



NORRTÄLJE  
KOMMUN

Detaljplan för Västertorpsskogen, fastigheten  
Rimbo-Tomta 3:31 och del av fastigheten Rimbo-  
Tomta 7:1, i Rimbo församling

## PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING 2022-03-08

Ks 2019 – 105



© Lantmäteriet

---

**POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

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



## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

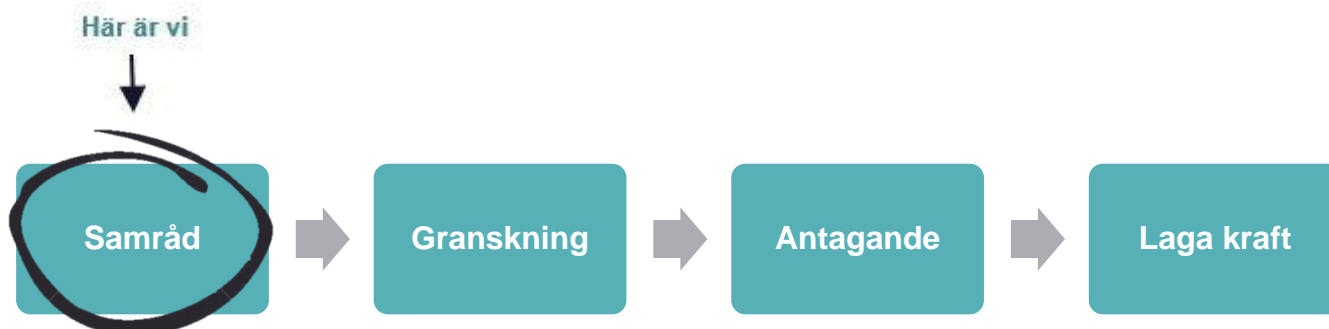
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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

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

## PROCESSEN

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





## HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (samrådsunderlag)

## UTREDNINGAR

- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, SAU rapport 2020:5
- Artskyddsutredning Västertorpsskogen, Sweco, 2021-04-23
- Barnkonsekvensanalys Västertorpsskogen, Tengbom, 2021-01-22
- Behovsanalys, vattenverksamhet, Bjerking, 2022-02-11
- Dagvattenutredning Västertorpsskogen, Afry, 2022-01-18
- Förprojektering av gata, Sweco, 2021-09-24
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Bjerking, 2021-04-29
- Miljöteknisk markundersökning, Trapezia, 2019-08-29
- PM förprojektering VA, Robust VA, 2021-10-15
- Trafikbullerutredning, Bjerking AB, 2021-06-23
- Utredning av konsekvenser på naturvärden, Naturföretaget, 2019-11-12
- Utredning av påverkan av exploatering på ett objekt med naturvärden, Naturföretaget, 2020-04-24
- Övergripande dagvattenutredning, ÅF- Infrastructor AB, 2019-09-18
- Översiktligt PM geoteknik, Bjerking, 2021-04-29

## ÖVRIGT

- Gestaltningsbilaga (inklusive solstudier), Tengbom 2022-01-10
- Naturvärdesinventering av Kvarntorp/Västertorp, Naturföretaget 2018-11-29
- Skyfallskartering FÖP Rimbo, WSP 2019-03-06
- Underlag dagvatten FÖP Rimbo, WSP 2019-03-06



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>5</b>
<b>PLANDATA.....</b>	<b>5</b>
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
ÖVERSIKTSPLAN.....	6
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN .....	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT .....	8
RIKSINTRESSEN .....	8
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>9</b>
NATURMILJÖ .....	9
VATTEN .....	10
MARK .....	12
STÖRNINGAR .....	13
KULTURMILJÖ .....	14
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	14
SAMHÄLLSASPEKTER .....	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	15
<b>PLANFÖRSLAGET .....</b>	<b>15</b>
NY BEBYGGELSE .....	15
NATUR, PARK OCH REKREATION .....	18
GATOR OCH TRAFIK .....	19
KLIMATANPASSNING .....	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	21
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING .....	24
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>28</b>
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN .....	28
GENOMFÖRANDETID.....	28
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING .....	28
TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN.....	29
ÖVRIGA FRÅGOR.....	30
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>31</b>
MILJÖKONSEKVENSER .....	31
SOCIALA KONSEKVENSER.....	40
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	43
AVTALSFRÅGOR .....	45
EKONOMISKA KONSEKVENSER .....	46
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	47



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde, Västertorpsskogen, i nordvästra delen av Rimbo. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga för flerbostadshus, förskola och särskilt boende för äldre. Planen syftar också till att sammanlänka en huvudgata, Västertorpsvägen, mellan befintliga bostadsområden vilket öppnar upp möjligheten att kollektivtrafikförsörja den norra delen av Rimbo. För att säkerställa Västertorpsvägens förlängning behöver allmän platsmark gata regleras för ett område med gällande detaljplan som har genomförandetiden kvar.

Visionen är att området ska uppfattas som en del av skogen och präglas av hållbarhetsmål. Sammantaget planeras för cirka 210 nya bostäder, varav cirka 56 i särskilt boende för äldre, samt en förskola med plats för 100 barn.

Detaljplanen startades 2019-03-04 då Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget. Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Västertorpsskogen är belägen i den nordvästra delen av Rimbo cirka 1,5 km från centrum. I öster och söder angränsar planen till bebyggelse och befintliga detaljplaner. Norr och väster om planområdet finns ett större skogsområde. Ett motionsspår ligger också i nära anslutning norrut. Planarealen är cirka 10 hektar.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattas av två fastigheter, båda i kommunal ägo:

- Rimbo-Tomta 3:31
- Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1



Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1

Rimbo-Tomta 3:31

Figur 1. Översikt planområdet och fastighetsbeteckningar.



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Norrtälje kommun 2040 (antagen av KF 2013-12-09) ska nyproduktionen av bostäder öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Målen i översiktsplanen lyfter byggande av bostäder i anslutning till befintliga tätorter där kollektivtrafik i prioriterade stråk ska möjliggöras för att göra tätorten mer tillgänglig.

## FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

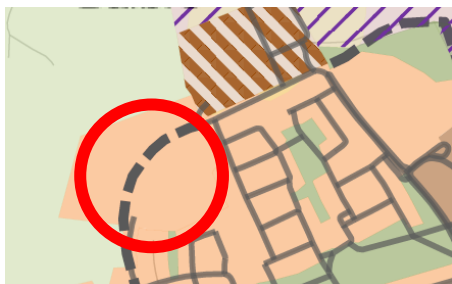
I den gällande fördjupade översiktsplanen för Rimbo (antagen av KF 2010-05-10) presenteras ett planförslag som ska möjliggöra att Rimbo tätort kan ha en nattbefolkning på 6000 invånare år 2020. Området nordvästra Rimbo belastas av ett vägreservat för riksväg 77, varför Västertorpsskogen inte pekas ut i översiktsplanens plankarta som ett område för utveckling av bostäder. Det norra vägreservatet är inte längre aktuellt, och för närvarande pågår en process med att ta fram en ny fördjupning av översiktsplanen för Rimbo. Vägen som förbinder Västertorpsvägens norra och södra sträckning finns däremot utpekad i den gällande fördjupade översiktsplanen från 2010.

I samrådsförslaget av fördjupningen av översiktsplanen för Rimbo (september 2021) är Västertorpsskogen markerad som sammanhängande bostadsbebyggelse, oförändrad. Det innebär att fördjupningen av översiktsplanen har tolkat Västertorpsskogen som redan utbyggt i och med att detaljplanläggning pågår för området.



Figur 2. Utdrag ur fördjupning av översiktsplanen för Rimbo (2010-05-10). Västertorpsskogen markerad med röd ring.

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med fördjupningen av översiktsplanen för Rimbo (samrådsförslag, september 2021), men endast delvis förenligt med gällande fördjupade översiktsplan för Rimbo från 2010.



Figur 3. Utdrag ur samrådsförslag, fördjupning av översiktsplanen för Rimbo (2021). Västertorpsskogen markerad med röd ring.

## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

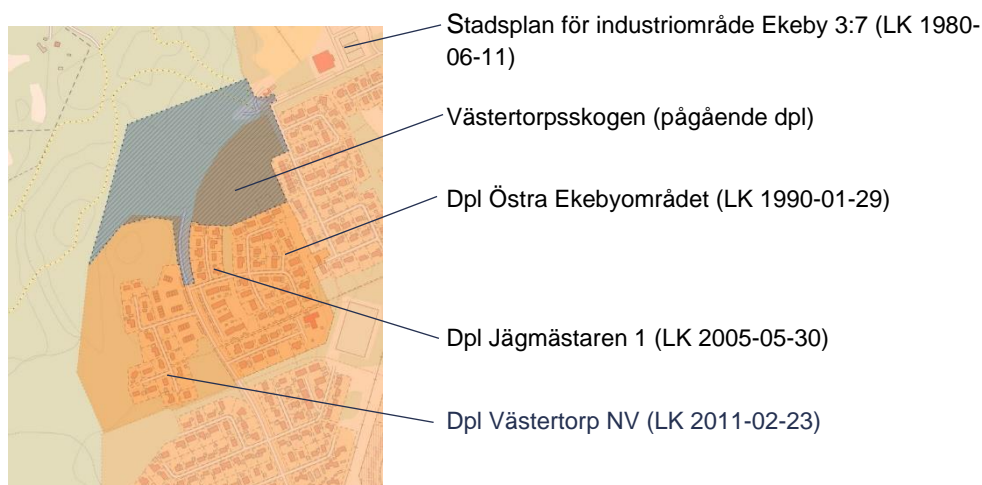
### GÄLLANDE DETALJPLANER

För del av Västertorpsskogen gäller detaljplan för del av Östra Ekebyområdet, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo (laga kraft 1990-01-29). Området är i denna detaljplan planlagt som natur.

En mindre del av detaljplan för Västertorp NV, del av Rimbo-Tomta 7:1 och 3:24 i Rimbo församling (laga kraft 2011-02-23) berörs också. För den delen som berörs är markanvändningen natur. Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år och har således inte gått ut.

Söder om området angränsar detaljplan för fastigheten Jägmästaren 1 (laga kraft 2005-05-30). Detaljplanen tillåter friliggande enplansvillor.

Nordöst om Västertorpsskogen finns stadsplan för industriområde fastigheten Ekeby 3:7 (laga kraft 1908-06-11). Den anger markanvändningen småindustri men kommer inte att realiseras då den står i konflikt med utvecklingen av både Bålbroskogen och Västertorpsskogen. Kommunen äger marken.



Figur 4. Pågående och gällande detaljplaner, Västertorpsskogen markerad med blått.



## KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

### MARKANVISNING

Kommunstyrelsen godkände 2018-05-21 en projektplan för exploateringsprojekt Västertorpsskogen samt start av anbudsförfarande och start av detaljplan för området. Ett anbudsförfarande har hållits och markanvisningsavtal har tecknats mellan Norrtälje kommun och Tranvik Projekt AB, godkänt av KF 2019-01-21. Tillägg till markanvisningsavtalet tecknades mellan Norrtälje kommun och Tranvik Projekt AB, 2021-01-31, då avtalstiderna för markanvisningen löpt ut.

Plankostnadsavtal tecknades mellan Norrtälje kommun och Tranvik Projekt AB 2019-03-15.

### UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

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

Kommunen har i undersökningen gjort en samlad bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Underlag för denna bedömning biläggs planhandlingarna och har samråtts med länsstyrelsen i Stockholms län. Länsstyrelsen meddelade 2021-10-14, efter att kompletteringar skickats in av kommunen, att länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kompletteringarna berörde beskrivning av vilka arter som har observerats samt på vilket sätt de kommer att påverkas av planförslaget.

Enligt miljöbalken 6 kap. 7§ ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta sker i samband med plansamrådet. I beslutet anges följande motivering:

*Utvecklingen är inte i strid med 3, 4, 5 kap. miljöbalken, översiktsplanen och pågående arbeten med framtagande av en fördjupad översiktsplan för Rimbo. Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen inte medföra betydande påverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i miljöbalken och PBL kommer därför inte att upprättas.*

### RIKSINTRESSEN

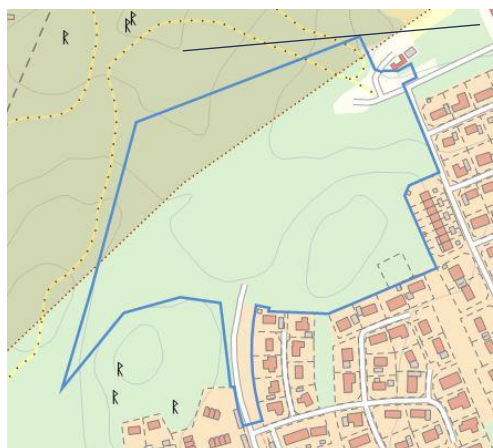
Västertorpsskogen omfattas i norra delen av ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken; Skedviken (AB 85). Riksintresset omfattar slättbygd kring större sjö, där odlings- och bebyggelsestrukturen med byar och sätesgårdar





där sockenbildningen kan följas från brons- och järnåldern och fram till det tidiga 1900-talet. (Odlingslandskap, fornlämningsmiljö, bymiljö).

Uttryck för riksintresset: Fornlämningsmiljöerna med bronsålderslämningarna främst i områdets sydöstra del kring Ekeby, Skälby och Kvarnbol i form av rösen, stensättningar och skärvstenshögar. Gravfälten och stensättningarna från järnåldern ofta anlagda på höjdlägen och i närhet till de historiska byarna. Det öppna och vidsträckt odlingslandskapet med hög uppodlingsgrad kring Skedviken, Norrtäljes största slättsjö. Den för slättbygden typiska bebyggelsestrukturen med de reglerade radbyarna Skälby och Granby, ensamgårdarna och de mindre byarna belägna på de svaga höjderna i det öppna odlingslandskapet. De välbevarade bymiljöerna och gårdarna som Ubby, Alby, Mjölsta, Svärlinge, Granby och Råby. De äldre ofta trädkantade vägstrukturerna som binder samman de historiska byarna med omgivande bygd. Milstenarna som vittnar om 1600-talet och 1700-talets satsningar på vägburna kommunikationer. Den efter en sockensammanslagning tillkomna Fasterna kyrka från 1806, där delar av den medeltida Esterna kyrkas murverk ingår, samt grunden till Fasta medeltidskyrka, som samtidigt avskaffades. Mörby slottsruin med ursprung som medeltida sätesgård. Det omgivande godspräglade landskapet med stora sammanhängande åkermarker.



