



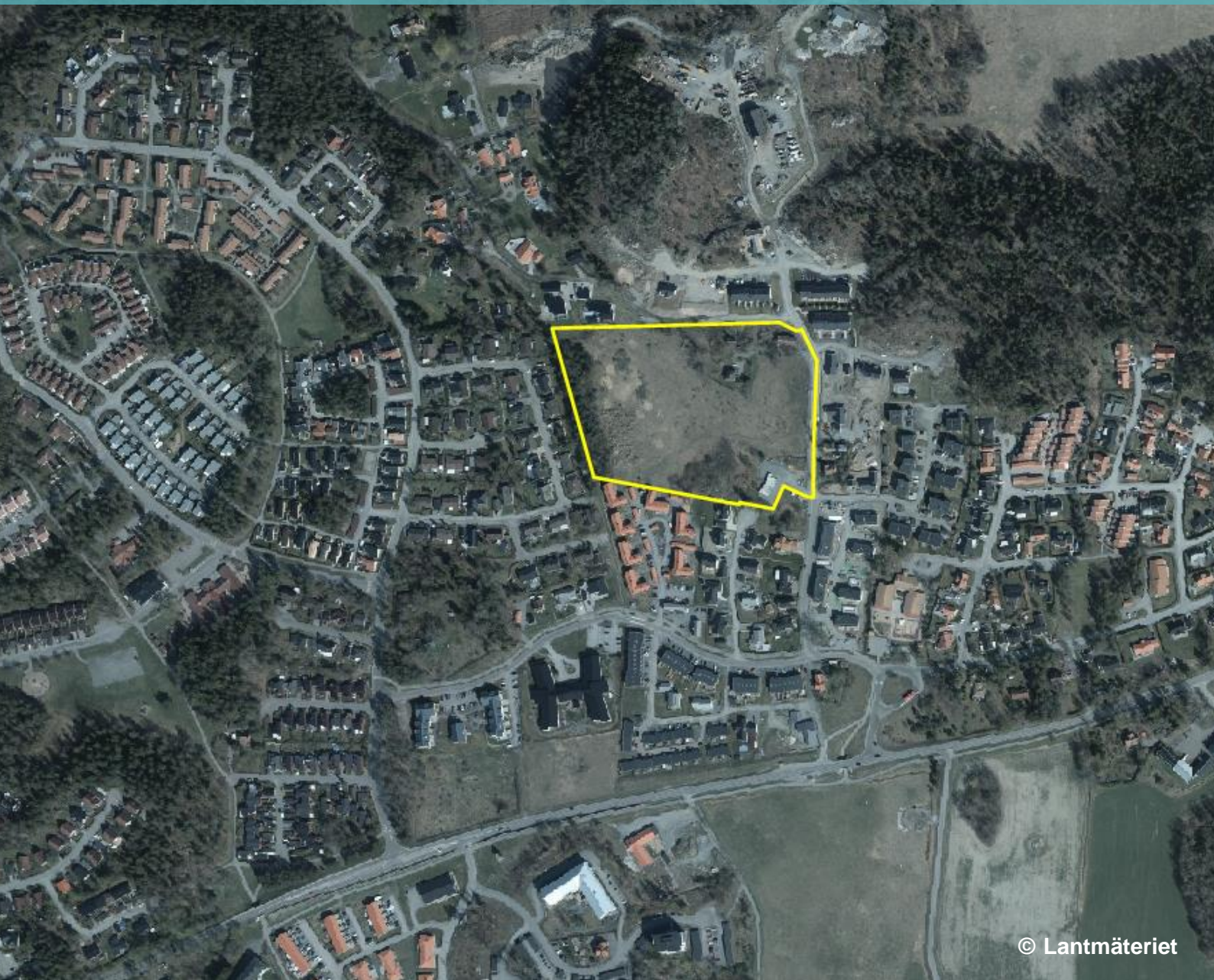
NORRTÄLJE
KOMMUN

Detaljplan för Solbacka norra, fastigheten Tälje 3:327 med flera, i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING 2019-10-17

Ks 14-943



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

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.

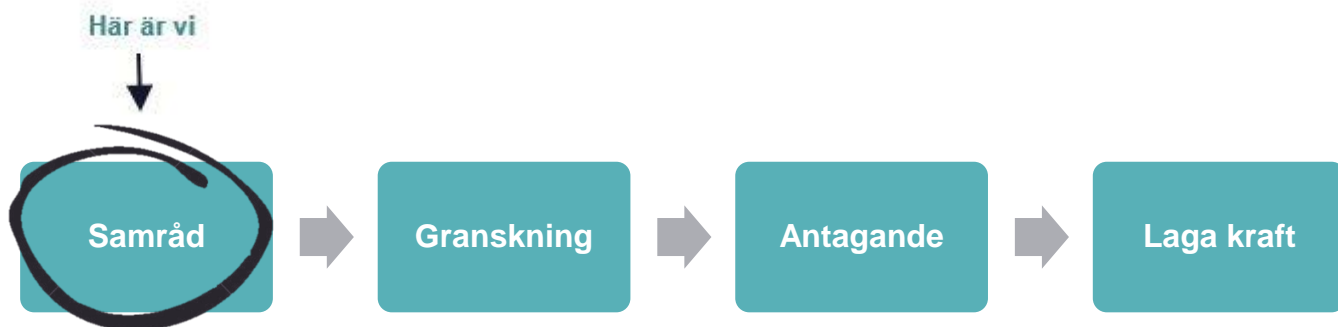
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Undersökning av betydande miljöpåverkan

UTREDNINGAR

- Groddjursinventering, Torbjörn Peterson, 2013-05-27
- Landskapsekologisk analys, fokus groddjur, Ekologigruppen, 2014-05-30
- Markprovtagning, Trapezia, 2016-03-11
- Dagvattenutredning, Sweco, 2019-06-17
- Trafikbullerutredning, Akustikkonsulten, 2019-07-12
- PM geoteknik, Iterio, 2016-09-16, rev. 2019-09-06
- Undersökningsrapport geoteknik, Iterio, 2016-09-16, rev. 2019-09-10

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Från Norrtälje kommun har en projektgrupp deltagit i arbetet med Isabell Eberkvist som projektledare. Övriga projektdeltagare Daniela Nylander, Frida Skagerberg, Isac Herlowson Josefin Sundberg, Liv Braathen, Malin Olofsson, Markus Walestrand, Mattias Andersson, Peter Sartorius och Svante Dagarsson.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	5
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
BEHOVSBEDÖMNING	6
PLATSEN	6
PLANEN	7
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	8
STÄLLNINGSTAGANDE	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
NATUR	9
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	15
FRIYTOR	20
VATTENOMRÅDEN.....	20
GATOR OCH TRAFIK.....	21
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	27
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	28
MILJÖKONSEKVENSER	28
SOCIALA KONSEKVENSER.....	28
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	29
AVTAL OCH EKONOMISKA FRÅGOR	30
EKONOMISKA KONSEKVENSER	31
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA	32



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra cirka 140 bostäder på fastigheterna Tälje 3:327, 3:328, 3:190 samt del av Tälje 3:1 och 3:179. Vid fastigheten Tälje 3:190 och 3:328 finns det befintliga byggnader. Planförslaget innebär tillskott av ny byggnation i form av flerbostadshus, radhus, villor samt ett vård- och omsorgsboende. Syftet med förslaget är även att förbättra dagvattenhanteringen samt hantera skyfall inom planområdet. Det innebär att en dagvattenfördröjningsyta ska anläggas för ändamålet vars placering blir i den södra delen av området.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i bostadsområdet Solbacka, cirka 2,5 kilometer nordost om Norrtälje stadskärna. Den äldre delen av Solbacka har till största del planerats under 70-talet för att sedan växa österut under 2010-talet. Området domineras främst av småhus men i den nyare delen finns även en del flerbostadshus. Planområdet angränsar i väst mot den äldre delen av Solbacka, söder och öster om planområdet ansluter området mot nyare bebyggelse som planlades under åren 2013-2014. I norr angränsar området mot villabebyggelse och ett större naturområde.

Planområdets totala areal uppgår till cirka 3,7 hektar (36 738 kvm).

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Tälje 3:327, 3:328, 3:190 är i privat ägo och Tälje 3:1 och 3:179 ägs av Norrtälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP2040 (antagen 2013-12-09) ska invånarantalet öka från 57 000 till 77 000. För att nå kommunens befolkningsmål krävs en nyproduktion av bostäder. Det konstateras även att det sker en utveckling av Norrtälje stad i och med utbyggnaden av Solbacka och Långgarn.

Planförslaget bedöms vara i linje med Norrtälje kommuns översiktsplan.

Enligt Norrtälje stads utvecklingsplan (antagen 2004-03-29) tillhör planområdet ett bebyggelseområde avsett huvudsakligen för bostäder. Kompletteringar och förnyelse av redan befintliga områden ska göras med kvaliteter som är specifika för respektive område.

Planförslaget bedöms vara i linje med Norrtälje stads utvecklingsplan.



DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Tälje 3:327, 3:328 och del av Tälje 3:1 berörs inte i dagsläget av några gällande detaljplaner. För fastigheten Tälje 3:190 och del av Tälje 3:179 finns en gällande plan; *detaljplan för fastigheterna Tälje 3:187, s:35 med flera i Norrtälje stad*. Fastigheterna berördes i och med att Bohlins väg, tidigare Räfsjavägen, behövde breddas i samband med planens genomförande.

STRANDSKYDD

Planområdet är inte berört av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsekontorets arbetsutskott beslutade 2013-09-11 att tillåta sökande att på egen bekostnad och i samråd med kommunstyrelsen pröva en ny detaljplan för fastigheten Tälje 3:190.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper, dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), 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.

Planförslaget innebär att genom detaljplanen pröva möjligheten att bygga flerbostadshus, radhus, villor och ett vård- och omsorgsboende i ett område som i den fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad är utpekad för bostadsändamål. Marken består idag av övervägande före detta åker- och ängsmark, det finns befintliga byggnader inom fastigheten Tälje 3:190, varav ett friliggande bostadshus bevaras. Inom planområdet finns en enkelsidig allé som omfattas av det generella biotopskyddet, vilket innebär att dispens ska sökas hos länsstyrelsen innan ingrepp görs som påverkar allén.

