



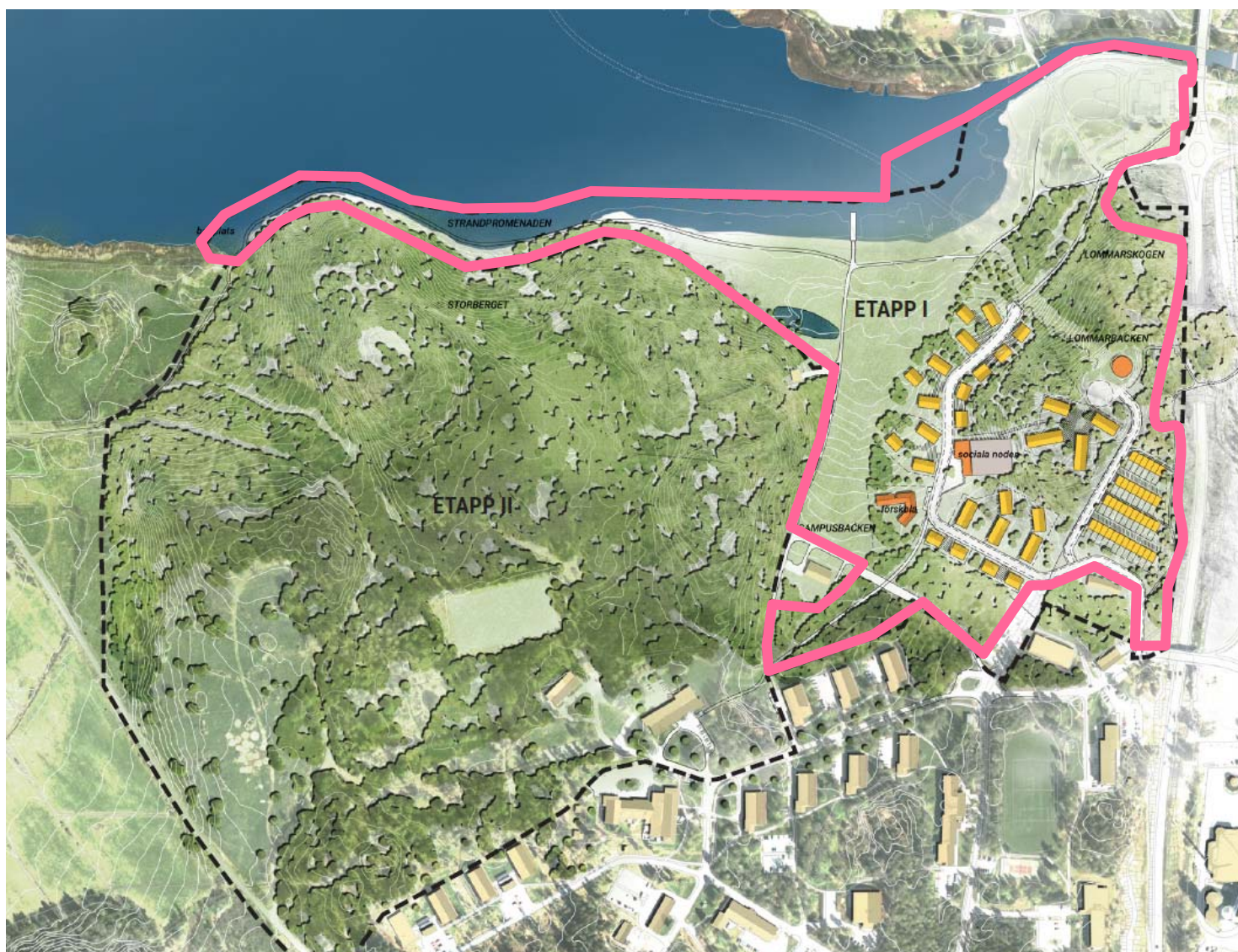
NORRTÄLJE
KOMMUN

Detaljplan för Lommarstranden - etapp 1, del av fastigheten Tälje 4:62 med flera i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING
2018-06-27

Ks 15-1650.214



POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



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.

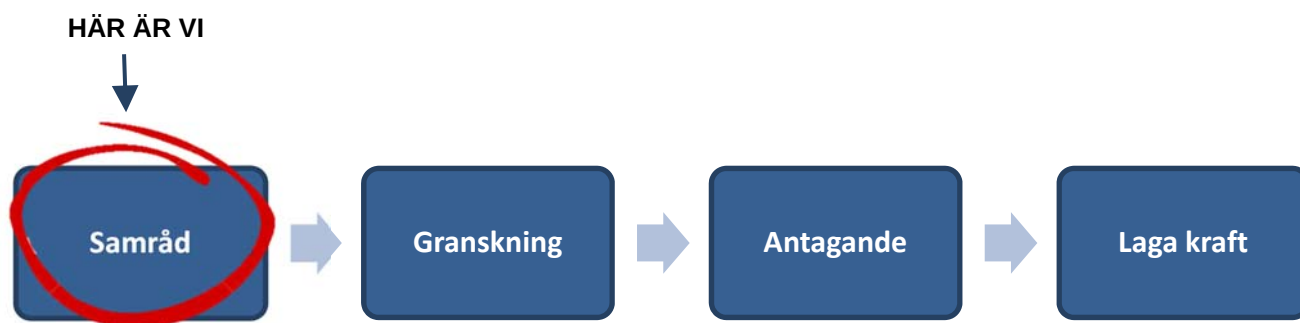
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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 utökat förfarande enligt PBL 2010:900.





HANDLINGAR TILLHÖRANDE PLANFÖRSLAGET

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Behovsbedömning
- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning

UTREDNINGAR

- Arkeologisk utredning etapp 1, Upplandsmuséet 150715
- Dagvattenutredning deletapp 1, WSP 180626
- Ekosystemtjänstanalys, Ramböll 170512
- Fågelinventering, Naturföretaget 160704
- Fördjupad riskanalys, Brandskyddslaget 171018
- Groddjursinventering, Ecocom 160704
- Kulturmiljöbeskrivning, Reichmann antikvarier 180613
- Limnisk utredning, Svensk Ekologikonsult AB 161125
- Miljöteknisk markundersökning fas 1, ÅF 170113
- Miljöteknisk markundersökning fas 2, ÅF 170420
- Miljöteknisk markundersökning MIFO fas 1 Lommarstrandens entreområde, ÅF 171128
- Naturvärdesinventering, Enetjärn 150612
- PM Geoteknik, ÅF 170706
- Svampinventering, Naturföretaget 161104
- Trafikbullerutredning, Norconsult 171019
- Trafikutredning, Atkins 160310
- VA-utredning, Norconsult 170209

ÖVRIGT

- Exploateringsprogram, Norrtälje kommun, KF 151102
- Hållbarhetsprogram, UTKAST, Ramböll 171110
- Struktur & Riktlinjer, etapp 1, Sydväst arkitektur och landskap 180621



NORRTÄLJE
KOMMUN

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDE AV DETALJPLANEN

Medverkande tjänstemän Norrtälje kommun: planarkitekt Elisabeth Frostklinga och Evelina Christoffersson, projektledare Kerstin Diel, miljö- och hälsoskyddsinspektör Malin Olofsson, gatuingenjör Peter Sartorius, kommunekologer Josefin Sundberg och Evelina Lindgren, vattenekolog Frida Skagerberg, infrastrukturplanerare Erik L'Estrade och bygglovshandläggare Lina Johansson.

Medverkande konsulter: landskapsarkitekter Ida Blomqvist och Eva Djupfors, Vatten och Samhällsteknik AB.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANDATA.....	6
LÄGE OCH AREAL	6
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	7
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	8
RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN	9
BEHOVSBEDÖMNING.....	14
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	14
STÄLLNINGSTAGANDE	15
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	16
NATUR	16
BEBYGGELSEOMRÅDE	22
FRIYTOR	27
VATTENOMRÅDEN	28
GATOR OCH TRAFIK	31
HÄLSA OCH SÄKERHET	32
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	35
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	38
DETALJPLANEFÖRSLAGET	38
NATUR	39
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	41
FRIYTOR	45
VATTENOMRÅDEN	48
GATOR OCH TRAFIK	48
HÄLSA OCH SÄKERHET	52
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	54
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	60
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	61
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	61
AVTALSFRÅGOR	63
EKONOMISKA KONSEKVENSER	65
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	68



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en ny stadsdel, Lommarstranden, i nordöstra delen av Nordrona i Norrtälje stad. Området ska utvecklas till en barnvänlig och naturnära stadsdel med upp till 1200 bostäder. Denna detaljplan utgör etapp 1 av stadsdelsutvecklingen med plats för cirka 420 bostäder.

Detaljplanen kommer att hanteras med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL. Detta eftersom planen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger inom området Nordrona, cirka 1,5 – 2 km väster om Norrtälje stadskärna som idag används idag som stadsnära rekreationsområde med elljusspår och stigar. Planområdet består främst av skog och ligger delvis inom det skyddade byggnadsminnet Luftvärnsflottiljen LV3. Området avgränsas i norr av sjön Lommaren och Norrtäljeån och i öster av väg 76. Söder om planområdet fortsätter byggnadsminnet LV3 som idag delvis används av Campus Roslagen som driver vuxenutbildning samt diverse företag.

Planområdets areal är ca 18,6 hektar stort.



Figur 1: Översiktskarta planområdets lokalisering i Norrtälje.



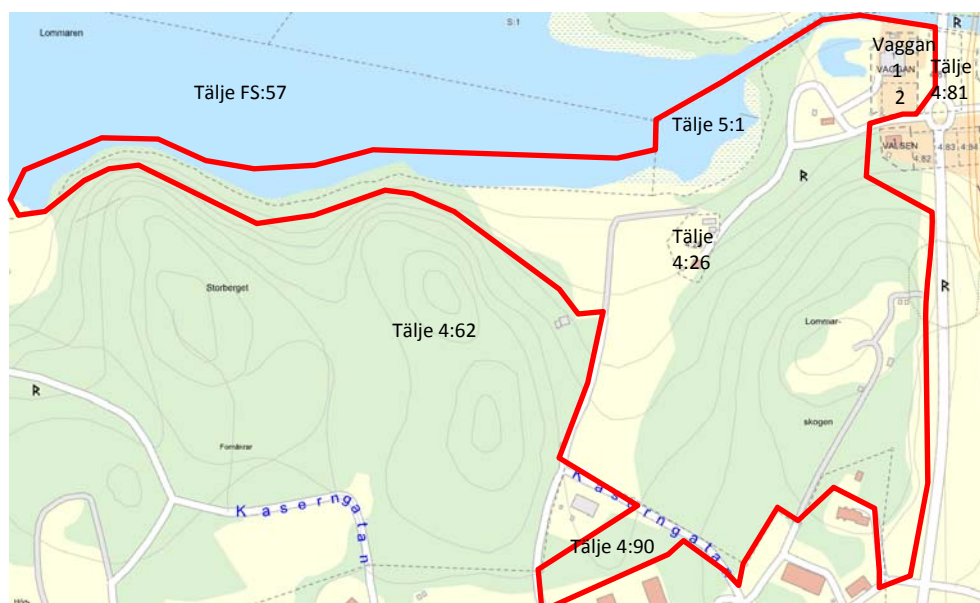
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Den största delen av planområdet utgörs av del av den kommunala fastigheten Tälje 4:62. Planområdet utgörs även av fastigheterna Vaggan 2 och Tälje 5:1 som är i kommunal ägo.

Vaggan 1 som ägs av Roslagstvätt AB och Tälje 4:26 som är i privat ägo omfattar en del av planområdet. En av fastighetsägarna till Tälje 4:26 innehar en nyttjanderätt att på livstid få nyttja ett område av den kommunala fastigheten Tälje 4:62. Denna nyttjanderätt kommer planläggas som allmän plats, och kommer kvarstå enligt nyttjanderättsavtal.

En del av planområdet kommer omfattas av fastigheten Tälje 4:90 som ägs av det kommunalägda bolaget Campus Roslagen AB.

Planområdet omfattas av del av fiskesamfälligheten Tälje FS:57, som är delägd av de kommunala fastigheterna Görle 8:1 och Tälje 4:62 samt den privatägda fastigheten Tälje 4:41.



Figur 2: Karta med markägogränser markerade med gråsvarta streckade linjer och aktuellt planområde markerat med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

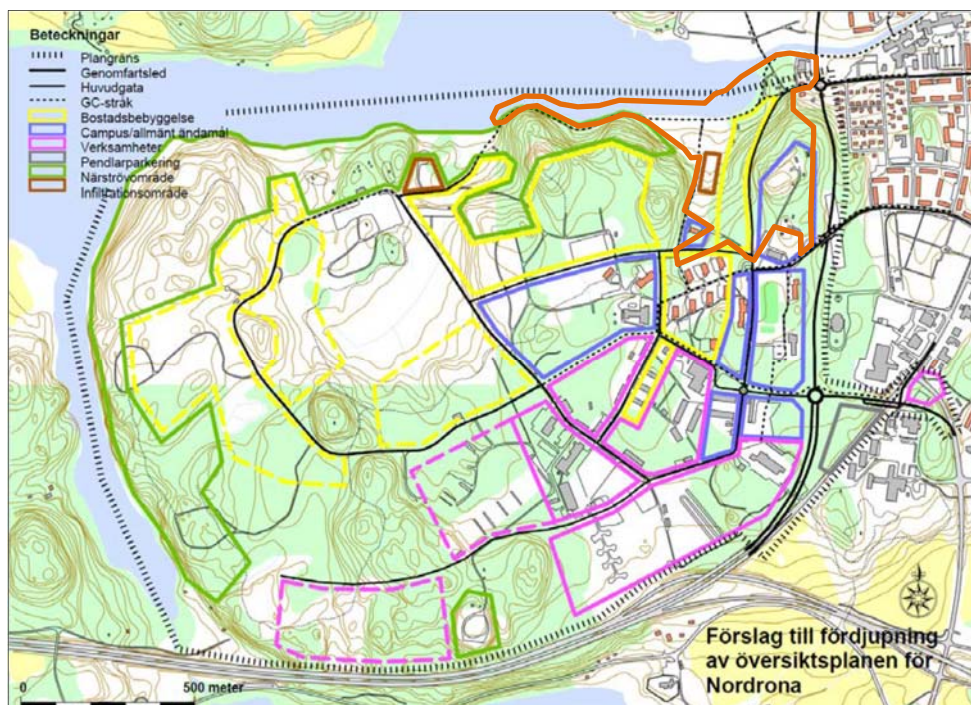
ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I den fördjupade översiktsplanen för Nordrona, FÖP för Nordrona, antagen av kommunfullmäktige 2005-11-28, uppskattas att Nordrona kan rymma cirka 1800 bostäder. Bostäderna föreslås i FÖP:en att spridas över en mycket större del av Nordrona än vad som anges i nu aktuellt detaljplaneförslag. Enligt FÖP:en ska även en betydande del av Nordrona avsättas för utveckling av Campus Roslagen samt industriverksamhet. Det område som



detaljplanen omfattar är i FÖP:en avsedd för bostäder, campusverksamhet och närströvsområde.

I kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2040, som antogs 2013 och vann laga kraft 2014, anges att Norrtälje tätort ska växa i strategiska stråk längs de pendlingsbara vägarna. Nordrona är markerad som ett lämpligt utbyggnadsområde till följd av närheten till E18 och väg 76. Enligt kommunens ÖP finns planer på att bygga ut väg 76 i framtiden. I ÖP:n anges också att Norrtäljes befolkningsutveckling procentuellt ska ligga i nivå med Stockholmsregionen, vilket beräknas kräva 450 nya bostäder per år. Efter att ÖP:n antogs har bostadsbehovet ytterligare ökat. I ÖP nämns att den fördjupade översiktsplanen för Nordrona fortsatt ska gälla.



Figur 3: Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Nordrona. Aktuell detaljplanegräns är ungefärligt utritad med orange linje.

ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Nu aktuellt detaljplaneförslag bedöms inte strida mot gällande FÖP, ÖP eller länsstyrelsens granskningsyttrande.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planförslaget berör en detaljplan, detaljplan för väg 76, delen förbi Norrtälje, Västra vägen i Norrtälje stad, 0188-P09/22, lagakraftvunnen 2009-06-25.

Nu aktuellt planförslag avser att ersätta gällande detaljplan i vissa delar.



RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN

RIKSINTRESSEN

Aktuellt detaljplaneområde ingår inte i något riksintresse.

BYGGNADSMINNE

Det nedlagda luftvärnsregementet LV3 är sedan 2001 byggnadsminne enligt 3 kap 7§ kulturmiljölagen (1988:950), förkortad KML. För byggnadsminnet finns skyddsbestämmelser formulerade i samband med byggnadsminnesförklaringen. Centrala formuleringar i skyddsbestämmelserna inför tillståndsprövning av länsstyrelsen utgör följande:

§2: ”Stomvägar och vägar till måthöjden, vilka framgår av den till skyddsbestämmelserna bifogade situationsplanen, samt parkmark och naturmark skall underhållas så att områdets karaktär inte förvanskas.”

§3: ”Området skall hållas i ett sådant skick att dess utseende och karaktär inte förvanskas.”

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplaneområdet.

STRANDSKYDD

Längs med Lommarens strand och Norrtäljeån gäller generellt strandskydd som omfattar 100 meter från strandlinjen såväl ut i vattnet som på land, se figur 5. Strandskyddslagen, 7 kap. 13-18 § miljöbalken, MB, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

För att nu aktuellt detaljplaneförslag ska kunna genomföras i alla delar krävs ett upphävande av eller dispens från strandskyddet enligt 7 kap. 18 § MB inom delar av kvartersmarken och delar av den allmänna platsmarken samt i vattenområde för bryggor.