Riksintresse för kulturmiljövården

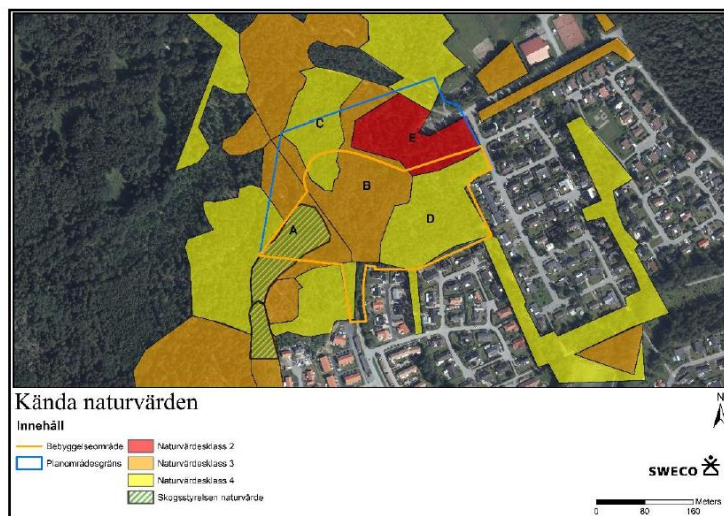
Figur 5. Riksintresse för kulturmiljövården, Skedviken AB85 (brun markering i kartbilden), tangerar planområdets norra del.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### NATURMILJÖ

#### NATURVÄRDEN

Skogen bedöms vara av medel till hög ålder. Under naturvärdesinventeringen 2018 (Naturvärdesinventering av Kvarntorp/Västertorp, Naturföretaget) avgränsades tre objekt med påtagligt naturvärde och två objekt med visst naturvärde. Ett av objekten (E) som tidigare klassades som påtagligt har senare klassats om till högt naturvärde. Se figur 6 nedan.



Figur 6. Utdrag ur Artskyddsutredningen (Sweco).

Tio skyddade arter har identifierats inom planområdet; duvhök, gulsparv, kungsfågel, spillkråka, vanlig groda, åkergroda, blåsippa, nästrot, liljekonvalj och revlumner (Naturföretaget 2019). Under inventeringen 2020 identifierades ytterligare tre skyddade arter (blåsippa, nästrot och grön sköldmossa). Naturföretaget har även gjort bedömningen att området troligtvis är aktivitetsområde för mindre hackspett och att spillkråka födosöker frekvent i närheten.

## REKREATION OCH FRILUFTSLIV

Västertorpsskogen utgör idag en del av ett större sammanhängande skogsområde och delar av området används av bland annat närboende och förskola. Det finns stigar genom området. Strax norr om planområdet finns ett elljusspår. Norr om planområdet finns Bols mossen.

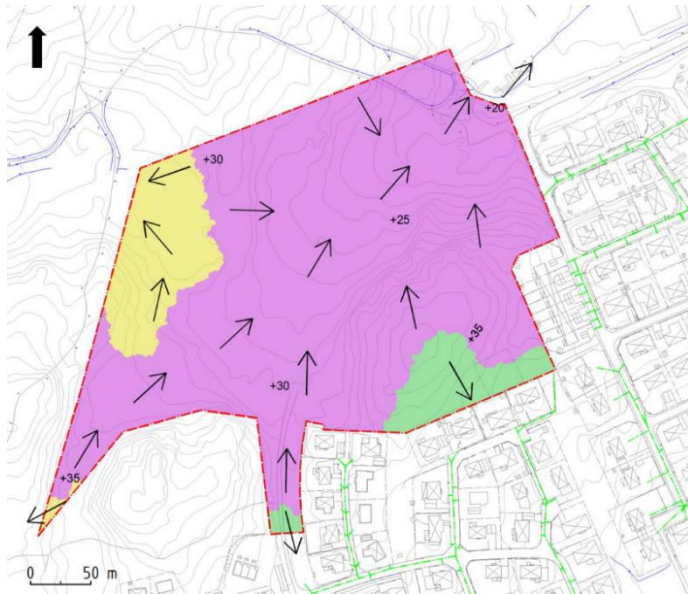
## VATTEN

### VATTENOMRÅDEN

Det finns inget vattenområde inom planområdet idag, sånär som på en mindre naturlig vattensamling/damm som påträffats inom norra delen av planområdet.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Avrinning från planområdet sker idag till tre olika ytvattenförekomster; Syningen, Långsjön (Rimbo) samt Skedviken, se figur 7. Planområdet ingår inte i tillrinningsområde för någon grundvattenförekomst.



Figur 7. Lila området avrinner mot Syningen, gula området mot Skedviken och grönt område mot Långsjön. Pilarna visar riktning i terrängen och siffrorna markerar ut höjder (höjdsystem RH2000) (Dagvattenutredning AFRY 2022)

Samtliga berörda ytvattenförekomster har klassats som dålig ekologisk status där övergödning är utslagsgivande för statusklassningen. Gällande den kemiska statusen har vattenförekomsterna god status utan överallt överskridande ämnen (PBDE och kvicksilver). Miljö kvalitetsnormen god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus gäller för de tre ytvattenförekomsterna.

#### MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Avrinning från planområdet sker idag till främst Syningen-Skedviken torrlägningsföretag (tf) m.fl. samt till viss del Bydingskälby-Kvarnbol dikningsföretag (df).



Figur 8. Markavvattningsföretag i närområdet. Planområdet markerat som en rosa polygon. (Dagvattenutredning Afry 2022, med underlag från Lst AB Länskarta)

## GRUNDVATTEN

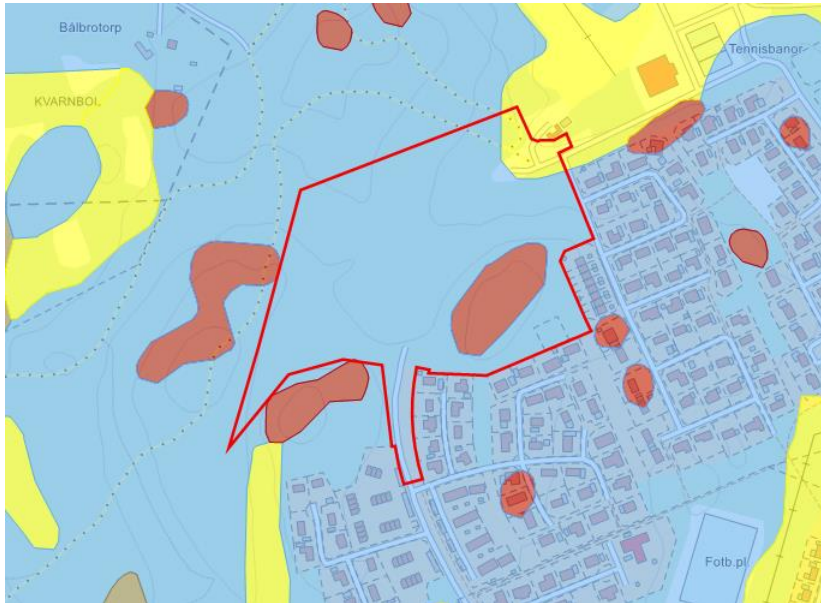
Kontroll av utsatta grundvattenrör visar att grundvattenytans trycknivå under tidig vår ligger ungefär i nivå med markytan. Vid mätning under slutet av sommaren och början på hösten på drygt 0,85 – 2 meter under markytan. Avstånd till markytan skiljer något mellan de utsatta rören. Ytterligare mätningar krävs för att säkerställa grundvattenytans trycknivå. Områdets jordarter innebär att området har en medelhög genomsläpplighet enligt SGU.

## MARK

Planområdet består av ett skogsområde med höjdskillnader som varierar mellan +20 och +37 meter över havet. Generellt sluttar området från söder till norr med de högsta partierna i de sydöstra delarna där en bergsplatå framträder i landskapet. Barrskog dominerar, men i delar finns ett stort inslag av asp och björk. I områdets södra del ansluter Västertorpsvägen och i den nordöstra delen finns en grusad vändplan i slutet av den delen av Västertorpsvägen. I denna del av planområdet finns också entrén till ett elljusspår som sedan sträcker sig norr och väster om planområdet.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består huvudsakligen av sandig morän med vissa inslag av berg i dagen samt lera, se figur 9.



Figur 9. Jordarter inom och i planområdets närhet. Morän i blått, lera i gult och berg i rött (Norrtälje kommun och SGU 2021)

En geoteknisk undersökning har genomförts. Jordlagerföljden i utförda borrhull består i allmänhet överst av ett lager kohesionsjord ovan friktionsjord vilandes på berg. Bergets övertyta har påträffats mellan cirka 0,6 – 6,6 m under markytan. Fyllning påträffades i en borrhull och mäktigheten uppgick till cirka 1 m. Innehållet utgjordes av grus, sand, silt, lera och humusjord. Kohesionsjorden utgörs av lera som i huvudsak är av torrskorpekaraktär. I en borrhull påträffades dock lösare lera på m 1–1,4 m djup. Den totala lermäktigheten i utförda sonderingar varierar mellan 0–1,2 m. Leran har i huvudsak noterats vara siltig och innehålla skikt av både silt och sand. Friktionsjordens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan cirka 0,4 – 6,5 m. Friktionsjorden benämns som medelfast till fast och bedöms främst utgöras av morän. Ställvis har det även påträffats sand och grus. Ett flertal block har genomborrats vid sondering i friktionsjorden. Berget har inte undersökts närmare men bedöms som homogent utifrån utförda jordbergsonderingar ner i berg.

#### MARKFÖRORENINGAR

Inom planområdets norra del och strax utanför har det bedrivits skytteverksamhet mellan 1938 och 1974.

#### MARKSTABILITET (RAS OCH SKRED)

Inom området föreligger inte risk för skred och ras.

### STÖRNINGAR

#### BULLER

Området påverkas inte av trafik-, flyg- eller verksamhetsbuller.



### **LUFTKVALITET**

Planområdets luftkvalitet är god. Värden för partiklar och kväveoxid underskrider miljökvalitetsmål och miljökvalitetsnormer med mycket god marginal.

### **RISKER**

Det finns inga miljöfarliga eller störande verksamheter och inte heller andra övriga risker såsom kraftledningar eller rekommenderade leder för farligt gods inom eller i närheten av området.

Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län dynamiska skyfallskartering (2021) kan vatten, upp till en meter, bli stående i områdets västra och norra delar vid ett 100-års regn inkluderat klimatfaktor.

## **KULTURMILJÖ**

### **FORNLÄMNINGAR**

En arkeologisk utredning har genomförts för planområdet (SAU Rapport 2020:5). Inga fornlämningar eller lämningar som kräver vidare arkeologiska åtgärder finns inom planområdet.

### **RIKSINTRESSEN OCH LANDSKAPSBILDSKYDD**

Västertorpsskogen omfattas i norra delen av ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken; Skedviken (AB 85). Planområdet berör inte något landskapsbildskydd.

## **BEBYGGELSEOMRÅDE**

### **BEFINTLIG BEBYGGELSE**

Planområdet gränsar till befintligt bostadsområde med friliggande enplansvillor söder och öster om planområdet. Det finns en tennishall i området nordöst och ett elljusspår i norr/nordväst.

### **GATOR OCH TRAFIK**

Västertorpsvägen finns idag i två sträckningar, dels söder om planområdet, dels nordöst om. Genom planområdet finns idag varken bil- eller cykelväg, endast skogsstigar. Vid den ena vändplanen, vid Västertorpsvägens nordöstra ände, parkeras idag bilar som besöker skogsområdet kring Tistelkullen och Bolsmossen. Även bilburna besökare till elljusspåret kan idag parkera sina bilar här.

## **SAMHÄLLSASPEKTER**

Platsen för planläggningen används för närrekreation, vilket flera stigar i området vittnar om. Bland annat en stig som förbinder två bostadsområden med varandra (norr om de befintliga villorna), en stig mellan de två vändplanerna av Västertorpsvägen samt en stig från Västertorpsvägens förlängning och österut, in i skogen.



Skogsområdet används idag av barn, unga och förskolor. Det finns spår av barns lek i form av till exempel kojor. Västertorps förskola besöker platsen i sin verksamhet. Området är idag inte upplyst eller tillgängliggjort, så när som på entrén till elljusspåret som finns i planområdets nordöstra del.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

Idag finns ingen VA-anläggning inom planområdet.

## PLANFÖRSLAGET

### NY BEBYGGELSE

Förslaget bygger på ett övergripande gestaltningsidé om hus i park eller hus i skog. Området ska upplevas som en förlängning av skogen.



*Figur 10. Överblick över bebyggelsen i Västertorpsskogen, perspektiv från nordväst (Tengbom arkitekter).*

Området föreslås bebyggas med nio punkthus i 4-6 våningar, med 20-23 lägenheter per hus. Närmast befintliga småhus i söder planeras ett loftgångshus i två våningar med åtta lägenheter. Denna lägre byggnad kommer att innebära en gradvis upptrappning i skala mellan befintliga småhus och de nya punkthusen.



Figur 11. Vy från sydväst, Västertorpsvägen norrut. Loftgångshusen närmast till höger i bild (Tengbom arkitekter).

Äldreboendet, som är ett särskilt boende för äldre, samt förskolan samlokaliseras i en byggnad anpassad för ändamålen längst norrut i området. Byggnaden utformas som två sammanbyggda punkthus (5-6 våningar) med en lägre del emellan (4 våningar) för att bryta upp volymen.