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt 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.

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

PLATSEN

Idag består fastigheterna av före detta jordbruksmark med en del trädvegetation, det finns några ekar i den norra delen och i den södra delen finns yngre träd- och



buskvegetation på en kulle. I den västra delen finns en vegetationszon och i söder en stengärdesgård, som i och med exploatering av fastigheten söderut delats av på mitten. I de norra delarna finns diken som går söderut. En enkelsidig allé finns i den nordöstra delen av planområdet, vilken består främst av björk men även en ek. Allén omfattas av det generella biotopskyddet vilket innebär att det är förbjudet att skada den. En dispensansökan hos länsstyrelsen görs i samband med planprocessen och behöver göras även om allén avses bevaras men markanvändningen kring den ändras. I den nordöstra delen av planområdet finns ett befintligt enbostadshus som avses bevaras.



Stengärdesgården som delats av i mitten, vy mot väster. Österut fortsätter stengärdesgården. Foto: Isabell Eberkvist, hösten 2019.

Strax utanför planområdet i det sydöstra hörnet (vid fastighet Tälje 3:179), finns en damm som tidigare påvisat förekomst av flera groddjur.

PLANEN

Planförslaget möjliggör uppförande av sju flerbostadshus, 30 radhus (alternativt 4 flerbostadshus och 4 radhus), 2 villor och ett vård- och omsorgsboende samt bekräftande av 1 befintlig villa. Föreslagen bebyggelse möjliggör för cirka 140 bostäder. Byggnaderna anpassas till Solbackaområdet genom att höjden tas ner och begränsas till 2 våningar. För vårdboendet tillåts för en mindre del 3 våningar för att möjliggöra för fläktrum, hiss- och trapphus, förrådsutrymmen och liknande.

För området anläggs en kommunal gata samt mindre angöringsvägar inom kvartersmark. I den södra delen lämnas området obebyggt för hantering av dagvatten inom en lokal översvämningssyta. Ytan kommer vara torr och utformas med gräs där syftet är att fördröja ett 100-årsregn. Här kommer det även att finnas



möjlighet till lek då en lekplats kommer placeras i den östra delen av den multifunktionella ytan. Lekplatsen kommer att försörja planområdet, likväl som närområdet då Solbacka i stort är i behov av en lekplats. Den västra delen av planområdet kommer även den att lämnas obebyggd, då det finns flera beaktansvärda naturvärden där. Parkering för boende och besökare sker på kvarteretsmark inom respektive fastighet.



Situationsplan över föreslagna bebyggelse, källa Solbacka trädgård AB.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Miljö kvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljö kvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids. Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och bifogas planhandlingarna. Undersökningen slår fast att ett genomförande av planen inte kommer att påverka boende och övrigas hälsa genom en försumbar ökning av trafik och därigenom luftkvalitet och trafikbuller.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Enligt 3 kap. 1§ MB ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och



läge samt föreliggande behov. Marken inom planen är gammal jordbruksmark, klass 3, men är inte längre i bruk. Området ingår i utvidgningen av Norrtälje stad österut i enlighet med FÖP för Norrtälje stad. Byggnationen av bostäder kan anses vara av väsentligt samhällsintresse och som på så sätt motiverar den ändrade markanvändningen.

Ett genomförande av planen beräknas inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids. Då dagvatten fördröjs och renas inom planområdet så är bedömningen att ett genomförande av planen inte heller på ett negativt sätt kommer att bidra till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3,4 och 5 kap. MB.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljö påverkan 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består av gammal jordbruksmark omgivet av bostäder, åkermark och blandskog. Marken sluttar från norr ner mot Norrtäljeviken i söder. Topografin varierar mellan cirka +8,5 och +18 meter. Högsta och lägsta punkten påträffas i den norra delen, vid fastigheten Tälje 3:190, respektive i den södra delen, vid fastighet Tälje 3:328.

I norra delen av planområdet finns en ensidig allé. Då alla åtgärder som kan skada allén kräver dispens behöver exploatören ansöka om dispens för avverkning av alléträden i samband med att detaljplanen går ut på samråd. En grupp om fyra ekar finns i norra delen av planområdet. Några av dessa ekar är stressade och Norrtälje kommun har därför fattat beslut om att dessa kan tas ner i samband med planens genomförande. Det finns möjlighet till att spara en eller några av dessa ekar, vilket skulle innebära flera fördelar för området och kommunen ser mycket positivt på om den möjligheten skulle tas tillvara. Sker istället en avverkning av alla ekar ser kommunen att de bör läggas i solbelysta naturområden inom planområdet för att gynna den biologiska mångfalden. Det är dessutom mycket positivt med kompensationsåtgärder som till exempel att plantera nya ekar där det är lämpligt.



Den enkelsidiga allén vid fastigheten Tälje 3:327. Foto: Isabell Eberkvist, hösten 2019.

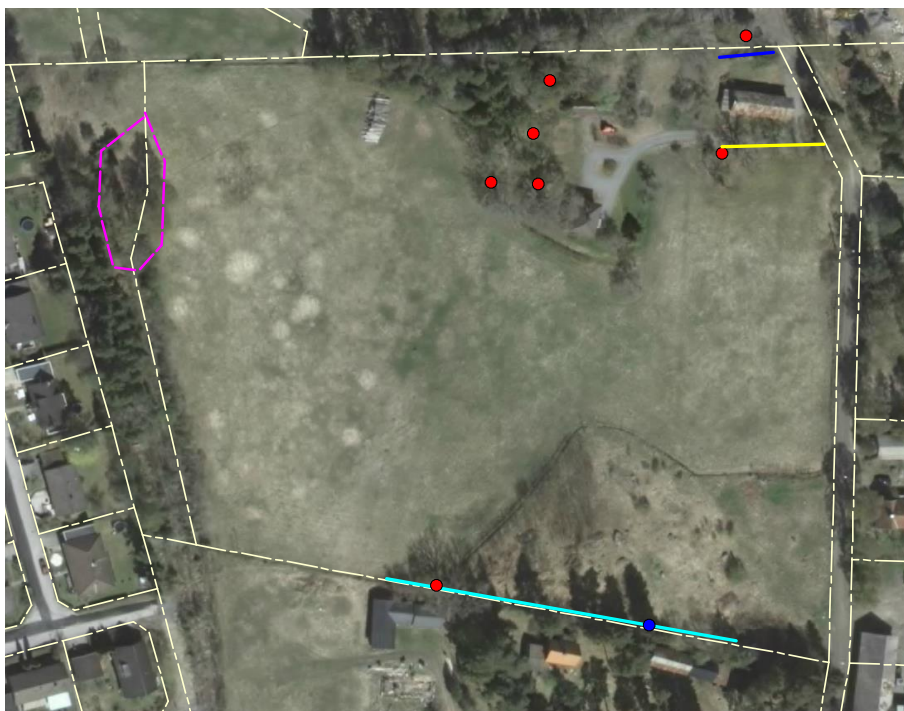
Det finns diken som går från nordväst och nordöst i en sydlig riktning genom området.

NATURVÄRDEN

Inom planområdet finns en del naturvärden. Norrtälje kommun gjorde 2014 en översiktlig inventering av området där ett flertal värden noterades som värda att sparas (se bild nedan). Dels finns det inom området fyra ekar, en ensidig allé och ett dike i norr. I västra delen av planområdet finns en kulle med björkar och ett stenröse, som kan hysa fler naturvärden. Hänsyn har tagits till detta och planen reglerar därför att gång- och cykelvägen går runt dessa naturvärden och på så sätt inte riskerar att skära in i dem. I den södra delen finns en stengårdsgård som av tidigare exploatering av fastigheten nedanför aktuellt planområde har brutits och är idag uppdelad i två delar. Kommunen ser positivt på ett återskapande av stengårdsgården.

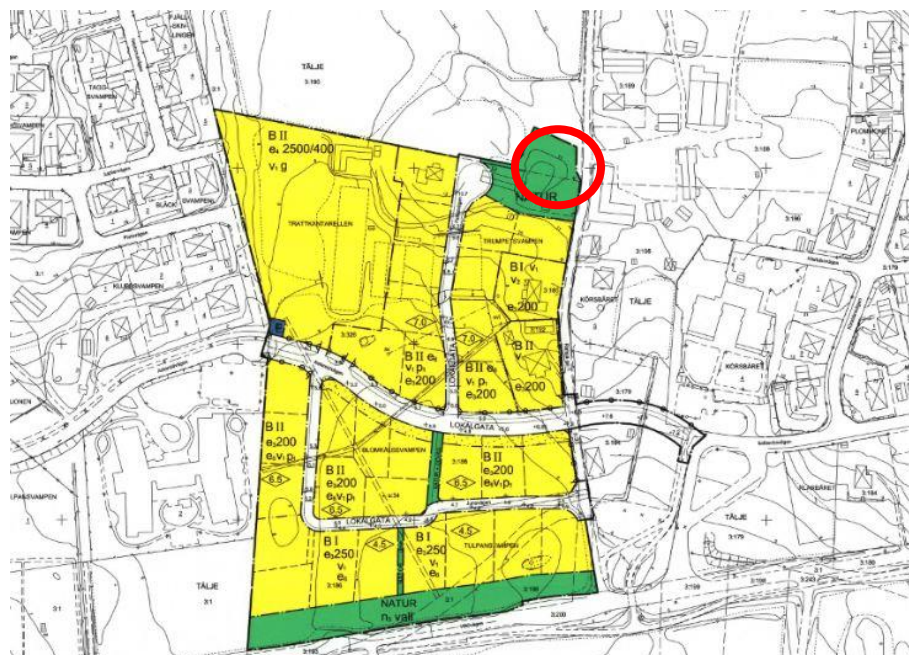


Planen kommer troligtvis att påverka djur- och naturlivet då området idag är oexploaterat och framöver kommer att exploateras i en hög grad. Skogsremsan i väster är viktig att spara för att bibehålla trädridan och för att spara så många gröna värden som möjligt inom Solbackaområdet. När området planerades och bebyggdes under mitten av 2010-talet bevarades endast ett fåtal av områdets gröna värden. Det är därför betydelsefullt att få in så mycket gröna värden som möjligt inom planområdet samt att arbeta med kompensationsåtgärder för de värden som förväntas försvinna i samband med exploateringen.



