom utsläpp av hälsovådliga ämnen.

En riskutredning har utförts (Fire 2021-04-16) och i den görs bedömningen att risken för att en olycka ska uppstå är relativt låg men att säkerhetsföreskrifter utfärdade av Länsstyrelsen i Stockholms län ska följas. Det innebär att fasader och fönster brandklassas mot Uppsalavägen, friskluftsintag till ventilation riktas bort från Uppsalavägen liksom utrymningsvägar placeras på södra sidan av byggnaderna på de berörda fastigheterna.

I plankartan finns följande regleringar under egenskapsbestämmelser i de fall en byggnad placeras närmare vägkanten än 30 m, enligt länsstyrelsens anvisningar:
-Glas ska utföras i lägst klass EW30.
-Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30.
-Friskluftsintag ska riktas bort från vägen.
-Det ska vara möjligt att utrymma bort från vägen på ett säkert sätt.
Byggnader ska ej placeras inom en säkerhetszon 25 m från vägkant.

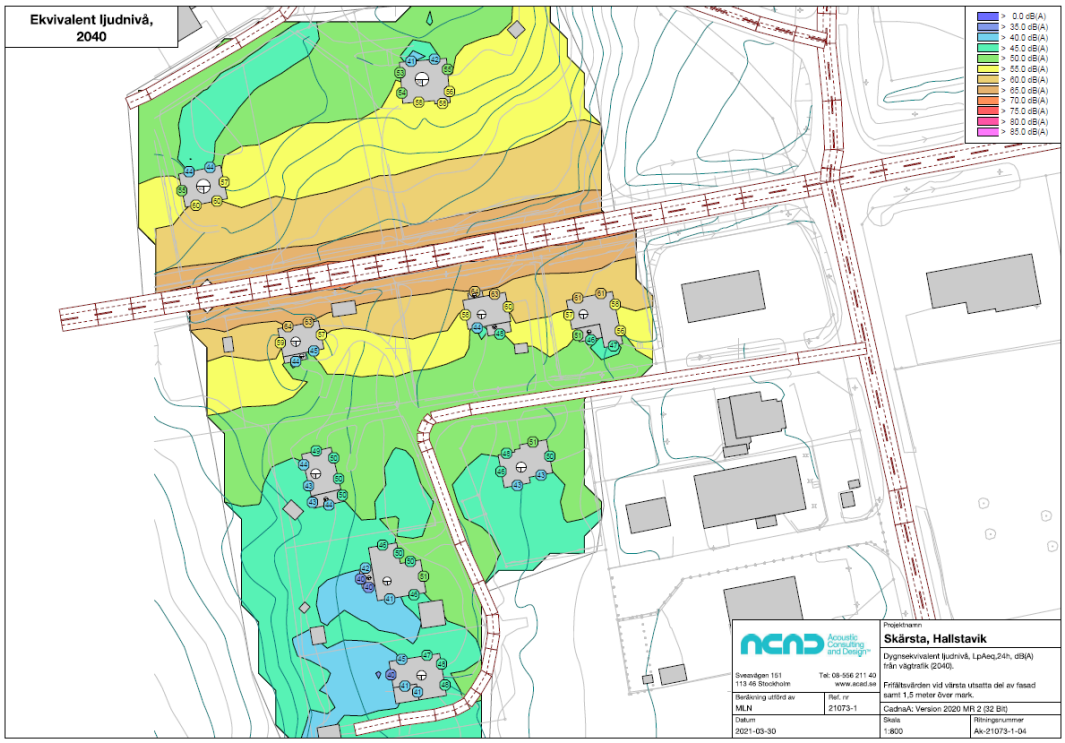


Figur 18 Zonindelning över planområdet, byggnader belägna inom respektive zon ska utföras enligt Länsstyrelsens direktiv i Fakta 2016:4, kartbilden ur Fire Riskutredning farligt gods 2021-04-16.

