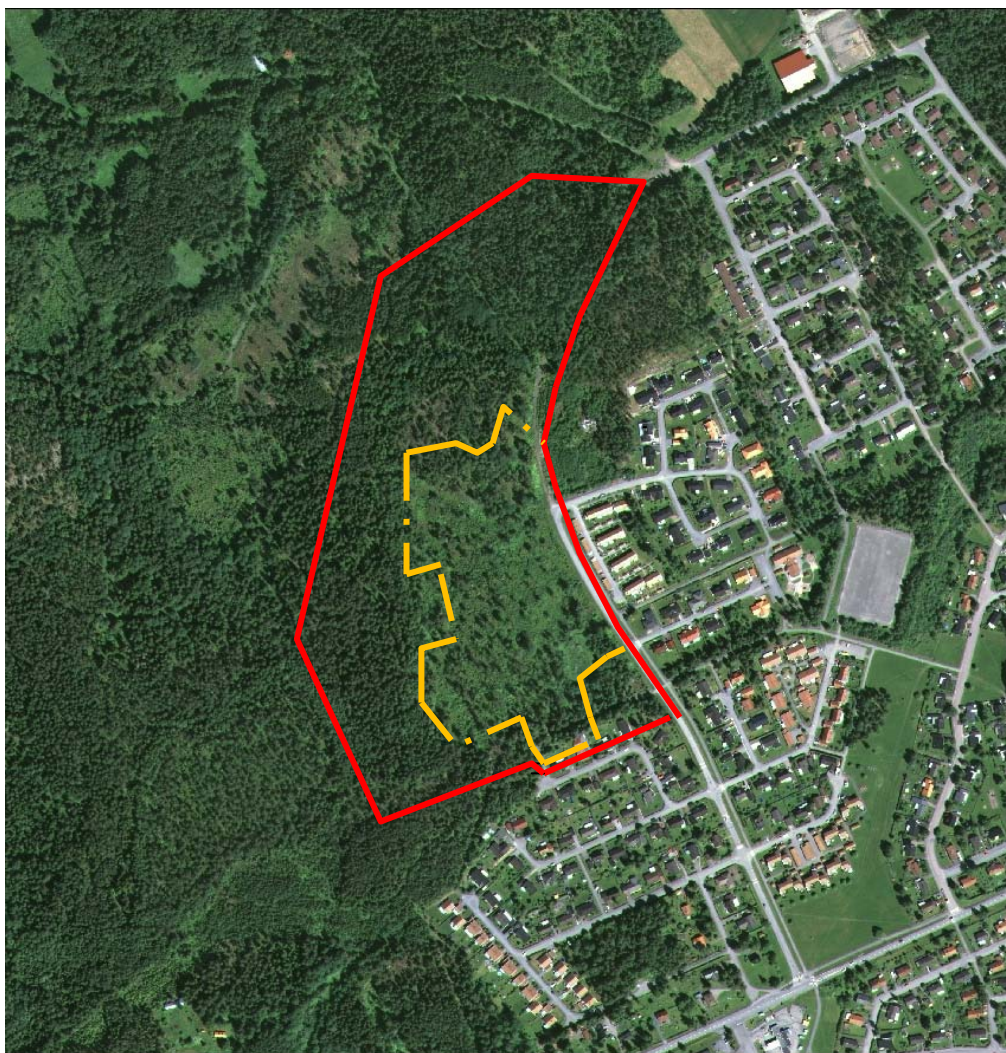




NORRTÄLJE
KOMMUN



SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-05-11
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2010-02-19, rev. 2010-10-14
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för VÄSTERTORP NV, del av RIMBO- TOMTA 7:1 och 3:24 i Rimbo församling

Dnr 91-834.214
Ks 07-393

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

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Illustrationsplan

Fastighetsförteckning

Arkeologisk förundersökning SAU Rapport 2008:3 och

Översiktlig naturinventering, Norrtälje Naturvårdsstiftelse sept 2008

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till en fortsättning av bostadsutbyggnaden i Rimbo i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Rimbo både från 1991 och från den senaste från 2010.

För att få en blandning av boendeformer innehåller förslaget både tomter för enbostadshus och radhuslägenheter; 21 enbostadshus och 27 radhuslägenheter. Radhusen läggs närmast Västertorpsvägen för att med carportlängor och plank få ett bullerskydd mot framtida trafik.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i tätortens nordvästra del. Det ansluter i öster till Västertorpsvägen och gränsar i söder mot befintlig bebyggelse vid Hubertusvägen. I väster avgränsas området av sumpskogsområde, som i naturinventeringen bedömts som värdefullt.

Areal

Planområdet omfattar 10 ha mark, varav 3,5 ha utgör kvarters- och gatumark.

