



NORRTÄLJE
KOMMUN



SAMRÅDSFÖRSLAG
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG
ANTAGANDEHANDLING

2008-12-15
2009-06-30

Detaljplan för SOLBACKA STRAND, fastigheterna
Tälje 3:80-82, 3:202-204, 3:237 samt del av Tälje 3:1 i
Norrtälje stad

Dnr 07-10079.214
Ks 07-700

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
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-12-15
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2009-06-30
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för SOLBACKA STRAND, fastigheterna Tälje 3:80-82, 3:202-204, 3:237 samt del av Tälje 3:1 i Norrtälje stad

Dnr 07-10079.214
Ks 07-700

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan
- Rapport från SMHI
- Bullerutredning
- Grundundersökning
- (MKB från samrådsskedet)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse söder om Vätövägen mellan Grindområdet och skyddszonen 500 meter från reningsverket. En övergripande gång- och cykelväg från hamnen mot Långgarn skall också säkerställas.

Området nås över en tillfart från Vätövägen. På den öppna tidigare jordbruksmarken närmast Grindområdet föreslås småhus i ett och två plan. På den skogklädda höjden där Tellegården nu ligger föreslås fyra lamellhus i femvåningar med 60 lägenheter och tre punkthus i sex våningar med 69 lägenheter samt ett punkthus med sju våningar och 27 lägenheter. Norr om dessa föreslås en byggnad i tre våningar för äldreboende med 54 platser. Den öppna marken söder om Vätövägen och väster om nuvarande väg till



kolonilotterna föreslås få tas i anspråk för handel eller skola. Befintlig GC-väg vid Vätövägen ingår i planen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget cirka två km nordost om Norrtälje stadscentrum. Planområdet gränsar i väster mot Grindområdet, i norr mot Vätövägen, i öster mot angöringsvägen till koloniområdet på Tälje 3:84, koloniområdet och den öppna marken söder om detta. I söder går planområdet ner till den norra gränsen på Tälje 3:57 och öster om denna strax norr om befintlig tryckavloppsledning.

Areal

Planområdet omfattar 13,9 ha mark.

Ägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Solbackastrand AB inom en nyligen bildad exploateringsfastighet Tälje 3:81.

Fastigheterna Tälje 3:80, 3:82, 3:202, 3:203, 3:204 och 3:237 ägs av Norrtälje kommun. Av dessa fastigheter utgör Tälje 3:203, 3:204 och 3:237 donationsjord med nyttjanderätt för bolaget.

Den del av den kommunägda marken som kommer att utgöra kvartersmark skall förvärfvas av bolaget. En förutsättning för detta är att den kommunala verksamheten på Tellegården får en ersättning på annan plats. Den del av bolagets mark, som ingår i den allmänna platsmarken vid stranden överförs till kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I den **fördjupade översiktsplanen - Utvecklingsplan för Norrtälje stad** - antagen av fullmäktige 2004-03-29, är det berörda området betecknat som bebyggelseområde huvudsakligen för bostäder. Undantaget är dock det långa skiftet Tälje 3:236 närmast Grindområdet, vilket är angivet som odlingsmark, bland annat med syftet att bevara kontakten mellan Solbacka / Vätövägen och Norrtäljeviken genom att hålla sikten i dalgången fri.

Detaljplan

Detaljplan saknas för området. I väster gränsar förslaget mot grönområden i detaljplanerna för Grindområdet och Vårdbo i kvarteret Linet och i öster



mot detaljplan för koloniområdet och naturmark med bland annat värdefulla ekar.

Strandskydd

Strandskydd gäller intill 100 meter från strandlinjen.

Kommunala beslut

Program för detaljplanen har varit utsänt för samråd under juni-juli 2007. Samrådsredogörelse för detta har godkänts av kommunstyrelsen den 14 januari 2008. I samrådsredogörelsen föreslagna utredningar ligger till grund för planförslaget. Avvikelser från programförslaget redovisas nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR



Vy mot norr över sluttningen mot Tellegården. Till höger naturmarken med ekar norr om koloniområdet.