Då förslaget bygger på att samtliga byggnader uppförs i trä inklusive trästommar, behöver varje våning vara högre än standard. För att reglera hur många våningar varje byggnad får uppföras finns planbestämmelser om detta i form av utformningsbestämmelser. Detta ska förhindra att antalet lägenheter inte överskrider de mängder som beräknas kopplat till bland annat antalet parkeringsplatser samt att byggnadernas uttryck och indelning i höjdlid inte förändras jämfört med de gestaltungsförslag som ligger till grund för detaljplanen.

Byggnadsvolymer är lägre närmast Västertorpsvägen, där de konsekvent uppförs med indragen takvåning för att minska skalan mot gaturummet. Det innebär generellt att husen är fyra våningar höga närmast Västertorpsvägen. Byggnadshöjden varierar mellan 16-20 meter.

Taken är beklädda med solpaneler och sluttar svagt ner mot söder för att skapa optimala förhållanden för att ta tillvara på solenergin. Fasaderna är tänkta att bestå av silvergrå värmebehandlad träpanel för att skapa ett naturnära uttryck som smälter in med skogen. Byggnaderna planeras att uppföras med inglasade, profillösa balkonger.





Figur 12. Överblick över bebyggelsen i Västertorpsskogen, fågelperspektiv från öst (Tengbom arkitekter).

Bostadsgårdarna ska ansluta mjukt mot omgivande naturmark i så stor utsträckning som möjligt. Parkeringsanläggningen öster om Västertorpsvägen ska byggas med planteringsbart bjälklag och taket utformas som grön bostadsgård för de boende i de tre punkthusen på denna sida vägen. Samtliga bostadsgårdar ska innehålla gröna friytor med höga vistelsekvaliteter och möjlighet till lek. Mellan byggnaderna ska träd sparas i så stor utsträckning som möjligt för att inte bygga bort upplevelsen av hus i skog. Växtbäddar ska anläggas inom varje fastighet för att ta hand om och fördröja dagvatten. Dagvattenutredningen anger omfattning/storlek av växtbädd för detta ändamål per fastighet.

Inom kvartersmarken ska fem miljöhus med sedumtak uppföras med samma arkitektoniska uttryck som bostadshusen. De placeras inom 50 meter från bostädernas entréer.



Figur 13. Illustrationsplan Västertorpsskogen fullt utbyggd (Tengbom arkitekter).

## NATUR, PARK OCH REKREATION

Kommunen planerar att anlägga en allmän lekplats inom planområdets parkmark. Det finns ett utpekat behov av en lekplats i området för att säkerställa plats för barns lek och utveckling. Lekplatsen ska vara väl tilltagen och planeras för att utgöra en attraktiv plats som passar väl in i naturmarken. Lekplatsen ska utgöras av lekfulla miljöer som samspelar med naturen.

Utifrån naturvårdshänseende är det bra om några grupper av träd sparas inom parkområdet. Vilka träd det blir kan bestämmas utifrån den utformning som blir aktuell när parken iordningsställs. Inget av träden inom området har enskilt visat sig ha höga naturvärden, men utredningen (Påverkan av exploatering på objekt med naturvärden, Naturföretaget 2020) poängterar att skogsdungar bör lämnas kvar mellan husen för att behålla spridningsfunktionalitet för lövskogsarter. Särskilt viktiga arter i sammanhanget är asp, björk och sälg.



Förskolegården ska erbjuda en sammanhängande förskolegård på 3 000 kvadratmeter och erbjuda en friytetillgång på minst 30 kvadratmeter per barn. En del av förskolegården ligger inom buffertzonen för grön sköldmossa, inom vilken marken inte ska beredas och träd ska bevaras.

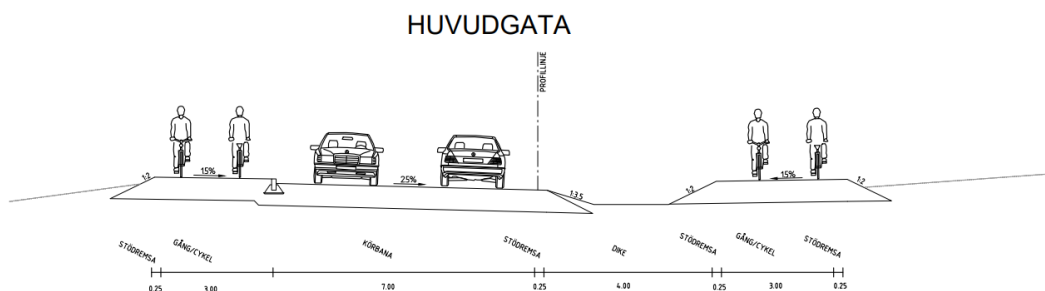
Äldreboendets utemiljö är tvådelad, en gård på norra sidan av byggnaden och en på den södra sidan för möjlighet till vistelse i sol och skugga beroende på årstid och temperatur.

## GATOR OCH TRAFIK

### GATUSTRUKTUR

Detaljplanen möjliggör en sammankoppling av den södra och den norra delen av Västertorpsvägen. Västertorpsvägens nya sträckning planeras få samma sektion som den befintliga (södra delen av) Västertorpsvägen har idag, med friliggande gång- och cykelbana på östra/södra sidan, som separeras från körbanan med ett svackdike. Gaturummet möjliggör för en kantstensseparerad gång- och cykelbana även på västra sidan, från korsningen med Skogsfruvägen till infarten till den planerade förskolan och särskilda boendet. Västertorpsvägens gatusektion medger även busstrafik.

Planområdet omfattar även en ny lokalgata med kantstensseparerad gång- och cykelbana. Lokalgatan försörjer bebyggelsen i sydvästra delen av planområdet med utfarter, och fyller även en funktion som stråk mellan Västertorpsvägen och befintligt natur-/rekreationsområdet väster om planområdet, samt bildar angöring till parkområdet norr om lokalgatan där en ny lekplats planeras.



Figur 14. Västertorpsvägen, sektion (Förprojektering gata, Sweco 2021-09-24).

### GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

I samband med genomförandet av gatorna inom planområdet planeras även den friliggande gång- och cykelvägen på Västertorpsvägens östra/södra sida att förlängas utanför planområdet till Rånäsvägen, där den möter befintlig gång- och cykelväg utmed Rånäsvägen.

Utöver de gång- och cykelvägar som följer de nya gatorna planeras också en friliggande gång- och cykelbana som binder ihop Västertorpsvägen i väster med Bondvägen i öster. Även en gång- och cykelförbindelse till Barkvägen planeras för,



även om denna inte omfattas av planområdet. Dessa förbindelser kommer att integrera det nya bostadsområdet med den befintliga bebyggelsen, samt utgöra en genväg från den nya bebyggelsen till målpunkter längs Rånäsvägen, till exempel Bålbroskolan, kulturscenen och idrottshallen. Gång- och cykelvägen kommer även att tillgängliggöra skogspartiet i planområdets östra del.

#### **TRAFIK**

Västertorpsvägens förlängning genom området beräknas få ett trafikflöde på 3 000 fordon/dygn. Andelen tung trafik bedöms uppgå till 5 %, d.v.s. 150 fordon/dygn. Trafikflöden på den nya lokalgatan beräknas uppgå till 200 fordon/dygn, andelen tung trafik 5 %, d.v.s. 10 fordon/dygn.

Tack vare den sammanbindning av Västertorpsvägen som detaljplanen möjliggör kommer busstrafik kunna trafikera genom området, vilket även ger hela nordvästra delen av Rimbo förbättrade möjligheter till kollektivt resande. Hållplatslägen planeras centralt placerade i området.

#### **PARKERING**

För Rimbo tätort tillämpas samma parkeringstal som för zon 3 i antagen parkeringsstrategi för Norrtälje stad (KF 2016-12-19). Det finns ingen möjlighet att i detta projekt tillämpa gröna parkeringstal i parkeringsavtal med kommunen.

Parkering för boende samt för besökare ordnas vanligen inom den egna fastigheten. För att bevara så mycket som möjligt av naturen inom planområdet anordnas viss parkering som markparkering i anslutning till bostaden medan merparten av det parkeringsbehov som uppkommer kommer att lösas genom parkering i garage. Parkering till äldreboendet samt till förskolan, med undantag för korttidsparkering som ska användas vid lämning och hämtning, löses uteslutande i parkeringsgarage under mark.

Tillgången till parkeringsplatser för de boende kommer att säkras genom planbestämmelser som möjliggör 3D-fastighetsbildning avseende gemensamt nyttjande av underjordiskt garage. I det fall detta inte kommer till stånd så kan tillgången till parkeringsplats säkras genom hyra inom underjordiskt garage.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska ordnas på kvartersmark inom 25 meters gångavstånd från entréerna till bostadshusen respektive äldreboendet och förskolan.

Beräknat parkeringstal för bostäderna inom detaljplanen för Västertorpsskogen är framtaget utifrån projektets lägenhetssammansättning och beräknat efter gällande parkeringsstrategi.



Parkeringsstal för bil	Zon 3
Lägenhet i flerbostadshus – bilplatser per antal rum (inkl. besök)	
1 ROK	0,68
2 ROK	0,90
3 ROK	1,19
4 + ROK	1,36

Figur 15. Parkeringsstal för bostäder, zon 3. Parkeringsstrategi för Norrtälje stad.

Projektet har ett projektspecifikt parkeringsstal på 148 parkeringsplatser avsett för boendeparkering samt 20 + 20 parkeringsplatser avsedda för äldreboende och förskola.

En allmän parkering kommer att anläggas i områdets nordvästra del. Syftet är att säkerställa att bilburna besökare kan parkera i anslutning till det kommunala skogs- och friluftsområdet norr om planområdet. Parkeringsytan är belägen utanför det område som klassats med högt naturvärde och som ligger i anslutning till elljusspåret början.

## KLIMATANPASSNING

Planerad markanvändning och bebyggelse har anpassats för att kunna hantera större regnmängder och skyfall utan att betydande skador ska uppstå i ett framtida och förändrat klimat. Klimatanpassningen för detaljplanen sker i form av genomtänkt höjdsättning, avskärande diken och fördröjning. Läs mer under kapitlet RISKER – ÖVERSVÄMNING längre ned i planbeskrivningen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH SPILLVATTEN

Den nya bebyggelsen kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Varje fastighet kommer att anslutas till den allmänna va-anläggningen via anvisad förbindelsepunkt. Inom detaljplaneområdet lutar marken huvudsakligen i nordostlig riktning vilket möjliggör anslutning av spillvatten med självfall till befintlig va-anläggning. För planerad bebyggelse är det önskvärt med rundmatning för vatten då detta ger ökad redundans. Därav föreslås en vattenledning ansluta till befintlig vattenledning dels söder om detaljplaneområdet i Västertorpsvägen, dels nordost om detaljplaneområdet i Bålbrovägen. Nivå på högsta tappställe för respektive fastighet behöver studeras närmre för att klargöra eventuellt behov av intern tryckstegring för enstaka fastigheter.

Eventuell sprinkler förutsätts att fastighetsägaren löser genom egen tank, i övrigt utformning i dialog med Norrtälje Vatten och Avfall.



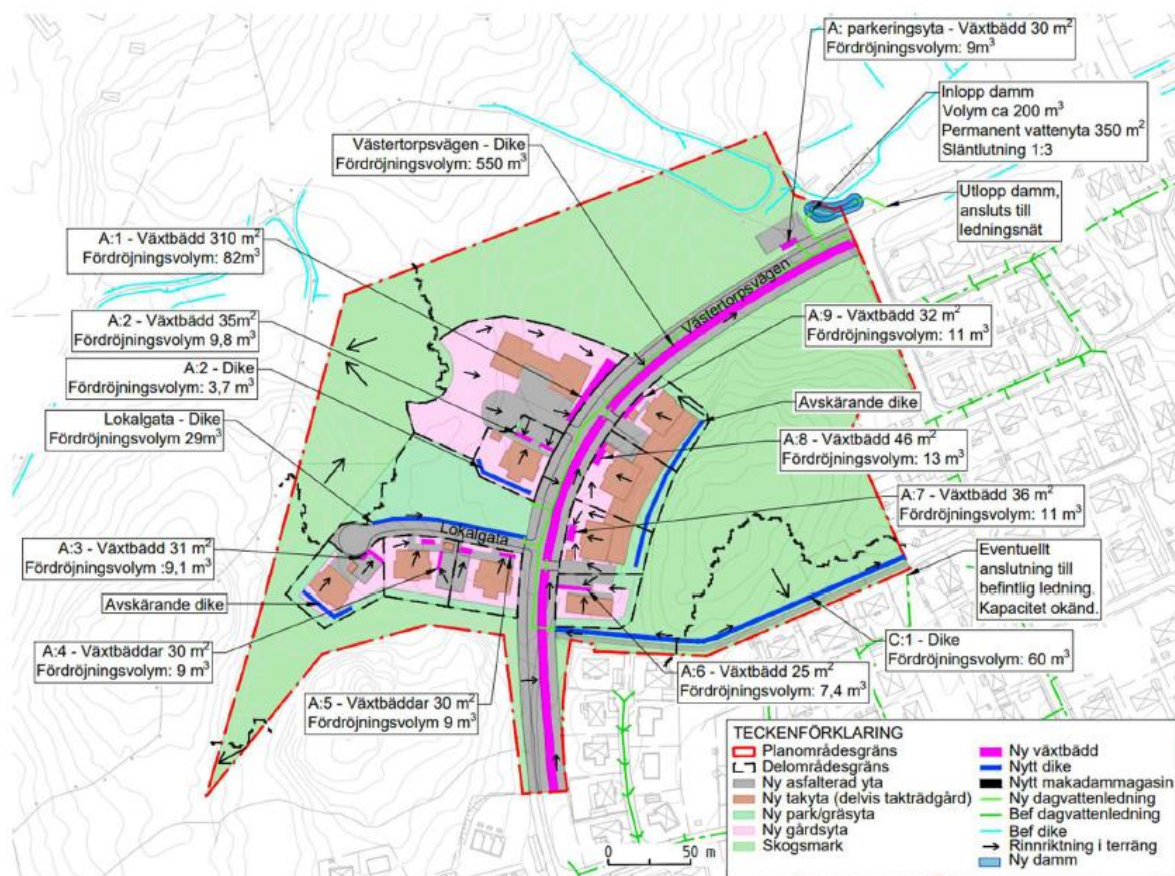
Parkeringsgarage ansluts inte till dag- eller spillvattenledning. Regn- och smältvatten från fordon i parkeringsgarage ska avdunsta. En avdunstningsränna kan vid behov monteras för att ta hand om mindre mängder vatten.