TRAFIKBULLER

Planområdet är utsatt för buller från Norra Uppsalavägen, dock innehåller planen inga bostäder. Planområdets ökande trafik påverkar villorna längs med Björkvägen. Antalet fordon per årsmedeldygn beräknas enligt Kommunens gata- och parkavdelning öka från dagens 6500 fordon till 9880 år 2040. För Lundåsvägen är motsvarande siffror 800 idag och 3400 år 2040.

Den största ökningen av den ekvivalenta ljudnivån som kan förväntas är 2dB på de mest utsatta husen, det vill säga de som ligger närmast Uppsalavägen. På dessa är den högsta ekvivalenta ljudnivån som har beräknats 64-65dB(A) och den högsta maximala ljudnivån på samma byggnader är 79 dB(A). Beräkningarna visar att förändringarna från dagens läge jämfört med det beräknade läget 2040 är små.



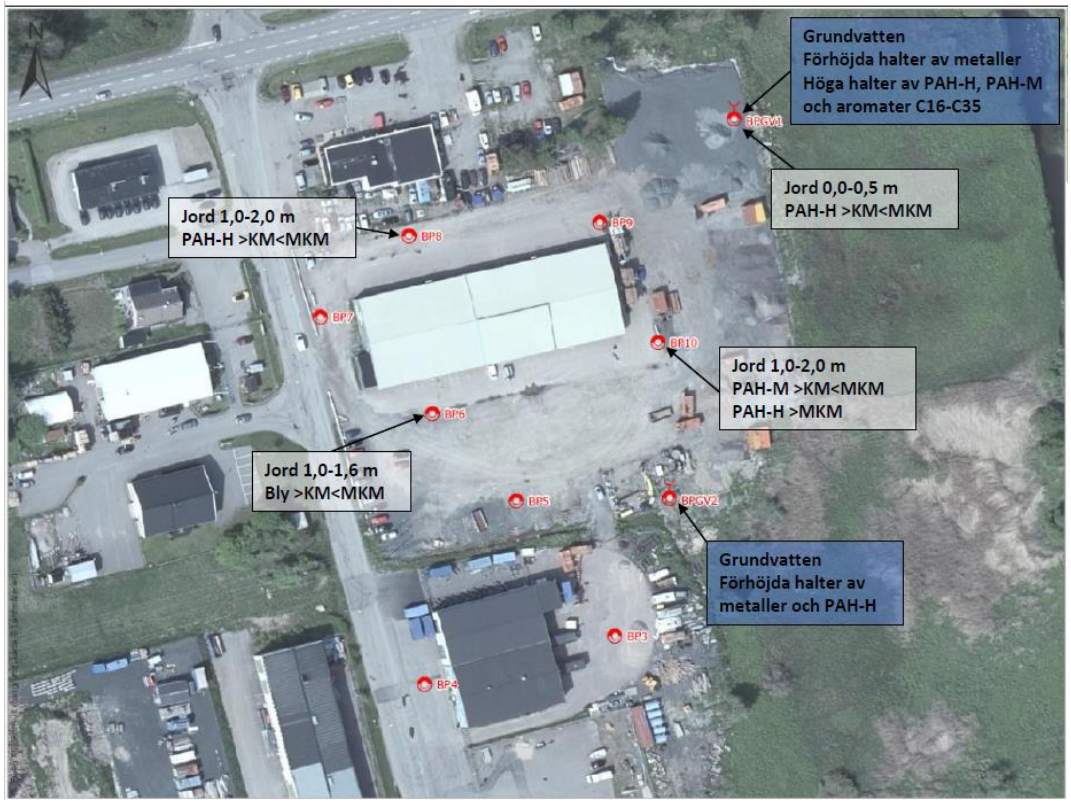
Figur 19 Illustration beräknad ekvivalent ljudnivå vid de bostäder som ligger närmast planområdet, Acad trafikbullerutredning 2021-03-30.

Hänsyn ska tas vid placering av fläktar, kylaggregat och dylikt på nya byggnader liksom att undvika industribuller enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller vid uppförandet av nya byggnader.