Mark och vegetation

Naturförutsättningarna för planområdet omfattar två markanta naturtyper: dels den öppna jordbruksmarken i den västra och södra delen, dels den skogbevuxna höjden i planområdets nordöstra del kring Tellegården – tidigare Emmaus. Den öppna marken sluttar svagt mot söder från +6 meter vid



Vätövägen till +1 meter i höjd med koloniområdet. De resterande 300 meter till stranden ligger delvis under 1-meters nivån. Höjden i nordost ligger som högst på +11 meter. På den södra delen av denna höjd liksom på Tälje 3:84 finns 24 inmätta, värdefulla ekar. 17 av dessa kan bevaras men sju berörs av vägdragning och parkering. Den norra delen av höjden är barrskogsdominerad med inslag av löv. I utvecklingsplanen för Norrtälje stad från 2004 är skogshöjden på Tälje 3:57 markerat som område med stort naturvärde, beskrivet som ekbacke med rik lundflora, - av samma typ som Lindholmens naturreservat.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning har gjorts av Sweco på den södra delen av den öppna marken där småhusen planeras. Undersökningen visar att grundförhållandena är svåra med mycket lös lera och varierande djup mellan en till fem meter till fast botten av friktionsjord eller berg. För fortsatt projektering behövs kompletterande sonderingar för kontroll av bergytans nivåer och lerans mäktighet samt grundvattennivåer. Markuppfyllnad kan leda till stora sättningar, vilket måste beaktas med avseende på ledningar och vägbyggnad. Därutöver har i oktober -08 tagits fram ett översiktligt förslag till grundläggningsåtgärder. Se bifogad rapport från KA Ekstedt Konsult AB.

Radon

Någon radonundersökning har inte gjorts. Föreslås göras i anslutning till byggnadsprojekteringen eller ytterligare geotekniska undersökningar.

Havsvattennivå

SMHI har på uppdrag av Norrtälje kommun och Solbackastrand AB gjort en bedömning av framtida vattenstånd i Norrtäljevikens inre del med hänsyn till bland annat klimateffekter. Sammanfattningsvis anges i rapporten att medelvatten ytan år 2100 kan komma att ligga på mellan -61 cm till -13 cm i RH00. Den övre nivån, -13 cm, är det så kallade "high case" för Östersjön. Dagens medelvattenyta ligger på -39 cm i RH00.

I framtiden kan höga vattenstånd återkomma oftare på grund av ökad stormfrekvens. För Norrtäljes del kan hundraårsvattenståndet komma att ligga på +1,2 meter i RH00 eller med sammanfallande hård östlig vind på +1,40. Statistiskt kan vi inom de närmaste hundra åren få havsnivåer på över 1,5 meter över dagens medelvattennivå. Med 40 cm marginal i förhållande till detta bör bostadshus inte läggas med underkant betongkantbalk lägre än +1,8 meter i RH00.

Kulturmiljö

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet och inte heller någon bebyggelse med egentliga kulturmiljövärden. Tellegårdens byggnader kan dock ge miljövärden åt en ny bebyggelse.



Tellegården från väster

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet omfattar dels ett bostadshus och ett uthus i skogshöjdens sydvästra hörn på fastigheten Tälje 3:58, dels Tellegården på Tälje 3:202 med en huvudbyggnad, tre äldre bostadsannex och två nytillkomna byggnader med fyra lägenheter. Gården används för särskilt boende i kommunens regi. På den östra fastigheten Tälje 3:237 står ett mindre bostadshus och lagårdsbyggnad kvar, båda i så dåligt skick att de måste rivas.

Exploateringen förutsätter att Tellegårdens verksamhet flyttas.

Ny bebyggelse

På den öppna marken mellan Vätövägen och 150 meter från stranden och mellan skogshöjden och gränsen mot Grindområdet föreslås småhusbebyggelse: på den norra delen 29 smala tomter med gavelställda hus i två våningar och på den södra delen 33 gavelställda hus i ett och två plan men med något bredare tomter. Alla byggnader är tänkta att uppföras som gruppbebyggelse. Bebyggelsen försörjs med ett rundkörningsbart vägnät utan återvändgator. För att undvika risken för skador vid extremt högt vattenstånd, görs markuppfyllnader på den mest låglänta delen i söder, så att ingen



byggnad läggs med underkant betongkantbalk lägre än +1,8 meter.