Naturvärden inom planområdet, källa Norrtälje kommun. Röd prick: Stora ekar, observera skyddsavstånd. Blå prick: Stor gran med låg krona, observera skyddsavstånd. Gult streck: Allé. Utred om den omfattas av det generella biotopskyddet. Mörkblått streck: Större vattenansamling, dike. Turkost streck: Stengårdsgård. Lila streckat område: Kulle med björkar, stenrosen, kan hysa en del naturvärden.

Utanför planområdet, vid fastigheten Tälje 3:179, i anslutning till det sydöstra hörnet finns en damm. I samband med tidigare exploatering av områden runt om dammen har groddjursinventeringar gjorts som påvisar tidigare förekomst av flera groddjursarter (2013). Samtliga svenska groddjur är fridlysta enligt Artskyddsförordningen och miljöbalken och vare sig djuren eller deras livsmiljöer får skadas. Dammen förefaller vara den enda stabila lokalen för groddjur i hela Solbackaområdet samt den enda som har en god vattenstatus och ett betydande vattendjup, vilket gynnar dessa groddjur. Försvinner denna damm skulle det kunna innebära att groddjurens bevarandestatus i området allvarligt försämras och att de även riskerar att utplånas helt lokalt.



Dammens placering, markerat i rött. I detaljplanen för fastigheterna Tälje 3:186, 3:326, s:34-35 med flera, Solbacka trädgård, i Norrtälje stad, planlades dammen som natur. Källa: Norrtälje kommun.

Dammen är sedan tidigare illa påverkad av de övriga exploateringarna i området. Idag är dammen knappt vattenfylld och troligen kommer vattennivån att sänkas helt vid schaktning inom det aktuella planområdet. Om vattennivån sjunker behöver dispens sökas hos länsstyrelsen och en kompensationsutredning kan bli aktuell. En alternativ lösning kan vara att hitta en ny lokalisering i utkanten av bostadsområdet där en ny damm kan anläggas och att eventuella groddjur flyttas dit.



Dammen 2013, foto: Torbjörn Peterson.



Dammen 2019, foto: Frida Skagerberg.

Det är även av vikt att detaljplanen säkerställer landhabitat, spridningskorridorer och övervintringsplatser för groddjuren. För att säkerställa landhabitat och spridningskorridorer är det av stor vikt att det tillgängliggörs en naturlig korridor för groddjuren via lekplatsen och dagvattenfördröjningsytan till skogsområdet i västra delen av planområdet. Detta innebär att dessa funktioner behövs göras så naturliga som möjligt samt att den natur som finns kvar lämnas opåverkad. Det är även av vikt att faunadepåer i form av död ved och stenhögar skapas. Likaså att den planerade dagvattenfördröjningsytan utformas även med vegetation och inte enbart med sten.

I samband med tidigare planläggning av Solbackaområdet har en landskapsekologisk analys med fokus på groddjur tagits fram i maj 2014. I analysen, där aktuellt planområde även ingår, nämns det att genomförandet av planerna för Solbacka kan påverka groddjuren negativt om inte tillräckliga landmiljöer i anslutning till dammen bevaras. Om dessa vistelse- och övervintringsmiljöer inte bevaras har groddjuren sannolikt en liten eller ingen chans alls att klara sig i längden, även om dammen finns kvar. I det fallet så spelar även de övriga åtgärderna mindre roll. Rekommendationen från utredningen är att spara ett område intill dammen som kvarterspark.

Några konfliktpunkter mellan groddjuren och trafik i området verkade inte finnas när inventeringen gjordes men skulle kunna uppstå vid ytterligare utveckling av bebyggelsen i området, och man bör således vara vaksam på en sådan utveckling.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

För planområdet har en geoteknisk utredning utförts (2016, reviderades 2019) vilken visar att större delen av planområdet består av lera eller friktionsjord som lagras direkt på berg. Det undersökta området kan delas upp i två delar baserat på jordartsförhållanden.

Marken i de undersökta punkterna i den västra och sydöstra sidan av området utgörs av ca 1,0 meter lera av torrskorpekaraktär som underlagras av lös lera. Kolprovtagning i en av punkterna som tagits visade att leran är brungrå varvig siltig med sandskikt. Lermäktigheten varierar från 2,2 meter till 3,4 meter. Leran underlagras i sin tur av friktionsjord. I den nordöstra delen av området ser jordartsförhållanden lite annorlunda ut. Jorden utgörs av friktionsjord som lagras direkt på berg. Friktionsjordens mäktighet varierar från ca 1 meter till 2,2 meter.



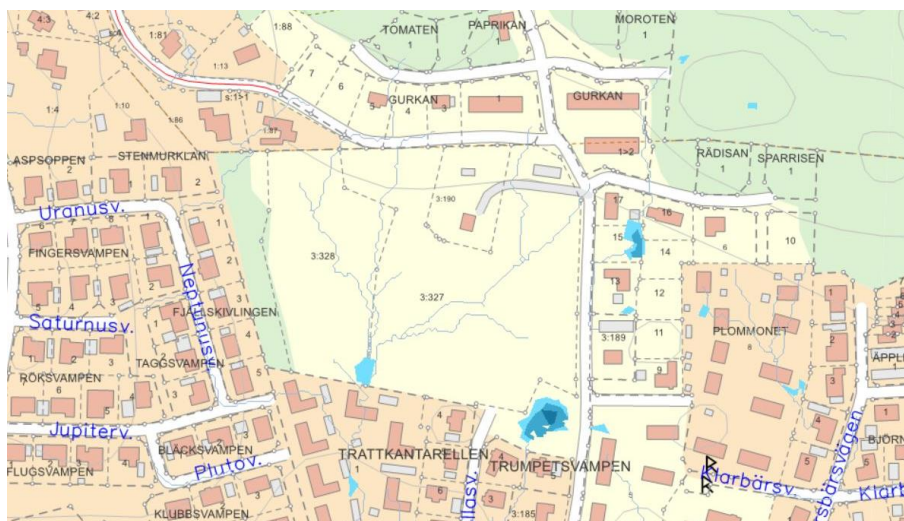
FÖRORENAD MARK

Vid Tälje 3:187 har en handelsträdgård tidigare funnits. För planområdet har det därför gjorts en markprovtagning som visat att det inte misstänks föreligga några föroreningar av olja eller BTEX. Alla värden för klorerande pesticider är under detektionsgränsen och området behöver därmed inte åtgärdas. Dock finns alltid en risk att fyllnadsmassor är förorenade vilket bör uppmärksammas vid grävarbete inom planområdet. Skulle misstanke om föroreningar uppstå ska detta undersökas och vid behov åtgärdas.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Då fastigheterna idag består av oexploaterad mark som till hög grad kommer att hårdgöras krävs en hel del åtgärder för omhändertagande, fördröjning och rening av dagvatten för att klara Norrtälje kommuns ställda krav. En dagvattenutredning har utförts för att säkerställa att dagvattnet kan hanteras inom fastigheterna och för att dagvattnet inte ska innebära någon risk för övriga byggnader nedanför planområdet samt innebära en försämring av recipienten.

Enligt länsstyrelsens lågpunktkartering finns det lågpunkter i södra delen av området. Delen avsätts i detaljplanen som en multifunktionell yta som kan tillåtas svämmas över vid skyfall.



Lågpunktkartering över planområdet, i den södra delen finns ett mindre område där vatten kan komma att ansamlas. Källa: länsstyrelsen.

I samband med den geotekniska utredningen 2016 installerades ett grundvattenrör och två avläsningar har därefter gjorts. Den första gjordes i samband med installation då grundvattennivån låg på +7,87 dvs 0,77 m under markytan. Nästa avläsningstillfälle var i september 2016 då grundvattennivån låg på +7,72 dvs 0,9 m under markytan.

FORNLÄMNINGAR

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



BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

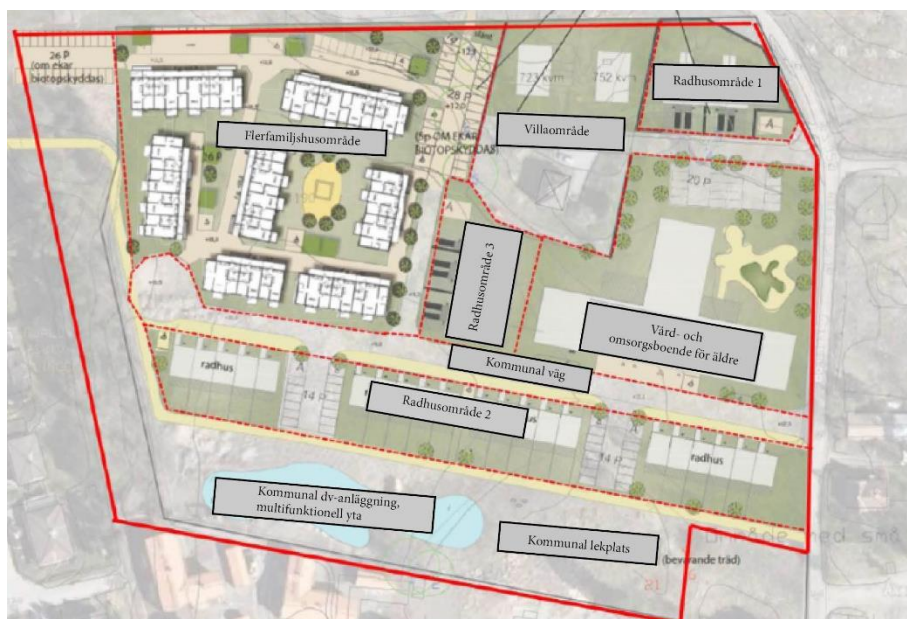
Planområdet är idag till största del oexploaterat men ligger i anslutning till en samlad bebyggelse. I västra, södra och östra delen kopplar området till både äldre och nyare bebyggelse som främst består av villor och radhus men även en del flerbostadshus. Vid fastigheten Tälje 3:190 finns idag några byggnader, varav ett enbostadshus samt en lada vid Tälje 3:328. Närmsta service såsom livsmedelsbutik, skola, lekplats och restaurang finns i det angränsande bostadsområdet Grind, som till största del består av flerbostadshus. I både den äldre och nyare delen av Solbacka finns förskolor. Tillgängligheten till centrala Norrtälje är god med busshållplats i närområdet och gång- och cykelbana som går via Bohllins väg och in till Norrtäljes stadskärna. Där finns all övrig service såsom vårdcentral, bibliotek, konsthall och restauranger.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att den oexploaterade marken bebyggs med flerbostadshus, radhus, fåtalet villor samt ett vård- och omsorgsboende. Totalt prövar planförslaget cirka 140 bostäder samt bekräftar den befintliga villan vid Tälje 3:190.