För att genom bestämmelse i en detaljplan kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c-d §§. De skäl för upphävande som vid prövning är möjliga att beakta är:

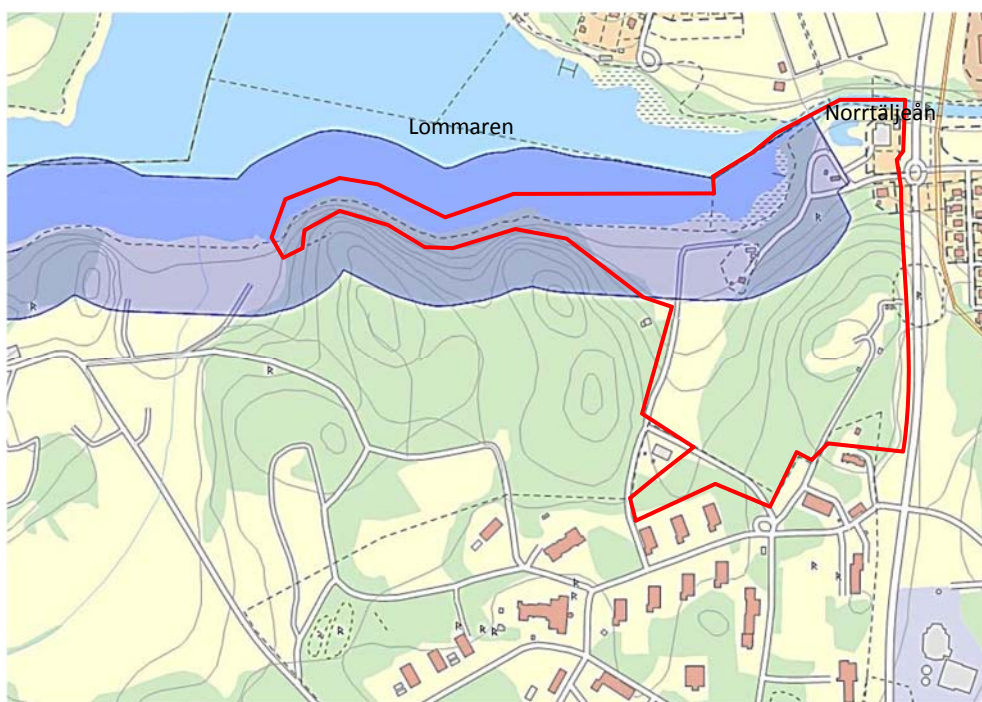
- 1) att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- 2) att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,



- 3) att området behövs för en anläggnings som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- 4) att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- 5) att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- 6) att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet har i den sydöstra delen av Lommaren tidigare varit upphävt genom detaljplanen för Roslagens luftfartsregemente, LV3. I samband med att detaljplanen upphävdes 2001 till följd av inaktualitet så återinträdde strandskyddet.

Längs med Norrtäljeån är strandskyddet för närvarande upphävt i gällande detaljplan. I och med upprättandet av en ny detaljplan återinträder det generella strandskyddet om det inte åter upphävs i samband med antagandet av den nya detaljplanen.



Figur 4: Strandskyddet vid Lommarstranden gäller inom det blåmarkerade området. Planområdesgränsen markerat med röd linje. För området vid Norrtäljeån är strandskyddet idag upphävt i gällande detaljplan.



I efterföljande kartbild har markområden markerats med blå, gul och grön färg där strandskyddet föreslås att upphävas i och med att planförslaget vinner laga kraft.



Figur 5: Ett genomförande av detaljplaneförslaget förutsätter ett upphävande av/dispens från strandskyddet i vissa delar. För korrekt avgränsning se plankartan. Bilden kommer att revideras till nästa skede.

De skäl som anses tillämpliga för upphävande av strandskyddet inom planområdet är punkterna 1, 2 och 3 enligt miljöbalken 7 kap. 18 c §. Närmare preciseringar av de olika områdesspecifika skälen visas i textavsnitten på efterföljande sidor.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage. Det är inte tillåtet att upphäva strandskyddet, eller ge dispens från strandskyddet, för den del av stranden som behövs för att allmänheten ska kunna passera mellan strandlinjen och de planerade byggnaderna eller anläggningarna. Avsikten med den fria passagen är att strandskyddets syften ska kunna tillgodoses inom denna del av stranden. Kravet på fri passage gäller dock inte om byggnaderna eller anläggningarna för sin funktion måste ligga vid vattnet. Detaljplaneförslaget är utformat på så vis att en sammanhängande fri passage längs med hela strandkanten inom planområdet möjliggörs.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom all kvartersmark, all allmän platsmark och till viss del inom vattenområdet inom detaljplaneområdet. Områden där strandskyddet upphävs inom allmän platsmark har i strandskyddskarta markerats med beteckningen a_1 ,



Strandskyddet är upphävt. Strandskyddet upphävs av kommunfullmäktige i Norrtälje kommun i samband med antagandet av detaljplanen.

Allmänt ställningstagande strandskydd

Detaljplaneförslaget är ett led i tätortsutvecklingen av Norrtälje stad. Genom detaljplaneläggning avser kommunen att åstadkomma en bebyggelseutveckling samtidigt som allmänt tillgängliga natur- och strandområden säkerställs. Strandskyddets syften anses vara säkerställt ur ett långsiktigt perspektiv. Terrängen inom detaljplaneområdet är mycket kuperad. Vid placeringen av ny kvartersmark och infrastruktur har så stor hänsyn som möjligt tagits för att undvika sprängning i så stor utsträckning som möjligt och därmed göra ett så litet intrång som möjligt i naturmiljön.

Utformningen av detaljplaneområdet har skett med hänsyn till strandskyddets syften genom att allmän platsmark, NATUR, lagts ut mellan strandlinjen och befintlig samt föreslagen kvartersmark. På så vis tryggas tillgängligheten till strandområdet för allmänheten samt förutsättningar för växt- och djurlivet i strandområdet.

E₃ Damm, N₁ Friluftscentrum och två områden med planbestämmelsen B Bostäder berörs av strandskydd. I syfte att genomföra detaljplaneförslaget avses strandskyddet att upphävas i berörda delar. I övrigt föreslås strandskyddet även att upphävas för W₂ Öppet vattenområde där bryggor får anläggas, W₃ Öppet vatten som får överbyggas med bro, W₄ Badplats, allmän platsmark NATUR Naturområde, NATUR₁ Naturområde, gång- och cykelväg får anläggas, GÅNG Gångväg, CYKEL Cykelväg och GATA Gata, parkering₁.

Norrtälje kommun har i Utvecklingsplan för Norrtälje stad, antagen 2004-03-29 och bekräftad i översiktsplan 2040 antagen 2013-12-09, pekat ut Lommarstranden som ett viktigt utvecklingsområde för tätorten. Norrtälje kommun bedömer att det är ett angeläget allmänt intresse att kunna förtäta befintlig bebyggelsestruktur ur ett kommunalekonomiskt perspektiv. Området ses framförallt på grund av sitt geografiska läge med närhet till kommunal service som skola, förskola, kollektivtrafik samt det korta cykelavståndet till centrum som ett prioriterat område för byggnation av bostäder.



Upphävande av strandskydd enligt skäl 1

7 kap. 18 c § 1 miljöbalken, upphävandet avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

 *Se blå markering i karta sida 12.*

Strandskyddet avses att upphävas för kvartersmark *B Bostäder, N₁ Friluftscentrum, E₃ Damm*. Områdena ovan är dels bebyggt eller på annat sätt (dammanläggning) ianspråktagna och saknar idag betydelse för strandskyddets syften. Tilläggas kan att tillgängligheten för allmänheten kommer att öka för såväl *N₁ Friluftscentrum* som *E₃ Damm* och parkering. Naturvärden och eventuell påverkan på särskilt skyddsvärda växt- och djurarter behöver undersökas närmare innan detaljplaneförslagets antagande.

Upphävande av strandskydd enligt skäl 2

7 kap. 18 c § 2 miljöbalken, upphävandet avser ett område som genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

 *Se gul markering i karta sida 12.*

Strandskyddet avses att upphävas för kvartersmark *B Bostäder*. Området har placerats snett bakom, redan bebyggt område varför det kan anses att den framtida fastigheten kommer att vara väl avskilt från stranden. Mellan befintlig och ny kvartersmark lämnas dessutom en remsa med bestämmelsen *NATUR*, detta för att trygga allmänhetens tillgänglighet till stranden. Naturvärden och eventuell påverkan på särskilt skyddsvärda växt- och djurarter behöver undersökas närmare innan detaljplaneförslagets antagande.

Upphävande av strandskydd enligt skäl 3

7 kap. 18 c § 3 miljöbalken, upphävandet avser ett område som behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

 *Se grön markering i karta sida 12.*

Strandskyddet avses att upphävas för vattenområdena *W₂ Öppet vattenområde där bryggor får anläggas, W₃ Öppet vatten som får överbyggas med bro, W₄ Badplats, NATUR₁ Naturområde, gång- och cykelväg får anläggas, GÅNG Gångväg, CYKEL Cykelväg och GATA Gata* samt för kvartersmark *E₃ Damm och E₄ Pumpstation*.

Gata, gång- och cykelvägar, gångstigar och bryggor samt bro som möjliggörs genom upphävandet finns dels redan eller behöver för sin



funktion ligga inom strandskyddets område. Även badplats och damm behöver för sin funktion ligga inom strandskyddets område. Genom upphävandet av strandskyddet avses det att möjliggöras en strandpromenad, tillgängligheten för allmänheten ökar. Naturvärden och eventuell påverkan på särskilt skyddsvärda växt- och djurarter behöver undersökas närmare innan detaljplaneförslagets antagande. Se även miljökonsekvensbeskrivning MKB.

ÖVRIGA SKYDDADE OMRÅDEN ENLIGT 7 KAP. MB

I eller i nära anslutning till planområdet finns inget utpekad naturreservat eller Natura 2000-område.

Under planarbetets gång har inga objekt som omfattas av generellt biotopskydd identifierats inom planområdet. Dispens enligt 7 kap. 11 § MB krävs därmed troligen inte.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunfullmäktige har 2015-11-02 godkänt exploateringsprogram för Lommarstranden, inklusive markanvisning gällande del av fastigheten Tälje 4:62.

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.

En behovsbedömning för MKB har upprättats och bifogas planhandlingarna. Slutsatsen i behovsbedömningen är att ett genomförande av detaljplaneförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

I 3 och 4 kap MB regleras grundläggande bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden. Placering och utformning av kvartersmarken ska ta hänsyn till det allmänna intresset och verka för en god hushållning av mark- och vattenområden. Lagstiftningen pekar i 4 kap. MB ut geografiska områden som är av särskilt intresse och där extra hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden. Landskapet i anslutning till planområdet är inte ett sådant landskap som står angivet i miljöbalken.

5 kap MB reglerar miljökvalitetsnormer, MKN. En miljökvalitetsnorm innebär ett definierat gränsvärde för vad naturen och människan antas tåla och som därför inte får överskridas. Miljökvalitetsnormer finns för vattenförekomster, utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormernas syfte är att bidra till att uppnå Sveriges miljömål.



För detta planområde är endast miljökvalitetsnormer för vattenförekomster och utomhusluft relevanta att beskriva. Miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller gäller endast för större vägar eller för större städer än Norrtälje och är därmed inte aktuella för planområdet. MKN för fisk- och musselvatten berörs heller inte.

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft (SFS 201:527) eller vatten (SFS 2004:660) överskrids. För en mer utförlig beskrivning av miljökvalitetsnormerna hänvisas till MKB som tillhör detaljplanen samt till de kapitel i denna planbeskrivning som behandlar *Vattenområden*.

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

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret har mot bakgrund av genomförd behovsbedömning bedömt att detaljplanens genomförande kan komma att medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 § MB.

Därför ska en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, enligt 6 kap MB (1998:808), tas fram och redovisas tillsammans med planförslaget. Framtagandet av MKB:n har skett parallellt med detaljplanarbetet.

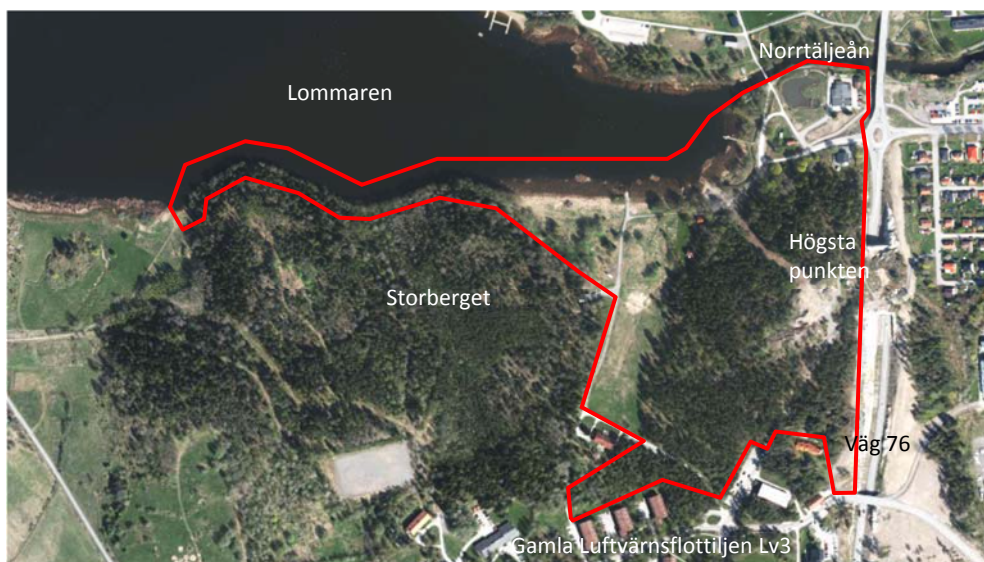


FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

MARK, VEGETATION OCH TOPOGRAFI

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av området Nordrona. Nordronaområdet består idag till stor del av naturmark där barrblandskog är den dominerande naturtypen. I den östra delen av detaljplanområdet finns talldominerad produktionsskog som är en del av Lommarskogen. I övrigt är skogen förhållandevis lite påverkad av skogsbruk. Skogsområdet närmast Lommaren, kallat Lommarstrandskogen, utgörs av sluttande öppen betesmark och skogsklädda branter, i området finns det även gott om hållmarker.



Figur 6: Ortofoto över Lommarstranden, och aktuellt planområde markerat i rött. © Lantmäteriet Geodatasamverkan.

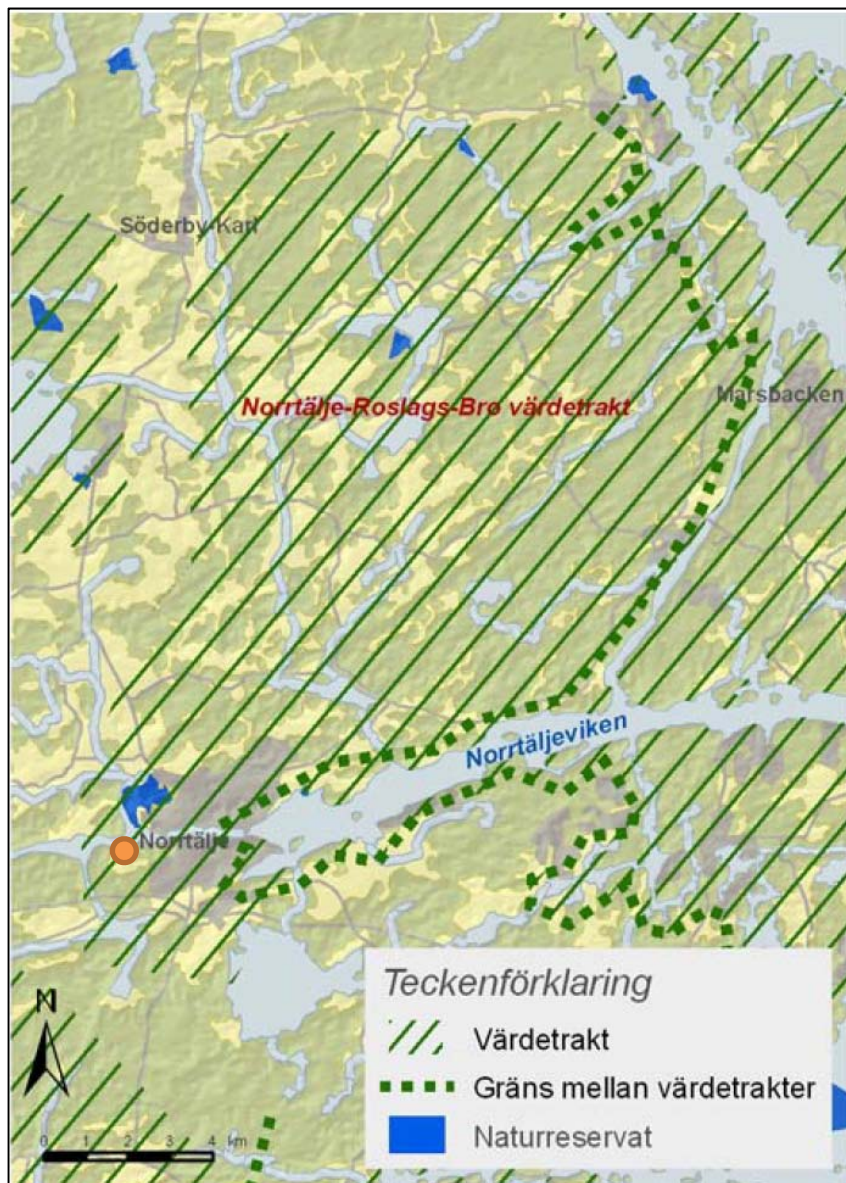
Terrängen inom planområdet är kraftigt kuperad och marken sluttar kraftigt ner mot sjön Lommaren i norr. Norrtäljes högsta punkt, + 46 m över havet, finns belägen i den östra delen av planområdet. Väster om planområdet finns två högre bergsknallar på + 43 m över havet som tillsammans bildar Storberget. Längst med Lommarens strand är området som lägst + 4 m över havet.

NATURVÄRDEN

Hela Nordrona och därmed hela planområdet ingår i den skogliga värdestrakten Norrtälje-Roslagsbro som finns med i rapporten *Strategi för formellt skydd av skog i Stockholms län* (Länsstyrelsen 2007). Granskog,



barrblandskog och ädellövskogar, framförallt i kanten på sjöar, har höga naturvärden i värdestrakten Norrtälje-Roslagsbro.