Utöver utblicksmöjligheten från Vätövägen över tvåvåningshusen lämnas en ”grönkil”, som vidgar sig mot vattnet och binder samman den övre delen med den nedre med en gång- och cykelväg. Här anläggs också ett avrinningsdike, som slutar i en sedimenterings- och utjämningsdamm för dagvattnet, innan det via ett breddavlopp vid behov rinner ut i befintligt dike i gränsen mot Tälje 3:84.

Förslaget avviker i denna del från programmet med utökning av kvartersmarken dels närmast Vätövägen, dels något längre söderut på den öppna marken, vilket ger plats för 62 småhus jämfört med 53 i programmet.

På skogshöjden föreslås i slutningen närmast åkermarken fyra lamellhus i fem våningar med sammanlagt 60 lägenheter. Ovanför och i ”luckorna” mellan dessa redovisas tre punkthus i sex våningar med 69 lägenheter totalt. Alldeles väster om gaveln på den gamla ladugårdsbyggnaden föreslås ytterligare ett punkthus i sju våningar med 27 lägenheter. De nya byggnaderna placeras så att tre av Tellegårdens byggnader kan bevaras och med beaktande av inmätta ekar. På platån väster om Tellegårdens nuvarande anslutning till Vätövägen föreslås en vinkelformad byggnad i tre våningar för vårdboende med 54 platser. Tillfart till de fyra lamellhusen sker från ”rundkörningsslingan”. De övre punkthusen och vårdhemmet nås via en angöringsväg med samma anslutning till Vätövägen som för småhusen, vilket skiljer sig från programmet.

Förslaget avviker i denna del från programmet även med det fjärde punkthuset i sju våningar, vilket ger totalt 156 lägenheter mot i programmet 129.

På den öppna marken i planens nordöstra hörn föreslås en byggrätt för handelsändamål på högst 800 m² med parkering för cirka 90 bilar. Om handel inte blir aktuell föreslås skoländamål som alternativ markanvändning.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning skall säkerställa god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor. Kraven på tillgänglighet för funktionshindrade enligt gällande lagstiftning skall uppfyllas vid alla bostäder.

Service

Närmaste livsmedelsbutik är Konsum cirka 600 meter väster om planområdet. Norr om Vätövägen vid planområdets nordöstra hörn finns barndaghem. Sådant kan också komma att etableras i markvåningen på något av punkthusen inom planförslaget. Inom Grindområdet finns Grindskolan och Parkskolan. Möjlighet att etablera en ny livsmedelsbutik föreslås i planens nordöstra hörn. Alternativt kan detta hörn tas i anspråk för skola.



FRIYTOR

Lek och rekreation

Lekytor för småbarn iordningställs i anslutning till punkthusen. En bollplan finns på parkmarken väster om planområdet vid kvarteret Kornet. Härutöver finns delar av skogshöjden kvar för fri lek.

Ett gång- och cykelvägnät binder samman området mot Vätövägens gång- och cykelväg, Grindområdet och den planerade gång- och cykelvägen längs stranden mot Långgarn.

”Grönkilen” har kommit till för att skapa en fri siktlinje utan byggnader från Vätövägen ned mot vattnet. Grönkilen vidgar sig mot vattnet. Dess funktion är:

- att vara en naturmark med varierande låg vegetation för rumsbildning ar och spännande miljöer och en naturlig friyta för vuxna och barn,
- att binda samman den övre delen med stranden genom en gc-väg i en vänlig miljö,
- att omhänderta dagvatten från omgivning och byggnader på ett naturligt och miljövänligt sätt genom fördröjning, innan det når Norrtälje viken.

Naturmiljö

Av naturmiljö inom planområdet återstår delar av skogshöjden kring f d Tellegården. Planområdet angränsar i det sydvästra hörnet till skogshöjden med den rika lundfloran på Tälje 3:57 öster om Vårdbo. På Tälje 3:84 norr om kolonistugorna och utanför detta planområde finns en värdefull skogssluttning med en rik flora. De två områdena utgör allmän platsmark / NATUR i gällande detaljplaner.