MARKFÖRORENINGAR

Markföroreningar har visat sig förekomma i de fyllnadsmassor som lagts ut inom planområdet, dels enligt tidigare utförda utredningar, dels enligt den markundersökningsrapport för det nuvarande planeringsarbetet som har utförts av Ewen miljökonsult, rapporten daterad 2021-05-10.
Utredningen redovisar avseende jord att riktvärdet för MKM överskrids med halter av PAH-H i en provpunkt. I två provpunkter påträffades halter av PAH-H överskridande riktvärden för KM (känslig markanvändning). I en provpunkt

överskrider halter av bly riktvärden för KM. Resultatet för grundvatten påvisar i en provpunkt höga halter av PAH-M, PAH-H och aromater C16 – C35. Förhöjda halter av PAH-H påträffades i den andra av de två grundvattenprovpunkterna. Resultaten av de båda grundvattenproverna tyder på förhöjda metallhalter. Totalt utfördes provborrningar i 8 punkter, se karta nedan.



Figur 20 Karta ur Markundersökningsrapport, Ewen miljökonsult.

Den samlade bedömningen med utgångspunkt i den genomförda markundersökningen och det faktum att fastigheterna fortsatt inte kommer att utnyttjas för känslig markanvändning, är att eftersom fastigheterna har relativt låg föroreningsnivå sanering av marken endast kommer krävas i anslutning till dagvattenanläggningar från vilka vatten infiltreras i marken. Markundersökningen är dock översiktlig och andra platser inom fastigheterna kan vara förorenade.

Figur 21 Karta med översvämningsrisk markerad med rosa färg. Grön ruta i bildens centrum är fastigheten Skärsta 1:177 i planområdets södra del.

Våtmarken öster om Skärsta 1:189 och 1:177 har under åren fyllts ut utanför fastighetsgränserna. I planförslaget föreslås att en spont placeras i dagens släntfot cirka 10 m utanför dagens fastighetsgräns på Skärsta 1:189 (och att en markreglering som gör detta möjligt utförs). På samma sätt ska spontning utföras öster om fastigheterna Skärsta 1:185, 1:177 och 1:187. Denna spont kommer förutom att den möjliggör en utfyllnad av marken mot sponten på den västra sidan förhindra ras- och skred som kan orsakas av höga vattenstånd.

MARKSTABILITET

Lager av fyllningsmassor, lera och sand täcker berggrunden på 8-10 m djup. Lerlagret är mycket instabilt medan övriga lager har god stabilitet. Ytterligare konstruktionsberäkningar på kommande byggnader krävs för att avgöra lämplig grundläggningsmetod.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheterna Skärsta 1:112, 1:177 och 1:204 är anslutna till kommunalt vatten, avlopp och dagvatten. Fastigheten Skärsta 1:189 kommer att anslutas innan bygglov beviljas. Fastigheterna inom planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp

DAGVATTEN

För dagvatten från planområdets fastigheter är Skeboån recipient idag och kommer vara så i framtiden. Enligt VISS.se så har Skeboån otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status för ytvatten. Som miljökvalitetsnorm (MKN) anges att detta ska uppnås 2027.

Tabell 2. Geometriskt medelvärde av uppmätt totalfosforhalt i Skeboån.

Förorening	Enhet	Observerad halt	Bakgrundsvärde	Provtagen år (antal mätningar)	Status
Totalfosfor*	ug/L	37	17,7	2013–2017 (60)	Måttlig