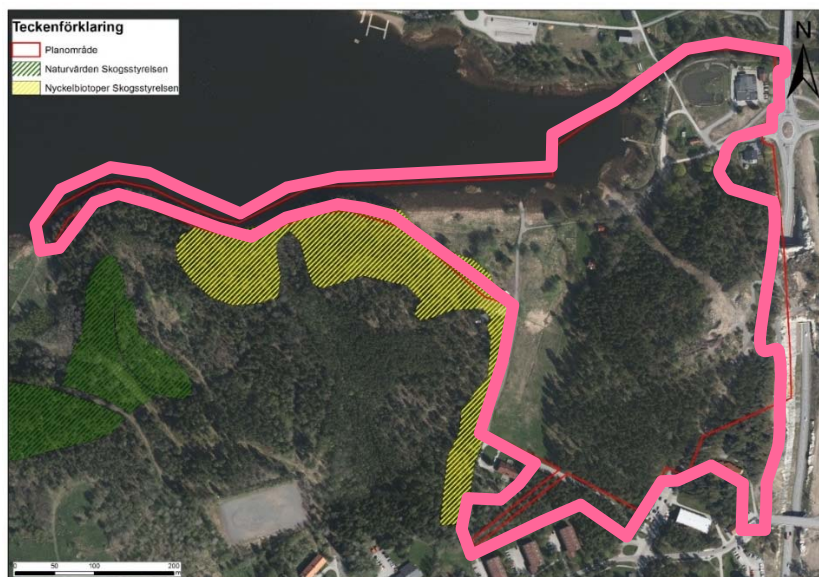
Figur 7: Värdestrakten Norrtälje-Roslagsbro och planområdet markerat med orange prick. Källa: Strategi för formellt skydd av skog i Stockholms län, Länsstyrelsen 2007.

Planområdet berörs längs sin sydvästra gräns av en nyckelbiotop som utpekats av Skogsstyrelsen. Nyckelbiotopen ligger i bergsbranten och sluttningen ned mot sjön Lommaren och består av en grandominerad skog med inslag av löv.

Sydväst om planområdet ligger ytterligare två naturvärdesområden som också pekats ut av Skogsstyrelsen eftersom de på sikt också kan utvecklas

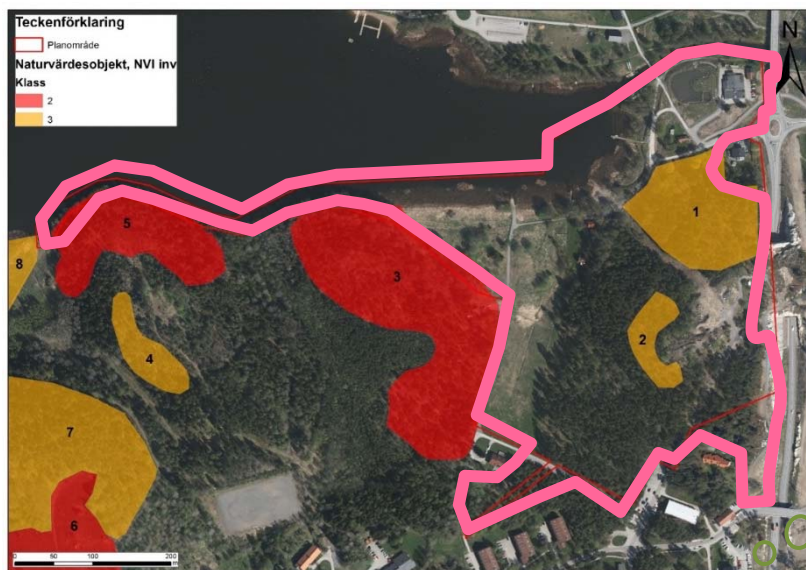


till nyckelbiotoper. Dessa områden utgörs av gammal blandbarrskog respektive blandbarrskog i kombination med beteshävd.



Figur 8: Av Skogsstyrelsen utpekade naturvärdes områden och nyckelbiotop inom och i anslutning till planområdet. Rosa tjock linje gäller som ungefärlig plangräns.

I den genomförda naturvärdesinventeringen (Enetjärn, 2015) identifierades fyra områden som ligger inom eller delvis inom aktuellt detaljplaneområde. Två av områdena bedöms ha höga naturvärden (klass 2) och två områden bedöms ha påtagliga naturvärden (klass 3), se figur 10. De objekt som är särskilt angelägna att bevara är de som bedömts ha högt naturvärde (klass 2).



Figur 9: Identifierade naturvärdesobjekt inom och i anslutning till detaljplaneområdet. Potentiella lekvatten för groddjur är markerade med grönt. Kartan är gjord av Vatten och samhällsteknik AB utifrån resultatet av genomförd naturvärdesinventering (Enetjärn, 2015). Rosa tjock linje gäller som ungefärlig plangräns.

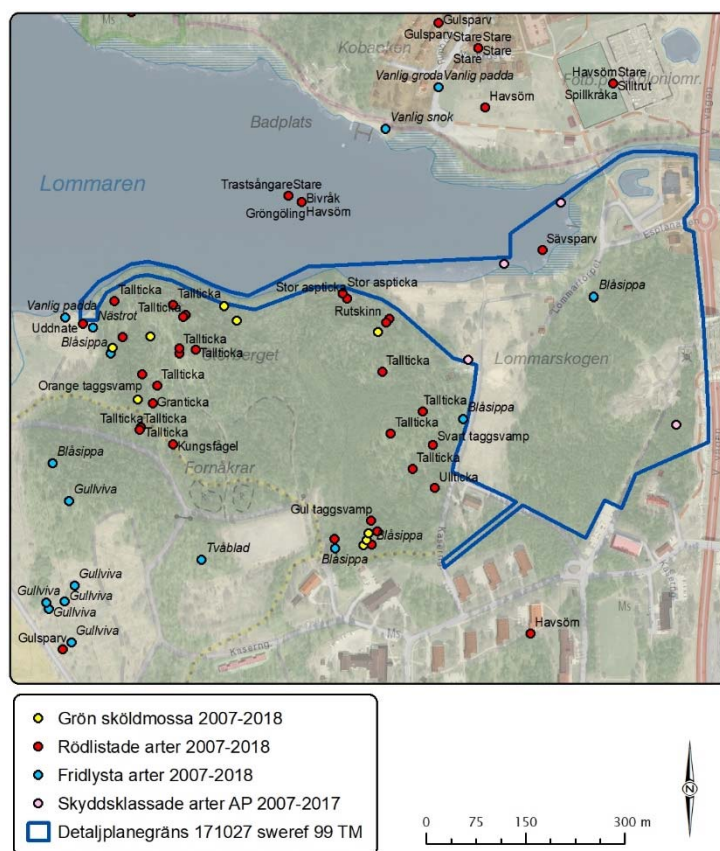


I samband med genomförd groddjursinventering (Ecocom, 2016), har områdets förutsättningar för groddjur undersökts. I den södra delen av planområdet identifierades potentiella lekvatten för groddjur, se figur 11. Även möjliga övervintringshabitat och landmiljöer hittades i området. Trots det noterades inga groddjur vid inventeringstillfället. Detta kan bero på att de befintliga vattenmiljöerna är av alltför bristande kvalitet för att kunna hysa några groddjursarter.

Även objekt som omfattas av generellt biotopskydd i enlighet med 7 kap. miljöbalken inventerades (Enetjärn, 2015). Inom nu aktuellt detaljplaneområde hittades dock inga generella biotopskydd. Dispens enligt 7 kap. 11 § MB krävs därmed troligen inte.

Efterföljande kartbild, figur 12, presenterar artfynd som redovisats i naturvärdesinventeringen (Enetjärn, 2015). Ett flertal naturvårdsintressanta arter har påträffats framförallt inom de identifierade naturvärdesobjekten.

Flera arter som omfattas av Artskyddsförordningen (2007:845) Bilaga 1 eller Bilaga 2 observerades i inventeringsområdet eller bedöms kunna finnas där.



Figur 10: Observationer av rödlistade och fridlysta arter år 2007–2018 inom och i närheten av planområdet enligt Artportalen 2018. OBS, planområdesgräns inte helt korrekt i den södra och västra delen.



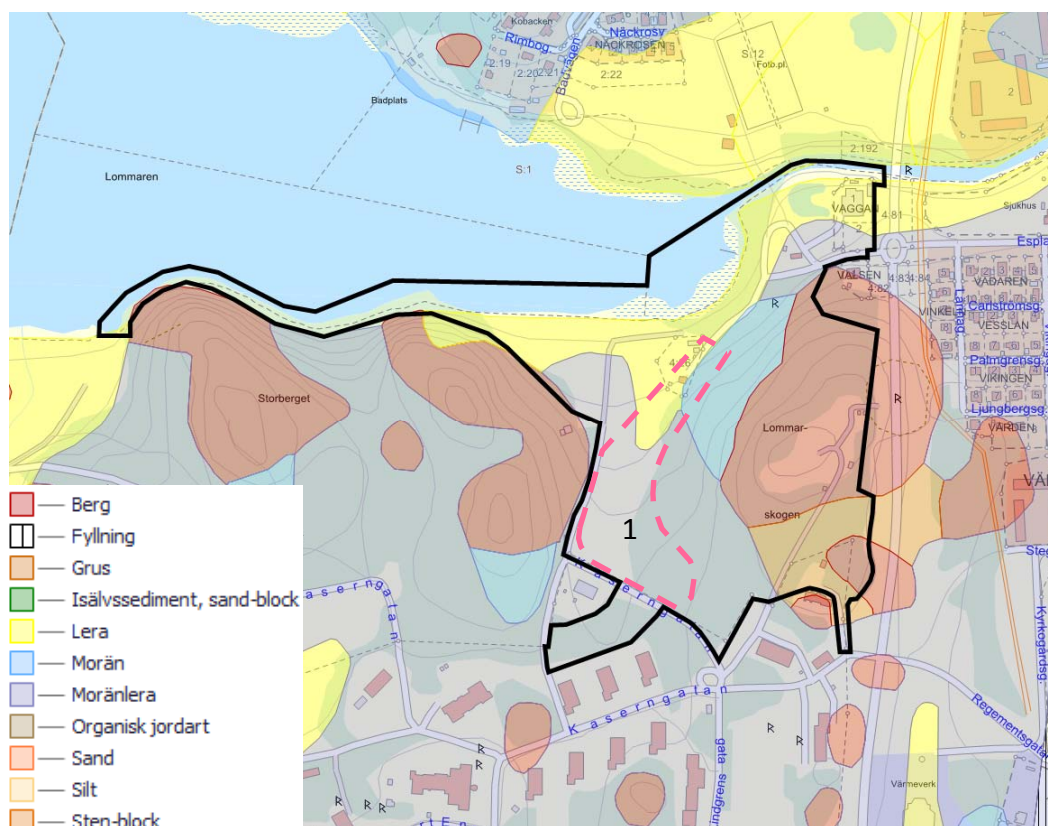
Figur 11: T.v. en jordstjärna funnen i planområdets södra del, inom byggnadsminnet LV3. T.h. grön sköldmossa funnen nedanför branten mot Lommaren i planområdets norra del. Grön sköldmossa har tidigare varit fridlyst enligt 8§ Artskyddsförordningen, men bedöms idag som livskraftig.

En fågelinventering utfördes av Naturföretaget i Sverige AB under våren 2016. I samband med inventeringen observerades 72 fågelarter varav 11 är listade på den svenska rödlistan och 3 arter finns upptagna i EU:s fågeldirektiv, Bilaga 1, i vilken särskilt skyddsvärda fågelarter i Europa listas. Flera av de observerade arterna är knutna till betesmarkerna väster om planområdet.

En svampinventering har genomförts av Naturföretaget under oktober 2016. De särskilt skyddsvärda arter som hittades var tallticka och barkticka. Fynden gjordes dock utanför aktuellt planområde. Inventeringen föregicks av en torrperiod vilket kan vara en anledning till att förekomsten av ettåriga svampar var ovanligt dåligt. I rapporten gör man därför bedömningen att området kan vara gynnsamt för mykorrhizasvampar, baserat på skogens naturtyp med kalkgranskog och hållmarkstallskog. I samband med den limniska inventeringen påträffades en barrviolspindling, som är en rödlistad svamp.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning (ÅF, 2017) har utförts. Syftet var att översiktligt beskriva de geotekniska förhållandena i hela utvecklingsområdet Lommarstranden, dvs etapp I och etapp II. Med anledning av det tidiga skedet i detaljplaneprocessen fokuserades undersökningarna till de områden inom utvecklingsområdet som bedömdes ha störst geoteknisk kostnadspåverkan för grundläggning av bostadshus och infrastruktur. Detta gav fyra delområden, varav område 1 ligger inom aktuellt planområde, se figur 14.



Figur 12: Utdrag från Geoteknisk undersökning som visar jordartskarta med undersökningsområde 1 markerat med streckad rosa linje.

I undersökningen poängterades att den geotekniska informationen för ett område av denna storlek är mycket gles och att några av rekommendationerna baseras endast på enstaka borrhål. Därför kan områdesgränserna som definierats i undersökningen revideras allt eftersom mer geoteknisk information inhämtas. **En kompletterande geoteknisk undersökning pågår just nu och resultatet kommer att läggas in i det fortsatta arbetet.**

I den östra delen av område 1 stiger marken kraftigt och består av ett fastmarksområde med troligen ytnära berg som börjar 0,2 – 1 meter under markytan. Undersökningen identifierade inga problem med grundläggning av gator och byggnader inom området. Däremot anges att bergschakt med stor sannolikhet krävs för att utföra grundläggningen, vilket kan vara en kostsam åtgärd. I de låglänta delarna av området består jordlagerföljden generellt av 1 – 2 meter torrskorpelera som underlagras av morän på berg. Längre söderut ökar torrskorpelerans mäktighet till 2,5 – 3,5 meter som underlagras av morän på berg. Torrskorpeleran tillhör materialtyp 4B och tjälfarlighetsklass 3.

Grundvattenytan ligger nära eller i markytan i dessa områden. Vid schakt under grundvattenytan medför detta en risk för bottenuppluckring och



försämrade geotekniska bärförmåga i lermoränen. Inga stabilitetsproblem föreligger. Lättare byggnader kan grundläggas direkt på torrskorpeleran förutsatt att hänsyn tas till tjälfarliga jordar. För grundläggning av tyngre byggnader kan utskiftning av leran och torrskorpeleran vara ett alternativ.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom detaljplaneområdet finns inga grundvattentäkter. Det kan antas att det inte finns några större dagvattenmagasin i jordlagren. Vattendatabasen VISS¹ redovisar inga grundvattenförekomster inom planområdet utan grundvattnet i planområdet klassas som "övrigt vatten".

Några större bergsryggar, i bland annat nord-sydlig riktning, fungerar som grundvattendelare och grundvattenströmningen inom mellanliggande dalgångar bedöms variera. Grundvattnet inom hela planområdet bedöms strömma mot sjön Lommaren.

I PM Geoteknik (ÅF, 2016) redovisas resultaten från de tre grundvattenrören som under den marktekniska undersökningen varit placerade inom planområdet, inom undersökningens delområde 1, se Figur 12. Grundvattennivåer uppmättes då inom intervallet 0,9 meter under markytan till 0,1 meter ovanför markytan. Nivåerna över markytan uppmättes i den västra delen av delområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEBYGGELSE

Planområdet är idag obebyggt så när som på en privatägd friliggande villa på fastigheten Tälje 4:26, i den nordöstra delen av planområdet. På fastigheten finns även komplementbyggnader i form av garage och förråd.



Figur 13: Bostadshuset på Tälje 4:26. Foto: Norrtälje kommun.

¹ VISS står för Vatten Informations System Sverige och är Länsstyrelserna gemensamma vattendatabas.



Det finns även bebyggelse inom fastigheten Vaggan 1. Ett tvätteri och mindre byggnader som transformatorstation mm.

ARKEOLOGI

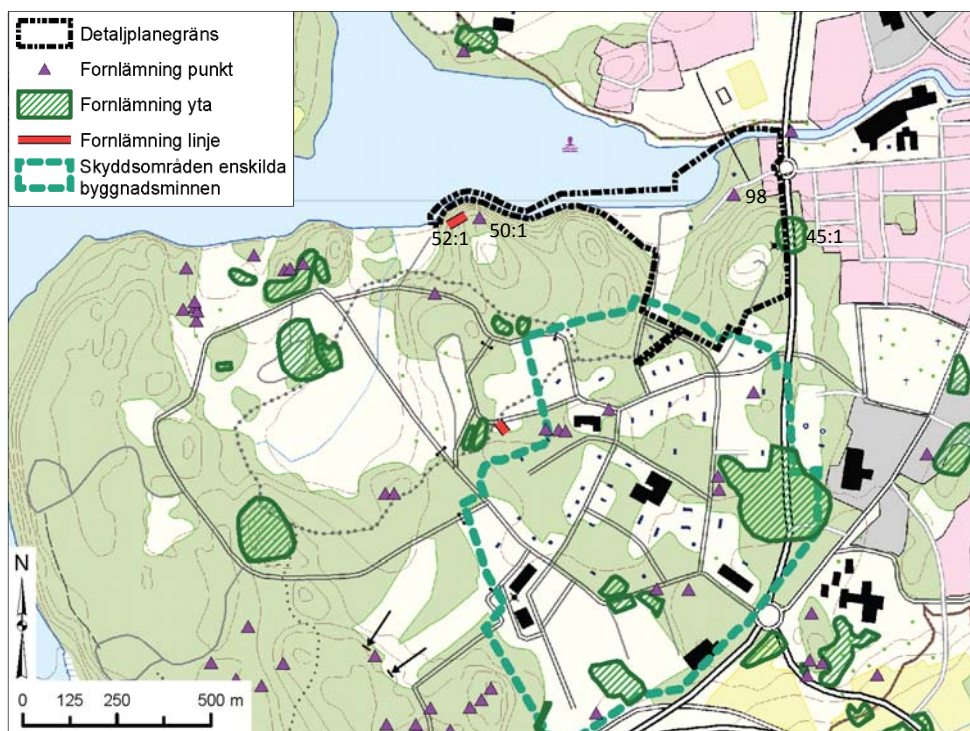
Nordrona är relativt rik på fornlämningar. Väster om planområdet finns bland annat en fornborg, flera gravfält och fossila åkrar i anslutning till Nordrona by. Det finns även lämningar från den militära verksamheten i området.