Planen möjliggör för en kommunal lokalgata som anläggs i den södra delen av planområdet, gatan ansluter vid Bohllins väg som delvis tas med i planområdet. I slutet av denna gata anläggs en vändplan som gör det möjligt för större fordon att vända. I mitten av gatan, där flerbostadshusområdet börjar dras en mindre angöringsväg inom kvarteretsmark norrut för att försörja flerbostadshusen samt fyra av radhusen. Den mindre angöringsvägen går igenom flerbostadshusområdet och ansluter igen vid den kommunala vändplanen. En del av vård- och omsorgsboendet och de två radhusen i den norra delen av området försörjs likväl av en mindre angöringsväg inom kvarteretsmarken. Denna väg ansluter via Bohllins väg.

Söder om radhuslängan och norr om dagvattenfördröjningsytan dras en gång- och cykelväg vars syfte är att koppla ihop delar av Solbackaområdet som tidigare inte varit sammanlänkade. Vägen dras från Bohllins väg och väster ut mot gamla Solbacka. Vid fastigheten Tälje 3:1 dras gång- och cykelvägen norrut för att ansluta mot Neptunusvägen/Uranusvägen. Vid fastigheten Tälje 3:1 finns en del naturvärdet, detta innebär att GC-vägen behöver gå runt dessa naturvärden för att inte påverka värdena negativt. I den södra delen av planområdet anläggs en multifunktionell yta med plats för en torr dagvattendam och en lekplats. Dessa samt gång- och cykelvägen får alla tre kommunalt huvudmannaskap. Ytorna kommer i planen regleras som PARK.

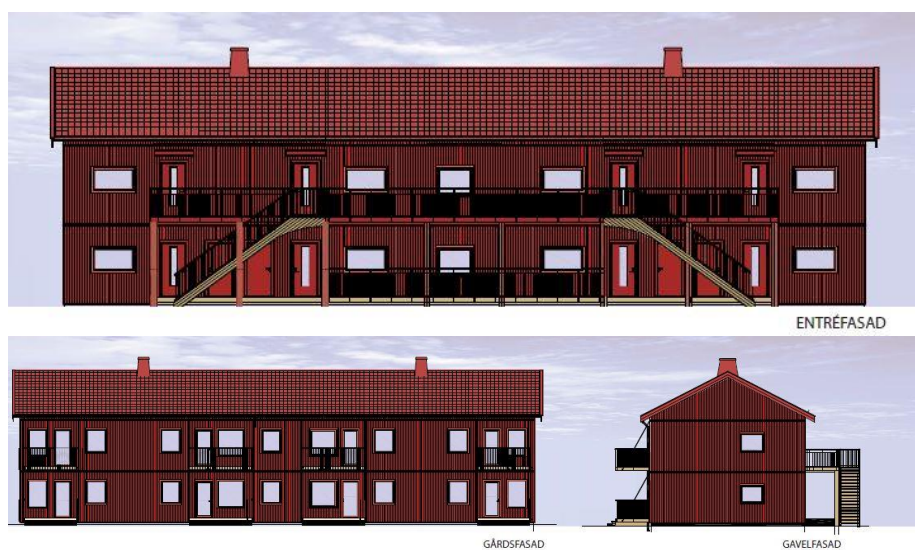


Situationsplanen gestaltar den föreslagna bebyggelsen, skissen visar även den förväntade fastighetsregleringen som föreslås ske i samband med planens genomförande.

Källa: Sweco.

Flerbostadshus planeras i den nordvästra delen av planområdet, vid fastigheten Tälje 3:327. Planen möjliggör för 50 bostäder fördelat på 7 huskroppar. Den totala byggnadsarean för huskropparna begränsas till 2 220 kvm och för komplementbyggnaderna begränsas byggnadsarean till 250 kvadratmeter. Byggnadsarean regleras med bestämmelsen e₄. För flerbostadshusen planeras ett gemensamt miljöhus på cirka 30 kvm. Fastigheten regleras även med en minsta fastighetsstorlek om 7 800 kvm. Sopbilar når miljöhuset via den mindre angöringsvägen. För flerbostadshusen kommer det även finnas sju komplementbyggnader och en undercentral som alla är nästan 30 kvm stora. Flerbostadshusen anpassas till området i övrigt och nockhöjden begränsas till 10 meter, vilket medger bebyggelse i två våningar med en takvinkel mellan 25-30 grader. Flerbostadshusen ger ett positivt tillskott till Solbackaområdet som främst består av småhus, även om den nyare delen bebyggs med en del flerbostadshus. Tanken är att huskropparna ska inrymma en större del 2:or men även en del 3:or och 4:or.

Parkering för boende och besökare sker inom fastigheterna och på kvartersmark. För exploateringen krävs ett parkeringstal på 57 stycken parkeringsplatser för att följa parkeringsstrategi för Norrtälje kommun, antagen 2016-12-19, varav 6 av parkeringsplatserna reserveras för rörelsehindrade. Majoriteten av parkeringsplatserna planeras att ligga norr om huskropparna men en del av dem kommer finnas utspridda inom den kvartersmarken. För att möjliggöra passage genom området, samt för att göra de sistnämnda parkeringarna tillgängliga, dras en mindre angöringsväg genom området.



Skiss över föreslagen bebyggelse, flerbostadshus. Källa: BoKlok.

Planförslaget möjliggör uppförande av 30 radhus fördelat på sex radhuslängor. Fem av dessa radhus ligger idag på fastigheten Tälje 3:328 och resterande inom fastigheten Tälje 3:327. Planförslaget prövar även för alternativet flerbostadshus och radhus. I sådana fall planeras det för flerbostadshus fördelat på 4 huskroppar söder och norr om den kommunala gatan och resterande som radhus. I framtiden, efter en fastighetsreglering kommer radhusen/flerbostadshusen fördelas på tre fastigheter. För att anpassa dem till övrig bebyggelse begränsas bebyggelsen till en nockhöjd på 10 meter, vilket möjliggör två våningar. För varje radhus och flerbostadshusen planeras en komplementbyggnad på 7 kvm samt miljöhus. För radhusen, som planeras att ligga öster om vårdboendet, regleras bebyggelsens omfattning i plankartan med bestämmelsen e_2 (huvudbyggnad får uppföras om maximalt 335 kvadratmeter byggnadsarea, komplementbyggnad får uppföras om maximalt 50 kvadratmeter byggnadsarea). För radhusen norr om vårdboendet, regleras byggnadsarean med bestämmelsen e_3 (huvudbyggnad får uppföras om maximalt 280 kvadratmeter byggnadsarea, komplementbyggnad får uppföras om maximalt 60 kvadratmeter byggnadsarea). Radhusen, alternativt flerbostadshusen, som planeras söder om den kommunala gatan regleras i plankartan med bestämmelsen e_5 , e_6 respektive e_7 (huvudbyggnad får uppföras om maximalt 590, 480 respektive 460 kvadratmeter byggnadsarea, komplementbyggnad får uppföras om maximalt 100, 40 respektive 100 kvadratmeter byggnadsarea) samt att takvinkeln får vara mellan 20–30 grader.

Parkering sker, för radhusen, vid de enskilda lokalgatorna vid uppfarterna och för radhusen alternativt flerbostadshusen vid den kommunala gatan vid större parkeringsområden. För de radhus som ligger i den södra delen sker angöring via den kommunala lokalgatan som får beteckningen GATA i plankartan. För de andra radhusen som ligger väster och norr om vård- och omsorgsboendet sker angöring via mindre angöringsvägar. 21 av radhusen ansluter till den kommunala lokalgatan och 9 alternativt 4 av dem ansluter till de mindre angöringsvägarna. Eventuellt ersätts de 21 respektive 4 radhusen som ligger söder respektive norr om den kommunala gatan med flerbostadshus.



För de radhus som ansluter till den kommunala vägen anläggs 31 parkeringsplatser (med carport). Om de ersätts med flerbostadshus anläggs 32 parkeringsplatser för att klara Norrtälje kommuns krav på parkeringsplatser. 4 parkeringsplatser avsätts för rörelsehindrade, dessa ligger i den södra delen av planområdet. Sophantering sker via gemensamma miljöstationer och totalt kommer det finnas 3 stycken tillgängliga, vardera 30 kvm. En av miljöstationerna placeras i nordöstra delen av planområdet och resterande vid parkeringslängorna i den södra delen av området.



PERSPEKTIV FRÅN GATA

PERSPEKTIV FRÅN GÅRD

Skiss över föreslagen bebyggelse, radhus. Källa: SHH.



FASAD MOT GATA

Skiss över föreslagen bebyggelse, flerbostadshus. Källa: SHH.

För villorna är syftet dels att bekräfta en befintlig villa men även möjliggöra för ett tillskott av två villor vid fastigheten Tälje 3:190. Det kommer ske en fastighetsreglering i samband med planen och tre fastigheter kommer att bildas. I plankartan regleras, för villorna, en minsta fastighetsstorlek om 700 kvadratmeter (d1) vardera samt en byggnadshöjd på 7 meter. I plankartan kommer byggnadsarean begränsas med egenskapsbestämmelsen e₁ (huvudbyggnad får uppföras om maximalt 120 kvadratmeter byggnadsarea, komplementbyggnad får uppföras om maximalt 40 kvadratmeter byggnadsarea). Villorna regleras i



plankartan med ett f₁ (endast friliggande hus). Angöring till villorna förväntas ske norrut mot Råfsja gårdsväg.