”Grönkilen” och all övrig grönullustrerad mark i anslutning till bebyggelsen samt gc-vägar avses utgöra kvartersmark som inte får bebyggas och ges egenskapsbeteckning som ”park”, ”lek”, ”natur” eller gc-väg. Denna ”grönmark” skall också utgöra gemensamhetsanläggning för hela området. Möjlig framtida gc-väg mot Långgarn läggs i en smal markremsa vid den södra plangränsen som allmän platsmark/NATUR med kommunen som huvudman. Den ansluter till befintlig gc-väg vid Tälje 3:57. Även markremsan mellan kvartersmarken och Vätövägen redovisas som allmän platsmark/NATUR, med gc-vägen som egenskap. NATUR-marken inrymmer även befintliga teleledningar.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Planområdet försörjs med en ny anslutning till Vätövägen i en trevägskorsning 50 meter öster om Planetvägens anslutning - Solparksvägen. Från den-



na byggs vägslingor som försörjer småhusen; för den norra gruppen Sol-slingan och för den södra Solbacka strandväg och Solgränd. Skogshöjden med de fyra övre punkthusen och serviceboendet nås via Terrassvägen, som ansluter till Solparksvägen 45 meter söder om anslutningen till Vätövägen. Terrassvägen ges även en anslutning mot öster till befintlig väg till koloniområdet för att underlätta för servicetrafik och för att minska antalet väntersvängningar på Vätövägen, om handel etableras i hörnet mot Vätövägen. Nuvarande uppfart till Tellegården stängs. Handels- eller skolområdet nås över nuvarande tillfart till koloniområdet, vilket förutsätter en förstärkning av berörd del av vägen.

Gatorna byggs med fem meter bred körbana och förses med 1,5 respektive 0,5 meter breda "vingar" för bland annat snöröjning. Trafikhinder i form av avsmalningar föreslås på några "raksträckor" för att bidra till lägre hastighet. Förslagsvis bygger exploatören gator samt vatten och avlopp, lämnar över VA-anläggningarna till kommunen och bildar en samfällighet för gatorna. Framkomlighet för sopbilar och närhet till soptunnor eller eventuellt sophus beaktas vid byggprojekteringen. Med rundkörningssystemet skall inga backrörelser behövas.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinjen passerar på Vätövägen. Hållplats finns vid gångporten 100 meter öster om nuvarande anslutningsväg mot koloniområdet. Den nås på befintlig GC-väg utmed Vätövägen. För buss mot centrum finns en gångport under Vätövägen. Från planområdets nordvästra hörn nås Solbackaområdet via befintlig gångport och även en hållplats 90 meter in på Planetvägen. Stadsbussen passerar även på Grindvägen. Busstrafik i planområdet är inte planerad.

Parkering

På småhustomterna finns plats för två bilar/fastighet. I anslutning till flerbostadshusen ordnas parkering med 1,2 bilplatser/lgh. För seniorboendet finns 30 bilplatser.

Gångvägar

Gångvägarna är grusade och leder genom planområdet för att på bästa sätt skapa naturliga knut- och målpunkter för barn och vuxna. Gångvägar sträcker sig från väst till öst, från norr till söder, från Vätövägen till stranden. Utefter Norrtäljeviken finns en gc-väg som leder till området från Norrtälje hamn och kan senare få en förlängning mot Långgarn.

STÖRNINGAR

Trafikbuller

En bullerberäkning från trafiken på Vätövägen har gjorts av ACAD International. Se bilaga. Med en 1,05 meter hög och 250 meter lång bullerskärm



placerad 1,5 meter från körbanekanten på Vätövägen visar utredningen att medelljudnivån för samtliga hus understiger 55 dBA, även för den andra våningen på byggnaderna närmast Vätövägen. För att klara kravet för det föreslagna vårdboendet med tre våningar behövs en 1,80 meter hög och cirka 170 meter lång skärm. Det övre planets nordöstra hörn får då ändå användas för gemensam funktion.