För det planerade utbyggnadsområde etapp I och etapp II genomförde Upplandsmuséet 2015 en arkeologisk utredning. Följande objekt identifierades inom och i direkt anslutning till nu aktuellt planområde, se *Figur 14*:

- RAÄ Norrtälje 98. Övrig kulturhistorisk lämning, sentida lämning, husgrund, troligen lada från 1900-talet, sentida lämning, ej är klassad som fornminne, ej skyddad enligt KML (1988:950).
- RAÄ Norrtälje 45:1. Övrig kulturhistorisk lämning, möjlig boplat. Vid arkeologisk förundersökning 2011 i områdets östra del påträffades inget av antikvariskt intresse. Områdets utbredning har minskats på grund av byggnation av väg 76/Västra vägen.
- RAÄ Norrtälje 52:1. Övrig kulturhistorisk lämning. Sentida lämning, stenvall, troligen röjningslämning från militär väg.
- RAÄ Norrtälje 50:1. Fornlämning. Kraftigt övermossad stensamling, gränsmarkering.

Fornlämningar skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950) vilket inte är fallet för de lämningar som är registrerade som övriga kulturhistoriska lämningar. I vissa fall kan kunskapsläget ha förändrats och lämningen idag bedömas vara en fornlämning. Därför bör samråd hållas med Länsstyrelsen om planerade åtgärder riskerar att påverka av RAÄ-objekt oavsett om dessa är klassade som fornlämning eller övrig kulturhistorisk lämning.

Ifall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap 10 §, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



Figur 14: Karta över kulturlämningar samt utbredningen av skyddsområdet för byggnadsminnet. *OBS, planområdesgränsen är inte helt korrekt i den södra och östra delen. Se andra kartor i dokumentet för en mer korrekt gräns. Bilden kommer att revideras till nästa skede.*

BYGGNADSMINNE

Roslagens luftvärnsskår, LV3 är en militär anläggning som planerades under perioden för andra världskrigets slut och etablerades på 1950-talet. Förändringar som genomförts inom LV3:s regemente sedan 1950-talet har styrts av den militära organisationen inom Fortifikationsverket och Försvarsmakten. Regimentet var verksamt under cirka 50 år och lades ner år 2000.

Det nedlagda regementet LV3, förklarades som byggnadsminne 2001 enligt Kulturmiljölagen (1988:950) med särskilda skyddsbestämmelser. Skyddsområdet berör till viss del planområdet, se Figur 14. Observera att inte endast byggnaderna i sig utan även den omgivande miljön med smala gator och generösa grönytor ingår i byggnadsminnet.

Den del av byggnadsminnet som ligger närmast planområdet är den centrala administrativa delen med bostäder med mera. Här finns en representativ administrationsbyggnad med framförliggande ceremoniplats, en skolbyggnad, sju kaserner, matsal och ett tidigare militärsjukhus.

Regementets område har en enkel struktur som är anpassad till terrängens topografi. Byggnaderna ligger förhållandevis glest och med naturlig vegetation och höga tallar. Röda tegelfasader, vitmålade snickerier och



tegelklädda sadeltak dominerar intrycket och arkitektoniskt upplevs området som ett typiskt 1940–50-talsområde med bostadskaraktär och viss administrativ prägel.

KULTURMILJÖ

På uppdrag av Norrtälje kommun tog Reichmann Antikvarier AB under 2017 fram en kulturmiljöbeskrivning med konsekvensanalys för hela Nordronaområdet samt en specifik bedömning av kulturmiljövärden i etapp 1 av exploateringen av Lommarstranden, dvs Lommarskogen i Nordrona. Bedömningen uppdaterades under 2018.

Förekomsten av fornlämningar såsom en fornborg och förhistoriska gravfält vittnar om att människor varit bosatta i Nordrona redan under förhistorisk tid (tidigare än 1000-tal). Från 1600-talet och framåt finns kartmaterial som visar på gårdsbebyggelse och senare på framväxten av bykärnor i Nordrona. En förklaring för områdets långa bruks- och bosättningskontinuiteten är dess läge invid flera viktiga kommunikationsleder som bland annat Norrtäljeviken.

På 1950-talet togs området över av det svenska försvaret. Framförallt den östra delen av Nordrona kom att präglas av LV3:s regementsbyggnader och övningsområden. Under försvarets ägande revs i stort sätt all bebyggelse på Nordrona, men de öppna markerna fortsatte att hävdas. På så sätt har det ålderdomliga odlingslandskapets karaktär bevarats i området. Sedan LV3 lades ner 2000 har området utgjort en värdefull resurs som stadsnära rekreationsområde för det rörliga friluftslivet.

Den militära miljön är idag tydligt avläsbar i sin rationella enkelhet i markhantering och vegetation och inte minst tack vare kaserner och Offenciven från 1950-talet utförda i rött tegel. Regimentet utgör en symbol för Sveriges självständighet under efterkrigstiden.



Figur 15: Till vänster: Offenciven norrifrån med en öppen parterr framför huset som sträcker sig ner till Lommaren. Till höger: ett uthus norr om Offenciven, som tillhört ett torp som tidigare funnits i området. Källa: Kulturmiljöbeskrivning med konsekvensanalys etapp 1, Reichmann Antikvarier AB, 2017.



Intill exploateringen av Lommarstrandens södra del, ligger den i byggnadsminnet utpekade mässbyggnaden "Offenciven" samt kasernernas hus 2, 4 och 6. Området kring och mellan byggnaderna präglas av gles barrskog med inslag av björk och har en karakteristisk genomsikt som är typisk för regementsområdet. Området utgör en del av regementets kärnområde som även benämns "Centrala administrativa delar med bostäder m.m." Norr om Offenciven finns en parterr med en relativt brant sluttning ner mot sjön Lommaren. Närmast Offenciven mot norr ligger en gräsyta med flaggstång som ser ut att höra ihop med mässbyggnaden som uppställnings- eller festplats. Här finns även rester från ett tidigare torp med förrådshus i skogsbrynet invid Storberget.

Lommarskogen i nordost är även den präglad av gles barrskog som tättnar ju längre norr ut man kommer. På lommarbergets topp ligger en platå som var LV3 s.k. mätthöjd. Sannolikt finns även rester från ytterligare militär verksamhet på och i berget.

Området med de befintliga regementsbyggnaderna utgör en del av det mest typiska för LV3s miljö "Centrala administrativa delar med bostäder m.m." Här finns dokumentvärden med bebyggelsehistoriska aspekter knutna till byggnaderna och dess närmiljö samt väsentliga upplevelsevärden knutna till områdets karaktär med öppen barrskog och enkel markbehandling mellan och kring byggnaderna samt i dess närmiljö. Även den fria sikten mot norr ner mot Lommaren utgör en väsentlig kvalitet som stärker upplevelsevärdet. Här finns även spår av ett historiskt odlingslandskap som ger agrarhistoriska värden.

En bedömning (Reichmann Antikvarier AB 2017) för känslighet respektive tålighet för framtida åtgärder i området är att skogsområdet Lommarskogen med mätthöjden som helhet har en *hög tålighet*, d.v.s. att nytillskott i form av bebyggelse och nya vägdragningar kan etableras utan nämnvärd påverkan på kulturvärden.

Det öppna landskapet med fri sikt ner mot Lommaren har däremot *relativt hög känslighet* för tillkommande bebyggelse.

En tydlig gräns för graden av påverkan kan konstateras i det skyddsområde som definierats av byggnadsminnesförklaringen. Gränsen är satt cirka 50 meter från den befintliga tillfartsvägen till Offenciven. Innanför denna gräns gäller *mycket hög känslighet* för tillkommande byggnader samt även *känslighet för markåtgärder*.



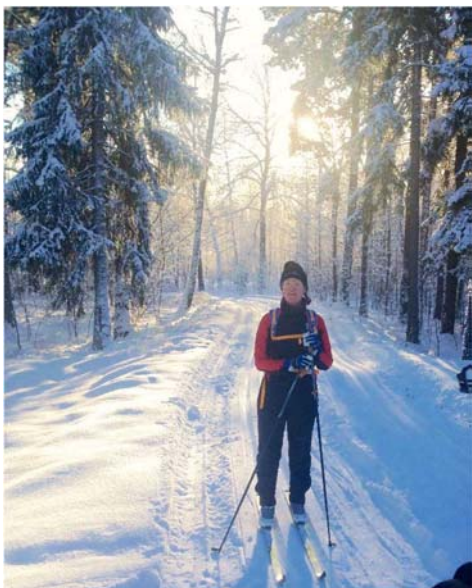
Figur 16: Karta med analyserat området för "etapp 1" markerat med röd ring. Relativt känsligt område är markerat med gult och mycket känsligt område är markerat med orange. Viktiga siktlinjer inom utredningsområdet visas med röda pilar. Källa: Kulturmiljöbeskrivning med konsekvensanalys etapp 1, Reichmann Antikvarier AB, 2017.

FRIYTOR

REKREATION

Nordrona är idag ett populärt friluftsområde. Skogen inom och i angränsning till planområdet nyttjas för vardagsrekreation såsom promenader, svamp- och bärplockning. Det finns ett flertal spontant uppkomna stigar, bland annat längs Lommarens strand. Ordnade motionsspår som även spåras vintertid finns öster om planområdet i Lommarstranden etapp 2. En mountainbikeled går upp på Storberget som ligger i anslutning till planområdet. På campusområdet finns en fotbollsplan och ett nyanlagt utegym som är öppet för allmänheten. Ordnade lekplatser finns i dagsläget inte inom planområdet.

Sjön Lommaren är flitigt nyttjad för rekreation, bland annat genom bad, paddling och rodd. Idag utgår aktiviteterna i huvudsak från sjöns norra sida där Lommarbadet ligger och roddklubben har sin klubbstuga. Kalla vintrar plogas sjön för skridskoåkning, och används ibland även för skidåkning.



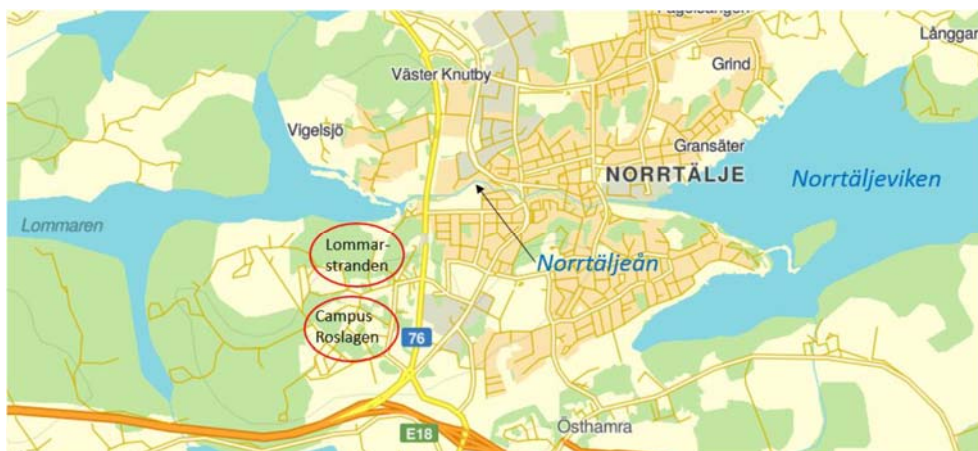
Figur 17: Till vänster bild från skidspåret. Till höger nyutslagna björkar i den nordvästra delen av planområdet. Foto: Norrtälje kommun.

VATTENOMRÅDEN

YTVATTEN

Dagvattnet från detaljplaneområdet avleds direkt till sjön Lommaren (vattenförekomst SE662994-166164). Lommaren leds via Norrtäljeån (vattenförekomst SE663002-166254) ut till Norrtäljeviken (vattenförekomst SE594670-185500).

Lommaren är en långsmal sjö inom Norrtäljeåns huvudavrinningsområde. Sjön mäter ca 7 km, sjöns medeldjup är 3,3 meter och största djupet har uppmätts till 6,2 meter. Lommarens södra strandlinje domineras av branta stränder och skogsmark med mindre inslag av artificiell mark i form av mindre tomtområden, vägar och åkermark.



Figur 18: Lommaren, Norrtäljeån och Norrtäljeviken. Källa: Dagvattenutredning, 2016.



Enligt VISS är den ekologiska statusen i Lommaren till följd av övergödning, klassificerad till *Otillfredsställande*, med krav på att nå God status år 2027.

Lommarens kemiska status klassas som *Uppnår ej god*. Anledningen till att Lommaren inte uppnår *God* kemisk status beror på överskridande värden av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter som generellt överskrider i Sveriges vattenförekomster och därför har ett mindre strängt krav.

Det finns en risk att den ekologiska statusen inte uppnås 2027. Det är heller inte troligt att en god kemisk status utan förbehåll för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter kan uppnås 2021. Orsaken till föroreningarna anges vara diffusa källor som urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition.

Lommaren anges ha tillfredsställande badvattenkvalité.



Figur 19: Sjön Lommaren, sedd från utloppet i öster. Foto: Norrtälje kommun.

För Norrtäljeån anger VISS en *Måttlig* ekologisk status till följd av övergödning och förurning, med krav på att nå God ekologisk status 2027.

Vidare anges att Norrtäljeån klassas som *Naturligt* eftersom ån varken är konstgjord eller bedöms vara kraftigt modifierat.

Norrtäljeåns kemiska status är *Uppnår ej god*, av samma anledning som Lommaren, det vill säga höga värde av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

En god ekologisk och kemisk status i Norrtäljeån kan endast uppnås om statusen på vattenförekomster uppströms förbättras. Det finns en risk att den



ekologiska statusen inte uppnås 2027. Det är heller inte troligt att en god kemisk status utan förbehåll för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter kan uppnås 2021.

Norrtäljeviken berörs till sin yta inte av nu aktuellt planområde och gås därför inte närmare in på. För mer information se www.viss.se.

LIMNISK UTREDNING

På uppdrag av Norrtälje kommun har Svensk Ekologikonsult AB under sommaren 2016 genomfört en utredning och naturvärdesbedömning av både den limniska (sötvatten) och den terrestra (land) miljön längs Lommarens strand.

Inventeringsområdet delades in i 5 delområden, se Figur 20. På land (de nedersta linjerna på kartan) visade utredningen att de högsta naturvärdena finns i delområde 2 – 4, där delområde 2 och 4 bedömdes ha höga (klass 1) respektive påtagliga (klass 2) naturvärden. I område 2 noterades bland annat den rödlistade arten barrviolspindling och i område 4 indikatorarten strutbräken. Utöver att delområde 2 – 4 påvisade de högsta terrestra värdena i den limniska utredningen så sammanfaller de även med värdefulla skogsmiljöer enligt den genomförda naturvärdesinventering (Enetjärn 2015).

Delområde 1 och 5 bedömdes ha vissa (klass 3) respektive låga (klass 4) naturvärden. Båda områdena angränsar till relativt öppna marker varav område 5 är påtagligt påverkat av mänskliga aktiviteter.

De limniska naturvärdena längs den undersökta sträckan uppvisade generellt enbart visst naturvärde (klass 3) men tack vare att en del ovanliga arter påträffades i bottenfaunainventeringen så har delområde 1 och delområde 3-5 bedömts ha påtagliga naturvärden (klass 2).



Figur 20: Limniska och terrestra områdens bedömda naturvärden. Stjärnorna markerar fyndplats av den rödlistade barrviolspindlingen samt indikatorarten Strutbräken. Källa: Limnisk utredning, Svensk Ekologikonsult AB 2016.



GATOR OCH TRAFIK

GATOR

Öster om planområdet går Väg 76, Västra vägen, som är en statlig väg med hastighetsbegränsning 80 km/h. I cirkulationsplatsen vid Esplanaden är hastighetsbegränsningen 60 km/h.

Befintliga bilvägar i den södra delen av planområdet ansluter till vägstrukturen i Roslagens luftvärnsskårs byggnadsminne. Vägarna är smala, asfaltsbelagda, saknar kantsten och förvaltas idag av Campus Roslagen.

De befintliga bilvägarna i den norra delen av planområdet leder idag till verksamhetstomten och båtplatsen i nordost samt till det befintliga bostadshuset. Vägarna är smala och endast delvis asfaltsbelagda och förvaltas idag av Norrtälje kommun.

De befintliga vägarna uppfyller varken i planområdets norra eller södra del den standard som ett kommunalt huvudmannaskap kräver enligt Norrtäljes tekniska handbok.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

De befintliga bilvägarna i planområdet används även som gång- och cykelvägar. I nordost finns en gång- och cykelväg längs med Norrtäljeån som leder vidare öster ut mot centrum och som går ihop med bilvägarna kring den befintliga verksamhetstomten och båtplatsen.

Söder om planområdet, i campusområdet är gång- och cykelnätet relativt väl utbyggt. Som tidigare beskrivits i kapitlet *Rekreation* finns det i övrigt dessutom ett flertal motionsspår och promenadstigar inom och i anslutning till planområdet.

TRAFIK

Nära 10 000 bilar passerar dagligen på Västra vägen, varav cirka 10 % utgör tung trafik enligt uppgifter från den nationella vägdatabasen. För campusområdet saknas uppgifter, men trafiken är i dagsläget begränsad.

Stockholm länstrafiks busslinje 656 mellan Campus Roslagen och Grind kör i nuläget dagligen 13 – 16 turer per dygn i båda riktningar genom Campus Roslagen och området för byggnadsminnet. Hållplatserna närmast Lommarstranden finns i korsningen Wilhelm Mobergs gata och Kaserngatan, samt vid Vaken.

PARKERING

Inom Campusområdet finns parkeringar som täcker dagens behov. I övrigt finns inga parkeringsytor i planområdet.



HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

En trafikbullerutredning (Norconsult, 2017) har genomförts för planområdet. Rapporten visar på att E18 och väg 76/Västra vägen är de två primära källorna till trafikbuller inom planområdet. Enligt uppgift från kommunen har i nuläget E18 ett trafikflöde på 11 140 fordon/årsdygn på aktuell sträckning medan väg 76 har 9 530 fordon/årsdygn. Antalet tunga fordon uppgår till 11 % för E18 och till 10 % för väg 76.