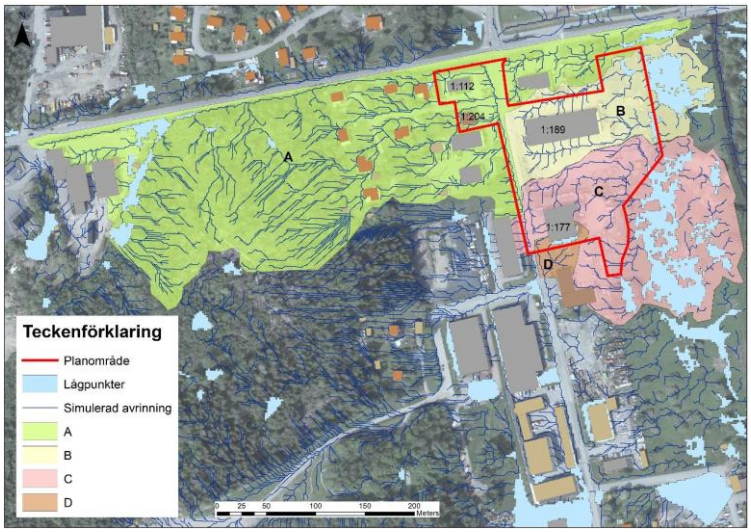
Figur 22 Tabellen hämtad ur Dagvattenutredning, Sweco 2021-05-10.

Tabell 3. Bedömningsgrund och resulterande miljökvalitetsnormer för recipienten, vattendraget Skeboån. Källa: Länsstyrelsen Stockholm via Vatteninformation Sverige (VISS) hämtat 2020-11-13.

Miljökvalitetsnorm (MKN)	Kvalitetskrav (Arbetsmaterial förvaltningscykel 3, 2017-2021)	Nuvarande status (tillförlitlighet)	Utslagsgivande	Prioriterade ämnen
Ekologisk status	God ekologisk status 2033	Otillfredsställande (3 – Hög)	Morfologiskt tillstånd och kontinuitet, samt övergödning	Totalfosfor
Kemisk status	God kemisk ytvattenstatus	Uppnår ej god (2 – Medel)	Gränsvärden för prioriterade ämnen	Kvicksilver (Hg) polybromerade difenyleterar (PBDE)

Figur 23 Tabellen hämtad ur Dagvattenutredning, Sweco 2021-05-10.

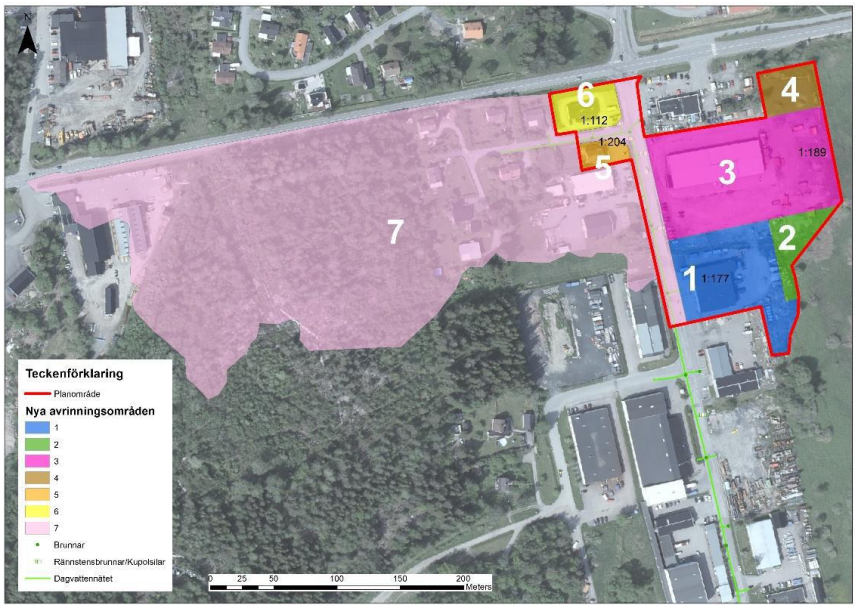
Dagvatten från fastigheter inom planområdet och fastigheter utanför och företrädesvis väster om planområdet rinner från och över planområdet ner i Skeboåns våtmark. Användningen av marken som detaljplanen syftar till kommer innebära att byggnader med stora takytor samt ytterligare hårdgjorda markytor tillkommer i förhållande till dagsläget.