SOLBACKA STRAND NORRTÄLJE VY 2 2008-10-29

STUDIO 111

Ljus

Eventuella störningar av ljus från bilar på Planetvägen som kör ut på Vätövägen elimineras med föreslagen bulleravskärmning 1,05 meter över vägbanan.

Lukt

Med 500-metersavståndet från avloppsreningsverket bedöms störningar därifrån ligga inom godtagbara nivåer, även vid planerad utbyggnad av reningsverket, varvid ny teknik bör kunna minska risken för störningar. Vid kontroll i november 2007 hos Veolia Vatten AB hade inga klagomål om luktstörningar från Lindholmens reningsverk kommit in under tiden efter 2004.

RISKER

Transporter

Det förekommer inga transporter med farligt gods på berörd del av Vätövägen.

Översvämning

Risken för översvämning vid extrem vattennivå är redovisad i SMHI's rap-



port. Risken är beaktad i planförslaget genom markuppfyllnad, så att bottenbjälklag i de lägst belägna delarna kommer över risknivån.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Tryckavloppsledning från staden mot reningsverket ligger cirka 130 meter från stranden. För befintliga VA-ledningar från Solbackaområdet norr om Vätövägen läggs ett område in i planen. För VA-ledningsplan med pumpstationer finns två alternativ enligt bilaga. I avvaktan på färdigställande införs en generell planbestämmelse om krav på minst 50 meters avstånd mellan pumpstation för avlopp och byggrättsområde.

Dagvatten

Befintliga dagvattendiken läggs om och samlas till ett nytt dike i "grönkielen" genom småhusområdet. Innan vattnet når Norrtäljeviken passerar det en oljeavskiljare och fördröjningsdamm söder om småhusområdet. Dammarna avses även ge ett estetiskt värde i landskapet.



Ex på öppen dagvattenavledning i Augustenborg i Malmö. Bilderna hämtade från Examensarbete 2005 av Weronica Andersson vid avd för Vattenförsörjnings- och avloppsteknik vid Lunds Tekniska Högskola.

Värme

Bebyggelsen föreslås värmeförsörjas med fjärrvärme. Anslutning kan göras från fastigheten Grind 2, norr om Marcuskyrkan.



El

Erforderlig utbyggnad av elförsörjning inklusive erforderlig transformatorstation görs i samråd med Norrtälje Energi AB.

Tele, bredband

Norrtälje Energi AB och TeliaSonera Skanova Access AB erbjuder fiberanslutning.

Avfall

Sophämtning skall ordnas så att den kan göras utan backningsrörelser. Intill anslutningsvägen i den östra kanten på skogshöjden föreslås en gemensam källsorteringsstation.

MILJÖFRÅGOR

Behovsbedömning

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen ska kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

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

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Bedömningen görs även utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i miljöbalkens 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

BARNKONSEKVENSER

GC- vägar

Låg- och mellanstadieskolor i Grindområdet nås på gc-vägar, som korsar



planområdets egna gator och Grindvägen. Målpunkter norr om Vätövägen nås över två planskilda korsningar.

Vattenpark

Barnsäkerheten vid vattenparkens dammar tillgodoses med ”obekväm” markbeläggning och hindrande vegetation. Skall dammarna ge ett estetiskt tillskott till naturmiljön måste staket eller stängsel undvikas.

Lekmiljö

Planförslaget har förutsättningar att ge en väl varierad lekmiljö. Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i Norrtäljes utkant, lämpade för spontan lek och utevistelse. Själva planområdet är åkermark som inte i någon större utsträckning har kunnat användas för barnens utevistelse. För barnen ger området möjligheter till en trygg och harmonisk uppväxtmiljö. Närheten till natur ger stor möjlighet till utomhuslek, som stimulerar barns kreativitet.

PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Övergripande mål

I överensstämmelse med utvecklingsplanens mål om bostadsutbyggnad.