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt förordning (2015:216), gäller för bostadsbebyggelse och bör inte överskridas:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnaders fasad, och
2. 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnaders fasad.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.

5 § Om den ljudnivå om 70 dB(A) maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

MARKFÖRORENINGAR

Två stycken miljötekniska markundersökningar har genomförts inom detaljplaneområdet. En MIFO fas 2 med MIFO-bedömning (ÅF 2017-04-07) samt en kompletterande MIFO fas 1 för entréområdet i den nordöstra delen av planområdet (ÅF 2017-11-28).

Tidigare markanvändning har inneburit en spridning av förorenande ämnen. Verksamheter som troligen har medfört spridning av förorenade ämnen till mark och grundvatten är bland annat skjutplatser, deponiområden, områden med fyllningsmaterial och övningsområden (ÅF 2017-04-07).

Sedan luftfartsregementet LV3 lades ned har området sanerats till viss del. Saneringen gjordes dock endast till nivån, *Mindre Känslig Markanvändning*, MKM, utifrån den markanvändning som var aktuell vid saneringstillfället.



MKM anses generellt inte vara tillräckligt om bostäder ska byggas. För bostadsanvändning behöver sanering ske till nivån *Känslig markanvändning*, KM (ÅF 2017-04-07).

I samband med den första markundersökningen gjordes provtagningar inom 16 delområden. Prover togs både på mark och grundvatten. Delområdena 1, 2 och 3 ligger inom nu aktuellt planområde, se Figur 21.



Figur 21: Delområden som ligger inom eller på gränsen till aktuellt planområde. Delområden är ungefärliga och intolkade på kartan från genomförd MIFO fas 2 (ÅF, 2017-04-07).

Delområde 1 och 2 ligger inom fastigheten Tälje 4:62. Av resultaten framgår att halterna av bly och kvicksilver överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för KM i en provpunkt i delområde 1, som tidigare varit en deponi. Inga riktvärden överskreds i provpunkter inom delområde 2.

Delområde 3 ligger inom fastigheten Tälje 4:90. Inom delområde 3 uppmättes kalciumvärden i grundvattnet som överskrider halter över SGU:s jämförelsevärden för otjänligt vatten.

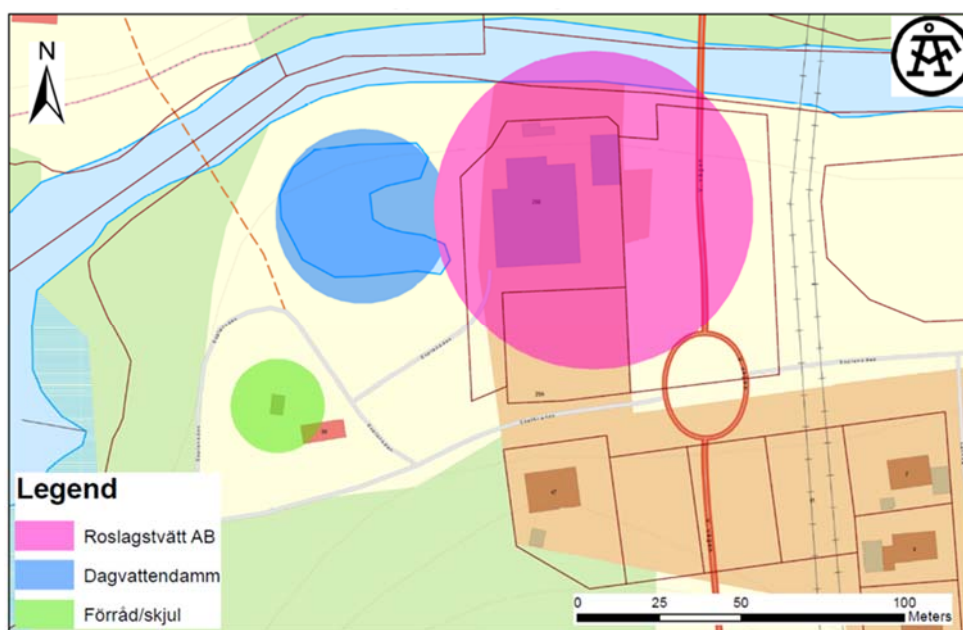
Mot bakgrund av resultaten från provtagningarna har en rasklassificering enligt MIFO fas 2 utförts utifrån nuvarande markanvändning för respektive fastighet med bedömningen:



- Tälje 4:62 - utgör en stor risk för människors hälsa och miljö, Riskklass 2.
- Tälje 4:90 - utgör en liten risk för människors hälsa och miljö, Riskklass 4.

I den kompletterande markundersökningen för Lommarstrandens entréområde (ÅF 2017-11-28) utreddes fastigheterna Vaggan 1, Vaggan 2 och en del av Tälje 4:62 där Roslagens Tvätt AB, en dagvattendamm och ett förråd/skjul har bedömts som potentiella förorenade områden, se Figur 22. Provtagning utfördes sedan i början på 2018 som konstaterade markföroreningar från tvätteriet. [En kompletterande miljöundersökning pågår just nu för att bland annat kunna avgränsa föroreningarna och bedöma eventuell spridning. Resultatet kommer att arbetas in i det fortsatta arbetet.](#)

Bedömningen av entréområdet är dock att entréområdet kan utgöra en stor risk för människans hälsa och miljö. Farligheten hos de föroreningar som kan antas finnas inom området bedöms vara mycket hög.



Figur 22: Kartutsnitt över potentiellt förorenade områden från kompletterande MIFO fas 1 utredning över entréområdet. Källa: ÅF, 2017-11-28.

FARLIGT GODS

I Stockholms län är vägnätet indelat i primära och sekundära transportvägar. De primära vägarna bildar ett huvudvägnät för genomfartstrafik medan de sekundära vägarna är avsedda för lokala transporter.

Västra vägen/väg 76 som passerar i nordsydlig riktning öster om planområdet, är rekommenderad primär transportled för farligt gods. I länsstyrelsen Stockholms dokument *Planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (Fakta 2016:4)* står att risker ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg där det



transporteras farligt gods. I vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på hur riskbilden ser ut för det aktuella planförslaget. Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd mellan en väg där det transporteras farligt gods och bostäder är 75 meter.

Under 2017 har en riskutredning tagits fram av Brandskyddslaget. I utredningen föreslås rimliga åtgärder för att minska konsekvenserna vid en eventuell olycka.

- Ny bebyggelse placeras som närmast 25 meter från Väg 76.
- Bebyggelse inom 75 meter från riskkällan (Väg 76), med undantag för parkeringshus, ska utföras med minst en utrymningsväg som mynnar bort från Väg 76. Utrymningsväg motsvarar med fördel byggnadens entré för att ta hänsyn till individens benägenhet att utrymma samma väg som de kom in.
- Obebyggda ytor inom 25 meter från Väg 76 ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Bebyggelse inom 75 meter från riskkällan (Väg 76) ska utföras med friskluftsintag vänt bort från riskkällan, samt att ventilationen på ett enkelt sätt kan stängas av vid händelse av olycka.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

Av länsstyrelsens webb-GIS framgår att aktuellt planområde inte är översvämningskänsligt. Området finns inte heller upptaget som riskområde i Länsstyrelsen Stockholms dokument *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län* (Fakta 2015:14).

MARKSTABILITET

Markstabiliteten har undersökts i samband med framtagandet av Geotekniskt PM (ÅF, 2017). Det bedöms i detta skede inte föreligga några stabilitetsproblem i samband med schakt i det område som har undersökt inom planområdet. Läs mer i kapitel *Förutsättningar, Geotekniska förhållanden*.

Enligt Länsstyrelsens Webb-GIS finns inga uppgifter om inträffade skred inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Merparten av planområdet ligger utanför nuvarande kommunalt verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. En ny VA-plan för Norrtälje kommun, antogs av KF 2016-06-20 §149. Mälarvattens överföringsledning går igenom planområdet.



Figur 23: Befintligt ledningsnät i området. Blå linje = dricksvatten, röd linje = spillvatten, grön linje = dagvatten. Prickad svart linje=nuvarande gräns för kommunalt verksamhetsområde.

DAGVATTEN

Norrtälje kommun antog 2017-11-06 en dagvattenstrategi, *Dagvattenstrategi för Norrtälje kommun*, som fungerat som underlag för strategiska val i denna dagvattenutredning. I strategin betonas att Norrtälje ska ha en dagvattenhantering som verkar för långsiktigt hållbara lösningar där dagvattnet ses som en resurs och skapar värden för stadsmiljön genom att vara estiska och funktionella inslag i landskapet, att bebyggda områden inte ska drabbas av skador vid översvämningar samt minimera negativ påverkan på människa och miljö.

Som underlag till detaljplanearbetet har dagvattnet undersökts i området (WSP 2018).

Befintlig avledning av dagvatten inom planområdet sker via ytlig avrinning till recipienten (WSP 2018). Dagvatten från den befintliga dammen i planområdets nordöstra del avleds till recipienten via diken. Dammen hanterar dagvatten från väg 76 och avrinningsområde öster om väg 76. De fåtal fastigheter som förekommer inom planområdets centrala och östra del är anslutna till en dagvattenledning på 600mm vars utflöde ligger ca 40 meter från Lommaren. Hur vattnet transporteras de sista 40 metrarna innan det når Lommaren är inte känt. Samma ledning hanterar även det dagvatten som idag avleds från Campus Roslagen.

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Norra delen av planområdet omfattas av markavvattningsföretaget *Frötuna, Estuna, Malsta, Husby och Skederid* som upprättades 1985/86, se Figur 24. Inom markavvattningsföretaget är diken anlagda för avvattning inom



områdena. Historiskt var markavvattningsföretagens huvudsakliga syfte att avvattna områden för att kunna bruka jorden för odling. För området som omfattas av avvattningsföretaget gäller att det inte är tillåtet att släppa större flöden på de befintliga dikenäna än vad som tillåts enligt rådande regleringar för markavvattningsföretaget. Dessa är generellt väldigt hårt reglerade (WSP 2018).



Figur 24: Markavvattningsföretaget Frötuna, Estuna, Malsta, Husby och Skederid är markerat i blått. Utredningsområdets ungefärliga placering markeras med röd linje. Källa: WSP 2018.

EL, FJÄRRVÄRME, TELE, BREDBAND M.M.

Norrtälje Energi AB är nätägare i området.

I merparten av planområdet finns i dagsläget ingen tele och bredbandsinfrastruktur. På campusområdet finns telefoni och bredband indraget till byggnaderna.

AVFALL

En sorteringsstation finns utanför idrottshallen vid Kaserngatan, söder om planområdet. Sophämtning till befintliga byggnader i planområdet sker i nuläget 1–2 gånger per vecka.



Figur 25: Förpacknings- och tidningsinsamlingen har en sorteringsstation söder om planområdet.



FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

DETALJPLANEFÖRSLAGET



Figur 26: Illustrationsplan för Lommarsstranden etapp 1. Källa: Sydväst arkitektur och landskap 2018.



NATUR

MARK, VEGETATION OCH TOPOGRAFI

Naturmark, [NATUR] respektive [NATUR₁] på plankartan, kommer att behållas mellan de planerade nya bostadsområdena. Sammanhållen natur kommer att finnas i den nordöstra delen av planområdet, på de öppna markerna i söder samt längs Lommarens strand. Den nya bebyggelsen gör att naturmarken blir mer fragmenterad men där det är möjligt ska större träd sparas mellan och inom den tillkomna bebyggelsen.

Inför granskningen kommer en inventering av träd inom kvartersmark att göras. Tanken är att peka ut vilka träd som är värda att bevara inom området, som samtidigt kan bidra till karaktären i Lommarstranden.

Höjdskillnaderna inom planområdet kommer att vara desamma som idag, ny bostadsbebyggelse är planerad både i låglänta och högt belägna områden. Den stora branten i den nordöstra delen förblir oexploaterad men en gång- och cykelväg kommer att anläggas mellan infarten från väg 76 och bebyggelsen i sydväst. För att uppnå kraven på tillgänglighet, avrinning och byggbarhet kommer topografin behöva anpassas. Föreslagna nya vägar i kuperade områden är dragna längs med höjdkurvorna så långt det är möjligt.

NATURVÄRDEN

De områden som pekades ut med högt naturvärde, objekt 3 och 5, i Naturvärdesinventeringen (Enetjärn, 2015) har försökt undantas från exploatering i planförslaget. De delar av område 3 och 5 som ligger inom planområdet har bestämmelserna [NATUR] eller [NATUR₁] på plankartan.

Intill objekt 3 och Skogsstyrelsens utpekade nyckelbiotop planeras det för en dagvattendamm. Dammen är inte planerad att placeras inom naturvärdesområdet utan det finns tillräcklig yta för en damm norr om området. Den befintliga grusvägen som ligger i planområdets västra gräns och som också gränsar till naturvärdesobjekt 3 kommer att behålla sin befintliga dragning men ska kompletteras med belysning för att ingå i elljusspåret, som löper i det större skogsmarksområdet väster om planområdet, samt för att göra området mer tillgängligt och tryggt för allmänheten.

Objekt 5 gränsar till den planerade strandpromenaden som är illustrativt redovisad på plankartan som *naturstig*. Strandpromenaden ska delvis utgöras av naturstig och delvis av uthängande brygga. Längs objekt 5 planeras strandpromenaden att utföras som brygga och naturvärdena på land undviks därigenom.

I den östra delen av planområdet kommer två naturvärdesobjekt med visst naturvärde (naturvärdesklass 3), objekt 1 och 2, att beröras. Delar av dessa objekt kommer att beröras av ny bostadsbebyggelse och gata. Ambitionen är

att där det är möjligt, spara den befintliga vegetationen mellan och inom den planerade bebyggelsen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Det kan bli aktuellt med bergschakt för en del av de föreslagna byggnaderna inom delområde 1 i Geotekniskt PM (ÅF, 2017). De föreslagna flerbostadshusen är i fem våningar och därmed inte ”lättare byggnader”. Grundläggningen av byggnaderna behöver göras med hänsyn till torrskorpelerans egenskaper samt med hänsyn till tjälfarliga jordar.

Ytterligare geotekniska undersökningar pågår just nu och kommer att komplettera handlingarna till nästa skede.



Figur 27: Ungefärlig placering av delområde 1 i Geotekniskt PM (ÅF, 2017) i förhållande till illustrationsplanen över Lommarstranden etapp 1 (Sydväst arkitektur och landskap 2018).

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

I den västra delen av delområde 1, se Figur 27, där grundvattennivåer uppmättes över marknivån föreslår detaljplaneförslaget bestämmelsen [PARK]. Den beskrivna risken i Geotekniskt PM (ÅF, 2015) avseende bottenuppluckring och försämrad geoteknisk bärförmåga vid schakt under markytan är i detta område därmed inte aktuellt.



BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEBYGGELSE



Figur 28: Struktur och riktlinjer för Lommarstranden etapp 1 (Sydväst Arkitektur och Landskap, 2018).

Till detaljplanen finns ett dokument framtaget som beskriver områdets strukturer och riktlinjer - *sydväst arkitektur och landskap, 2018-06-21*. Dokumentet är en remissversion och kommer att utvecklas vidare under sommaren och hösten.

Planförslaget omfattar ny bebyggelse samlad kring en ny lokalgata [GATA] som ansluter till Regementsgatan i den sydöstra delen av planområdet. Gatan avslutas på höjden i öster där planförslaget medger plats för ett eventuellt nytt vattentorn [E₂] samt en vändplats [n₁].

Bebyggelsen är anpassad efter områdets topografi och utgörs av kvarter av olika storlek och form. Planförslaget ger möjligheter för cirka 420 bostäder [B] fördelade på radhus [f₂], flerbostadshus [f₃] och en befintlig friliggande villa [f₁]. De olika bebyggelsetyperna definieras nedan. Planförslaget möjliggör också en ny förskola [S].

Radhus

Bebyggelsetypen radhus [f₂] innebär flera bostadshus som är sammanlänkade i ytterväggarna. Illustrationsplanen visar ett förslag med totalt 36 radhustomter där respektive radhus/huvudbyggnad har 60 m²



byggnadsarea. Huvudbyggnaden på respektive radhustomt får uppföras i högst två våningar med högsta byggnadshöjd 7 meter.



Figur 29: Förslag på utformning av radhus. Källa: Sydväst Arkitektur och Landskap, 2018.

Flerbostadshus

Bebyggelsestypen flerbostadshus [f₃] innebär bostadshus med minst tre bostadslägenheter i samma bostadshus. Detaljplanen medger flerbostadshus i 3–7 våningar vilket ger högsta byggnadshöjder i spannet 10,5–21 meter. Den totala ytan som får bebyggas på kvartersmark för flerbostadshus, det vill säga den högsta byggnadsarea, anges med bestämmelsen [e_x] på plankartan.



Figur 30: Exempel på utformning av högre och lägre flerbostadshus inom området. Källa: Sydväst Arkitektur och Landskap, 2018.

Befintlig friliggande villa

Den befintliga friliggande villan [f₁] är en 2-plansvilla på fastigheten Tälje 4:26. Planbestämmelserna för fastigheten motsvarar vad som finns idag.

ARKEOLOGI

Detaljplanen har bestämmelsen [NATUR₁] i det område där fornlämningen RAÄ Norrtälje 45:1 ligger innanför planområdet. På så sätt skyddas fornlämningen från att förvanskas. Den övriga kulturhistoriska lämningen RAÄ Norrtälje 98 kommer troligen behöva tas bort när planen realiseras eftersom e. De två lämningarna som ligger utanför planområdet söder om



den planerade strandpromenaden berörs inte av aktuellt planförslag. Inga fler utredningar är planerade innan planen realiserar.

BYGGNADSMINNE

Den del av byggnadsminnet som ligger inom planområdet har tagits hänsyn till genom bestämmelserna [NATUR], [NATUR₁], [PARK] samt [B] och [B S] med tillägget *marken får inte förses med byggnad (prickmark)*. Avståndet mellan bebyggelsen inom byggnadsminnet och den nya bebyggelsen inom planområdet är cirka 50 meter, ett så kallat respektavstånd till byggnadsminnet för att skydda dess värden. Inga större sammanhängande byggnader planeras heller mot byggnadsminnet och hela strukturen i bebyggelsen är luftig.