Figur 24 Befintliga avrinningsområden, flödesvägar och lågpunkter, ur Dagvattenutredning Sweco 2021-05-10.

För att skydda Skeboåns vattentäkt och på sikt förbättra ekologisk och kemisk status i denna ska vattenflödena, under normala nederbördsförhållanden, fördröjas inom respektive fastighet inom planområdet. För beräkning av fördröjningsvolym

(erforderlig magasinsvolym) utgår dagvattenutredningen från att 50% av ett 10-minuters regn med en återkomsttid på 20 år enligt checklista från Norrtälje kommun, bygg- och miljökontoret ska fördröjas.



Figur 25 Nya tekniska avrinningsområden, ur Dagvattenutredning Sweco 2021-05-10.

På Skärsta 1:177 föreslås i dagvattenutredningen att fördröjningen ska ske dels genom ett underjordiskt makadammagasin, dels genom en öppen damm som dessutom förhöjer de estetiska värdena på platsen.

För Skärsta 1:189 föreslås dels växtbäddar som flankerar en huvudgångväg från Lundåsvägen till planerad byggnad i fastighetens östra del, dels nedsänkta permeabla ytor mellan parkeringsraderna som lutar mot växtbäddarna. En del vatten rinner då mot växtbäddarna och renas genom de reningsanordningar som dessa är försedda med medan en del vatten infiltreras i marken. Därutöver föreslås en öppen damm i den centralt genom planområdet i anslutning till den planerade gång/cykelvägen som går i öst-västlig riktning och ansluter till Hallstaviks centrum.

För fastigheten Skärsta 1:204 föreslås att diken anläggs dels i den östra delen av fastigheten, dels norr om huvudbyggnaden som fördröjer och renar dagvattnet. I anslutning till dessa diken anläggs tre rännstensbrunnar/kupolsilar från vilka vattnet leds i ledningar till anslutningspunkten. Stuprörsanslutningar på byggnadens norra sida bör bytas till utkastare så att vattnet leds till dikena med en fördröjande effekt.

Öster om fastigheten Skärsta 1:112 finns ett befintligt dike som föreslås ledas om så att det hamnar innanför fastighetsgräns och tar hand om dagvattnet som uppkommer på byggnadens norrsida. På fastighetens sydsida förslås ett kompletterande dike parallellt med befintligt vägdike för fördröjning och rening av dagvattnet. Från två kupolsilar leds överskottsvattnet i ledning till förbindelsepunkten.

Föroreningsmängderna som leds via dagvatten till recipienten minskar jämfört med dagens situation med föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen. Dagvatten kommer att renas, omhändertas, infiltreras och fördröjas lokalt inom planområdet innan det släpps vidare till recipienten.

Utslagsgivande faktorer för Skeboån är miljökonsekvenstyperna morfologiskt tillstånd och kontinuitet samt övergödning. Övergödningsklassificeringen baseras på det geometriska medelvärdet av totalfosforhalten. Enligt VISS.se har en modellering genomförts som visar att urban markanvändning och dagvatten sannolikt inte bidrar med någon betydande påverkan på recipienten. Den enskilt största påverkanskällan är jordbruket.

Det morfologiska tillståndet kommer inte att påverkas av exploateringen och fosforhalten kommer att minska från 2,6 k/år till 1,8 k/år enligt beräkningar i StormTac. Exploateringen bedöms därför inte utgöra en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för Skeboån om föreslagna åtgärder genomförs.

SKYFALL

Den låglänta marken öster om planområdet översvämmas frekvent av vatten från Skeboån. Byggnader inom planområdet ska enligt Norrtälje Kommuns Dagvattenstrategi placeras ovanför nivån 2,70 m räknat i höjdsystem RH2000 i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer. Det innebär att praktiskt taget hela Skärsta 1:189 måste fyllas upp. I övrigt ska, som nämnts under rubriken Hydrologiska förhållanden på sidan 12, rinnstråk planeras över Skärsta 1:189.