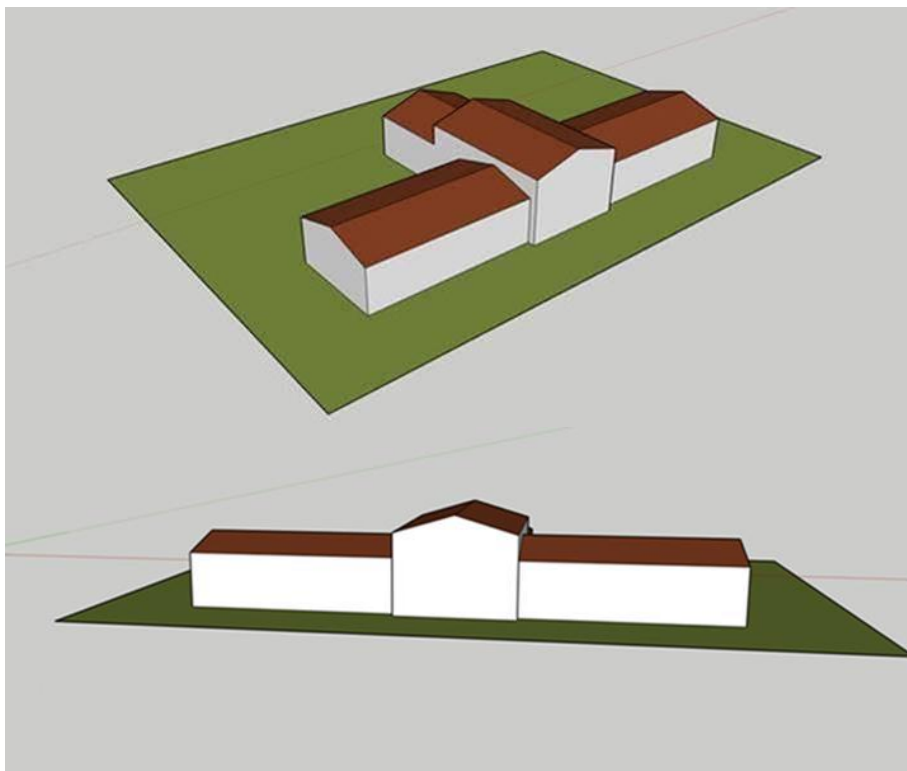


Befintligt enbostadshuset vid Tälje 3:190. Foto: Isabell Eberkvist, sommaren 2019.

Vård- och omsorgsboendet (särskilt boende för äldre) som planeras i östra delen av fastigheten Tälje 3:327 möjliggör plats för cirka 54-60 lägenheter. Vårdboendet föreslås i 2 våningar för att trappas upp till 3 våningar vid huskroppens mitt för att kunna möjliggöra för exempelvis fläktrum, hiss- och trapphus och förrådsutrymmen. De utstickande huskropparna begränsas till en nockhöjd om 9,7 meter. I mitten, där byggnaden blir som högst, tillåts maximalt en nockhöjd på 11,8 meter. Det är av stor vikt att 3:e våningen placeras i mitten av byggnaden för att minimera påverkan på övrig bebyggelse. Byggnadsarean begränsas inte med någon bestämmelse men planeras ha en byggnadsarea om 2 350 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för komplementbyggnad. Byggnaden begränsas med plusmark. Takvinkeln tillåts vara mellan 12-30 grader.

Parkering sker inom fastigheten, för vård- och omsorgsboendet om 60 lägenheter anses 21 parkeringsplatser enligt Norrtälje kommuns p-tal tillgodose parkeringsbehovet, som i detta fall till främsta del kommer bestå av personal och besökare. 1 av dessa kommer vara parkeringsplatser för rörelsehindrade. Det kommer finnas parkeringsplatser norr om vård- och omsorgsboendet samt 2 parkeringsplatser för rörelsehindrade söder om boendet, i anslutning till den kommunala gatan. 1 av dessa kommer tillfalla området med radhus/flerbostadshus söder om den kommunala gatan, det kommer därför möjliggöras för totalt 22 parkeringsplatser inom området för vårdboendet.

Sophanteringen för vård- och omsorgsboendet kommer preliminärt ske via miljörum i byggnaden. Sopbilar och andra servicefordon kommer ha möjlighet att angöra till fastigheten via den kommunala lokalgatan. En komplementbyggnad kan vara nödvändigt för vårdboendet, för att eventuellt göra plats för miljö-, cykelrum eller annat förråd.



Skiss över föreslagen bebyggelse, vård- och omsorgsboendet. Källa: Drevviken.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Det finns ett behov av en lekplats i Solbackaområdet. Norrtälje stad har under de senaste åren växt österut men det har då inte skett någon komplettering av lekplatser inom området. Den närmsta kommunala lekplatsen ligger mellan bostadsområdena Fågelsången och Solbacka, vid Nyponvägen 55. Vid den lekplatsen finns en grusplan, lekplats, linbana samt pulkabacke. I och med behovet av en lekplats i området Solbacka avsätts en yta inom detaljplanen för ändamålet. Lekplatsen kommer ligga i den södra delen av området, öster om den multifunktionella ytan. Lekplatsen placeras på fastigheten Tälje 3:327 och regleras som PARK i plankartan.

Det finns gott om rekreationsområden i närheten av fastigheterna. Planområdet ansluter i norr mot stora grönområden och det finns ett kommunalt elljusspår norr om bostadsområdet Fågelsången, cirka 2 kilometer från planområdet.

VATTENOMRÅDEN

Det finns inga vattenområden i eller intill planområdet.



GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Västerut angränsar planområdet mot Neptunusvägen, där det ligger en rand av villor mellan vägen och planområdet. Gatan är kvartersgata med begränsad trafik. I söder angränsar planområdet mot Pallasvägen som är en kvartersgata som försörjer ett mindre antal bostäder. I öster möter området Bohlins väg som ligger vid del av fastigheten Tälje 3:179 som ingår i en befintlig plan med genomförandetid kvar. Del av fastigheten tas ändå med i planen för att möjliggöra ett utfartsförbud mot Bohlins väg. Via Bohlins väg dras en kommunal lokalgata in som i planen regleras som GATA. I slutet av den gatan anläggs en vändplan som bland annat möjliggör för sopbilar och andra servicefordon att vända. För parkeringsplatserna som finns i den nordliga delen av planområdet och som är tilltänkta flerbostadshusen kommer en mindre angöringsväg att dras från gatan, norrut och runt i området för att sedan återigen ansluta till den kommunala gatan, via vändplanen. För de fyra radhusen som ligger norr om vårdboendet kommer ytterligare en angöringsväg dras in för att möjliggöra angöring till bostäderna. Kvartersgatan dras in från Bohlins väg. Angöring till villorna i den norra delen av planområdet förväntas ske i norr via Råfsja gårdsväg. Gatorna behöver ha en bredd om minst 3 meter för att möjliggöra för räddningstjänsten framkomlighet.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Öster om planområdet, vid Bohlins väg, finns gång- och cykelvägar som leder vidare in mot Norrtälje stadskärna. En gång- och cykelväg dras in genom området från Bohlins väg, längs den kommunala gatan, och nordväst mot Neptunusvägen för att försörja de boende och möjliggöra genomströmning i området och passage till övriga områden. Vid fastigheten Tälje 3:1 kommer gång- och cykelvägen svänga norrut, upp mot Neptunusvägen. Det finns naturvärden vid fastigheten Tälje 3:1 och det är av stor vikt att GC-vägen inte påverkar dessa värden. För att undvika detta dras vägen runt naturvärdena innan den ansluter till Neptunusvägen. Gång- och cykelvägen kommer i plankartan att regleras som PARK och kommer få ett kommunalt huvudmannaskap.





Planområdet (markerat i rött) i förhållande till kommunala gång- och cykelvägar i Norrtälje stad. Källa: Norrtälje kommun.

För att ytterligare förstärka allmänhetens passage genom planområdet kommer den kommunala gång- och cykelvägen att svänga av, in på kvartersmark, i den nordvästra delen av planen. Allmänhetens passage kommer att säkerställas i planen genom ett x-område som kommer att sträcka sig från punkt a till punkt b i plankartan.

TRAFIK

Det finns en busshållplats i anslutning till både den östra och södra delen av planområdet. I den östra delen finns hållplatsen Solbacka, som nås via Bohlins väg med ett gångavstånd på nästan 600 meter. Söderut finns en hållplats på Asteroidvägen, cirka 300 meter gångavstånd från planområdet. Det planeras inte att möjliggöras för varken busstrafik eller en busshållplats inom planområdet.

Det tar cirka 15-20 minuter att ta sig in via kollektivtrafik till Norrtälje stadskärna.

Trafiken förväntas öka inom Solbackaområdet då planen möjliggör för cirka 140 nya bostäder.

PARKERING

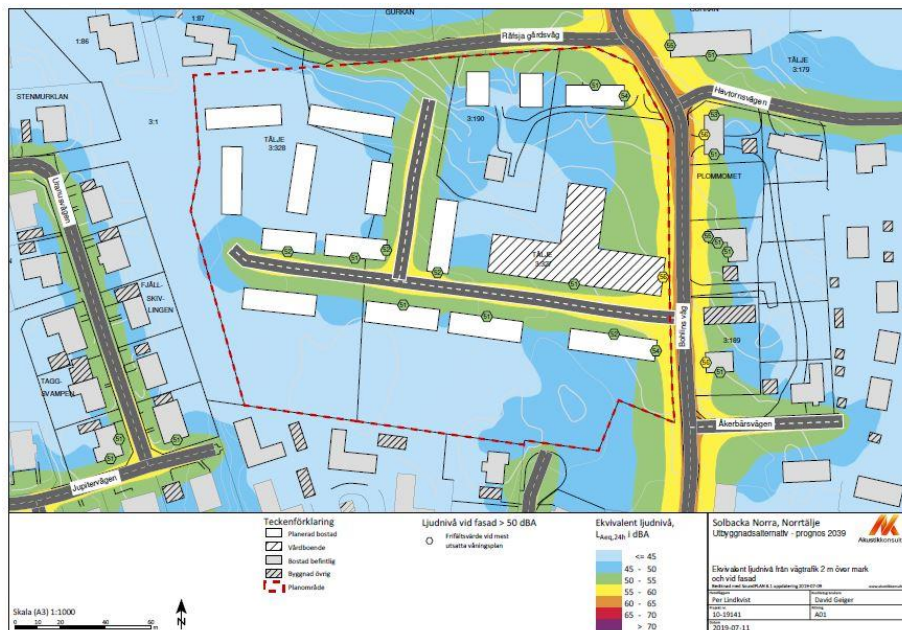
Parkering ordnas inom fastigheterna på kvartersmark och förläggs i markplan. I och med att all parkering ska ske på kvartersmark så avses den kommunala gatan inom planområdet att regleras med parkeringsförbud. Parkeringsförbud medger dock att gatorna kan användas för angöring, vilket möjliggör för på- och avstigning samt i- och urlastning, inom rimligt avstånd från respektive husentré. Detta gäller för såväl vård- och omsorgsboendet som för övriga byggnader som har entréer placerade mot den kommunala gatan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

För planområdet har en bullerutredning gjorts. Det finns vare sig industrier som ger ett betydande bullerbidrag eller busshållplatser med bussar som utgör ett lågfrekvent buller inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Den mest utsatta fasaden inom området ligger vid Bohlins väg, som angränsar till östra delen av planområdet. Ljudnivån skiljer sig beroende om man tittar på den ekvivalenta eller den maximala ljudnivån. Den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 56 dBA och till 74 dBA vid den mest utsatta fasaden. Fasaden är belägen vid den tänkta infarten, vid den kommunala lokalgatan och Bohlins väg, vid det planerade vård- och omsorgsboendet.