En cykelväg planeras i den södra delen av planområdet, inom [NATUR₂], mellan den nya bebyggelsen och bebyggelsen inom byggnadsminnet. För att inte påverka den befintliga gatustrukturen i byggnadsminnet föreslås cykelvägen gå i en ny sträckning. Cykelvägen kan på det sättet få en gen sträckning utan att byggnadsminnets gatustruktur ändras. Cykelvägen kopplas på det befintliga gatunätet söder om planområdet.

Kärnvärdena i byggnadsminnet, byggnader, infrastruktur och omgivande miljö, ligger utanför planområdet och kommer inte förändras. Utdrag ur kulturmiljöbedömningen nedan:

KONSEKVENSANALYS

Den föreslagna nya bebyggelsen etablerar sig huvudsakligen i markområden som är skogsbevuxna och i mindre omfattning i partier som upplevs från byggnadsminnets område. Gränsen mellan byggnadsminnet och det nya planerade bostadsområdet är tydlig och inverkan på byggnadsminnet bedöms som liten. Siktlinjerna från "Offenciven" och mot Lommarens strand påverkas i viss mån men den fria vyn behålls. Påverkan på det agrarhistoriska landskapet bedöms som litet. Byggnadsminnets estetiska och kulturhistoriska värden bedöms därmed inte påverkas.

Områdets historiska funktion som rekreationsområde bedöms som begränsad och därför utgör exploateringen en mycket liten social påverkan som kulturvärde. Den nya föreslagna bebyggelsen är tydligt avskilt och även lätt identifierbart.



Figur 31: Illustrationsplanen med ungefärlig gräns för respektavstånd 50 meter till byggnadsminnet (streckad linje) samt intolkade viktiga siktlinjer i kulturmiljöbeskrivningen (pilar).

KULTURMILJÖ

Det område som i kulturmiljöbeskrivningen (Reichmann antikvarier AB, 2015) pekades ut som känsligt för förändringar är i stort detsamma som byggnadsminnets utbredning inom planområdet. Den befintliga naturmarken med uppvuxen tallskog inom området skyddas i planförslaget genom bestämmelserna [NATUR₁], [NATUR₂], [PARK] samt [B] och [B S] med tillägget *marken får inte försees med byggnad (prickmark)*.

Den viktiga siktlinjen från Offensiven och norr ut över de öppna markerna ner mot Lommaren har tagits hänsyn till i detaljplaneförslaget, se Figur 31. Siktlinjen från kasernerna och norr ut är idag skymd av skogsmark. Bebyggelsen som planeras i skogsmarken har varierande höjder.



FRIYTOR

REKREATION

Ett parkstråk [PARK], är inplanerat i den västra delen av planområdet. Parkstråket är tänkt att fungera som ett rekreationsstråk för de närboende och som ett grönstråk som binder samman naturmarken längs stranden med naturmarken längre in i området. För att öka vistelsemöjligheterna och nyttjandet av parkstråket finns det möjlighet att anlägga gång- och cykelvägar, pulkabacke, damm samt ytor för lek.

Idag används bergsslätten från Storberget och norrut mot Lommarens strand som en motionsbacke, detta kan utvecklas vidare i den framtida utvecklingen av Lommarstranden.

I planförslaget ges möjligheter för att skapa en social nod centralt i området med centrumverksamhet kombinerat med parkeringshus, [P₁ C]. Noden finns även beskriven i dokumentet Struktur & riktlinjer (sydväst 2018). Förutom till parkering skulle byggnaden kunna användas för förrådsutrymmen, återvinning och cykelförvaring. Vidare finns möjligheter att skapa förutsättningar för föreningslokaler och gemensamhetslokaler. I anslutning till, eller uppe på, byggandens tak skulle det gå att ordna platser för odling, lek och växtlighet som gynnar en biologisk mångfald. Detta kan bli ett tillskott till området som mötesplats men också som karaktärskapande element för hela Lommarstranden.



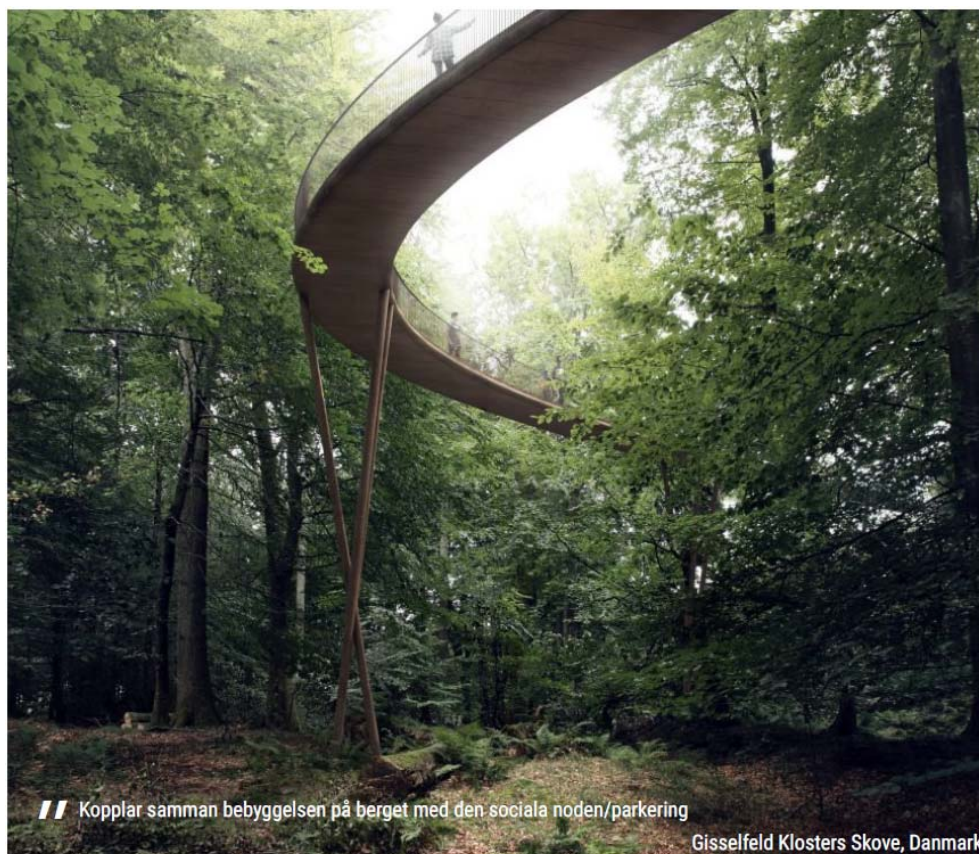
Figur 32: Parkstråket. Källa: Sydväst Arkitektur och Landskap, 2018.



Figur 33: Exempel på utformning och funktioner vid parkeringshuset. Källa: Sydväst Arkitektur och Landskap, 2018.



Mellan den centrala noden och höjden norr om den en förbindelse skapas, t.ex. genom en "trädpromenad". Detta område har [NATUR₂] med tillägget *bro* i plankartan.



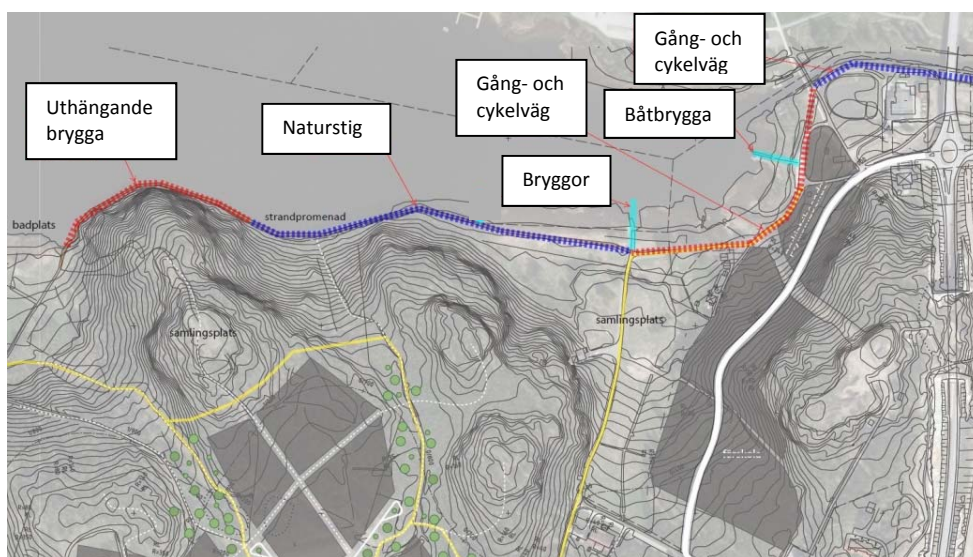
Figur 34: Exempel på utformning av trädpromenaden. Källa: Sydväst Arkitektur och Landskap, 2018.

Planförslaget ger stora möjligheter till att utveckla och gynna rekreation och friluftsliv inom planområdet genom att stora områden är planlagda som NATUR och NATUR₁. Detta möjliggör att stigar och elljusspår för bland annat gång, cykel och skidor anläggs, där det är lämpligt med hänsyn till naturvärden i områdena. Tanken är att stigar i naturmark ska anpassas till befintlig topografi och ska slingra sig fram där det är mest lämpligt. Det kommer inte ställas krav på att samtliga stigar är fullständigt tillgänglighetsanpassade. Befintliga stigar ska användas så långt det är möjligt men den föreslagna nya bebyggelsen gör att en del av de befintliga stigarna och spåren behöver dras om.

Längs med Lommarens kust föreslås en strandpromenad. Strandpromenaden föreslås utföras som en gång- och cykelväg i öster och en naturstig respektive uthängande brygga i väster. Gång- och cykelvägen ligger inom bestämmelsen [NATUR₂], naturstigen är illustrativt redovisad som *naturstig*. Strandpromenaden är planerad att beläggas med grus eller asfalt och belysas på delar av sträckan med belysningsstolpar och/eller pollare.

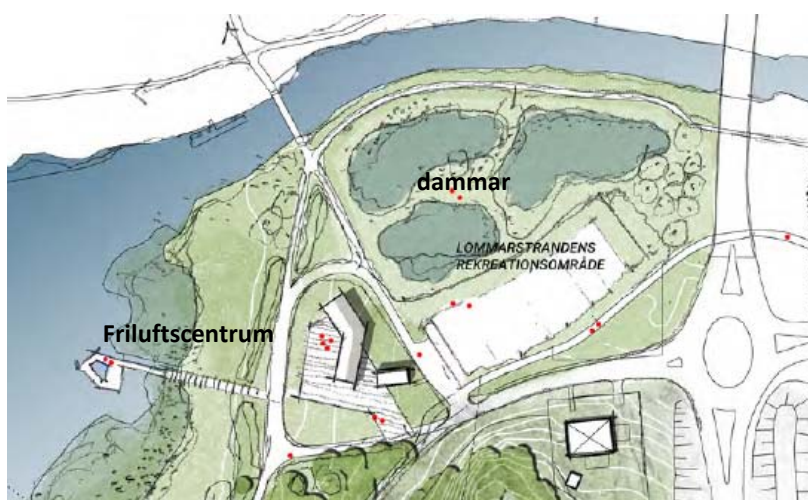


För att stärka kopplingen till sjön på de delar där strandpromenaden av marktekniska skäl inte kan ligga intill strandlinjen finns planer på att anlägga långa bryggor med anordnade sittplatser från strandpromenaden och ut i vattnet. Bryggor kan placeras där bestämmelsen [W₂] finns på plankartan. Den befintliga båtbyggnaden i den östra delen av planen föreslås bli upprustad som ett led i att få tillbaka småbåtslivet på Lommaren. Strandpromenaden avslutas i väster vid den befintliga badplatsen [W₄].



Figur 35: Föreslagen sträckning av strandpromenaden.

I den nordöstra delen av detaljplaneområdet, se Figur 36, finns i planförslaget ett område med naturmark, [NATUR₁] samt möjlighet att anlägga ett friluftscentrum, [N₁]. Eventuellt anläggs fler dammar intill den befintliga dammen och utgör en dagvattenpark.



Figur 36: Exempel på utformning av området i den nordöstra delen av planområdet. Källa: Sydväst Arkitektur och Landskap, 2018.



VATTENOMRÅDEN

YTVATTEN

Planområdet sträcker sig över en del av sjön Lommaren som har beteckningarna [W₁] respektive [W₂] på plankartan. Skillnaden utgörs av att det i [W₂] är tillåtet att anlägga bryggor över vattnet.

Den befintliga badplatsen betecknas [W₃]. Anordningarna i och intill vattnet har inte bedömts få någon påverkan på Lommarens ekologiska status, som är klassad som *otillfredsställande*.

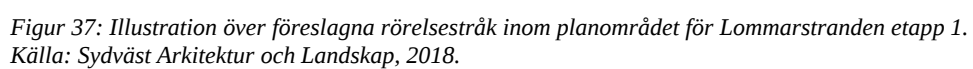
LIMNISK UTREDNING

Strandpromenad planeras längs i stort sett hela sträckan där den limniska utredningen har utförts (Ekologigruppen AB, 2016). På den sträcka där de terrestra värdena bedömdes som höga (klass 1) och de limniska värdena som vissa (klass 3) föreslås strandpromenaden utföras som uthängande brygga. Förutom förankringen i berghällen kommer strandpromenaden inte göra något intrång i de höga värdena på berghällen. På övriga sträckor där strandpromenaden planeras i naturmark föreslås den att följa befintliga naturstigar så långt det är möjligt.

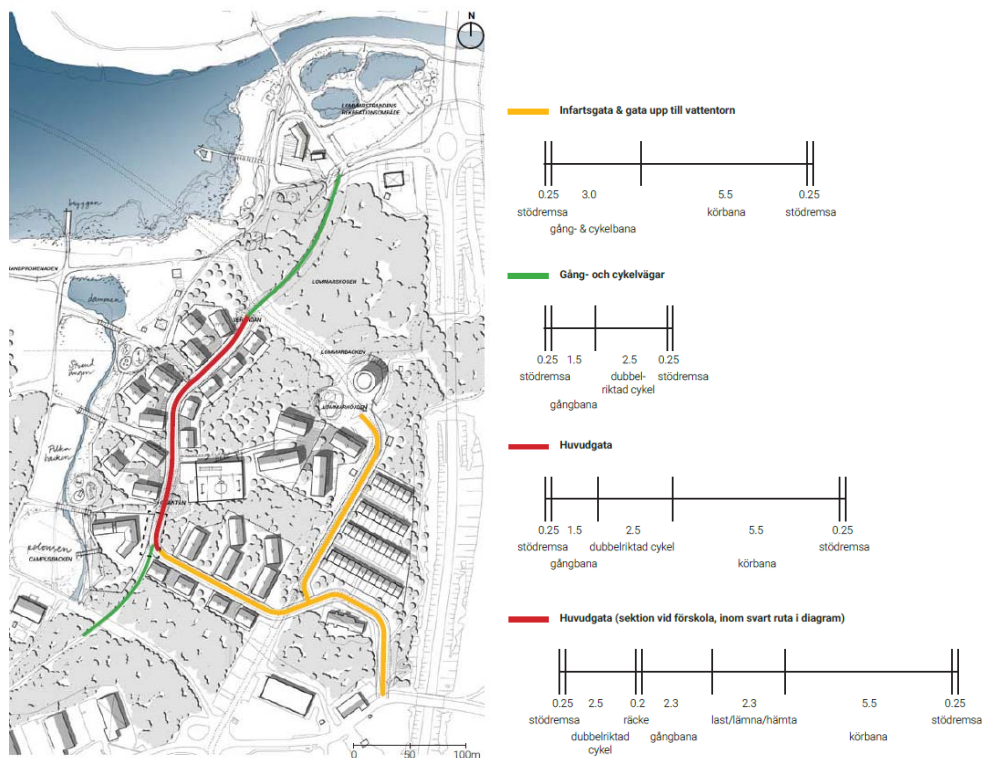
Nya bryggor samt upprustning av den befintliga båtbygga föreslås i områden där de limniska värdena har klassats som påtagliga (klass 2) och de terrestra värdena som låga (klass 4).

GATOR OCH TRAFIK

Planförslaget innebär mer trafik inom området. Gator, gång- och cykelbanor inom planområdet med betydelse för det övergripande infrastrukturnätverket planläggs som allmän platsmark. Infart till planområdet föreslås ske från Regementsgatan i den sydöstra delen av planområdet. En nyligen gjord trafiksimulering som kommunen har gjort visar på att trafiken från Lommarstranden kan hanteras via Stockholmsvägen.



Gatan igenom området, [GATA], är tänkt att utformas lite olika inom området, se Figur 38.



Figur 38: Förslag på mått för de olika trafikslagen. Gatornas gestaltning är under utredning.. Källa: Sydväst Arkitektur och Landskap 2018.

Gatan avslutas i två vändplatser. Den ena på höjden av Lommarhöjden intill det nya vattentornet [E₂]. Den andra i höjd med den nordligaste bebyggelsen, där det finns möjlighet att kombinera vändplatsen med en utkiksplats med utsikt över Lommaren och delar av Norrtälje stad.

De befintliga bilvägarna i området kommer att behålla sin befintliga sträckning och utformning. Detta möjliggör biltrafik till de befintliga byggnaderna inom planområdet samt att bilar fortsatt kan nå det nya friluftscentrumet [N₁] med parkering och dammar i den norra delen av planområdet.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Utöver de gång- och cykelbanor som finns i anslutning till gatorna planeras för ytterligare gång- och cykelvägar inom planområdet, se Figur 38. Utöver dessa kan gång- och cykelvägar anläggas inom [PARK] och [NATUR₂]. Gång- och cykelvägarna kan komma att beläggas med antingen asfalt eller grus.

Planförslaget möjliggör även för rena gångstråk i [PARK] och [NATUR₁₋₂]. Dessa kommer beläggas med grus eller asfalt och vara tillgängliga för gående. Föreslagna dragningar av gångstråk kommer i det fortsatta arbetet att markeras illustrativt i plankartan med *gångväg*.