#### **DAGVATTEN**

Inom kvartersmark föreslås nedsänkta växtbäddar, se rosa ytor i figur 16 nedan, för att fördröja och rena dagvattnet innan det leds vidare till dagvattenledning i gatan. Denna ledning ansluter sedan till ny föreslagen damm i nordöstra delen av planområdet. Växtbäddsanläggningarna placeras mellan gatan och huslivet inom samtliga fastigheter. Takdagvatten avleds via stuprör som ansluts mot växtbäddar medan dagvatten från asfaltytor kan avrinna ytligt med hjälp av höjdsättningen till anläggningarna inom samma fastighet. Eftersom grundvattenmätningarna visar på högt grundvatten föreslås växtbäddarna utformas täta.

Vid förskola/vårdboende kan det finnas risk för oljespill vid lastytor. Här föreslås att dagvatten avleds till växtbädd istället för en oljeavskiljare. I växtbädden kommer dagvattnet från körytorna renas men även oljeföroreningar fastläggas. Vid ett eventuellt oljespill behöver dock anläggningen saneras.

I slänten mot berget på östra sidan om tomt A:7-A:9 kommer schakten mellan berg och vägg för garaget med grönt tak att fyllas med krossmaterial och dräneringsledningar. På så sätt fördröjs dagvatten från den uppströms liggande bergsytan.



Figur 16. Förslag på dagvattenhantering, Dagvattenutredning Västertorpsskogen (Afry).

För rening och fördröjning av dagvatten från Västertorpsvägen, lokalgatan, parkmarken, samt GC-vägar föreslås att svackdiken anläggs. För ökad reningseffekt integreras diken med biofilter, det vill säga med växter/gräs planterade i ett jordlager med makadam i botten. Diket med växtbäddar som går längs med Västertorpsvägen mynnar sedan i den planerade dagvattendammen i den norra delen av planområdet. Diket som går längs med planerad GC-väg i planområdets sydöstra del ansluter till befintliga dagvattenledningar. Parkeringen i planområdets norra del ska utformas i genomsläppligt material och dagvatten som ändå avrinner på ytan ska fördröjas och renas i växtbädd innan anslutning till diket i Västertorpsvägen.

Dagvattenåtgärderna möjliggörs genom att fördröjningsvolymerna, diken och dagvattendamm regleras i plankarta samt att parkeringen i norr regleras att vara utförd i genomsläppligt material.

## EL OCH UPPVÄRMNING

Elnät finns tillgängligt för området där nätägare är Norrtälje Energi AB. En ny nätstation kommer att behövas inom det nya området. Planområdet kommer att kunna anslutas till fjärrvärme.



## TELEFONI OCH BREDBAND

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

## AVFALL

Platser för avfallshantering planeras i miljöhus inom kvartersmarken för flerfamiljshusen. Miljöhus ska placeras max 10 meter från uppställningsplats. Kommunen ansvarar för insamlingen av mat- och restavfall. Förpackningar och tidningar ansvarar förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) för, men det är en fördel om det finns en plats för källsortering i vidare bemärkelse för det nya bostadsområdet då det är av stort värde om man kan sortera det mesta av sitt avfall på gångavstånd från sin bostad.

## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### GATA<sub>1</sub>

Användningen GATA<sub>1</sub> medger huvudgata. Gatans funktion kommer att vara just en huvudgata genom området som samlar upp trafik från omkringliggande fastigheter och sammanlänkar befintliga bostadsområden. Gatan kommer också möjliggöra kollektivtrafikförsörjning genom området. Placering av busshållplats för ändamålet gör att gatan på en plats i detaljplanen ges ett bredare utrymme.

#### GATA<sub>2</sub>

Användningen av GATA<sub>2</sub> medger en lokalgata, som behövs för att angöra flera olika framtida fastigheter i planområdets södra del. Detta ligger i linje med kommunens riktlinjer för huvudmannaskap.

#### GCVÄG

Användningen GCVÄG medger en gång- och cykelväg som ska underlätta för fotgängare och cyklister att ta sig mellan det nya bostadsområdet och det befintliga öster om skogsullen. Gc-vägen underlättar också tillgängligheten för denna del av skogen.

#### NATUR

Användningen NATUR reglerar att denna del av planområdet inte exploateras utan behålls som ett skogsområde av naturmiljöskäl. Motiven är att området klassificerats med högt naturvärde och ska behållas i sin helhet för att inte påverka skyddade arter negativt. Inom NATUR finns möjligheten att anlägga gång- och cykelväg.

#### PARK

Användningen PARK reglerar att området ska utgöra en framtida grannskapspark främst för de boende i området. Parken ska rymma en kommunal lekplats.





## P-PLATS

Användningen P-plats reglerar en yta där en allmän parkeringsplats ska anläggas. Syftet är att säkerställa att bilburna besökare till det kommunala skogsområdet i norra delen och norr/väster om planområdet kan parkera. Parkeringsplatsen är belägen utanför det område som klassats med högt naturvärde och ligger i anslutning till elljusspåretns början.

## B

Användningen B reglerar att bostäder får byggas, vilket är ett av huvudsyftena med detaljplanen.

## D

Användningen D ska möjliggöra uppförandet av ett vårdboende, särskilt boende för äldre. Denna användning kombineras med S<sub>1</sub> (huvudanvändning) samt P<sub>2</sub> och bidrar till att uppnå detaljplanens syfte.

## P<sub>1</sub>

Användningen P<sub>1</sub> möjliggör en parkeringsanläggning i anslutning till bostäderna öster om Västertorpsvägen. Då anläggningen kan rymma fler än bara de boendeparkeringar för intilliggande bostäderna ges denna användning en egen användningsbestämmelse. På så sätt finns också möjligheten till 3D-fastighetsbildning.

## P<sub>2</sub>

Användningen P<sub>2</sub> möjliggör ett parkeringsgarage i källarplan. Denna användning kombineras med D och S<sub>1</sub> (huvudanvändning) inom förskole/äldreboendets fastighet.

## S<sub>1</sub>

Användningen S<sub>1</sub> syftar till att möjliggöra en förskola. Denna användning utgör huvudanvändningen och kombineras med D samt P<sub>2</sub> och bidrar till att uppnå detaljplanens syfte.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

### +0.0

Bestämmelsen anger ett antal plushöjder inom allmän platsmark, gata i syfte att reglera höjdnivåerna på den allmänna platsmarken. Dessa höjder regleras i detaljplan utifrån förprojekteringen av gatan, för att visa på vilka nivåer kvartersmarken ska anpassas till. Därför är höjderna angivna i anslutning till in/utfarter från kvartersmark till allmän gata.

### dike<sub>1</sub>

Bestämmelsen ska reglera att dike ska anläggas i syfte att omhänderta dagvatten. Dike anläggs i gaturummet tillhörande Västertorpsvägen och ska ta omhand och rena vatten från Västertorpsvägen. Dike ska också anläggas i anslutning till gång- och cykelvägen samt längs den nya lokalgatan för att omhänderta dagvattnet från respektive väg.

### träd<sub>1</sub>

Inom områden som avgränsas av denna egenskapsbestämmelse får inte träd fällas annat om de blir sjuka, och i så fall krävs det marklov för åtgärden (a<sub>3</sub>). Anledningen är att buffertzoner av skogsmiljö så långt möjligt ska bevaras kring artfynden av den skyddade arten grön sköldmossa.



## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Inom flera områden av detaljplanen finns det s k prickmark, marken får inte förses med byggnad. Den finns där för att skapa en buffertzon mellan naturmark och ny bebyggelse. Buffertzonen ska skapa ett naturligt avstånd mellan den omgivande skog och bebyggelsen så att träden kan stå kvar. På några platser i området anger prickmarken att ingen byggnad får uppföras i syfte att säkerställa annan anläggning, så som parkering eller väg inom kvartersmark.

Ö<sub>1</sub>

Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnad får uppföras. I kombination med en e-bestämmelse regleras maximal byggnadsarea för komplementbyggnad inom området.

h<sub>1-14</sub>

Bestämmelserna h<sub>1-14</sub> reglerar högsta nockhöjd på byggnad. Ett antal olika nockhöjder anges i syfte att reglera byggnadernas volymer, dels så att de inte blir högre än omgivande träd i skogen, dels för att få en variation i höjd inom varje byggnad som uppförs längs Västertorpsvägen. Dessa byggnader har en lägre nockhöjd närmast gatan för att minska skalan. Byggnaden närmast de befintliga småhusen ges en lägre nockhöjd för att reglera en gradvis upptrappning mellan dessa och de högra punkthusen.

n<sub>1</sub>

Inom områden som avgränsas av denna egenskapsbestämmelse får inte träd fällas annat om de blir sjuka, och i så fall krävs det marklov för åtgärden (a). Anledningen är att buffertzoner av skogsmiljö så långt möjligt ska bevaras kring artfynden av den skyddade arten grön sköldmossa.

n<sub>2-8</sub>

Bestämmelserna n<sub>2-8</sub> reglerar att tillräckligt stor yta reserveras för fördröjning av dagvatten inom planområdet.

g<sub>1-3</sub>

Bestämmelserna g<sub>1-3</sub> anger markreservat för gemensamhetsanläggning i syfte att möjliggöra en framtida gemensamhetsanläggning för åtkomst till parkeringsplatser/kvartersvägar som delas av flera bostadshus/framtida fastigheter.

g<sub>4</sub>

Bestämmelsen g<sub>4</sub> anger markreservat för gemensamhetsanläggning i syfte att möjliggöra en framtida gemensamhetsanläggning för det gemensamma dike som behöver anläggas där.

P<sub>1</sub>

Placeringsbestämmelsen p<sub>1</sub> reglerar att byggnadsverk ska placeras minst 2 meter från allmän gata. Det handlar om att säkerställa att sikten inte begränsas längs gatan (som inte är rak).

m<sub>1</sub>

Bestämmelsen innebär att diken ska anordnas i syfte att inte skada byggnaderna av översvämning vid skyfall.

m<sub>2</sub>

Bestämmelsen innebär att garage/källarvåning inte får anslutas till spill- eller dagvattenledning. Den syftar till att undvika skada vid översvämning/skyfall.



Utfartsförbud som reglerar var utfart inte får anordnas i syfte att begränsa antalet utfarter och reglera var utfart får anordnas från kvartersmark mot allmän gata.

O<sub>1</sub>

Bestämmelsen begränsar största takvinkeln, i syfte att reglera var det ska vara solpanelstak (takvinkel 5 grader) samt pulpettak på loftgångshusen som behöver en maximal takvinkel på 17



grader. Största takvinkel i kombination med nockhöjd sätter gränsen höjdmässigt för varje byggrätts volym.

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

Bestämmelsen reglerar att översta våningen byggs indragen mot Västertorpsvägen i syfte att ta ner skalans och möjliggöra takterrass mot denna.

**f<sub>2</sub>**

Bestämmelsen reglerar utformningen av taket ovan parkeringsanläggningen för att säkerställa att det kan fungera som en grön bostadsgård. Formuleringen "planteringsbart bjälklag" möjliggör att gården kan planteras och utgöra en kvalitativ friyta för de boendes utevistelse.

**f<sub>3-5</sub>**

Utförandebestämmelserna  $f_{3-5}$  anger hur många våningar respektive byggnad får uppföras i (4, 5 respektive 6 våningar). Regleringen behövs därför att nockhöjderna i praktiken, fullt utnyttjade, skulle kunna leda till en påbyggnad om ytterligare en-två våningar än vad som är tänkt och illustrerat i detaljplanen. Detta i och med att varje våning räknats som extra hög på grund av att bebyggelsen ska uppföras helt i trä.

**f<sub>6</sub>**

Bestämmelsen reglerar att takterrasserna inte får glasas in. Det är av vikt för att inte ytterligare bygga på byggnadernas volym.

**b<sub>1-4</sub>**

Bestämmelserna  $b_{1-4}$  reglerar lägsta färdigt golvnivå för bostäder i syfte att skydda dem från översvämning vid skyfall.

**b<sub>5</sub>**

Bestämmelsen  $b_5$  innebär att grundläggningen ska ske med vattentät konstruktion. Bestämmelsen behövs i och med att byggnadens källarplan ligger under grundvattennivå.

**e<sub>1-5</sub>**

Bestämmelserna  $e_{1-5}$  reglerar största byggnadsarea i kvadratmeter.

**a<sub>1</sub>**

Bestämmelsen finns till för att träd inte ska fällas utan lov i och med att området inom vilken den gäller utgör en buffertzona av skogsmiljö som så långt möjligt ska bevaras. I syfte att skydda artfynd av grön sköldmossa.

**a<sub>2</sub>**

Bestämmelsen anger att startbesked inte får ges för bostäder förrän avskärande diken har anlagts och syftar till att säkerställa att skydda omgivande byggnader mot översvämning.

**a<sub>3</sub>**

Bestämmelsen finns till för att träd inte ska fällas utan lov i och med att området inom vilken den gäller utgör en buffertzona av skogsmiljö som så långt möjligt ska bevaras. I syfte att skydda artfynd av grön sköldmossa.

**1**

Bestämmelsen reglerar parkeringsytans beläggning som ska utgöras av genomsläppligt material.

**u<sub>1</sub>**

Bestämmelsen  $u_1$  avser markreservat i syfte att säkra åtkomsten till allmännyttiga underjordiska ledningar.



# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	1 kv. 2022
Granskning	4 kv. 2022
Antagande	1 kv. 2023
Laga kraft	1 kv. 2023 ( <i>förutsatt att detaljplanen inte överklagas</i> )

### *Genomförande allmän plats*

Kommunen bedömer att genomförandet av allmän plats och VA kan påbörjas 4 kvartalet 2023.

### *Genomförande kvartersmark*

Etapp 1	3 kv. 2024
Etapp 2	2 kv. 2025
Etapp 3	4 kv. 2025

## GENOMFÖRANDETID

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

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

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

## HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av anläggningar inom allmän plats inom planområdet. Det innebär också att kommunen har framtida ansvar för drift och underhåll av de kommunala anläggningarna.

Kommunen genom Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA) ska vara huvudman för allmänt vatten och avlopp (VA) inom detaljplaneområdet. NVAA ansvarar, i samverkan med kommunen, för utbyggnad av VA inom planområdet. NVAA står för framtida drift och underhåll av anläggningen fram till anslutningspunkt. NVAA ansvar även för anläggande av den damm som i kartan är utlagd som E-område avseende dagvattenhantering samt dess framtida drift och underhåll.

Norrtälje Energi AB (NEAB) ansvarar för allmänna anläggningar för el och eventuell fjärrvärme. Utbyggnad avseende dessa anläggningar sker i samverkan med kommunen. Transformatorstationer för NEAB:s räkning inom området placeras på kommunal mark.



Detaljplanearbetet inklusive erforderliga utredningar och projekteringar bekostas av exploatören.

Ansvarsfördelningen mellan Norrtälje kommun och exploatören, vid genomförandet av detaljplanen, regleras och specificeras i mellan parterna tecknade marköverlåtelseavtal med tillhörande bilagor.

Kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna inom planområdet byggs ut till kommunal standard. Exploatören erlagger exploateringsbidrag avseende kostnaderna.

Exploatören inom området har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för byggnation inom kvartersmark i enlighet med detaljplanen, de tecknade avtalen samt dess bilagor. Exploatören ansvarar för bebyggelse och utformning av gårdar och närmiljö samt för uppförande av övriga anläggningar inom kvartersmark. Fastighetsägarna ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark samt av servisledning från VA-huvudmannens anslutningspunkter. Anläggningar på kvartersmark, bland annat parkeringar, garage och gator, som är gemensamma och till nytta för flera fastigheter inom området kommer, efter erforderliga anläggningsförrättningar, inrättas som gemensamhetsanläggningar och förvaltas gemensamt genom en samfällighetsförening. Initiativ till bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar samt samfällighetsförening inom planområdet vilar på den enskilda exploatören/fastighetsägaren.

Exploatören ansvarar för de anläggningsavgifter som uppkommer i samband med anslutning till den allmänna VA-anläggningen. De ansvarar även för att anslutning till dessa ledningar sker på deras initiativ och i samråd med VA-huvudmannen.

Anläggningsavgifter erläggs till NVAA i enlighet med, för tidpunkten, gällande va-taxa. För anslutning till NEAB:s nät samt för övriga anslutningar står exploatören för samtliga avgifter och taxor.

Kommunen ansvarar för den skötselplan som ska upprättas med avseende på de skyddsåtgärder som ska vidtas och som beskrivs i den bedömning av bevarandestatus som gjorts inom ramen för planarbetet. Kommunen ansvarar för genomförandet av de åtgärder som skötselplanen omfattar.

## TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN

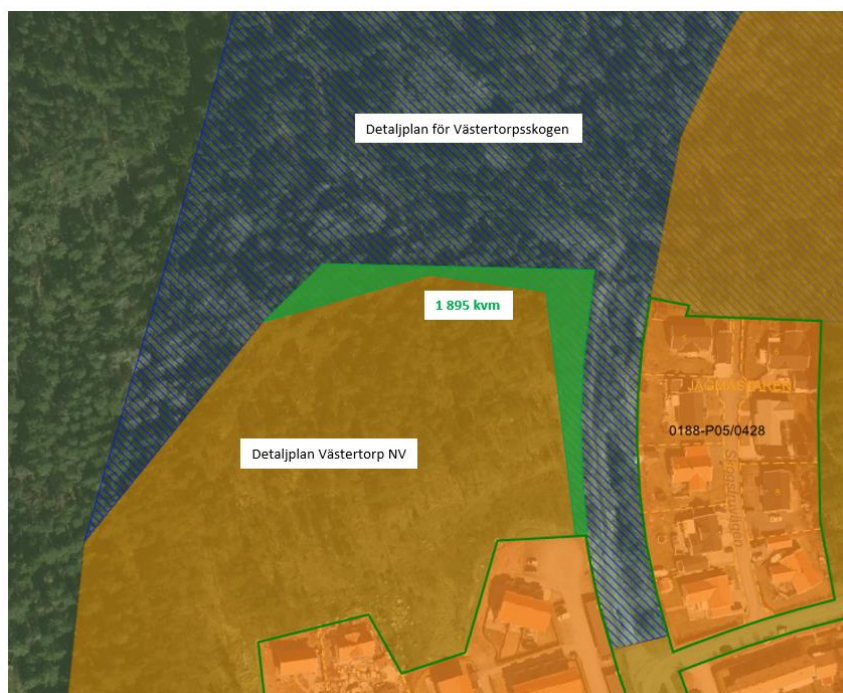
Då grundvattnets trycknivå inom planområdet tidvis är i nivå med markytan kan tillfällig eller permanent bortledning av grundvatten krävas för att genomföra planen, till exempel i ledningsschakter, anläggande av underjordiskt garage och damm med mera. Bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig vattenverksamhet. Till granskningsskedet av detaljplanen ska en geohydrologisk utredning genomföras som kan besvara om tillstånd för vattenverksamhet krävs. Detaljplanens dagvatten avrinner, via den allmänna anläggningen, till ett markavvattningsföretag. Företaget kan behöva omprövas eller upphävas i mark- och miljödomstolen.



## ÖVRIGA FRÅGOR

I samband med genomförandet av detaljplanen ska det arrende för fredad jakt som är beläget inom planområdet ses över och anpassas efter de nya omständigheterna. I angränsning till området finns även ett lägenhetsarrende avseende skid- och orienteringsstuga. Då planområdet delvis går in i detta arrende behöver även detta arrende ses över i samband med genomförandet av detaljplanen.

Planläggningen inom Västertorpsskogen påverkar en mindre del av en befintlig detaljplan där genomförandetiden ännu inte löpt ut; detaljplan för Västertorp NV, del av Rimbo-Tomta 7:1 och 3:24 i Rimbo församling (laga kraft 2011-02-23). Berörd fastighetsägare är Norrtälje kommun. Ändringen innebär inga negativa konsekvenser för fastighetsägaren som inte heller motsätter sig förändringen. Aktuellt markområde inom detaljplanen för Västertorp NV är 1 895 kvm och är planlagt som naturmark. Inom detaljplanen för Västertorpsskogen kommer marken fortsatt att planläggas som naturmark och allmän plats i form av vägområde. Ändringen görs för att den tidigare vägsträckningen behöver korrigeras för att anpassas till den nya detaljplanen och för att säkerställa allmänhetens passage till skogen och motionsspåret väster om planområdet.



Figur 17. Grönmarkerat område avser berörd yta inom detaljplan för Västertorp NV.

Planläggningen inom Västertorpsskogen påverkar även en mindre del av stadsplan för industriområde fastigheten Ekeby 3:7. Genomförandetiden för denna stadsplan har gått ut och planen har aldrig genomförts. Kommunen är markägare.



# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## MILJÖKONSEKVENSER

### NATURMILJÖ OCH GRÖNSTRUKTUR

Planförslaget har tagit hänsyn till områdets naturvärden genom att i så stor utsträckning det är möjligt undvika exploatering i områden med de högsta naturvärdena. Förutom naturvärdesinventering har en artskyddsutredning tagits fram. Enligt artskyddsutredningen kommer den planerade exploateringen inte att påverka bevarandestatus för arterna blåsippta, liljekonvalj, nästrot, revlumner, duvhök, gulsparv, spillkråka eller något av groddjuren.

De arter för vilka bedömningen görs att skyddsåtgärder är nödvändiga för att inte påverkan ska ske på den lokala bevarandestatusen är grön sköldmossa och mindre hackspett. En övergripande skyddsåtgärd för bevarande av både natur- och artvärden har redan utförts i och med att den norra delen av området planläggs som allmän platsmark, natur. Genom att begränsa områdets exploatering till de södra och östra delarna bedöms den negativa påverkan på skyddade arter ha reducerats på ett betydande sätt. För mindre hackspett innebär det att en större del av aktivitetsområdet norr om planområdet lämnas opåverkat.

För grön sköldmossa föreslås en skyddszon på 20 meter kring tre av fynden. Inom skyddszonen får ingen avverkning ske och liggande död ved bör lämnas orört. På plankartan införs bestämmelse om att träd endast får fällas om de blir sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. En administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt har även införts på plankartan som reglerar att marklov krävs för fällning av träd. Biotopstärkande åtgärder bör utföras i anslutning till kända fynd. Död ved i olika stadier bör sparas och placeras ut i syfte att långsiktigt stärka arten. Denna åtgärd bör planeras in i skötselplanen för den del av planområdet som undantagits från exploatering.



Figur 18. Utdrag ur Artskyddsutredningen (Sweco)



Bedömningen görs att påverkan på fyndet med ID 6 uppvägs med de biotopstärkande åtgärder som utförs för arten. Skyddszone runt fynden med ID 238, 239 och 240 bedöms som tillräcklig för att artens bevarandestatus inte ska påverkas. Arten är livskraftig och har gynnsam bevarandestatus i den boreala regionen. Därav blir den samlade bedömningen att skyddsåtgärderna är tillräckliga för att inte artens förutsättningar för en gynnsam bevarandestatus hotas varken lokalt, regionalt eller nationellt. Fyndet med ID 6 bedöms som inaktuellt då det är 20 år gammalt och arten inte är noterad senare eller under de inventeringar som utförts inom ramen för detaljplanen.

För mindre hackspett bör åtgärder vidtas för att stärka livsmiljöer i de delar av artens aktivitetsområden som ligger inom planområdet men utanför nuvarande bebyggelseområde. Åtgärder som bör göras är biotopförbättrande åtgärder i form av veteranisering av träd samt nyskapande av högstubbar och torrakor. Dessa åtgärder kan med fördel planeras in i området skötselplan. Förslag på områden för biotopförbättrande åtgärder är inom naturområdet i den norra delen av planområdet samt i anslutning till planområdets västra del. De skyddsåtgärder som föreslås för mindre hackspett bedöms tillräckliga för att artens förutsättningar för en gynnsam bevarandestatus inte hotas, varken lokalt eller regionalt.

Vidare kan nya lövträd anläggas längsmed eller i vägområdets närhet. Nya lövträd längs vägen är inte en skyddsåtgärd, utan endast en rekommenderad åtgärd för att gynna mindre hackspett ytterligare.

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

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

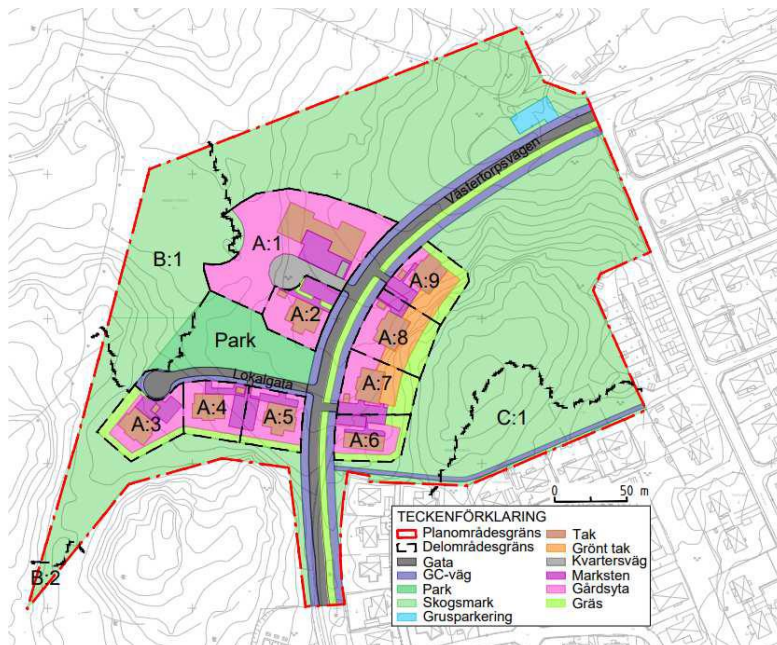
#### **VATTENOMRÅDEN**

Den mindre damm som påträffats inom planområdets norra del kommer att bevaras då området kring denna planläggs som allmän platsmark, natur.

#### **MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN**

Planområdet avrinner till tre olika ytvattenförekomster. Områden markerade med B på figur 19 avrinner till Skedviken och områden markerade med C till Långsjön. Resterande avrinner till Syningen.





Figur 19. (Afrý 2022)

### Syningen

Exploateringen inom område som avrinner till Syningen, bidrar till att föroreningsmängderna i dagvattnet ökar. Reningsåtgärder föreslås i form av växtbäddar och diken samt dagvattendamm. Samtliga föroreningshalter reduceras under befintliga halter förutom fosfor och kväve. Samtliga föroreningsmängder förutom fosfor, kväve, koppar och kvicksilver reduceras under befintliga mängder. Då det är en naturmark som exploateras är det svårt att komma ner i föroreningsmängder. Ytterligare ett reningssteg (det vill säga trestegsrening) för kvarteretsmarken skulle reducera mängderna något, dock ej till befintliga nivåer som motsvarar naturmark. Trestegsrening har utretts i dagvattenutredningen i form av fördamm, växtbädd och dagvattendamm men gav endast en marginell skillnad mot nuvarande lösning.