Figuren illustrerar ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark vid fasad, källa: Akustikkonsulten.



Figuren illustrerar maximal ljudnivå, 2 meter över mark vid fasad, källa: Akustikkonsulten.

För samtliga planerade bostäder kan gemensam uteplats anordnas på innergård med högst 50 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Det är tillräckligt att en uteplats, som kan vara privat eller gemensam, håller sig inom riktvärdena. Uteplatserna ska placeras inom de blåfärgade fälten i figuren som illustrerar de ekvivalenta ljudnivåerna, där trafikbullernivåerna inte överskrider 50 dBA. Vid annan placering ska bullerdämpande åtgärder genomföras för att klara riktvärdena.



Ljudnivåerna vid befintlig bebyggelse kan komma att öka genom ljudreflektioner från tillkommande byggnader och genom tillkommande trafik på lokala gator. Den aktuella planen medför dock endast mindre förändringar för trafikbullernivåerna vid befintliga bostäder i det direkta närområdet; påverkan är mellan 0–2 dBA.

LUKT

Tälje 3:327 samt övriga fastigheter inom planområdet ligger cirka 700 meter från Lindholmens avloppsreningsverk. Reningsverket hade tidigare ett rekommenderat skyddsavstånd till bostadsbebyggelse på 1 000 meter, vilket har ändrats till 500 meter. Det finns flera faktorer, såsom exempelvis väder och geografi, som spelar in för att lukt ska kunna sprida sig till närområdet. Fastigheterna ligger utanför det rekommenderade skyddsavståndet men omgivningen är mestadels plan och det finns flera öppna fält mellan Lindholmen och fastigheterna inom området. Detta gör att det i vissa enstaka fall kan förekomma lukt från avloppsreningsverket vid planområdet.

HÖGA VATTENSTÅND

I den södra delen av planområdet finns det lågpunkter vilket kan medföra översvämningsrisk. En dagvattenutredning har gjorts för området och ytan kommer att avsättas som en multifunktionell yta som kan hantera skyfall. Den föreslagna bebyggelsen riskerar inte att översvämmas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

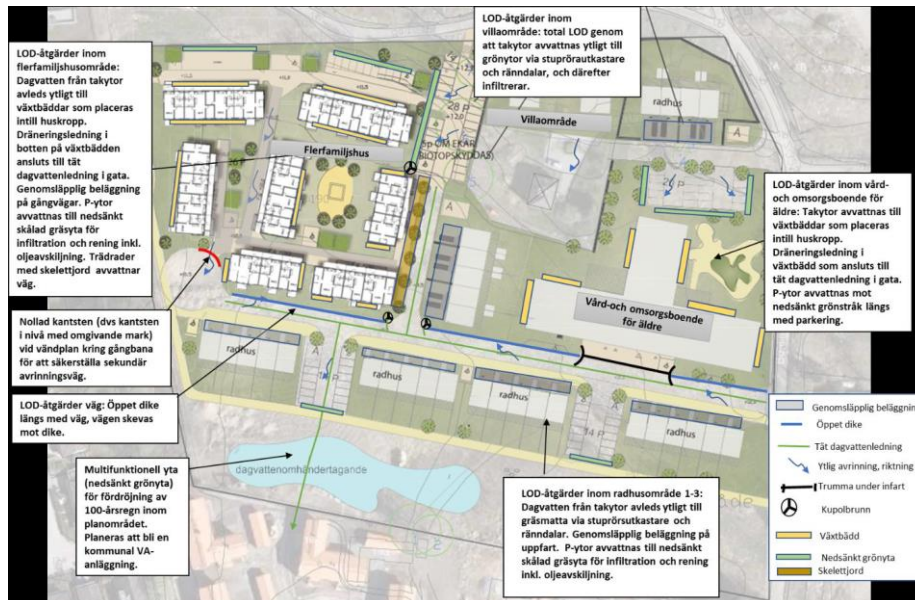
DAGVATTEN

Idag sker all avvattnings från planområdet i södergående riktning mot recipienten Norrtäljeviken. Det har gjorts en dagvattenutredning för planområdet för att säkerställa att kvalitén på dagvattnet ska vara så pass bra att det inte påverkar recipientens status negativt eller påverkar dess möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Utredningen visar på att de dimensionerade flödena ökar betydligt efter planerad exploatering utan fördröjande åtgärder. Detta då marken idag till större del är oexploaterad och efter exploateringen kommer hårdgöras relativt mycket. Med de åtgärder som föreslås i utredningen fördröjs cirka 1 500 m³ dagvatten inom planområdet. För området föreslås dels småskaliga lokala dagvattenanläggningar som planeras på kvartersmark i form av exempelvis växtbäddar, öppna diken, nedsänkta grönytor och skelettjordar. Dessa anläggningar ska både rena och fördröja dagvattnet. Dessutom rekommenderas genomsläppliga beläggningar samt avvattnings mot grönytor. För den kommunala vägen föreslås att den avvattnas till ett öppet dike längs med vägen där kupolbrunnar avleder dess överskottsvatten. Den nuvarande dagvattenutredningen kommer att behöva kompletteras under kommande arbete.

I den södra delen av planområdet finns ett befintligt lågpunktsområde. Vid ett 100-årsregn ansamlas ett vattendjup på cirka 5-10 cm. I framtiden kommer skyfallet från området att hanteras inom den multifunktionella ytan som ska anläggas. Den ytan kommer även att förhindra översvämnings i områden söder om planområdet.



Ytan kan utformas med gräs. Avtappning från ytan sker via en kommunal dagvattenledning och anläggningen planeras bli en kommunal VA-anläggning.



Illustrationen visar de föreslagna lösningarna för att hantera dagvattnet inom planområdet.

För vård- och omsorgsboendets fastighet behöver totalt 24 m³ dagvatten fördröjas, detta föreslås ske genom att dagvattnet från taktytor avvattnas mot växtbäddar som placeras intill huskroppen. Framför byggnaden planeras en entré som kommer hårdgöras, denna kommer att avvattnas via det öppna diket som ligger invid den kommunala lokalgatan.

För radhuslängorna i södra delen av planområdet behövs cirka 31 m³ dagvatten fördröjas. Dagvattnet föreslås omhändertagas lokalt på tomtmarken, huvudsakligen via infiltration i gräsmattan. Uppfarter till radhusen görs genomsläppliga och bör lutas mot intilliggande grönytor. För de större parkeringsytorna behöver skålad grönyta eller dike anläggas för att de ska uppfylla fördröjningskraven vid ett 20-års regn.

För de tre villatomter som planeras i den nordöstra delen av planområdet föreslås att dagvattnet omhändertagas lokalt, huvudsakligen via infiltration av vattnet via gräsmattan. Underjordiskt krossmagasin bör undvikas med tanke på jordarterna inom området.

Det finns flera olika lösningar för flerbostadshusen. Växtbäddar ska fördröja dagvatten från takytorna, det föreslås finnas nedsänkta grönytor som hanterar dagvattnet från parkeringsplatserna. Skelettjordar föreslås finnas vid infarten till flerbostadsområdet och genomsläppliga beläggningar ska användas i den mån det går för att undvika hårdgjorda ytor.

För den kommunala vägen föreslås avvattning ske mot öppet gräsbeklätt dike.



I och med att nästan alla fastigheterna idag är oexploaterade är det viktigt att vattnet som kommer norrifrån hanteras för att inte påverka bebyggelsen som planeras inom planområdet. Det är därför av stor vikt att möjliggöra för ett dike i de norra delarna av planområdet. Idag finns det ett flertal diken som avvattnar området. Det finns i dagsläget inte några befintliga dagvattenledningar som området avvattnas till.

Vid extremregn räcker ofta inte den kapacitet som dagvattnet dimensionerats för. Därför behöver dagvatten kunna avledas ytligt inom planområdet via sekundära avrinningsvägar. Detta innebär att gator rent höjdmässigt helst bör ligga lägre än byggnader och markytor lutar mot vägarna. Sekundära avrinningsvägar blir då lokalgator och den kommunala vägen genom planområdet med avrinningsriktning mot den multifunktionella yta som planeras i den södra delen av planområdet. Vid större regn än 100-årsregn kommer även den multifunktionella ytan att översvämmas och avrinna via sekundära avrinningsvägar söderut mot bullervallen intill Vätövägen. Där kommer även dagvatten från andra områden ansamlas.

Exploateringen får inte leda till en försämring av vattenkvaliteten i recipienten eller påverka dess möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna. I och med att marken idag är oexploaterad är det svårare att komma ner till de befintliga nivåerna som finns även efter exploateringen men detta bedöms inte belasta Norrtäljeviken.