Ägoförhållanden

Planområdet utgör del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 och del av Rimbo-Tomta 3:24, vilka är i kommunens ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är redovisat för bostadsändamål i den fördjupade översiktsplanen för Rimbo, antagen av kommunfullmäktige 91-04-02. Det överensstämmer också med en dispositionsskiss från 1977 för Östra Ekeby-Västertorp. I en ny fördjupad översiktsplan för Rimbo, som har varit utställd under våren 2010 ligger det aktuella planområdet kvar.

Detaljplan

En äldre detaljplan för området upphävdes 1979.

Kommunala beslut

Ett ursprungligt planförslag från 1994 fullföljdes inte efter samrådet på grund av marknadssituationen. Då efterfrågan av tomter för småhus nu är stor har kommunstyrelsen och byggnadsnämnden beslutat att planen skall tas fram snarast. Med hänsyn till tidsutdräkten och senare förändringar på grund av arkeologisk utredning och naturinventeringen har ett nytt samråd genomförts. Med hänvisning till det tidigare förslaget och till den fördjupade översiktsplanen bedömdes inte att något programskede behövdes.

Behovsbedömning

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft i juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen skall kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen skall 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 skall en 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.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan.

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

Dels görs bedömningen utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke 3 och 4, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet 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.

Preliminär bedömning beträffande aktuell detaljplans miljöpåverkan.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap 18 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats

- att den totala effekten av planen för 21 småhus och 27 radhuslägenheter är måttlig i förhållande till Rimbo tätort som helhet och till angränsande naturområden. Tillkommande bebyggelse utgör en planmässig komplettering till tätorten.
- Med föreslagen utformning bedöms bebyggelsen inte få någon påverkan på angränsande skyddad sumpskogsmark, vilken enligt Norrtälje Naturvårdsstiftelses inventering, med den nu föreslagna kvartersavgränsningen inte berörs av exploateringsmark. Avgränsningen av sumpskogen har mätts in med GPS tillsammans med kommunekologen.
- Landskapsbilden påverkas genom att bebyggelsen etableras på idag uthuggen skogsmark med delvis tätt slyuppslag och delvis använt som närströvområde.
- Det nu reducerade planförslaget bedöms inte ge någon påverkan på några speciella värden i naturen.
- Berörd fornlämningen är förundersökt med komplettering och avgränsning. Bebyggelsen har anpassats till de nyupptäckta fornlämningarna.
- Friluftslivets intressen påverkas marginellt. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.
- Genom att dagvatten från tomtmark tas om hand på tomtmarken förändras inte vattenbalansen för sumpskogen. Dagvatten från ga-

- tumark avleds via kommunens dagvattennät. Under förutsättning att dagvattnet renas innan det släpps till Långsjön har exploateringen heller ingen påverkan på vattenkvalitetsnormerna för Långsjön.
- Planen berör inga riksintressen.

Förutsättningar och förändringar

Mark, vegetation

Kvartersmarken ligger tämligen plant, men den östra halvan sluttar svagt mot Västertorpsvägen i öster. I nordost går kvartersmarken upp på en skogsklädd södersluttning av en bergknalle med hållmark norr om den tänkta bebyggelsen. Större delen av planområdet består av moränmark bevuxen med ungskog av både barr- och lövträd, som växt upp efter avverkningen på 1990-talet. På höjden i norr växer dels en glesare blandskog och dels mot norra kanten en gles tallskog på hållmark. Väster om planområdet löper ett fuktstråk från norr till söder med en från naturvårdssynpunkt värdefull opåverkad sumpskog dominerad av klibbal, glasbjörk med inslag av gran och tall. Avgränsningen av området har gjorts med stöd av den naturvårdsinventering som finns med i planen samt att kommunekologen har varit ute i fält tillsammans med mätavdelning och med GPS mätt in punkter där gränsen för sumpskogen går. Den är inmätt med vad som är sumpskogsmarkens utbredning vid högsta förutsägbara vattenstånd. Träden har sedan 10 år varit utsatta för vindpåverkan då träden öster om sumpskogen togs bort för 10 år sedan. Länsstyrelsen har granskat inmätningen och konstaterar att det inte finns anledning att pröva detaljplanens åtgärder i förhållande till markavvattningsförbudet.

Kommunen bedömer att tillräckligt avstånd finns för stigar i området.

Ytterligare drygt 100 meter väster om planområdet ligger ett större sankmarksområde. En plan, öppen ängsglänta finns i det sydöstra hörnet, där en bollplan kan anläggas.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har gjorts av VBB -VIAK. Grundläggning kan ske på normalt sätt med plattor i

torrskorpelera och morän. Torv och gyttja skall schaktas bort där det förekommer.

Radon

Enligt den geotekniska undersökningen bör med hänsyn till radonhalten konventionell grundläggning utföras radonskyddande, det vill säga med tätning i grunden av rörgenomföringar och eventuella fogar. Gäller för både grundläggning med plattor på mark och med krypgrund.