Som framgår av dagvattenutredningen (Swecos 2021-05-10) löper Skärsta 1:177 och 1:189 risk för att översvämmas av Skeboån vid ett 100-årsregn. Byggnader kommer därför att grundläggas över + 2,7 i höjdsystem RH2000 enligt länsstyrelsens rekommendation.

Vid ett skyfall kommer det kommunala ledningsnätet och de fördröjningsmagasin som ska byggas inom planområdet inte räcka till varför vatten kommer rinna i östlig riktning över Lundåsvägen och de fastigheter som ligger öster om Lundåsvägen ner i Skeboåns våtmark. För att detta vatten inte ska skada byggnader bör ett rinnstråk anläggas. En möjlig placering av rinnstråk är längs den gång- cykelväg som planeras över Skärsta 1:189 till våtmarken.

När planeringen av ombyggnaden av Lundåsvägen för ny gång- och cykelbana utförs genom en förprojektering måste också hänsyn tas till hur vattnet kan ledas under normala förhållanden såväl som under skyfallssituationer. Detta är en huvudslutsats i Kommunens trafikutredning (2020-02-19) och en förprojektering kommer att utföras efter detaljplanens samrådsskede. Den förprojekteringen kommer att ge underlag för att välja en detaljplanebestämmelse för funktionen att säkra avvattningen av lågpunkten på Lundåsvägen över fastigheten Skärsta 1:189 vid skyfall, se illustration nedan.

Figur 26 Illustration av tänkt avvattningsväg vid skyfall diagonalt över planområdet.

EL OCH UPPVÄRMNING

Fastigheterna är idag anslutna till elnätet, kapacitet finns för eventuell ökad förbrukning.
Nya byggnader ska värmas med en kombination av bergvärme och solceller, befintliga byggnader ska när så är möjligt få moderniserade uppvärmnings-anläggningar.

TELEFONI OCH BREDBAND

Fastigheterna är anslutna till bredbandsnätet, telenät finns i anslutning till fastigheterna.

AVFALL

Utrymme för renhållningsfordon och avfallshanteringstrafik är säkerställt inom planområdet. En grundlig sammanvägning av fastigheternas storlek och tillåten byggnadsarea kombinerat med utförda skisser på parkeringsytor enligt Norrtälje kommuns gällande normer och behov av körytor för varor och avfall har utförts.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

Huvudanvändningen av marken inom planen ska bli *detaljhandel*. Hallstavik har idag begränsad tillgång till planreglerad mark för detta ändamål. Läget i anslutning till Hallstaviks huvudinfart med fem minuters gångväg österut till centrum är idealiskt. Fastigheternas storlek inom planområdet tillåter uppförande av större byggnader som krävs för rationell storbutikshantering.

Användningsbestämmelsen *lager* är motiverad av att den typ av byggnader som planeras inom planen utmärkt väl passar också för denna användning vilket också i praktiken kommer borga för flexibel användning och möjlighet att anpassa verksamheterna till marknadsläget.

Användningsbestämmelsen *verksamheter* anknyter till användningsbestämmelser i gällande plan som reglerar omgivande mark och gynnar också en flexibel användning av marken.

Planförslaget ska för detta pröva förutsättningarna för att utföra fyllningar, framför allt på Skärsta 1:189 men även på Skärsta 1:177 och huvudsakligen på mark som redan har utfyllnader idag men med slänter i övergången mellan utfylld och ej utfylld mark. För att klara detta ska pålning eller spåntning i släntfot utföras.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	3 kv 2021
Granskning	4 kv 2021
Antagande	1 kv 2022

GENOMFÖRANDETID

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

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandettidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Den allmänna platsen utgörs av gata och gång- cykelbanor.

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören ansvarar för skötsel och underhåll av kvartersmark och gemensamma anläggningar inom planområdet i de fall dessa efter genomförandet inte förvaltas av en samfällighetsförening.