Ökningen av koppar kan antas låg då den endast motsvarar 0,002 kg per år. Då koppar inte är ett kritiskt ämne för recipienten anses denna låga ökning inte påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Ökning av kvicksilver är 0,041 gram/år. Rörande kvicksilver bedömer Havs- och vattenmyndigheten att gränsvärdena för kvicksilver överskrids i alla Sveriges vattenförekomster och de omfattas därmed av ett undantag att uppnå en miljö kvalitetsnorm vid en viss tidpunkt.

Ökningen av fosfor beräknas till 0,2 kg/år och kväve till 5,4 kg/år. Föroreningsmängder kommer att reduceras ytterligare utanför planområdet, främst i det cirka 1,5 km långa dike som leder dagvattnet till recipienten, se figur 20. Det går inte att kvantifiera hur mycket som reduceras i detta steg. Enligt VISS står följande källor för betydande fosfortillförseln: Jordbruk, enskilda avlopp och hästgårdar. Urban markanvändning inklusive dagvatten står alltså inte för någon betydande källa i dagsläget. För kväve har samma källor betydande kvävetillförsel



(SMHI). Avrinningsområdets storlek är enligt SMHI 112 km<sup>2</sup>. Område A är cirka 8 ha stort vilket endast utgör 0,07 % av Syningens avrinningsområde. Resterande avrinningsområde består främst av skog och åkermark. Eftersom det är ett stort tillrinningsområde till recipienten, bedöms inte de ökade mängder fosfor och kväve som en exploatering av planområdet innebär, utgöra något avgörande hinder för att MKN skulle uppnås om övriga åtgärder i avrinningsområdet vidtas.



Figur 20. Planområdet skrafferat i blått. Dikets sträckning till recipient Syningen.

För att i framtiden säkerställa ytterligare hantering av dagvatten bör ytor norr om planområdet reserveras för dagvattenhantering. I pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Rimbo 2050 pekas lämpliga ytor för dagvattenhantering ut. Bland annat finns en föreslagen yta norr om detaljplanen. Om en dagvattenanläggning anläggs här kommer stora delar av planområdet genomgå ytterligare rening innan recipient.



Figur 21. Föreslagen dagvattenanläggning i förslag till fördjupad översiktsplan för Rimbo 2050 (skrafferad yta) Planområdet markerat i rött.



#### *Skedviken*

Avrinningsområde till Skedviken inom planområdet förblir obebyggt efter planens genomförande. Alla föroreningsmängder minskar förutom fosfor och PAH 16 jämfört med befintliga mängder. Reduceringen kan förklaras av att delar av detta avrinningsområde, genom den förändrande markanvändningen, nu avrinner till Syningen istället.

Ökningen av fosfor beror på att ett mindre område får markanvändning park istället för natur (se figur 19), vilket ger utslag i beräkningarna. I praktiken kommer parken ha stora inslag av naturmark, vilket i sin tur bedöms innebära att forsformängderna i dagvattnet troligen blir oförändrade eller minskar marginellt efter planens genomförande. Detaljplanen bedöms därmed inte försämra statusen i Skedviken eller försvåra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

#### *Långsjön*

Samtliga föroreningsmängder och halter förutom fosfor reduceras under dagens nivåer med hjälp av föreslagna lösningsåtgärder. För reduktion av fosfor nås faktorn minsta möjliga utloppshalt i diket, vilket betyder att inloppshalten är för låg för att ämnet ska kunna renas ytterligare. Detaljplanen bedöms därmed inte försämra statusen i Långsjön eller försvåra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

### **MARKAVVATTNINGSFÖRETAG**

Exploateringen inom planområdet bör med rekommenderade fördröjnings- och reningsåtgärder inte medföra ökade flöden till befintliga diken. VA-huvudmannen bör dock se över påverkan på markavvattningsföretaget i ett större perspektiv. Inom ramen för denna översyn bör VA-huvudmannen undersöka behovet av att ompröva eller upphäva markavvattningsföretagen. Detta då dagvatten från verksamhetsområde för dagvatten redan idag avleds till dike som ingår i Syningen-Skedviken torrlägningsföretag (tf.) med flera.

### **GRUNDTVATTEN**

Grundvattenytans trycknivå ligger i nivå med markytan. Kontinuerliga mätningar krävs för att få en bättre bild av situationen. Eventuellt kan vissa åtgärder i samband med detaljplanens genomförande innebära bortledning av grundvatten, vilket är en tillståndspliktig vattenverksamhet. Frågan utreds parallellt med detaljplanen och vid behov påbörjas en tillståndsprocess för vattenverksamhet kopplat till de berörda åtgärderna.

### **KLIMATPÅVERKAN**

Planen bedöms inte medföra ökad klimatpåverkan. Något förhöjda utsläpp av växthusgaser kan förväntas temporärt under anläggningsfasen men denna påverkan bedöms vara försumbar.

### **KULTURMILJÖ**

Delar av planområdet berörs av Riksintresset Skedviken (AB85). I och med att det är ett stort skogsparti mellan slättbygden och detaljplanen görs bedömningen att den nya bebyggelsen inte kommer att vara synlig från större delen av riksintresset. Detsamma gäller omvänt, från det nya bebyggelseområdet i Västertorpsskogen finns ingen visuell kontakt med slättbygden kring sjön på grund av det



avskärmande skogsområdet. Detta medför att kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen inte påverkar riksintresset negativt.

### STAD- OCH LANDSKAPSBILD

Området förändras från endast skog till ett bostadsområde i skogen. Visionen är att det nya bostadsområdet ska uppfattas som en del av skogen. Inga kända utsikter, utblickar eller landmärken påverkas. Bebyggelsens utformning och höjd anpassas utifrån närliggande bebyggelse.

### HÄLSA OCH SÄKERHET

#### MARKFÖRORENINGAR

En markundersökning vid den före detta skytteverksamheten har genomförts. Provtagningar har tagits och analyserats för fyra delområden. Endast för ett delområde, delområde kulfång som ligger utanför planområdet, påträffades förhöjda halter av antimon, koppar samt bly. För de tre övriga delområdena påträffades inga förhöjda halter. Eftersom kulfånget ligger utanför planområdet, och dess föroreningar inte bedöms påverka planområdet, planeras inga saneringsåtgärder inom ramen för denna detaljplan.



Figur 22. Delområden för provtagning och provtagningspunkter (Trapezia 2019).

#### LUFTKVALITET

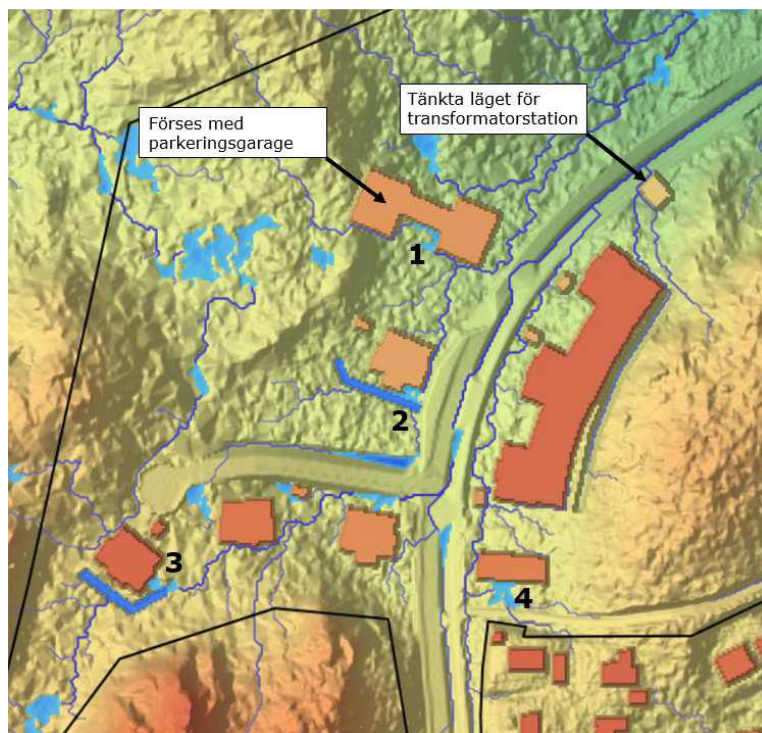
Påverkan på luftkvaliteten i och med planens genomförande bedöms som försumbar. Luftkvaliteten bedöms i framtiden fortsatt och med god marginal underskrida miljö kvalitetsmål och miljö kvalitetsnormer.

#### RISKER - ÖVERSVÄMNING

Detaljplanens höjdsättning, avskärmande diken och övriga dagvattenåtgärder (se figur 16) medför att ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25 kan hanteras på ett



säkert sätt inom planområdet. Skyfallsflöden kan avledas från kvartersmark mot diket längs Västertorpsvägen och vidare norrut. Inga instängda områden uppstår inom planområdet. Det uppstår fyra riskområden för översvämning, markerade som 1 - 4 i figur nedan, vid framtida byggnader med befintliga marknivåer samt projekterade höjder för vägar.



Figur 23. SCALGO-analys där marken är anpassad för planerad situation (Afy 2022).

Vid område 1 planeras byggnad med källarvåning och garage. Lågpunkten vid område 1 uppskattas till 260 mm. Infart till garaget ska planeras så att den undviker flödesvägar och kommer studeras i vidare projektering av byggnaden. Garaget ska inte kopplas till dagvatten- eller spillvattenledning och inga golvbrunnar eller spygatter anläggs därmed i garaget. Detta innebär att det inte kan tränga in vatten från ledningsnätet i garaget till exempel vid ett skyfall.

Vid område 2 och 3 kommer avskärande diken anläggas för att skydda byggnaderna från naturavrinning uppströms ifrån.

För att undvika skador har rekommendationer för den färdiga golvnivån tagits fram vid byggnaderna vid riskområdena 1 - 4, se tabell 1.

Tabell 1. Färdig golvnivå för respektive område

Område	Färdig golvnivå (+)
1	27
2	28,08
3	33,04
4	30,88



Länsstyrelsen i Stockholms län anser att även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt att den inte tar skada vid översvämning. Grundläggningsnivån är där den lägsta punkten för grundkonstruktionen på en byggnad är belägen. En grundläggningsnivå på föreslagen bebyggelse som är anpassad för att inte ta skada vid skyfall och översvämningar kommer ansvarig projektör och konstruktör ta fram i senare skede.

Översvämningshanteringen möjliggörs genom att diken, färdig golvnivå och förbud mot att ansluta källare och garage till spill- eller dagvattenledning regleras genom bestämmelser i plankartan.

#### *MARKSTABILITET*

Marken i området bedöms i huvudsak utgöras av friktionsjord och berg på ringa djup vilket bedöms gynnsamt med avseende på byggbarhet. Beroende på höjdsättning kan schakt komma att erfordras inom delar av området.

Resultatet av den geotekniska utredningen innebär sammanfattningsvis att planområdet är lämpligt för den föreslagna bebyggelsen. Utifrån förekommande geotekniska förhållanden föreligger inte någon risk för ras och skred. Huvudgatan, hårdgjorda ytor, gator och ledningar bedöms kunna grundläggas direkt i mark utan några geotekniska förstärkningsåtgärder. Byggnader bedöms kunna grundläggas med hel kantförstyvad platta direkt i mark, ställvis på packad sprängstensbotten. För grundläggning av de planerade husen och kvartersmark får exploatören på projekteringsstadiet utföra en kompletterande geoteknisk undersökning.

#### *TRAFIK*

Inga trafikmätningar finns för Västertorpsvägens norra delar. Som jämförelse till det beräknade framtida trafikflödet på 3000 fordon/dygn för Västertorpsvägens förlängning genom Västertorpsskogen, visar trafikmätning på Västertorpsvägen delen Uppsalavägen – Dianastigen på 1700 fordon/dygn (oktober 2019). En trafikmätning på Rånäsvägen delen Uppsalavägen- Marknadsvägen visar på 2500 fordon/dygn från samma tidsperiod. Trafikmängden kommer således öka vilket är naturligt i och med att det handlar om en ny vägsträckning.

Tack vare sammanbindningen av Västertorpsvägen som detaljplanen möjliggör kommer busstrafik kunna trafikera genom området, vilket även ger hela nordvästra delen av Rimbo förbättrade möjligheter till kollektivt resande. Hållplatslägen planeras centralt placerade i området.

#### *BULLER*

En trafikbullerutredning har beräknat framtida bullernivåer från trafik avseende dels den nya bebyggelsen, dels de befintliga bostäderna i anslutning till planområdet. Prognosår för trafikflödena är år 2039. Vid bedömning av bullret vid bostäder har riktvärden från den så kallade trafikbullerförordningen använts (*Förordning 2015:216 inklusive SFS 2017:359*). För bedömning av förskolegården har Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgårdar använts (*NV-01534-17*).

Riktvärdet för trafikbuller vid fasader uppfylls för alla planerade bostäder utan åtgärder. En gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå bedöms kunna anordnas i direkt

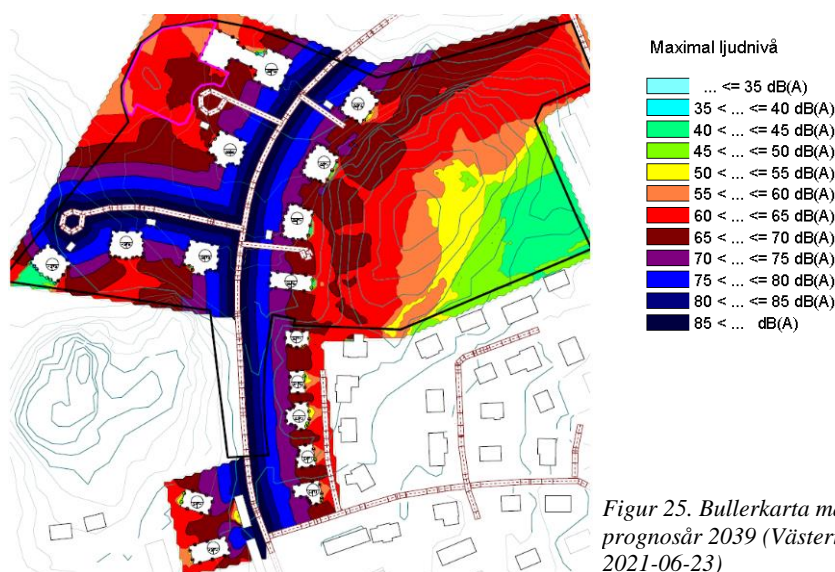


anslutning till husen. Med rätt dimensionering av yttervägg, fönster och eventuella uteluftsdon uppfylls ljudkrav avseende trafikbuller inomhus. Vid förskolan får hela skolgården en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA. Stora delar av skolgården, förutom närmast infartsvägen, får även ekvivalenta ljudnivåer under 45 dBA. Hela skolgården får en maximal ljudnivå under 70 dBA. Stora delar av skolgården, förutom närmast infartsvägen, får även maximala ljudnivåer under 65 dBA. Sammantaget uppfylls Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller på nya skolgårdar avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet på hela gårdsytan.