Fornlämningar

Inga fornlämningar fanns tidigare noterade inom området, men i en antikvarisk utredning, som gjordes under 2006 påvisades fem arkeologiska objekt, varav tre låg utanför då föreslagen kvartersmark. Länsstyrelsen beslöt att tre av objekten, med fynd av skärvsten, skulle avgränsas vid en arkeologisk förundersökning. Denna genomfördes under 2007 av Societas Archaeologica Upsaliensis, SAU. I utredningen avgränsades de två norra objekten 1 och 2, av vilka objekt 1 helt ligger på föreslaget grönområde och objekt 2 låg på kvartersmark som inte får bebyggas. Det 3:e objektet längst i söder, också på föreslaget grönområde, var mycket litet och mättes inte in. Marken kan exploateras. Förundersökningen kompletterades i augusti 2008, vilket medförde en mindre utökning av objekt 1. Länsstyrelsen har nu beslutat om avgränsning av objekt 2. I här aktuell plan lämnas objekten utanför kvartersmark men inom grönområde.

Bebyggelse

Planförslaget rymmer 21 tomter för friliggande enbostadshus och 27 radhuslägenheter. Radhusen är grupperade mot Västertorpsvägen på samma sätt som i etapp 1 öster om vägen med carportlängor och plank som bullerskärm närmast vägen, vilket erfordras om Västertorpsvägen förlängs enligt den fördjupade översiktsplanen.

Villatomterna har valts relativt stora, 930-1000 kvm, för att underlätta bevarande av befintliga träd. Tomtmarken har begränsats så att sumpskogen i väster och hållmarksskogen i norr inte berörs av exploateringen.

I avsikt att ge någon stadga åt gaturummen föreslås att byggnaderna på gatornas västsidor skall placeras med långsidan i förgårdslinjen. Detta ger naturligt bästa möjlighet till skyddad uteplats i väster-söderläge. På östsidan av gatorna bör husen även kunna placeras med garagelångsida eller husgavel i förgårdslinjen för att fullgott uteplatsläge skall bli möjligt.

Byggnadssektionen föreslås få variera från ett plan med vind vid en största husbredd av 8,6 meter (normalbredd typhus 8,3 meter) till fulla två plan utan vind vid högst 4,4 meter husbredd. Avsikten är att underlätta ett nytänkande inom småhusproduktionen med plats för äldre byggnadstradition utöver det utbredda enplanshuset. Den variationen i vägglivshöjd detta ger möjlighet till motiverar ytterligare behovet av att byggnaderna placeras i förgårdslinjen för att hålla ihop gaturummet. I samma syfte föreslås att fasadmaterialet skall vara träpanel och att tak skall kläs med röda takpannor.

Radhusen får uppföras i två våningar. Samtliga lägenheter är orienterade med uteplats i söder- eller västerläge.

Byggmateriel skall så långt möjligt vara återvinningsbart och icke allergiframkallande.

Service

Någon service inom området är inte planerad. Gångavstånd till Rimbo centrum är ungefär 1,9 km och till Bålbroskolan 1 km.

Friytor

I anslutning till radhusen finns plats för enkla småbarnslekplatser. I planens sydöstra hörn finns möjlighet att ordna en större lekplats gemensam för hela området. Ängen söder om gång- och cykelvägen kan användas för bollspel. Mot norr och väster gränsar området till skogsmarker. I väster passerar ett elljusspår.

Gator och trafik

Planområdet angörs med en infart från Västertorpsvägen. Radhusens parkering och angöring ligger på kvartersmark. Infartsgatan föreslås utförd med trottoar på båda sidor. Hastigheten på lokalgatorna föreskrivs begränsad till 30 km/tim.

Bostadsgatorna utförs 7,15 meter breda, varav 5,15 meter är asfaltbelagd och en meter på vardera sidan anordnas som "gräs i grus". Dessa sidoremsor behövs för möten mellan större fordon, tillfällig kantparkering och snöupplag. Syftet med den smalare asfaltbredden är att gaturummet skall upplevas mer "ombonat" och därmed även naturligt bidra till lägre hastighet. Dagvatten från gatemark leds till dagvattenledning vid Västertorpsvägen.

Vändplats för buss

I planförslagets sydöstra hörn intill ängen för bollplan illustreras en vändmöjlighet för en eventuell lokalbuss. Om Kvarntorpsområdet senare byggs ut torde en flyttning av vändplatsen dit bli aktuell.

GC-väg

Den södra gång- och cykelvägen fortsätter öster om Västertorpsvägen i en befintlig gång- och cykelväg mot Bålbroskolan på 1 km avstånd och mot centrum på 1,9 km avstånd.