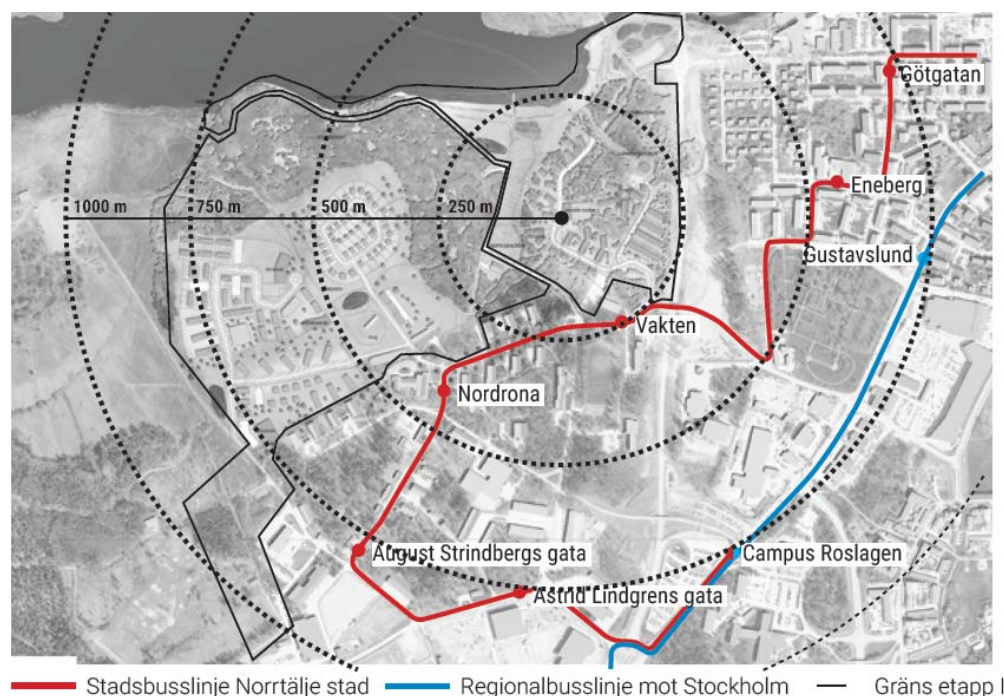


Naturstråk i naturmarken är enklare gångstråk som kommer att beläggas med grus, barkflis eller liknande material. Ett sådant naturstråk är den planerade strandpromenaden som redovisas illustrativt på plankartan som *naturstig*. På naturstråk ställs inte lika höga krav på tillgänglighet utan de ska anpassas efter den befintliga topografin och där det är möjligt till befintliga naturstigar.

Placeringen av illustrationslinjer för *gångväg* och *naturstig* är endast ungefärlig och kan komma att ändras under detaljprojekteringen av området.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busstrafiken kommer att gå utanför planområdet, se Figur 39.



Figur 39: Etablerade busslinjer i närheten av planområdet. Källa: Sydväst Arkitektur och Landskap 2018.

PARKERING

Norrtälje kommun har antagit en kommunal parkeringsstrategi vilken ska tillämpas inom planområdet. Parkeringsstrategin innebär bland annat att parkeringar ska inrymmas på kvartersmark och inte på allmän platsmark.

Parkering för boende i flerbostadshusen sker i ett parkeringshus, [P₁ C]. Parkeringshuset ska byggas och skötas av exploatörerna. Även parkering till förskolan samt besöksparkering är planerad att ske i parkeringshuset.

Parkering för boende i radhusen [f₂] kan komma att anläggas på kvartersmarken för radhusen.



Utöver de nya parkeringarna i parkeringshuset kan befintliga parkeringsplatser på Campus Roslagen användas som besöksparkering under kvällar och helger.

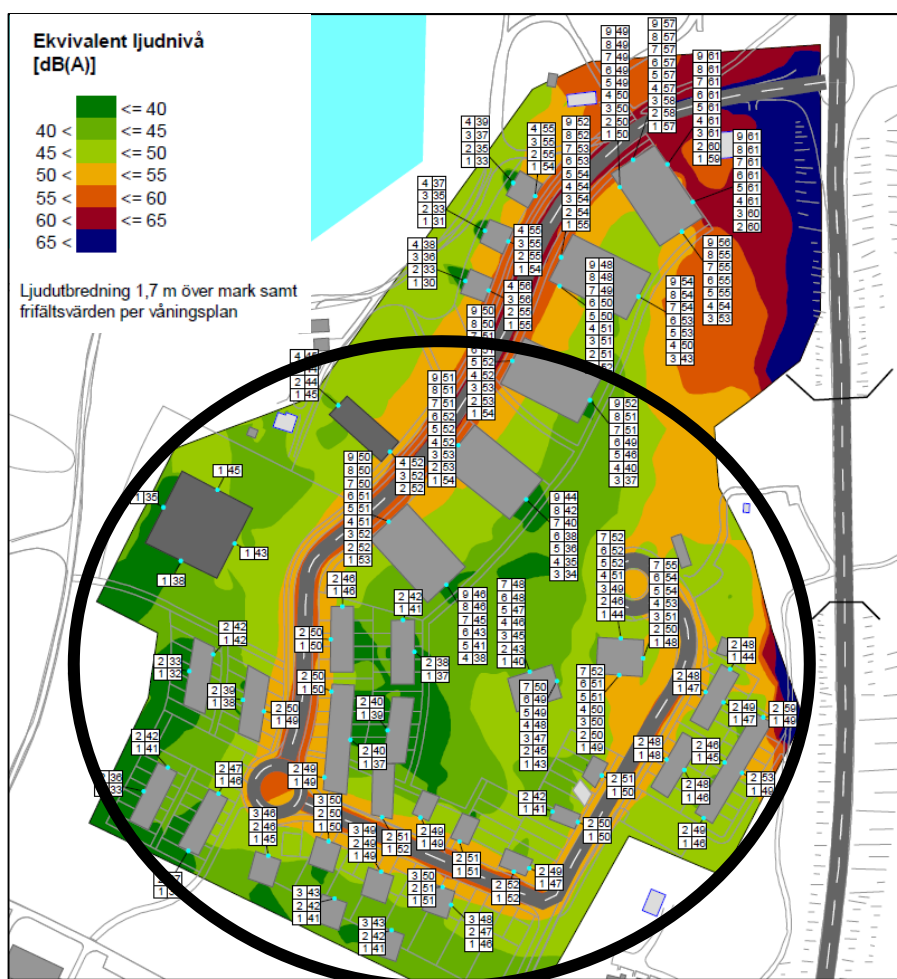
Angöring ska kunna ske på kvartersmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Bullerberäkningar (Norconsult 2017) har gjorts för ett tidigare utformningsförslag. Beräkningar på det tidigare utformningsförslaget visar att samtliga illustrerade byggnader klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för bostäder, 60 dB(A) utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Bullerberäkningen ska uppdateras i det fortsatta arbetet för att säkerställa att även föreslagna nya bostäder i aktuellt utformningsförslag klarar riktvärdena.



Figur 40: Resultat från bullerberäkningen, ekvivalenta ljudnivåer, dBA inom planområdet i prognosåret 2035. Svart ring markerar området där byggnader är planerad i den uppdaterade illustrationsplanen av Sydväst Arkitektur och Landskap 2018. Källa: Norconsult, 2017.



MARKFÖRORENINGAR

Där planförslaget bland annat föreslår ny bostadsbebyggelse och ny förskola har halter av bly och kvicksilver uppmätts i jordprover, som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för KM, *känslig markanvändning*. I planområdets södra gräns har halter av kalcium uppmätts i grundvattnet, som överskrider SGU:s riktvärden. Eftersom bostadsbebyggelse och förskola klassas som *känslig markanvändning*, KM, behöver marken i det här området saneras innan den bebyggs. En mer detaljerad utredning om föroreningarnas utbredning och omfattning rekommenderas att utföras i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Ett allmänt villkor har satts på plankartan för att säkerställa att sanering genomförs innan marken bebyggs: *Bygglov får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpes.*

FARLIGT GODS

I planförslaget föreslås bostadsbebyggelse väster om väg 76/Västra vägen, som är en farligt gods-led. Föreslagen bebyggelse är placerad cirka 30 meter från väg 76. En utredning om behov av säkerhetsavstånd till vägen behöver därför tas fram i det fortsatta arbetet. Nu föreslagen bebyggelse innebär carportar närmast väg 76 och eventuellt ett bullerplank.

Bostadsbebyggelsen [B] inom planområdet som ligger inom 75 meter från väg 76 har en skyddsbestämmelse för placering av ventilation. Bestämmelsen **b₁** *Ventilationsintag inom 75 meter från väg 76 ska utföras så att de är placerade i riktning bort från väg 76.*

Den föreslagna bebyggelsen, radhus [f₂], har i den presenterade illustrationsplanen sina entréer vända snett in mot den nya gatan och snett bort från väg 76. Placeringen av entréer behöver utredas vidare i byggherrarnas fortsatta arbete med att ta fram förslag på bebyggelsestruktur för att bestämmelsen ska uppnås.

Ventilationsintag vända bort från väg 76 kan till exempel uppnås genom att utforma taken på radhuslängorna så att individuella ventilationsintag för respektive radhus kan placeras på en fasad som är vänd bort från väg 76 eller genom att en gemensamhetsanläggning för samtliga radhus i en radhuslänga upprättas så att gemensamt ventilationsintag finns på en fasad i riktning bort från väg 76. Ett annat alternativ är att placera radhuslängorna på andra sätt än vad som redovisas i illustrationsplanen så att fler radhus har en fasad som är bortvänd från väg 76.



RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

Bebyggelsen inom planområdet ligger som lägst på 6 meter över vattnet. Merparten av bebyggelsen ligger betydligt högre än så.

Höga dagvattenflöden ska kunna ledas förbi dammen så att sedimenterade partiklar inte spolats bort. Dimensionering och utformning av dammen behöver utredas i senare skede och arbetas fram i nära samarbete med landskapsarkitekter.

MARKSTABILITET

Bebyggelse och infrastruktur är föreslagen inom delområde 1 i Geotekniskt PM (ÅF, 2017). Inga stabilitetsproblem är identifierade i området.

Kompletterande geotekniska utredningar pågår just nu och kommer att arbetas in till nästa skede.

Mer utförlig beskrivning av föreslagen bebyggelse och infrastruktur med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna går att läsa under *Natur, Geotekniska förhållanden*.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Den nya bebyggelsen kommer via VA-kollektivet att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Den befintliga bebyggelsen kommer, om nödvändigt, att få nya servispunkter för att kunna ansluta till det kommunala vatten och avloppet.

Ett nytt vattentorn, [E2] på plankartan, möjliggörs på höjden i öster. Vattentornet planeras bli kommunalt och kommer därmed bekostas av kommunen. Kommunen ansvarar och bekostar ändring av befintliga avsättningar. Vattentornet kommer vara allmänt tillgängligt, dvs. utan stängsel. Utformningen av vattentornet ska ske på ett sådant sätt att negativ påverkan, som exempelvis skuggning av byggnader, undviks i största möjliga mån. Den exakta utformningen av vattentornet kommer att fastställas i ett senare skede.

DAGVATTEN

Planförslaget för Lommarstranden har anpassats utifrån de åtgärder som föreslås i den senaste dagvattenutredningen (WSP 2018).

Förslagen lösning är en samlad avledning av dagvattnet till en våt damm, med sedimenterings- och våtmarksdel, i slutet av systemet, se Figur 41. Dagvattnet leds till dammen via ett meandrande dike söderifrån. Exempel på utformning av damm och meandrande dike visas i Figur 42 och Figur 43. Dammen och diket dimensioneras för att kunna hantera en del av utgående



dagvatten från Campus Roslagen. För att uppnå ambitionen att rena mängden föroreningar motsvarande belastningen från befintlig markanvändning behöver dagvatten från parkerings- och vägytor hanteras i nedsänkta växtbäddar och dagvatten renas inom kvartersmark, se exempel i Figur 44 och Figur 45, (WSP 2018).



Figur 41: Principskiss för hantering av dagvatten på allmän platsmark. Källa: WSP 2018.



Figur 42: exempel på öppna dagvattenlösningar i form av dagvattendammar. Dagvattendammar kan fördröja stora volymer vatten och har samtidigt en god reningseffekt om vattnets uppehållstid, utformning och dimension är väl avvägt i kombination med regelbundet underhåll av dammen. Källa: WSP 2018.



Figur 43: Exempel på meandrande dike eller så kallat svackdike. Vanligast är att svackdiken är gräsbevuxna men de kan även kantas av andra planteringar med t.ex. våtmarksväxter för att förbättra reningen av näringsämnen. Källa: WSP, 2018.



Figur 44: Exempel på nedsänkta växtbäddar i bebyggda områden, intill gator och parkeirngsmiljöer. Källa: WSP 2018.



Figur 45: Exempel på nedsänkt växtbädd på kvartersmark i ett bostadskvarter. Dagvatten avleds till djupa växtbäddar via ytaledning eller via ledningar och brunnar. Denna lösning passar bra där större utrymmen för dagvattenlösningar saknas. Källa: WSP, 2018.

Om föreslagna åtgärder genomförs bedöms ingen någon kvalitetsfaktors status att försämrats och försvårar därmed inte möjligheten att uppnå MKN. Ur ett helhetsperspektiv kommer planområdet totalt sett bidra till en svag förbättring av föroreningsbelastningen kring Lommaren (WSP 2018).

För att hantera extrema flöden bör höjdsättningen utföras så att höga flöden leds till platser där de gör minst skada, i första hand allmänna ytor i form av parkmark och gator. För att avlasta vägnätet vid extrema regn föreslås tre evakueringsvägar för dagvattnet, två mot det meandrande diket och en från verandan ner mot recipient, se Figur 46, (WSP 2018).



Figur 46: Förslag på ytliga evakueringsvägar för vatten vid skyfall (röda pilar). Vattnets ytliga avrinningsriktning (blå pilar). Källa: WSP 2018.

Kommunen ansvarar för planeringen av omhändertagandet av dagvattnet på allmän platsmark, i dagvattenparken [PARK] på plankartan samt den separata dagvattendammen nordväst om den nya dagvattenparken. Kommunen bekostar iordningställandet av dagvattenpark samt dagvattendamm.

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

WSP (2018) föreslår att Norrtälje kommun för en dialog angående planförslaget påverkan på markavvattningsföretaget *Frötuna, Estuna, Malsta, Husby och Skederid* genom den planerade etableringen av en dagvattendamm på marker som omfattas av markavvattningsföretaget.



EL, FJÄRRVÄRME, TELE, BREDBAND M.M.

Tekniska anordningar för el, fjärrvärme, tele, bredband m.m. samordnas med kommunen vid utbyggnad av anläggningar inom den allmänna platsmarken hos respektive ledningsägare. Samtliga nybyggda bostadshus ska anslutas till fjärrvärme.

AVFALL

Avfallssortering planeras till den centrala noden tillsammans med p-hus och andra gemensamma ytor. Den nya bebyggelsen kommer att inkluderas i det kommunala sophämningsområdet med hämtning 1–2 gånger per vecka. För radhus och flerbostadshus ska gemensamma sophus anläggas på tomtmark.

Sopsug utreds för Lommarstranden just nu med en tanke om terminal vid fjärrvärmeverket.



ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	3:e kvartalet 2018
Granskning	4:e kvartalet 2018
Antagande	1:a kvartalet 2019

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom området.

Utbyggnad av allmänna lokalgator, strandpromenad samt iordningställande av anlagd park och naturmark kommer att utföras av kommunen.

Kommunen bekostar iordningställandet av lokalgator samt iordningställandet av naturmarken med gång- och cykelvägar, stigar och strandpromenad, samt övriga allmänna anläggningar.

ANSVARSFÖRDELNING

Ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherrarna, vid genomförandet av exploateringen, specificeras och regleras i marköverlåtelseavtalet.

Kommunen ansvarar för

- Framtagande av detaljplanen, inklusive erforderliga utredningar
- Markanvisning av områden för bostäder och lokaler
- Byggnad samt drift och underhåll av skola och förskola i egen regi genom entreprenad
- Genomförande av lokalgator, gånggata, anlagd park, allmänna vatten- och spillvattenanläggningar, dagvattenpark samt övriga allmänna anläggningar
- Förvaltning samt drift och underhåll av allmänna platser omfattande lokalgator, gånggata, anlagd park, naturmark, vatten- och spillvattenanläggningar, dagvattendamm, dagvattenpark samt övriga allmänna anläggningar
- Ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättning
- Marksanering
- Omläggning av ledningar
- Bekostande av erforderliga skyddsåtgärder för den befintliga Norrvattenledningen som blir aktuella pga. Exploateringen



Byggherrarna ansvarar för

- Det samlande ekonomiska och administrativa ansvaret för utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplan, tecknade avtalen samt andra gällande styrdokument såsom riktlinjer för utbyggnaden.
- Genomförande av exploatering inom markanvisade områden
- Uppförande av anläggningar inom kvartersmark
- Bekostande för framtagning av detaljplan
- Anslutning till vatten, dagvatten och avlopp, som sker på byggherrarnas initiativ i samråd med kommunen samt genom kommunens godkännande.