Trafikbullerutredningens beräkningar baseras på att skyltad hastighet är 50 km/h på Västertorpsvägen. Eftersom det finns en planerad förskola i planområdet kommer delar av Västertorpsvägen i praktiken eventuellt ha en skyltad hastighet på 30 km/h antingen dygnet runt eller under förskolans öppettider. En sådan skyltning skulle innebära något lägre bullernivåer för hela eller delar av planområdet än det som presenteras i figur 24 och 25 nedan.



Figur 24. Bullerkarta ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över markplan, prognosår 2039 (Västertorpsskogen Trafikbullerutredning, Bjerking 2021-06-23)



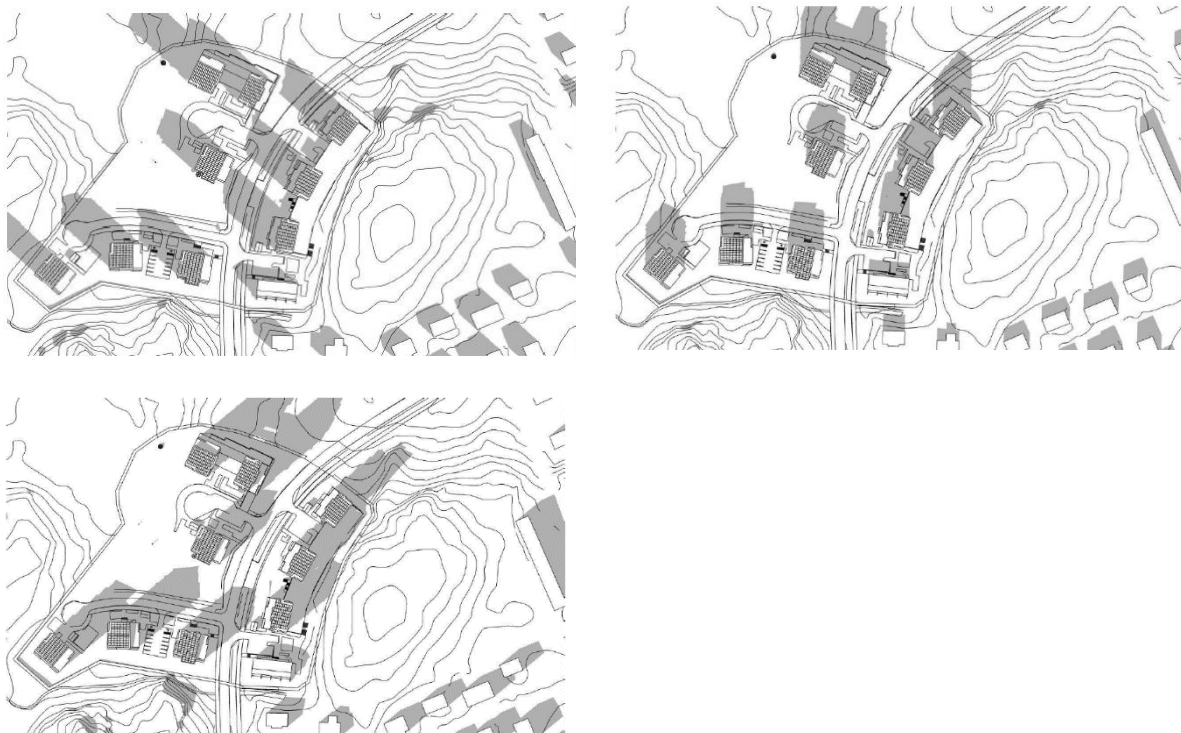
Figur 25. Bullerkarta maximal ljudnivå 1,5 meter över markplan, prognosår 2039 (Västertorpsskogen Trafikbullerutredning, Bjerking 2021-06-23)



### LJUSFÖRHÅLLANDEN

Den nya bebyggelsen ligger en bit ifrån, och norr om, befintlig bebyggelse. Av den anledningen finns det ingen risk att den nya bebyggelsen kommer att skugga den befintliga. Däremot, för att säkerställa att de nya byggnaderna inte skuggar varandra på ett oacceptabelt sätt har en solstudie tagits fram.

Av studien att döma föreligger inte några långa perioder av beskuggning för något av bostadshusen, med undantag för vintertid då ljuset står som lägst. Partiell skuggning förekommer för punkthusen öster om Västertorpsvägen vår och höst. Då skuggningen endast är delvis och endast en begränsad del av året ses den som acceptabel. Husens förskjutning i förhållande till varandra i syd-nordlig led gör att det ges bästa möjliga förutsättningar för solinstrålning även de delar av året då solen står som lägst.



Figur 26. Solstudie vår/höstdagjämning 20 mars/september kl. 9.00, 12.00 respektive kl. 15.00  
(Tengbom arkitekter)

### SOCIALA KONSEKVENSER

Under planprocessens har *Stödverktyg för identifiering och bedömning av samhälleliga aspekter i planer, program och samhällsbyggnadsprojekt* använts för att identifiera samhälleliga och sociala konsekvenser.

Konsekvenser för barn och unga identifierades som viktiga att utreda vidare i och med att skogsområdet används av barn/förskoleverksamhet. Därför togs en





barnkonsekvensanalys fram inom ramen för detaljplanen. Genom platsbesök och i dialogtillfällen i form av gåturer med barn från förskola samt grundskola har information samlats in om hur barn upplever sitt område. Barnkonsekvensanalysen beskriver både barnperspektivet, det vill säga vuxnas syn på frågor som rör barn, samt barns perspektiv, det vill säga barns egna synpunkter och förslag.

Barn som bor kring detaljplaneområdet och som nyttjar skogen på sin fritid eller under pedagogisk verksamhet berörs av planförslaget. Sammanfattningsvis kom det fram att framför allt Västertorps förskola använder platsen i sin pedagogiska verksamhet. Sydöstra delen av planområdet/ bergsplatån är den plats som nyttjas mest av de barn som deltog och denna plats är viktig ur barnperspektiv. Barnkonsekvensanalysen konstaterar att det idag saknas en sammanbindande väg genom planområdet. Trafiksituationen längs smågatorna som leder till området verkar fungera men det är viktigt att beakta trygga övergångar och gångbanor inom området med framtida ökad trafikmängd.

Bebyggelseförslaget för Västertorpsskogen möjliggör att ett oexploaterat skogsområde tillgängliggörs och att fler bostäder, anordnad lek, förskola och äldreboende skapas i området. Upplevelsen av sammanhängande natur och "oprogrammerad" lek i naturmark mellan södra och norra delen av Västertorpsskogen påverkas i och med exploateringen. Att delar av naturmarken ersätts med bostäder ska vägas emot fördelen att fler barn som flyttar in får närhet till sammanhängande kvalitativa grönområden och en trygg och trivsamt miljö. I och med att flerbostadshus planeras, vilka saknas i området idag, möjliggörs också att flera boendeformer tillgodoses i denna del av Rimbo. En allmän lekplats planeras i planområdets parkmark centralt i området, vilket kan komma att fungera som en mötesplats både för barn i det nya området och de som redan bor i intilliggande område.

Den planerade förskolegården har i dagsläget cirka 30 m<sup>2</sup> friyta på gården vilket inte når upp till riktlinjerna från Boverket om 40 m<sup>2</sup> per barn. Multifunktionella ytor kan locka till nyttjande av många olika grupper (även vuxna) vilket kan stärka sammanhållning och trygghet i området. Efter att barnkonsekvensanalysen rekommenderat en naturanpassad kvarterslek planeras områdets mitt för en sådan, inom parkområdet, centralt i området. En sådan lekplats kan med fördel riktas mot både barn och ungdomar, och kan med rätt utformning bli en målpunkt för barn i närområdet, där lekplatser idag är en brist.

Det finns en risk att omtyckta platser som används av barn i området försvinner, och att ny bebyggelse försvårar tillgängligheten till den omtyckta bergsplatån öster om den nya bebyggelsen. Barnkonsekvensanalysen rekommenderar att bergsplatån lämnas orörd men att man samtidigt rekommenderar en stärkt koppling dit, vilket planförslaget tar hänsyn till i och med att stora delar av bergsplatån inte exploateras, samt att en gång- och cykelväg planeras att anläggas upp och förbi denna plats. En rekommendation är även att barn och unga i framtiden ska kunna röra sig enkelt och fritt mellan gata, bostadsnära gårdar, lekytor och natur, och att gårdar och garagetak utformas på sådant sätt att de inbjuder till snarare än stänger för passage.

Det är viktigt att säkerställa att barn lätt kan orientera sig inom och till området och åtgärder för trafiksäkerhet längs gatan, exempelvis vid övergångar, bör studeras vidare.



Gångstråket med belysning som planeras i öst-västlig riktning, i södra delen av planområdet, gör det lättare att röra sig tillgängligt mellan Harvvägen/Bondvägen och den nya huvudgatan. Där ovan beskrivna gångväg och andra stigar mynnar ut i gator kan mötet med gatan utformas som små entréplatser med belysning och andra trygghetsskapande åtgärder som underlättar barns orientering.

Flera av de förslag som barnkonsekvensanalysen ger styrs inte direkt i denna detaljplan men ger ett medskick till kommande planeringsskeden. Bland annat att tillvarata den nya förskolans potential att bli en mötesplats, att säkerställa att både yngre och äldre barn på förskolan får tillgång till såväl tillgängliga såsom motoriskt utmanande lektytor, skapa lekmiljö/gårdsvistelse på garagetaket samt möjlighet att forma byggnaders entréer till tydliga förplatser.

Barnkonsekvensanalysen poängterar att trygghetsaspekten på gatorna kan behöva stärkas. I och med att det lämnas ett skogsparti på västra sidan längs Västertorpsvägen som inte kommer att ha någon bebyggelse intill bör trygghet och orienterbarhet stärkas med belysning och trivsamt utformade platser där stigar eller gångvägar ansluter till gatan.

Övriga sociala konsekvenser som identifierats är trygghetsaspekten. En tidigare oexploaterad skog bebyggs där en upplyst gata med separat gång- och cykelväg kommer att förbinda två bostadsområden med varandra och ersätta en skogsstig. Detta leder till att fler människor kommer att röra sig och vistas i området jämfört med idag, vilket förhoppningsvis bidrar till ökad upplevd trygghet. För att säkerställa fortsatt tillgänglighet till skogen och elljusspåret, via en skogsstig mellan bebyggelsen och bergsklacken i söder, avsätts ett område för natur i den delen av planen.

En ny separat och upplyst gång- och cykelväg kommer att anläggas från Västertorpsvägen till Bondvägen, vilket skapar ytterligare valmöjligheter för oskyddade trafikanter att på ett tryggt och trafiksäkert sätt ta sig från det ena bostadsområdet till det andra.

Positivt ur trygghetsperspektiv är även att inte endast bostäder planeras i området utan också en förskola och ett särskilt boende för äldre som kan bidra till att området blir befolkat dygnet runt, samt även arbetsplatser.

Sett till det socioekonomiska perspektivet är det positivt att fler flerfamiljshus byggs, och även en blandning av bostadsrätter och hyresrätter med olika lägenhetsstorlekar samt ett särskilt boende för äldre. Sett till Rimbo i stort och denna del av Rimbo bidrar den nya bebyggelsen till en ökad variation då Rimbo idag består till stora delar av småhus. Planen bidrar också till att fler bostäder kommer till i ett kollektivtrafiknära läge.

Tillgången på närrekreation kommer att bli god då skogen ligger som närmsta granne. Dock förflyttas tillgången, sånär som på en mindre skogskulle, en bit norr ut för de som redan idag är boende i området.



## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### FASTIGHETSÄTTSLIGA

Planområdet omfattar del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 samt fastigheten Rimbo-Tomta 3:31. Fastigheterna ägs av Norrtälje kommun. Rimbo-Tomta 7:1 belastas av ett antal rättigheter. Inom planområdet finns två upplåtna arrenden som kommer att ses över och anpassas efter de nya förhållandena i detaljplanen. I övrigt belastas inte själva planområdet av några övriga rättigheter än vad som framkommit ovan.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Del av den kommunalt ägda fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, i detaljplanen utlagd som kvartersmark, avstyckas till nya fastigheter. De avstyckade fastigheterna kommer att överlåtas till exploatör genom tecknande av marköverlåtelseavtal. Försäljning av den kommunala marken kommer att ske etappvis och området kommer att byggas ut i etapper. Inom planen styckas även ett område av avseende dagvattendamm, denna fastighet överlåts till det kommunala VA-bolaget NVAA.

Kommunen ansvarar för ansökan om initial lantmäteriförrättning. All fastighetsbildning inom området, som krävs för planens genomförande, bekostas av exploatör. Eventuell tillkommande fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av och bekostas av exploatör.

I plankartan möjliggörs för bildande av en 3D-fastigheter avseende gemensamt nyttjande av underjordiskt garage. I det fall detta inte kommer till stånd så kan tillgången till parkeringsplats säkras genom hyra inom underjordiskt garage.