Ämne	Enhet	Före exploatering	Efter exploatering - utan LOD	Efter exploatering - med LOD
P	kg/år	1,2	2,4	0,82
N	kg/år	7	15	7
Pb	kg/år	0,03	0,11	0,02
Cu	kg/år	0,07	0,24	0,06
Zn	kg/år	0,2	0,8	0,2
Cd	kg/år	0,002	0,005	0,001
Cr	kg/år	0,02	0,08	0,02
Ni	kg/år	0,01	0,07	0,02
Hg**	kg/år	0,00003	0,0002	0,00006
SS	kg/år	180	510	103
Olja	kg/år	1,2	5,4	1,2
BaP**	kg/år	0,00004	0,0004	0,00009

Beräknade föroreningshalter för planområdet före exploatering, efter exploatering utan LOD och efter exploatering med LOD. Beräknad belastningsökning efter planerad exploatering är blåmarkerad. Källa: Sweco.

EL OCH UPPVÄRMNING

Området avses värmas upp med fjärrvärme alternativt värmepump. Fastigheterna planeras få el via Norrtälje energi AB.



TELEFONI OCH BREDBAND

Området kommer anslutas till fiber, troligen via Norrtälje energi AB.

AVFALL

Planen säkerställer tillräckligt med utrymme för att möjliggöra framkomlighet för renhållningsfordon längs gatorna i området. Avfallshanteringen sker max 10 meter från gatan och ingen backning får förekomma. För vård- och omsorgsboendet kommer sopbilen kunna stanna utanför byggnaden på gatan och sedan vända via vändplanen som anläggs i sydvästra delen av planområdet. Vid flerbostadshusen kommer moloker och ett miljöhus placeras ut och sopbilen kommer kunna köra genom området för att hämta upp avfallet. För radhusen och villorna kommer avfallshanteringen ske vid miljöstationer, två placerade i den södra delen längs med den kommunala gatan och en i den nordöstra delen av planområdet. För vårdboendet sker avfallshanteringen troligen via soprum i huset, alternativt externt sophus eller via moloker.

Närmsta återvinningsstation ligger i Grind.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	4 kv. 2019
Granskning	1 kv. 2020
Antagande	2 kv. 2020
Laga kraft	2 kv. 2020 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

GENOMFÖRANDETID

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

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens 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. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats. Den allmänna platsen utgörs bland annat av natur, gata och park.

Norrtälje kommun är huvudman för lokalgatan som ska försörja området, vändplanen samt gång- och cykelvägen som ansluter och sammanlänkar Neptunusvägen med Bohlins väg. Kommunen är även huvudman för lekplatsen samt dagvattenfördröjningsytan som placeras i södra delen av planområdet.

Planområdet kommer att innefatta kvartersmark samt gemensamma anläggningar för vilken exploatörerna inom området initialt bär ansvar. De gemensamma anläggningarna inom kvartersmarken kommer efter genomförandet att förvaltas gemensamt genom bostadsrättsförening.



Trafikverket är inte väghållare för någon väg inom planområdet.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen och fastighetsägaren har tidigare träffat ett planeringsavtal rörande planläggningen av fastigheterna Tälje 3:327, Tälje 3:190 samt del av fastigheten Tälje 3:1. Sedermera har fastigheten Tälje 3:327 styckats och fastigheten Tälje 3:328 har tillkommit inom området.

Ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör, vid genomförandet av detaljplanen, specificeras och regleras i ett exploateringsavtal som tecknas med respektive exploatör inom området i samband med antagandet av detaljplanen.

I avtalen regleras bl.a. kommunens administrativa kostnader vid genomförandet av detaljplanen, fastighetsreglering och kostnader därför, erläggande av gatukostnadsersättning för kommunal gata, övrig allmän plats samt övriga åtaganden och ansvarsfördelning. En överenskommelse om fastighetsreglering kommer även att tecknas i samband med detaljplanens antagande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Den nya bebyggelsen blir ett positivt inslag i Solbacka då det idag inte är möjligt att passera genom området vilket försvårar sammanlänkningen av de olika bostadsområdena inom Solbacka. Bostadsområdet Solbacka kommer att förtätas med flerbostadshus, radhus, villor och ett vård- och omsorgsboende som är anpassat till övrig bebyggelse inom Solbacka-området. Med exploateringen kan området i stort sammanlänkas och ges en mer naturlig koppling till varandra av en mer sammanhållen karaktär. Utbyggnaden av gång- och cykelvägen inom planområdet kommer möjliggöra för fler boende och även för besökare inom området att gå och cykla men även att resa mer kollektivt i större utsträckning.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Planen kommer ha en stor påverkan på naturen i området. Det finns en del naturvärden inom fastigheterna idag men där har exploateringen anpassats till dem i största möjliga mån. Det finns vissa värden som ändå kommer att påverkas, det är några diken, den enkelsidiga allén samt några ekar i området. För påverkan på den enkelsidiga allén behöver dispens sökas. För området har en dagvattenutredning utförts för att säkerställa att dagvattnet inom planområdet fördröjs och renas. Syftet är att vattenkvaliteten i recipienten för planområdet inte ska påverkas negativt.

SOCIALA KONSEKVENSER

De sociala konsekvenserna är positiva för området. Gång- och cykelvägen, som dras genom planområdet, förbinder området med dess närområden samt



sammanlänkar området i stort. X-området som förläggs inom kvartersmarken vid flerbostadshusen möjliggör även för genomströmning mellan olika bostadsområden.

Planområdet ligger i närhet till naturen och inom 2 kilometers gångavstånd ligger elljusspår, vilket är positivt för folkhälsan i och med de goda möjligheterna till rekreation.

Området kompletteras med en lekplats vilket är positivt för barnen i området. Möjlighet till rörelse, möten och lek bidrar till bättre förutsättningar för barnen i området. Förskolor finns i närområdet, den närmsta, förskolan Körsbäret ligger cirka 400 meter från planområdet. Den gång- och cykelväg som det planeras för inom området, samt den som redan finns befintlig i anslutning till planområdet, möjliggör för både barn och vuxna att på ett säkert sätt ta sig till fots eller via cykel till både skola och jobb.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Tälje 3:327, Tälje 3:328, Tälje 3:190 samt del av den kommunalägda fastigheten Tälje 3:1.

För genomförandet av detaljplanen krävs en förändring av markägoförhållandena inom planområdet. Fastighetsbildning ska ske för att bilda lämpliga fastigheter åt respektive exploatör, samt för att tillgodose allmän plats, inom detaljplanen.

Det åligger kommunen att genom lantmäteriförrättning ansöka om erforderlig fastighetsbildning gällande den fastighetsreglering inom området som berör kommunen. Ansökan sker efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

I ansökan bör även ingå inrättande av officialservitut för passage för allmän gångtrafik till förmån för kommunägd fastighet inom detaljplanen anvisat x-område. I annat fall kan avtalsservitut för anvisat x-område bildas. För att avtalsservitut ska vara gällande mot tredje man, erfordras att servitutet skrivs in i fastighetsregistret, vilket sker genom ansökan till Lantmäteriet Fastighetsinskrivning. Servitut behöver även tillkomma för att, från x-området, fortsatt garantera allmänhetens tillträde längst Råfsja gårdsväg fram till den kommunala gatan Bohlins väg.

För att lösa områdets hantering av dag- och spillvatten behöver en ledning dras från planområdets sydvästra del, ned genom bostadsområdet söder om planområdet; fastigheten Trattkantarellen 1, för att sedan ansluta till kommunal VA-anläggning. För rättigheter till en sådan ledning ska ett servitut upprättas för ändamålet. Bildandet av detta servitut kan antingen ske genom ovan lantmäteriförrättning eller genom upprättandet av ett avtalsservitut, som även det skrivs in i fastighetsregistret.

För övriga, för planen, erforderliga regleringar och anpassningar av markägoförhållandena samt för inrättandet av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark ansvarar och ansöker respektive exploatör.



För att lösa tillgängligheten avseende in- och utfart till de tre villatomter som finns inom planen föreslås servitut för utfartsväg i norr för anslutning till Råfsja-Solbacka samfällighetsförenings gemensamhetsanläggning; GA 1. Det åligger respektive fastighetsägare till villatomterna att lösa erforderliga servitutsavtal sinsemellan samt tillsammans med Råfsja-Solbacka samfällighetsförening. De eventuella överenskommelser om servitut som finns för Tälje 3:190 att ta väg över fastigheten Tälje 3:327 kommer att upphöra.

För ändamålet; gemensam infart från Bohlins väg, avsett för bostadsrättsföreningen och vårdboendet i den nordöstra delen av planen, föreslås inrättandet av en gemensamhetsanläggning för väg inom vårdboendets fastighet. Gemensamhetsanläggningen garanterar infart till såväl vårdboendet som radhusen norr om vårdboendet.

Servitut avseende avloppsledningar, dragna över fastigheten Tälje 3:1, i den nordvästra delen av planen, bedöms inte påverkas av exploateringen eller av anläggandet av den gång- och cykelväg som kommer passera rättigheten.

Fastigheterna Tälje 3:327 samt Tälje 3:328 belastas ej av några rättigheter som kommer att påverkas av planens genomförande. Det delägarskap som fastigheten Tälje 3:190 har i Tälje s:37 kan komma att upphöra då rättigheten ej längre är aktuell.

För erforderlig ledningsrätt inom området ansvarar och ansöker respektive fastighetsägare. Inga privata ledningar kommer att tillåtas förläggning i allmän platsmark.

AVTAL OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatörerna bekostar framtagande av detaljplanen i enlighet med upprättat planeringsavtal.

Ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör, vid genomförandet av detaljplanen, specificeras och regleras i exploateringsavtal som avses att tecknas med respektive exploatör inom området i samband med antagandet av detaljplanen.

Det finns sedan tidigare ett avtal tecknat avseende exploatörens skyldighet att för sin nytta erlagga ersättning även för anläggandet av Bohlins väg, som ligger i anslutning till planen.

Kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna inom planområdet byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av dessa. Exploatörerna inom området överlåter allmän plats till kommunen utan ersättning och erlagger gatukostnadsersättning samt övrig överenskommen ersättning för allmän plats. Med detta avses bland annat park, dagvattenfördröjningsyta och lekplats inom planområdet. Gatukostnadsersättningen fördelas mellan exploatörerna efter erhållna byggrätter inom planområdet.