Kommunen ansvarar för skötsel och underhåll av allmän plats inom planområdet.

NORRTÄLJE KOMMUN

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

De nya byggnaderna för handel och lätt industri vid infarten till Hallstaviks centrum ersätter ett större mycket enkelt garage helt klätt i korrugerad plåt. Med väl utformade proportioner och gedigna, hållbara material blir dessa byggnader profilbyggnader för området och infarten till Hallstavik. Attraktiv handel som planeras borgar för en levande aktiv målpunkt för ortsbor så väl som besökare från annat håll.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Grönstrukturen påverkas på så sätt att cirka 2100 kvm av den otillgängliga parkmarken på fastigheterna Skärsta 1:189, 1:185, 1:177 och 1:187´s östra sida kommer att fyllas ut mot en spont i fastighetsgräns som tillika är dagens släntfot från tidigare utfyllnader. Utanför denna lämnas våtmarken orörd.

TRAFIK OCH BULLER

Planområdet ligger i direkt anknytning till vägkorsningen Norra Uppsalavägen och Lundåsvägen/Kustvägen vilket innebär att planen i sig genererar mer trafik men att den trafiken inte dras vidare in i området.

Sju stycken villor utefter Björkvägen, som ansluter till Lundåsvägen, påverkas av det ökade trafiktrycket. Den trafikbullerutredning som har utförts av ACAD (2021-03-30) visar att vid full utbyggnad av detaljplanen kan den förväntade ekvivalenta ljudnivån vid fasad på de mest utsatta husen (nära Norra Uppsalavägen) öka med 2dB men då av buller från Norra Uppsalavägen. Den maximala ljudnivån vid fasad kan förväntas öka med 1dB, likaså från Norra Uppsalavägen. Husen är utformade så att minst hälften av rummen med fönster vänder sig mot tyst sida. Alla fastigheter har uteplats på tyst sida på den egna tomten. Bebyggelsen bedöms klara gällande riktvärden för buller.

Vid projektering ska hänsyn tas till eventuella fläktar på nya byggnaders tak liksom till övrigt industribuller.

MARKFÖRORENINGAR

Marken är idag förorenad. Genomförandet av planen kommer att förbättra föroreningssituationen då marken måste saneras i lägen där exempelvis fördröjningsmagasin ska anläggas. Dagvattnet kommer att tas om hand på ett mer miljömässigt sätt än idag vilket minskar föroreningen av Skeboån.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planen medger uppförande av byggnader för handel av dagligvaror, sällanköpsvaror, lager och verksamheter. Markytor för biltrafik blandat med gång- och cykeltrafik som är väl utformade med hänsyn tagen till riskerna blir säkra och

trygga liksom estetiskt tilltalande. Öppna siktlinjer och god belysning bidrar likaså till trygghet för besökande barn och vuxna. Det är lätt att nå området för gående och cykelburna såväl som de som kommer med bil.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR INOM PLANOMRÅDET

Del av Skärsta 1:185 ligger idag mellan och öster/söder om fastigheterna Skärsta 1:177 och 1:189 och har varit korridor för en luftburen elledning som försörjer Hallstavik. Marken ägs av Norrtälje kommun. Då elledningen är flyttad och exploatören har nytta av att förvärva den marken för att få balans mellan byggbar yta och parkering bör markreglering ske. Marken har i gällande detaljplan beteckningen ”park eller plantering” men har aldrig tagits i anspråk för detta ändamål. En karta som beskriver markregleringarna finns som Figur 16 på sid 18 i denna planbeskrivning.

Skärsta 1:57 ligger öster om Skärsta 1:177 och 1:189 och utgörs av utfyllnader i våtmark samt våtmark, har beteckningen ”park eller plantering” i gällande plan men har aldrig tagits i anspråk för detta ändamål och ägs av Holmens bruk.