Natur

Förslaget medför ofrånkomligen en förändrad landskapsbild även om strukturen med inramning av den plana marken med skogsområden består. Föreslagna flerbostadshus placeras med beaktande av inmätta ekar. Angränsande ädellövsområden blir en tillgång för boende i området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det tillskott av avloppsvatten till reningsverket som exploateringen medför, ingår i den kapacitetsreserv, som från miljösynpunkt beträffande påverkan på Norrtäljeviken är godländig för reningsverket. Planområdets påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms således ligga inom godtagbara värden.

Dagvatten

Med föreslagen hantering med oljeavskiljare och dammar av dagvattnet från området och även till stor del från Solbackaområdet kommer förmodligen näringsläckage till Norrtäljeviken att minska i förhållande till dagsläget.

Trafik

Förslaget ger ett tillskott av trafik på Vätövägen och till dess Västra vägen är byggd även på Estunavägen och Stockholmsvägen. Dagens trafikmängd på Vätövägen uppgår till 10 000 fordon/ dygn. Med i snitt 1,5 -2 bilresor /dygn och lägenhet ger de 220 bostäderna ett tillskott på Vätövägen med 660 - 880 fordon/ dygn. Därtill kommer trafik till eventuell affär och till för-



skola. Den trafikmängd planförslaget alstrar kan högst nå upp till 2000 fordon/ dygn och bedöms därmed inte förändra den upplevda bullernivån kring Vätövägen.

Skolor

Behovet av skollokaler behöver klarläggas.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Den föreslagna exploateringen **beträffande bostadsbebyggelsen** bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas enligt kraven i PBL 5 kap 18§ för denna del av planförslaget.

Vid behovsbedömningen har följande beaktats:

- Den jordbruksmark som tas i anspråk ingår inte i någon ekonomiskt bärkraftig jordbruksrörelse.
- Landskapsbilden påverkas genom att sammanhållen bebyggelse enligt förslaget kommer att etableras dels på öppen mark, dels i skogsmark som glesas upp. Med hänsynsfull placering av punkthusen och lämplig dragning av vägar och parkeringsytor bevaras flertalet av de värdefulla ekarna och därmed ekbackskaraktären. Med föreslagna enplansbyggnader på den nedre delen och med ”grönkilen” i dalgången bevaras utblicken mot Norrtäljeviken.
- Ekbacken med en rik lundflora på Tälje 3:57 ligger oförändrat kvar som allmän plats men kan komma att frekventeras mer än idag.
- Inga väsentliga rekreationsvärden försvinner. Förslaget ger möjlighet att utveckla gångförbindelser och cykelstråk mot Långgarn.
- Lanspråktagandet av marken för boende bedöms inte medföra några risker för hälsa och säkerhet eller beröra några naturresurser.
- Den trafik som alstras ger inga störningar för befintlig bebyggelse och bedöms vara utan påverkan på miljökvalitetsnormer.
- Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvalitetsnormer avseende Norrtäljeviken. Det tillskott av avloppsvatten till reningsverket som exploateringen medför, ingår i den kapacitetsreserv, som från miljösynpunkt beträffande Norrtäljeviken, är godkänd för reningsverket.
- Från hållbarhetssynpunkt ansluter förslaget till befintlig infrastruktur.
- Planområdet anknyter till befintligt bebyggelse med närhet till buss- trafik.
- Det får anslutning till befintligt fjärrvärme- samt vatten- och avlopps nät.
- Området är således väl lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Samråd om denna bedömning har skett med Länsstyrelsen under programremissen.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genom förändetid

Planen föreslås få en genomförandetid på 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Huvudman

Kommunen föreslås vara huvudman för den allmänna platsmarken /NATUR söder om kvartersmarken med gc-vägen som framtida fortsättning mot Långgarn. Detsamma gäller för markremsan mellan kvartersmarken och Vätövägen där också bullerskärmen ligger.

Genomförande beskrivning

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

MEDVERKANDE

Plandisposition och utformning har tagits fram av Studio 1-11 genom ark SAR/MSA Jan Hardenborg och ark MSA Maria Hjort i samråd med ledningskontoret.

LEDNINGSKONTORET

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Kristina Nitsch
Planarkitekt

Norrtälje

Ingemar Stråe
Ark MSA