Norrtälje Energi ansvarar för

- Allmänna anläggningar avseende el och fjärrvärme

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

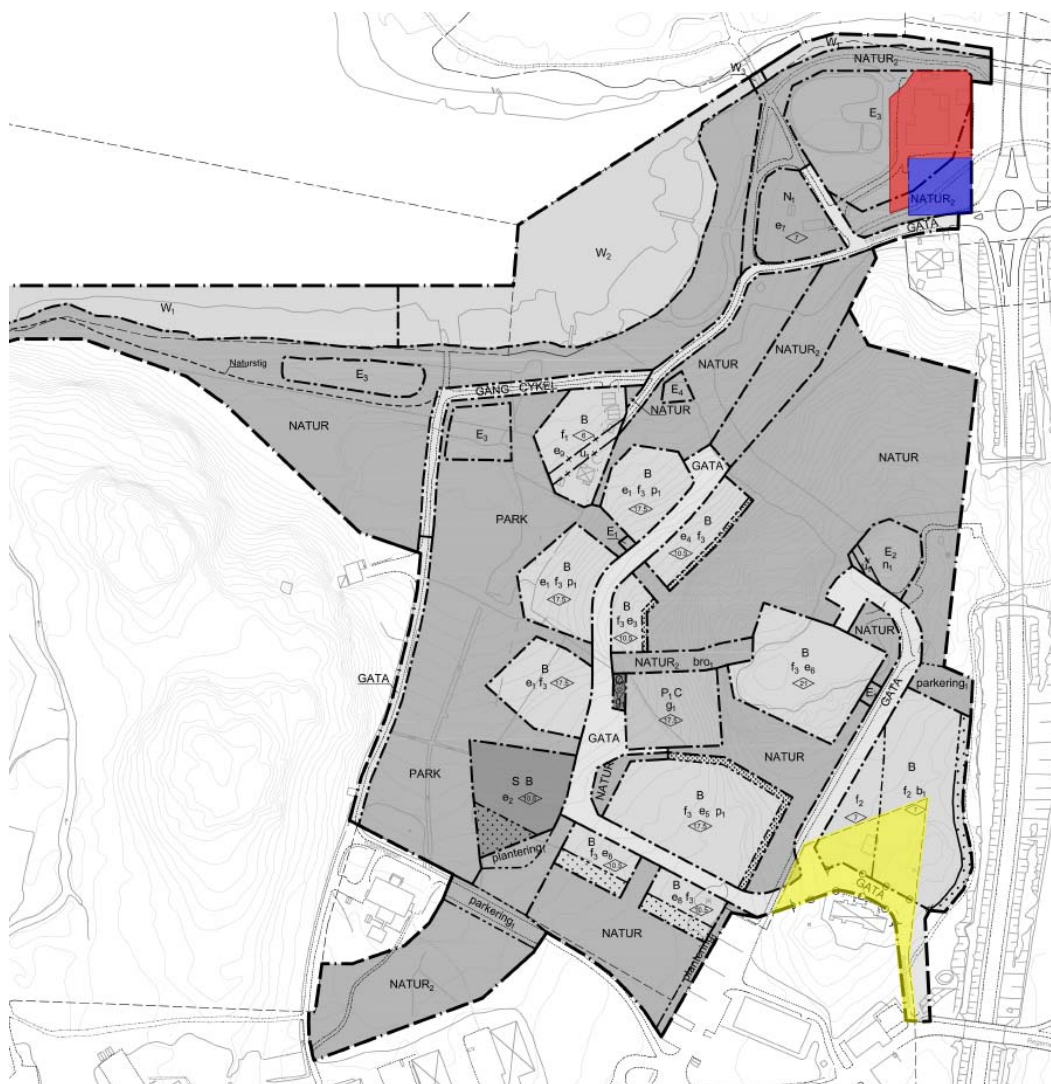
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Vid ett plangenomförande avser samverkansparterna Credentia AB, Kärnhem Bostadsproduktion AB, Lommarskogen Utveckling AB, Magnolia Holding 3 AB och Roslagsbostäder AB bli fastighetsägare för den tillkommande kvartersmarken för bostäder. Ett antal av de i planområdet ingående fastigheterna kommer att behöva ombildas till följd av detaljplanen. De fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas är:

- Fastigheten Vaggan 1 skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Tälje 4:62, markerat med röd färg i Figur 49.
- Fastigheten Vaggan 2 skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Tälje 4:62, markerat med blå färg i Figur 49.
- Den del av fastigheten Tälje 4:90 som planläggs och som markerats med gul färg i Figur 49 skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Tälje 4:62.
- Den mark som planläggs som kvartersmark för bostäder och säljs till respektive byggherre skall avstyckas och bilda egna fastigheter.
- Den mark som planläggs för skolverksamhet skall avstyckas och bilda en egen fastighet.
- Ny fastighet för pumpstation får bildas.
- Ny fastighet för transformatorstation får bildas.
- Gemensamhetsanläggning [g₁] skall ske för det planlagda parkeringshuset, s.k. Noden.

Se bild på nästa sida för en visuell redovisning.



Figur 479: Förtydligande av erforderlig fastighetsreglering.

Ansökan om lantmäteriförrättning kommer utföras av Norrtälje kommun.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Anläggningsförrättning för bilande av gemensamhetsanläggning avseende parkeringshus (Noden) samt samfällighetsförening avseende förvaltning av gemensamhetsanläggning skall bildas genom lantmäteriförrättning.

INLÖSEN

Inlösen av Vaggan 1 kommer ske då fastigheten planläggs som allmän platsmark.



SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Kommunen kommer anlägga vägar inom ledningsrättsområdet för ledningsrätten 0188-14/29. Detta sker genom skriftlig överenskommelse med ledningsrättshavaren.

Ledningsrätten 0188-86/76 som belastar privatägda fastigheten Tälje 4:26 kan komma att upphävas genom lantmäteriförrättning om ledningsrätten inte är nödvändig efter exploatering.

Till förmån för Vaggan 1 finns det ett avtalsservitut 0188IM-11/7423 som tecknades 2011-09-09 med rätt för fastigheten att nyttja väg på den kommunala fastigheten Tälje 4:62. Detta servitut kommer upphöra i samband med lantmäteriförrättning.

VATTENTORN

Inom planområdet planeras det i framtiden att uppföras ett vattentorn som skall kopplas på den befintliga Norrvattenledningen. Idag finns det avsättningar på den västra sidan av Norrvattenledningen för att det framtida vattentornet skall kunna kopplas på ledningen. Avsättningarna skall på lämpligt vis ändras så att dessa hamnar på den östra sidan av Norrvattenledningen. Ändring av avsättningarnas läge samt flytt av avtappningsledning skall bekostas av kommunen och skall ske i samråd med ledningsrättshavaren.

AVTALSFRÅGOR

AVTAL MED BYGGHERRAR

2015-11-30 tecknades det ett samverkansavtal innehållande en markanvisning med respektive fem samverkansparter, som utgör en ram för samverkansarbetet samt reglerar en minimibygggrätt för respektive byggherre inom ett avtalsområde i Lommarstranden. Samverkansavtalet reglerar även fördelning av kostnader, markanvisningen, m.m.

Samverkansavtalet reglerar att kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende avstyckning av markanvisningsområdet. Eventuella ytterligare förrättningskostnader ansvarar byggherren för, t.ex. avstyckning av enskilda tomter inom sitt avtalsområde.

Markanvisningen avser en minimibygggrätt om 15 250 m² ljus BTA av blivande kvartersmark inom avtalsområdet för byggande av bostäder. Avtalsområdet har under projektets gång blivit delad, och kommer att utgöras av två detaljplaner. Minimibygggrätten är avtalad för hela avtalsområdet, det vill säga att minimibygggrätten skall uppfyllas efter att de två detaljplanerna för avtalsområdet har upprättats. Denna minimibygggrätt kommer därför inte uppnås i denna detaljplan, utan minimibygggrätten



förutsätts uppnås i samband med att båda detaljplanerna för avtalsområdet har vunnit laga kraft.

Samverkansavtalets giltighetstid förlängdes genom tecknande av tilläggsavtal. Det kommande marköverlåtelseavtalet ska därmed ha upprättats och undertecknats av byggherren samt godkänts av kommunfullmäktige senast 2019-06-30 genom beslut som vinner laga kraft.

I samband med antagandet av detaljplan för respektive etapp kommer kommunen att teckna ett marköverlåtelseavtal med respektive byggherre. Det kommer tecknas ett marköverlåtelseavtal med respektive byggherre vid antagandet av denna detaljplan, och sedan ytterligare ett marköverlåtelseavtal med respektive byggherre i samband med antagandet av detaljplan för etapp 2. Detta innebär att samverkansavtalet (inklusive tilläggsavtalen) kommer att fortsätta gälla även om ett marköverlåtelseavtal tecknas i samband med detaljplan för etapp 1. Marköverlåtelseavtalet kommer bland annat att reglera:

- marköverlåtelse inklusive villkor,
- kommunens och byggherrarnas åtaganden (kostnads- och genomförandeansvar),
- fastighetsbildning,
- tidplaner och etappindelning/genomförandesamordning,
- eventuella servitut,
- överenskommelse om upplåtelseformer,
- övriga åtgärder som enligt detaljplanen erfordras för att planen ska kunna genomföras,
- säkerheter för fullföljande av avtalet och eventuella påföljder om åtaganden enligt avtalet inte följs.

Kommunen står för planläggning i enlighet med samverkansavtal, vilket innebär att inget plankostnadsavtal har tecknats.

Inget exploateringsavtal behöver tecknas för planens genomförande.

ÖVRIGA AVTAL

I planområdet finns det ett avtal om upplåtelse av fiske tecknat 2011-09-27 med föreningen Norrtälje Sportfiskare. Avtalet innebär att kommunen upplåter all rätt till fiske inom angivna områden, där Lommaren ingår, till Norrtälje Sportfiskare. Avtalet med rätt till fiske gäller i Lommaren, dvs. i sjön intill detaljplanen. Avtalet gällde från 2011-10-15 fram till och med 2014-10-15, och därefter förlängs upplåtelseperioden med 3 år i sänder om inte uppsägning sker senast 6 månader före respektive upplåtelseperiods slut. Avtalet bedöms inte påverkas av exploateringen på sådant vis att avtalet bör sägas upp eller ändras.



Inom planområdet finns det en ledningsrätt, 0188-14/29, till förmån för Norrvatten AB sedan 2014-08-13. Separat avtal kommer tecknas med Norrvatten AB angående arbete och planläggning inom ledningsrättsområdet.

Ett arrendeavtal finns tecknat med Net4Mobility HB för att ha basradiostation och antenntorn på kommunens mark. Avtalet gäller till och med 2017-06-30 och förlängs därefter 1 år i sänder med 12 månaders uppsägningstid. Detta arrendeavtal bedöms i dagsläget inte påverkas av den kommande exploateringen och behöver därmed tillsvidare inte sägas upp. Avtalet kan komma behöva sägas upp i framtiden då ett vattentorn planläggs i området.

Nordväst om Tälje 4:26 har den ena fastighetsägaren av Tälje 4:26 en nyttjanderätt att under sin livstid ha rätt till att nyttja markområdet. Nyttjanderättsområdet kommer planläggas som allmän plats. Nyttjanderättsområdet bör inte påverkas av exploateringen under nyttjanderättstiden.

Tälje 4:26 innehar en rätt som innebär att fastigheten matas med vatten från garnisonen via ventil 3022. Fastigheten Tälje 4:26 kommer få en ny anslutningspunkt för vatten, vilket kommunen anlägger och bekostar. Rättigheten kan därmed upphöra.

Soldathemmet by 51 ägs av Campus Roslagen AB och hyrs av kommunen för föreningsverksamhet. Rättigheten ligger i direkt anslutning till planområdet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

För planens genomförande uppstår kostnader för kommunen. Utgifterna uppskattas 2018 till minst 85 miljoner kronor exklusive VA. Genom intäkter från försäljningen av kvartersmark för bostäder beräknas kommunen kunna erhålla cirka 100 miljoner kronor. Investeringen för den planerade kommunala förskolan ingår inte i denna beräkning.

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen beskrivs närmare i det följande:

Förberedelse

Intentionen för Lommarstranden är att samverkansparterna gemensamt utvecklar det nya området. Alla sex samverkansparter (varav kommunen är en) delar därför på alla gemensamma kostnader avseende exploateringsprojektet Lommarstranden. I samverkansarbetets kostnader ingår bl.a. kommunens kostnader för samordning och kommunikation av



projektet, kostnader för det tidigare upprättade materialet samt marknadsföringskostnader som avser helheten. Varje part står i projektets början för en sjättedel var av kostnaderna. Denna kostnadsfördelning kommer att justeras i de kommande marköverlåtelseavtalen när fördelning av byggrätterna slutligen har bestämts.

Detaljplanearbetet inklusive erforderliga utredningar bekostas av kommunen. Detsamma gäller för övriga projektkostnader som uppstår, som t.ex. för konsultstöd och projektering.

Kommunen står för marksaneringskostnader inom planområdet, förutom för saneringen som orsakas av tvätteriverksamheten som bedrivs inom fastigheten Vaggan 1. Om sanering behövs inom kvartersmark som byggherrarna kommer att tillträda, utförs arbetet av byggherrarna mot att kommunen ersätter byggherrarna för merkostnaden vad gäller dels schaktning i förorenad mark i förhållande till normalschakt och dels kostnad för deponi av förorenade massor. Enligt tecknade samverkansavtal står kommunen för kostnader för sanering samt arkeologiska utgrävningar, flytt av befintliga ledningar och flytt av befintligt motionsspår upp till sammanlagt max 17 miljoner kronor för hela projektområdet. I det fall exploateringsgraden i projektet ökas, kommer en proportionell ökning av denna summa ske.

Inlösen av Vaggan 1 kommer ske då det planläggs som allmän plats, vilket kommer innebära en kostnad för kommunen. Även inlösen av den del av fastigheten Tälje 4:90 som påverkas av den planerade exploateringen, kan bli aktuell och innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Kommunen bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar, se även *Fastighetsbildning under Fastighetsrättsliga frågor*.

Anläggande

En kostnad för anläggande och iordningställandet av den planerade infrastrukturen samt den övriga allmänna platsmarken kommer uppstå för kommunen. Här ingår förutom kostnader för upphandling och samordning av byggandet även kostnader för markförberedande arbeten såsom sprängning och avverkning, anläggandet och finplaneringen.

Kommunen kommer tillföra förstärkning av Kommunalförbundet Norrvattens ledning där tänkta vägar kommer korsa ledningsrättsområdet, vilket innebär en kostnad för kommunen.

Även för de kostnader som kommer att uppstå i samband med de erforderliga ändringsåtgärderna av den befintliga VA-anläggningen – avsättningar till vattentornet – behöver kommunen stå för. Detsamma gäller för eventuell erforderliga ledningsåtgärder beträffande fastigheten Tälje 4:26



(ny anslutning till kommunalt VA). I det fall ytterligare befintliga ledningar behöver flyttas på grund av den planerade exploateringen, ska kommunen ta denna kostnad (detta gäller inte om ledningar har lagts på kommunal mark utan tillstånd från markägaren).

Anläggandet av den planerade förskolan kommer att innebära en kostnad för kommunen.

Byggherrarna kommer att få en kostnad i form av VA-anläggningsavgift. Byggherrarna kommer stå för kostnaderna för uppförande av ny bostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Byggherrarna kommer få en kostnad för uppförande av den sociala noden inklusive parkeringsplatserna.

Drift och förvaltning

Framtida drift och förvaltning av den allmänna platsen samt kommunens andel i den sociala noden kommer innebära kostnader för kommunen. Framtida drift och förvaltning av förskolan i området kommer innebära en kostnad för kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

VA-kollektivet kommer få kostnader avseende dagvattenparken i entréområdet, ny dagvattendamm, ledningar, pumpstation, vattentorn, överföringsledning samt drift- och förvaltningskostnader för VA-kollektivets anläggningar. VA-kollektivet kommer få en intäkt via anläggningsavgifter samt bruksavgifter.

Norrtälje Energi AB kommer få kostnader avseende anläggning av nya ledningar i området och anläggning av transformatorstation, samt drift- och förvaltningskostnader av dessa. Norrtälje Energi kommer få en intäkt genom anslutnings- och bruksavgifter.

Campus Roslagen AB kan komma att drabbas av kostnader i form av mark som förloras om politiskt beslut innebär ändring av fastighetsgräns genom ägandedirektiv.

Vaggan 1 kan få kostnader i form av flytt av verksamheten samt för sanering. Det kommer uppstå en intäkt för Vaggan 1 via markförsäljning (inlösen).

Tälje 4:62 kommer ej få kostnader som uppstår i samband med exploateringen, enligt beskrivning i denna planhandling. Tälje 4:26 marknadsvärde ökar i och med planläggning som kvartersmark sker på fastigheten.



KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Fastigheten Tälje 4:62 ägs av kommunen. Konsekvenserna för kommunen har beskrivits ovan.

Vaggan 1 som idag är planlagd som småindustri kommer planläggas som allmän platsmark, fastigheten skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Tälje 4:62. Detta innebär att kommunen kommer att lösa in fastigheten och verksamheten behöver flyttas.

Tälje 4:26 kommer att få en närmiljö av stadsstruktur med bostadshus tätt in på. Genom planläggning som kvartermark för bostäder kommer markvärdet på den idag icke-planlagda fastigheten att öka. Tälje 4:26 matas idag med vatten från Garnisonen. Fastigheten kommer i samband med exploatering att få en ny anslutningspunkt.

Andra berörda

Lommarstranden kommer att tillgängliggöra området för allmänheten och Lommarens strand kommer kunna nyttjas bättre än det görs idag. Lommarstranden kommer utvecklas med fokus på barn. Hyresrätter kommer byggas inom planområdet, vilket motsvarar ett av kommunens politiska mål. Blandad upplåtelseform och bebyggelseyp i Lommarstranden ökar möjligheten för samtliga kommunens invånare att bo i området.

Den mycket bristfälliga dagvattendammen ersätts av en dagvattenpark vilket medför en förbättring av hantering av dagvatten. Kommunen kommer att hantera de nu dokumenterade markföroreningarna så att de inte sprids vidare. Tillgängligheten till Norrvattenledningen säkerställs via ledningsrätten. Den planerade överenskommelsen kommer att reglera eventuella kostnader och ansvarsfördelning mellan Norrvatten AB och kommunen för framtida drift och underhåll.

Ett delområde av *Lommarens sänkningsföretag av år 1885/86 med ändringar införda vid omprövning år 2005* berörs av planläggningen. Kommunen kommer innan planens antagande att ansöka om upphävande av berörd del av markavvattningsföretaget då det blir kommunalt verksamhetsområde för dagvatten så att markavvattningsföretaget inom planområdet inte längre fyller någon funktion eftersom vattnet tas om hand av kommunen i stället.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Elisabeth Frostklinga
Planarkitekt

Sofi Tillman
Exploateringsingenjör