Mark från Skärsta 1:57 ska regleras till Skärsta 1:189 med cirka 1 400 kvm.
Mark från Skärsta 1:185 ska regleras till Skärsta 1:189 med cirka 480 kvm.
Mark från Skärsta 1:57 ska regleras till Skärsta 1:177 med cirka 750 kvm.
Mark från Skärsta 1:185 ska regleras till Skärsta 1:177 med cirka 4 150 kvm.

Den del av Fastigheten Skärsta 1:185 som ligger mellan 1:177 och 1:189 belastas av en ledningsrätt som ska hanteras i samband med lantmäteriförrättning för fastighetsreglering. Ledningsrätten ägs av Vattenfall.

För att öka tillgängligheten ska en gång- cykelväg anläggas i nord/sydlig riktning från den södra busshållplatsen på Uppsalavägen över fastigheten 1:220, på en del som i gällande plan har beteckningen ”park eller plantering”, in på Skärsta 1:189. Ytterligare en gång- cykelförbindelse planeras i öst-västlig riktning från Hallstaviks centrum över Skeboån och in i planområdets mitt emellan Skärsta 1:177 och 1:189. Den kommer då leda över fastigheterna Skärsta 1:57, 1:63 och Hallsta 17:1.

Det åligger exploatören att genom lantmäteriförrättning ansöka om erforderlig fastighetsbildning gällande fastighetsreglering inom området som berör kommunen, med kommunen som medsökande. Fastighetsbildningen bör ansökas med exploateringsavtalet som bilaga. Ansökan sker efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

I ansökan bör även ingå inrättande av officialservitut för passage för allmän gång- och cykeltrafik dygnet runt på ovan nämnda gång- cykelvägar inom detaljplanen reglerat markreservat. Gång- och cykelvägarna ska anläggas av berörda fastighetsägare och underhållas av dem.

AVTALSFRÅGOR

PLANKOSTNADSAVTAL

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt upprättat plankostnadsavtal.

Ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör vid genomförandet av planen specificeras och regleras i exploateringsavtal som tecknas i samband med antagandet av planen.

Kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna inom planområdet byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av dessa. Exploatören ställer de markreservat i plankartan till förfogande som inom kvartersmark ska garantera allmänhetens tillträde dygnet runt och anlägger, förvaltar och sköter driften av dessa.

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal, som reglerar ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören, tecknas i samband med antagandet av planen.
Det som bland annat regleras i exploateringsavtalet är fastighetsreglering och kostnader för det, erläggandet av gatukostnadsersättning för kommunal gata och övrig allmän plats. Dessutom regleras övriga åtaganden och ansvarsfördelning för dessa.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen kommer att få kostnader för anläggningar på allmän plats inom och utanför planområdet såsom gång- och cykelvägar och trafikreglerade åtgärder utanför planområdet. Delar av dessa kostnader kommer att täckas av gatukostnadsersättning till nivåer som fastläggs i exploateringsavtalet. Kommunen får intäkter från anslutningsavgifter eller justeringar av befintliga avgifter som en konsekvens av exploateringarnas storlek.

Drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploatören bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder på allmän plats, kostnader för dessa tas ut i form av gatukostnadsersättning.

Den allmännyttiga gång- och cykelförbindelse som ska finnas inom x-området bekostas av exploatören såväl vad gäller anläggandet som drift och skötsel av densamma.

Exploatören bekostar markförvärv och fastighetsbildningskostnader samt upphävande av ledningsrätt på Skärsta 1:185.

Exploatören betalar anslutningsavgifter för VA, el, tele, bredband och fjärrvärme i den mån dessa avgifter inte redan är erlagda. Kostnader för eventuella

ledningsflyttar följer gällande ledningsägaravtal mellan kommunen och ledningsägaren.

Detaljplaneförslaget kommer innebära att markregleringar behöver genomföras, från Skärsta 1:185 som ägs av kommunen med cirka 4 600 kvm och från Skärsta 1:57 som ägs av Holmens bruk med cirka 2 150 kvm.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Joakim Westin
Planarkitekt

Oskar Rosell
Exploateringsingenjör (konsult)