Område inom detaljplanen som är utlagt som allmän plats ska ingå i den kommunalt ägda fastigheten Rimbo-Tomta 7:1.

### GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

I det fall parkeringsmöjligheter för de boende inom detaljplanen inte löses med hyra behöver gemensamhetsanläggningar avseende parkeringar tillkomma inom området för att klara kraven på p-tal för zon 3.

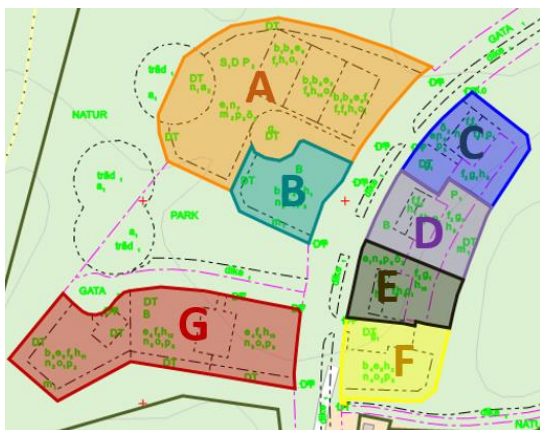
Eventuell ansökan om anläggningsförrättning och inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål, samt bildande av samfällighetsförening avseende förvaltning kan göras av exploatör/fastighetsägare för de fastigheter som ska ingå i de gemensamma anläggningarna. Behovet, lämpligheten samt vilka fastigheter som ska delta ska prövas vid lantmäteriförrättning.

I nedan karta redovisas fastigheterna A-G som den tänkta fastighetsindelningen inom området avsedd för husbyggnation. Under byggnaden inom fastighet A möjliggörs bildande av 3D-fastighet avseende parkeringsändamål i garage med möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning. Detta garage avser, förutom att tillhandahålla parkeringslösningar för de boende och verksamheterna inom fastighet A, även att tillhandahålla parkeringar för de boende inom fastighet B samt för övriga inom detaljplanen, om behov uppstår.

Inom kvartersmark på fastighet A inrättas gemensamhetsanläggning för in- och utfart till fastighet B samt avseende rätt till in- och utfart till parkeringsgaraget under byggnaden inom fastighet A.

Under byggnaderna inom fastighet C, D och E möjliggörs bildande av 3D-fastighet avseende parkeringsändamål i garage med möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning. Detta garage tillhandahåller parkeringslösningar för de boende inom fastighet C, D och E men ska också tillhandahålla parkeringslösningar för de boende inom fastighet F och G. Inom kvartersmark på fastighet C möjliggör plankartan inrättande av gemensamhetsanläggning för in- och utfart till underjordiskt parkeringsgarage.

Längst till öster inom fastigheterna C, D och E kommer det gemensamma dike som behöver anläggas där att drifas gemensamt genom gemensamhetsanläggning av ovan fastigheter.



Figur 27. Fastighetsindelning A-G

Befintliga gemensamhetsanläggningar saknas inom området och behöver således inte omprövas.

Samtliga gemensamhetsanläggningar kan förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

### **SERVITUT**

Med ovan beskriven lösning av gemensamhetsanläggningar krävs inte upprättande av servitut för att säkra tillträde till parkeringsgarage och in-/utfarter.

### **LEDNINGAR**

I det fall att 3D-fastigheter bildas inom området upprättas u-områden inom kvartersmark inom fastigheterna A och C. För att säkerställa denna rättighet behöver NVAA ansöka om ledningsrätt med en bakomliggande överenskommelse om markupplåtelse. Rättigheter för de kommunala bolagen NVAA respektive NEAB, i allmän platsmark, regleras i samarbetsavtal mellan kommunen och bolagen.



## FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

## AVTALSFRÅGOR

Under våren 2018 genomfördes en anbudstävling avseende exploateringsprojektet Västertorpsskogen i Rimbo. 2019-02-01 tecknades markanvisningsavtal avseende projektet mellan kommunen och Tranvik Projekt AB. Avtalet ger bolaget ensamrätt, att under viss tid och till vissa villkor, förhandla med kommunen om förutsättningar för bostadsbebyggelse och överlåtelse av del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1. 2019-03-15 tecknades ett plankostnadsavtal mellan parterna. 2021-01-31 tecknades ett tillägg till tidigare markanvisningsavtal som bland annat förlängde avtalstiderna.

Kommunen kommer att teckna ett marköverlåtelseavtal med bolaget i samband med antagandet av detaljplanen. Marköverlåtelseavtalet ersätter tidigare upprättade markanvisningsavtal och reglerar ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen, exploatören samt övriga vid genomförandet av detaljplanen.

Exploatören kommer att erlagga ersättning i kronor per kvm BTA och i enlighet med den maximala byggrätt för kvartersmark som framkommer av antagna planhandlingar. Slutliga kontraktssummor avseende marköverlåtelsen kommer att regleras i kommande marköverlåtelseavtal med utgångspunkt i de i markanvisningsavtalet överenskomna kontraktssummorna. Slutlig kontraktssumma kan inte komma att understiga tidigare överenskomna kontraktssummor.

Exploatören erlägger exploateringsbidrag avseende kostnader kopplade till anläggande av allmän plats. Kostnaderna är baserade på en kostnadsberäkning, beräknade efter ett uppskattat kalkylerat belopp för utförande av gata eller övriga allmänna anläggningar (allmän plats) inklusive tillbehör. I beloppet ingår även kommunens projektkostnader avseende projektledning, styrning, kontroll av genomförandet av de allmänna anläggningarna.

I övrigt kommer marköverlåtelseavtalet att reglera bland annat:

- Kostnader och ansvar avseende fastighetsbildning
- Ersättning och villkor för marköverlåtelser
- Kostnader och villkor för erläggande av exploateringsbidrag
- Ersättning för administrativa kostnader
- Villkor för tillträden
- Bygglovets överensstämmelse med framtagna bebyggelse- och gestaltningsbilaga
- Eventuell etappindelning
- Tidplan
- Överenskommelse om upplåtelseformer
- Överenskommelse om kommunens rätt till förturslängheter
- Hantering av dagvatten
- Eventuella servitut, ledningsrätter och övriga rättigheter
- Övriga överenskommelser nödvändiga för detaljplanens genomförande
- Säkerhet för fullföljande av avtalet och eventuella påföljder om åtaganden enligt avtalet inte efterföljs



Fullföljer exploatören sina åtaganden i enlighet med markanvisnings- och plankostnadsavtal så uttas ingen planavgift i samband med bygglov.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Den övergripande principen för projektet är att kommunen ska erhålla full kostnadstäckning för sina utlägg och uppkomna kostnader för projektet. Utöver det erhåller kommunen ersättning i enlighet med anbudstävling/marknadsvärde för markförsäljning.

Kommunen erhåller etappvis intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation inom planområdet. Intäkterna baseras på ett pris per kvm BTA per bebyggelseslag beroende på om byggnationen avser bostadsrätt, hyresrätt eller verksamhet.

I projektet finns initiala kommunala kostnader för anläggande av allmän plats. Åtgärder inom allmän plats kommer att finansieras av exploatörens erläggande av exploateringsbidrag.

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

Kostnader för eventuella ledningsflyttar följer gällande ledningsägaravtal mellan kommunen och ledningsägaren.

Planen bedöms ha positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen.

### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploatören står för samtliga kostnader kopplade till genomförandet inom kvartersmark, samt erlägger köpeskilling för markköp och erlägger exploateringsbidrag avseende kostnader kopplade till anläggande av allmän plats. Exploatören står även för samtliga anläggnings- och anslutningsavgifter samt erlägger taxa och övriga brukningsavgifter. Exploatören står för samtliga förrättningskostnader kopplade till genomförandet av detaljplanen.

Bildas 3D-fastighet och inrättas gemensamhetsanläggning och bildas samfällighetsförening avseende förvaltning av anläggningen uppkommer kostnader för förrättning, inrättande, drift och förvaltning. Kostnaderna kommer att belasta de fastigheter som ingår i samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning och fördelas efter i förrättningen fastställt andelstal.

#### *Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA)*

Kostnader kommer att uppkomma avseende nya ledningsdragningar inom området avseende VA-anläggningar. Drift- och förvaltningskostnader kommer att uppkomma avseende detta som belastar VA-kollektivet. NVAA kommer att erhålla intäkter i form av anläggningsavgifter genom VA-taxa och brukningsavgifter. NVAA kommer att ha kostnader kopplade till den dagvattendamm som ska anläggas inom



området. Kostnader kommer att uppkomma avseende inköp av mark, anläggande samt för framtida drift- och förvaltning.

*Norrtälje Energi AB (NEAB)*

Kostnader kommer att uppkomma avseende nya ledningsdragningar inom området för el och fjärrvärme samt anläggande av transformatorstation. Drift- och förvaltningskostnader kommer att uppkomma avseende detta. NEAB kommer att erhålla intäkter via anläggningsavgifter samt tillkommande bruksavgifter.

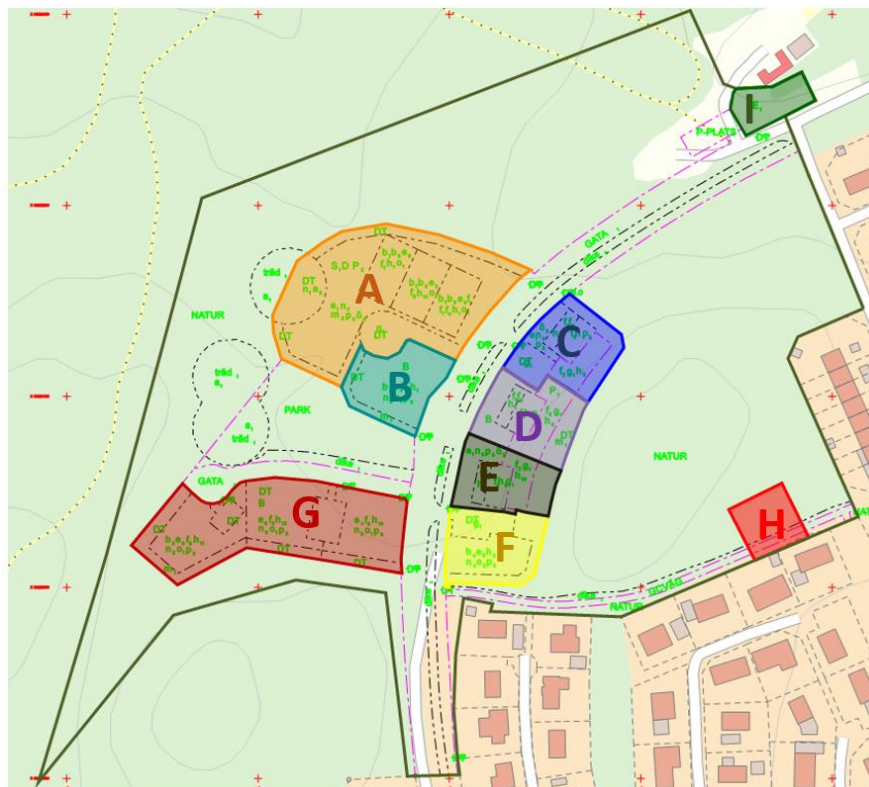
## KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

*Utgångsläge*

Planområdet består till största del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1. En liten del av området består av fastigheten Rimbo-Tomta 3:31.

*Kommande förrättning*

För att realisera detaljplanen och dess intentioner kommer fastighetsindelningen att påverkas. Fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 kommer att avstyckas i flera mindre fastigheter. Bokstäverna i nedanstående karta illustrerar respektive avstyckning som nedan förklaras i tabell 2.



Figur 28. Karta illustrerar fastighetsbildningen inom området



Tabell 2. Fastighetsrättsliga konsekvenser inom planområdet

<b>Fastighet</b>	<b>Fastighetsrättsliga konsekvenser</b>
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område A), cirka 7 058 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för äldreboende (SÄBO), förskola, bostäder och infartsgatan.
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område B), cirka 1 749 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt men planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerfamiljshus (hyresrätt).
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område C), cirka 1 988 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerfamiljshus (BRF).
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område D), cirka 1 952 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerfamiljshus (BRF).
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område E), cirka 1 628 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerfamiljshus (BRF).
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område F), cirka 1 870 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; loftgångshus (BRF).
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område G), cirka 5 214 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerfamiljshus (hyresrätt).
Rimbo-Tomta 3:31	Fastigheten Rimbo-Tomta 3:31 (område H), cirka 958 kvm, föreslås att sammanläggas och framgent ingå i fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 och planläggas som natur.





Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område I), cirka 770 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget planlagt som industrimark (kommunalägd). Den nya fastigheten planeras att planläggas som E-område avseende dagvattendamm för NVAA.
-----------------	---

Övrig mark inom detaljplanen planeras för allmän plats; natur, gata, park, parkering samt E-områden och kommer fortsatt att utgöra en del av den kommunala fastigheten Rimbo-Tomta 7:1.

I det fall 3D-fastigheter behöver bildas kommer de att tillkomma i ett senare skede när byggnadernas utbredning inom kvartersmarken är mer fastställt efter detaljprojektering av byggnaderna.

#### **MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN**

Detaljplanen är framtagen av planavdelningen på Norrtälje kommun. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet bestående av Linda Wiking; planarkitekt, Camilla Mole Björk; planarkitekt, Liv Braathen; exploateringsingenjör, Anton Mankesjö; miljöplanerare, Olivera Boljanovic; planarkitekt, Lotta Lagergren; samordnare, Maria Resman; miljö- och hälsoskyddsinspektör, Johanna Tengdelius Brunell; VA-utredare, Alicia Sjögren; strategisk utvecklare Kultur och fritid, Carl-Olof Olsson; fastighetsstrateg, Daniela Nylander; bygglovhandläggare och Anna Dahlin; ekolog. Medverkande byggaktör har varit Tranvik Projekt AB tillsammans med Tengbom arkitekter.

#### **SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Camilla Mole Björk  
Planarkitekt

Liv Braathen  
Exploateringsingenjör