Störningar

Om det i den fördjupade översiktsplanen angivna reservatet för en förbifartsled tas i anspråk, gjordes 1994 bedömningen att bullerstörningar kunde uppstå. Kontoret visade dock med en studie att förbifartsleden kunde dras mer mot väster, så att ljudnivån utomhus på de mest utsatta tomterna inte skulle överstiga 55 dBA. I planförslaget från 1994 låg förbifartens mittlinje 57 meter från närmaste kvartersgräns. I det nu aktuella förslaget ligger samma mittlinje på 100 meter från det närmast, nordvästra kvartershörnet. Bedömningen 1994 grundade sig på referenshastigheten 70 km/h och en trafikmängd på 8000 fordon / årsmedeldygn.

Dåvarande Vägverket godtog vid samråd i princip det studerade alternativläget. Om leden likväl förskjuts närmare planområdet, när en ny förstudie och arbetsplan görs, får Vägverket stå för de bulleravskärningsåtgärder och kostnader som då kan bli aktuella. Att med orientering av enbostadshus och garage på de västra tomterna minska risken för eventuella störningar bedöms inte som realistiskt. Med hänvisning till inventeringen 2008 av Norrtälje Naturvårdstiftelse är det mindre troligt att leden skulle kunna dras närmare föreslagen bebyggelse på grund av redovisade naturvärden

Risker – transporter med farligt gods

Räddningsverket med ansvar för riskhanteringsfrågor anser att en riskbedömning bör genomföras vid bebyggelse inom 100 meter från vägar med transporter av farligt gods. Då här föreslagen bebyggelse inte bedöms komma närmare eventuell ny dragning av väg 77 än 100 meter, föreligger inget behov av en särskild riskbedömning eller av skyddsanordningar. Skulle en ny förstudie, trots redovisade naturvärden, ändå sluta i en dragning av leden närmare bebyggelsen, är det rimligt med hänsyn till osäkerheten om detta alternativ, att Trafikverket står för erforderlig riskbedömning och eventuella åtgärder.

Avståndet till en sådan ny dragning av väg 77 kan komma att innebära krav på framtida skyddsåtgärder. Länsstyrelsen har nämligen i en policy från 2006 angivit, att vid framtagandet av en detaljplan inom 150 meter från led med transporter av farligt gods skall risksituationen beaktas. I Länsstyrelsens rapport 2000:01 har angivits normalfall för bebyggelse kring en sådan led. Detta avstånd kan dock ändras beroende på vad som transporteras. Det är i dag osäkert vad som kommer att transporteras längs väg 77. En bedömning av riskbilden behöver göras vid den tidpunkt då en eventuell förbifart blir aktuell.

Teknisk försörjning

VA:	Vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningssystem med självfall för avloppet mot Västertorpsvägen.
Dagvatten:	Dagvatten från gator skall avledas till anslutningspunkt vid Västertorpsvägen. Övrigt dagvatten infiltreras på tomtmark.
Värme:	Uppvärmning avses ske med vattenburen värme, med anslutning till nu framdraget fjärrvärmenät.
Sopphantering:	I anslutning till radhusens parkering skall utrymme anordnas för källsortering av sopor.
El:	Ansluts till befintligt nät. En transformatorstation anläggs vid infarten från Västertorpsvägen.

Miljöredovisning

Förslaget innebär att ca 3,5 ha avverkad blandskogsmark tas i anspråk för gator och tomtmark. Planmässigt utgör förslaget en naturlig utbyggnad av tätorten. För angränsande befintlig bostadsbebyggelse försvinner en del av nuvarande närströvområde, men tillgängligheten till skogsmark är ändå mycket god.

Genom området löper en del av ett elljusspår. Denna sträcka föreslås omlagd utanför den västra gränsen av planområdet.

I planområdet finns en hållmarkstallskog i nordost och ett sumpskogsområde på grönområdet i väster, som är av betydelse för naturvården. Med avledning av dagvatten från gator till dagvattenledning bedöms planen inte medföra någon negativ påverkan på sumpskogen, från vilken heller ingen avvattningsordnas över planområdet. Avverkning av skogen får inte ske. Detta bevakas av kommunen som markägare. Miljökvalitetsnormer för Långsjöns vatten bedöms inte bli påverkade av exploateringen, om rening av gatudagvattnet i kommunens ledningsnät ordnas av kommunen.

Avloppen från fastigheterna kommer att anslutas till befintligt ledningsnät i Rimbo. Kapacitet finns för planens omfattning.

Med ovan angivna bullerdämpande åtgärder mot Västertorpsvägen kommer bullret vid en framtida förlängning av Västertorpsvägen inte att överstiga rekommenderade värden.

Administrativa frågor

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

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Helena Purmonen
Planarkitekt

Norrtälje
Ingemar Stråe
Ark MSA