Exploatör upplåter utan ersättning det x-område i plankartan som inom kvartersmark ska garantera allmänhetens tillträde.

Exploatörerna ska gemensamt ansvara för den ersättning som ska erläggas för det servitut som ska upprättas för den dag- och spillvattenledning som kommer att behöva dras över fastigheten Trattkantarellen 1, i anslutning till området. Ett avtal om fastighetsreglering avses att tecknas mellan kommunen och respektive fastighetsägare inom planen för att säkerställa kommunens tillgång till allmän plats. Dessa avtal kommer biläggas exploateringsavtalen och ligga till grund för reglering inom området.

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för de regleringar som avser bildandet av allmän plats. All fastighetsbildning inom området samt alla förrättningskostnader som uppkommer och som krävs för planens genomförande bekostas av exploatör.

Exploatörerna inom området har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för utbyggnad av kvartersmark i enlighet med detaljplanen, de tecknade avtalen samt dess bilagor. Exploatörerna ansvarar för bebyggelse och utformning av gård och närmiljö samt för uppförande av övriga anläggningar inom kvartersmark. Fastighetsägarna ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmarken samt av s.k. servisledningar från VA-huvudmannens anslutningspunkter.

Exploatörerna ansvarar för anslutningskostnader och övriga kostnader som uppkommer i samband med anslutning till kommunala vatten-, dagvatten- och avloppsledningar. De ansvarar även för att anslutning till dessa ledningar sker på deras initiativ och i samråd med kommunen, samt genom kommunens godkännande.

Norrtälje Energi ansvarar för allmänna anläggningar för el och eventuell fjärrvärme. För alla kostnader som uppkommer för flytt av ledningar, ledningsrätt eller anslutning till dessa allmänna anläggningar inom området ansvarar respektive fastighetsägare.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Den mark som kommunen äger inom området kommer inte att påverkas av något förändrat ägoförhållande och således kommer inte kommunen att ha några intäkter från markförsäljning.

Åtgärder för allmän plats, som följer av exploateringen, kommer att täckas av uttag av gatukostnadsersättning och övriga kostnadsbidrag. Beloppet fördelas mellan exploatörerna efter de byggrätter samt övrig nytta som de erhåller inom planområdet.

Kommunen får intäkter i form av anslutningsavgifter för Vatten och avlopp.

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



EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploatörerna inom området kommer att stå för kostnader kopplade till kvartersmark, såsom exempelvis bostadsbyggande, anläggande av parkeringar och övriga gemensamma ytor inom kvartersmark samt förrättningskostnader m.m. Exploatörerna bekostar, och kommunen ansvarar, för åtgärder inom allmän plats. Kostnader tas ut i form av gatukostnadsersättning samt övriga kostnadsbidrag. Exploatörerna får erlægga anslutningsavgifter för VA, el, tele och fjärrvärme.

Exploatörerna erhåller intäkter från försäljning av bostäder. Fastighetsägaren till Tälje 3:190 erhåller intäkter för försäljning av två avstyckade villatomter.

Framtida bostadsrättsföreningar inom planområdet kommer få drift- och underhållskostnader av gemensamma anläggningar inom kvartersmark.

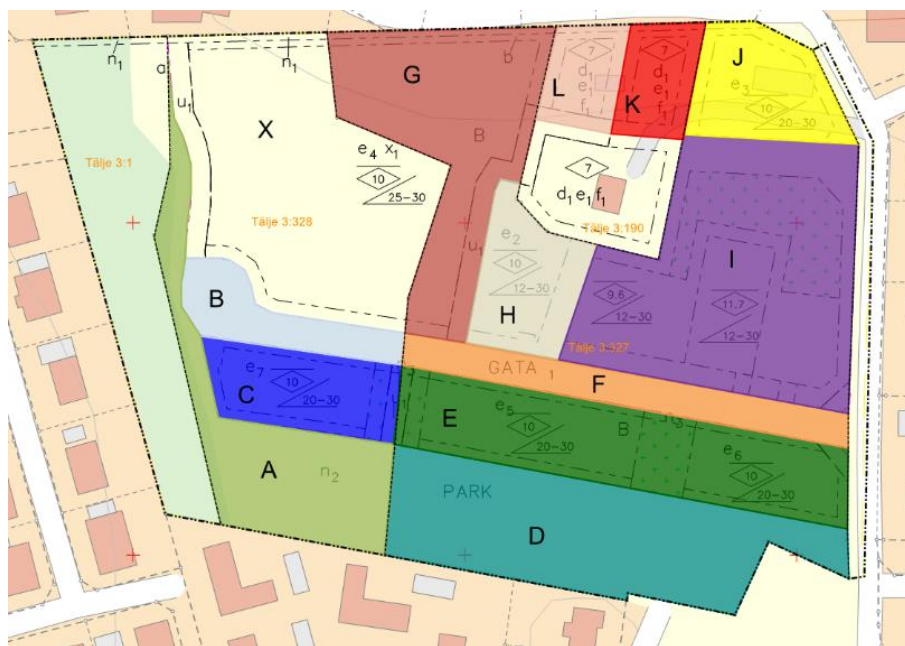
Den redan befintliga bostadsrättsföreningen; Solbacka Äng, såsom ägare till fastigheten Trattkantarellen 1, sydväst om planområdet, kommer att erhålla en engångsersättning för det servitut för dag- och spillvattenledningar som kommer gå genom fastigheten.

Till Räsja-Solbacka samfällighetsförening kommer tillkomma nya medlemmar till gemensamhetsanläggning för väg (GA:1). Andelstal kan komma att beräknas om och kostnaderna för drift och underhåll av väg kan komma att påverkas positivt för tidigare medlemmar.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Detaljplaneförslaget kommer medföra följande konsekvenser för fastigheter och rättighetsinnehavare inom planområdet. Bokstäverna i nedanstående karta illustrerar respektive reglering som nedan förklaras i tabell 1.



Karta illustrerar de fastighetsrättsliga konsekvenserna inom planområdet. Bild skapad av Liv Braathen

Tabell 1. Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Tälje 3:328	Del av fastighet Tälje 3:328 (område A), om ca 2 430 kvm, regleras till den kommunalt ägda fastigheten Tälje 3:1. Området är i dagsläget ej planlagt men planeras att planläggas för allmän plats; park.
Tälje 3:328	Del av fastighet Tälje 3:328 (område B), om ca 900 kvm, regleras till den kommunalt ägda fastigheten Tälje 3:179. Området är i dagsläget ej planlagt men planeras att planläggas för allmän plats; gata.



Tälje 3:328	Del av fastighet Tälje 3:328 (område C*), om ca 1 380 kvm, regleras till en inom området nybildad fastighet. Området är i dagsläget ej planlagt men den nybildade fastigheten planeras att planläggas för bostäder.
Tälje 3:328	Del av fastighet Tälje 3:328 (X) kommer att belastas av ett x-område för att möjliggöra allmänhetens tillträde över kvartersmark.
Tälje 3:327	Del av fastighet Tälje 3:327 (område D), om ca 9 955 kvm, regleras till den kommunalt ägda fastigheten Tälje 3:1. Området är i dagsläget ej planlagt men planeras att planläggas för allmän plats; park.

**Område C och E planeras att efter reglering ingå i en och samma fastighet.*

Tabell 1. Forts. Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Tälje 3:327	Del av fastighet Tälje 3:327 (område E*), om ca 3 320 kvm, regleras till en inom området nybildad fastighet. Området är i dagsläget ej planlagt men den nybildade fastigheten planeras att planläggas för bostäder.
Tälje 3:327	Del av fastighet Tälje 3:327 (område F), om ca 1 345 kvm, regleras till den kommunalt ägda fastigheten Tälje 3:179. Området är i dagsläget ej planlagt men planeras att planläggas för allmän plats; gata.
Tälje 3:327	Del av fastighet Tälje 3:327 (område G), om ca 3 263 kvm, regleras till fastighet Tälje 3:328. Området är i dagsläget ej planlagt men planeras att planläggas för bostäder.



Tälje 3:327 Del av fastighet Tälje 3:327 (område H), om ca 1 272 kvm, regleras till en inom området nybildad fastighet. Området är i dagsläget ej planlagt men den nybildade fastigheten planeras att planläggas för bostäder.

Tälje 3:327 Del av fastighet Tälje 3:327 (område I), om ca 5 253 kvm, regleras till en inom området nybildad fastighet. Området är i dagsläget ej planlagt men den nybildade fastigheten planeras att planläggas för vårdboende.

**Område C och E planeras att efter reglering ingå i en och samma fastighet.*

Tabell 1. Forts. Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Tälje 3:327	Del av fastighet Tälje 3:327 (område J), om ca 1 407 kvm, regleras till en inom området nybildad fastighet. Området är i dagsläget ej planlagt men den nybildade fastigheten planeras att planläggas för bostäder.
Tälje 3:190	Del av fastighet Tälje 3:190 (område K), om ca 760 kvm, regleras till en inom området nybildad fastighet. Området är i dagsläget ej planlagt men planeras att planläggas för villa.
Tälje 3:190	Del av fastighet Tälje 3:190 (område L), om ca 690 kvm, regleras till en inom området nybildad fastighet. Området är i dagsläget ej planlagt men planeras att planläggas för villa.

Övriga rättighetshavare inom planområdet bedöms inte att påverkas av exploateringen.



FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET

Bostadsrättsföreningen Solbacka Äng kommer att belastas av ett servitut över föreningens fastighet Trattkantarellen 1. Servitutet kommer inte, utöver under anläggningstiden, påverka fastigheten eller bostadsrättsföreningens medlemmar på ett negativt sätt.

Räfsja-Solbacka samfällighetsförening kommer att belastas av servitut för bil och gångväg på gemensamhetsanläggning GA:1. Detta bedöms inte att innebära några negativa konsekvenser för samfällighetsföreningen eller dess övriga medlemmar.

KONSEKVENSER FÖR ANDRA BERÖRDA

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en trafikökning längs med Bohlins väg och Räfsja gårdsväg. Den trafikbelastning som den nya exploateringen medför bedöms inte medföra några direkta störningar för den befintliga bebyggelsen.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Isabell Eberkvist
Planarkitekt

Liv Braathen
Exploateringsingenjör