



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2019-07-18

Detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, i Rimbo församling

Ks 16-547

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen och Trafikverket anser att det är viktigt att säkerställa att kapacitets- och trafiksäkerhetsproblem inte uppstår eftersom planområdet kan ha påverkan på riksintresse väg, väg 77.

Länsstyrelsen anser att med föreslagen utformning av planen kan det finnas risk att miljökvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Till granskningsskedet behöver kommunen säkerställa att tillräckligt med kapacitet skapas för att undvika att försämringsförbud för vattenstatus överträds.

Utifrån de geotekniska egenskaperna som finns på platsen, gör Länsstyrelsen bedömningen att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till människors säkerhet eller till risken för erosion. Länsstyrelsen anser att kompletterande geotekniska undersökningar ska utföras i så stor utsträckning som möjligt inom planprocessen för att klargöra markens lämplighet.

Länsstyrelsen gör även bedömningen att det finns risk att bebyggelsen blir olämplig utifrån risk för översvämning. Till nästa planskede behöver kommunen tydligare visa att översvämning inte blir ett problem.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Under samrådsmöte 2018-03-05 på Långsjöskolan har följande synpunkter framförts:

- Sexvåningshus är för höga och möter inte befintlig bebyggelse, spec. sexvåningshuset i hörnet av Rånäsvägen-Rälsvägen.
- Det är mycket trafik i område idag, Rånäsvägen är underdimensionerat.
- Det är trångt mellan husen.
- Parkeringar måste finnas i tillräcklig utsträckning så att alla som flyttar i område har någonstans att parkera.
- Drakberget ska vara kvar.

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norttalje.se
www.norttalje.se



- Frågor om upplåtelseformer – ägande- eller hyresrätter?

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2018-02-09 – 2018-03-09. Samrådsmöte ägde rum 2018-03-05 på Långsjöskolan i Rimbo. Brev med information om samrådet och var planhandlingar finns tillgängliga har skickats till berörda fastighetsägare och kommunala nämnder. Planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtalje.se.

Detaljplaneförslaget är upprättat med standard planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolenämnden	SLL Trafikförvaltningen
Bygg- och miljönämnden	Socialnämnden
Kultur- och fritidsnämnden	Swedavia Airports
Lantmäteriet	Teknik- och klimatnämnden
LFV	Trafikverket
Länsstyrelsen i Stockholms län	Skanova
Norrtälje Energi AB	Vattenfall Eldistribution AB
Roslagens Naturskyddsförening	Fastighetsägare enligt förteckning
Roslagens Ornitologiska förening	

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Exploateringsgrad och antal våningar har minskat för att förslaget inte ska påverka MKN-vatten negativt samt att förslaget bättre ska anpassas till den befintliga miljön.
- Exploatering närmast banvallen utgår för att bevara en naturkänsla runt banvallen.
- En bullerutredning har tagits fram.
- Dagvattenutredning har reviderats utifrån det nya förslaget.
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) har reviderats utifrån det nya förslaget.
- Geoteknisk utredning har reviderats utifrån det nya förslaget.
- Yttrande, Granskning av reviderad geoteknisk utredning har tagits fram.
- Planområdet har höjdsatts utifrån rev. förprojektering av gator och VA.
- Planbestämmelse g (marken för gemensamhetsanläggningar) preciseras med ändamålet (g1-g4).
- Remsan närmast Rånäsvägen har lagts in som allmän platsmark/natur.
- Grundkartan har uppdaterats.
- Plankartans läsbarhet har åtgärdats.



SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

1. LfV/AIR NAVIGATION SERVICE OF SWEDEN

LfV/ANS har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

2. Swedavia

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen, tagit del av synpunkter från Trafikverket daterade den 9 mars 2018, Luftfartsverket daterade den 14 mars 2018 och stämt av detaljplanen med Swedavia. Varken Luftfartsverket eller Swedavia har synpunkter på planförslaget i detta skede.

Riksintresse väg

Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning i yttrande daterat 2018-03-09 att det är viktigt att det säkerställs att planförslaget inte innebär en trafikallsträng i anslutande korsning med väg 77 så att kapacitets- och trafiksäkerhetsproblem uppstår. Om åtgärder för detta blir aktuellt, behöver avtal om former och förutsättningar tecknas mellan Trafikverket och kommunen.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering

Dagvattenutredningen (Norconsult 2018-01-10) innehåller en rad förslag och exempel på dagvattenåtgärder. Konsulten framhåller ett resonemang om

att planen medför en marginell ökning av näringsämnen med föreslagna dagvattenåtgärder och därför kan ses som försumbar i relation till jordbrukets totala belastning på recipienten, vattenförekomsten Syningen. Länsstyrelsen tycker inte att denna jämförelse kan ses som relevant i sammanhanget och delar inte heller bedömningen. Detaljplanen är en av flera i ett område där byggnation planeras inom den närmaste framtiden. Detta medför en risk att planeringen kommer att påverka vattenförekomsterna Syningen och Vallbyån, strax nedströms sjön Syningen. Det är därför inte förenligt med icke-försämrings krav att varje mindre ökning anses vara försumbar.

Kommunen väljer att leda bort en ökad andel dagvatten till recipienten. Sjön har idag otillfredsställande ekologisk status, på gränsen till dålig. Trots den föreslagna fördröjningen och reningen har inte hela reningsbehovet uppfyllts. Det leder till att Länsstyrelsen anser att detaljplanen kan komma att försvåra att beslutade miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas. Till granskningsskedet behöver kommunen säkerställa att tillräckligt med kapacitet skapas för att undvika att försämrings förbud för vattenstatus överträds.



Geoteknik

Kommunen uppger att jorden huvudsakligen består av morän på berg samt ett ler skikt som varierar i mäktighet. En geoteknisk utredning har tagits fram (Sigma 2018-01-29). Kommunen anger att där lera förekommer och där byggnation ska ske kommer lerlagret att schaktas ur och ersättas med bergkross. Den geotekniska utredningen förslår kompletterande underökningar avseende bland annat områdesstabilitet. Länsstyrelsen anser att kompletterande geotekniska undersökningar ska utföras i så stor utsträckning som möjligt inom planprocessen för att klargöra markens lämplighet.

Översvämning

En översiktlig höjdsättningsplan för kvartersmark är gjord och kommunen anger att området ska utformas och höjd sättas för att marköversvämning inte ska skada byggnader vid ett 100-årsregn. Kvartersmark föreslås ligga högre än gatumark och dagvatten bedöms kunna avledas via gatorna om dagvattenssystemets maxkapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd (100-års regn). I planbeskrivningen anges att marklutningen ska vara minst 1%. Länsstyrelsen kan dock inte utläsa att detta reglerats i plankartan, vilket är något som kan behöva göras.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att transformatorstation behöver placeras på mark som inte riskerar att översvämmas. I plankartan ligger transformatorstationen inom lågpunktsområde. Till granskningsskedet behöver därför kommunen klargöra hur högt den ligger.

Vid översvämning i lågpunktsområden som berör bebyggelsens tillfartsvägar finns risken att räddningstjänsten och andra utryckningsfordon inte kommer kunna utföra räddningsinsatser. Vi anser att kommunen tillsammans med räddningstjänsten bör klargöra att räddningsinsats är genomförbar inom lågpunktsområden. Lågpunktsområde finns även i gatan som löper parallellt med Rånäsvägen. Om gatan vid översvämningsytan (PARK1) svämmas över och även gatan parallellt med Rånäsvägen svämmas över finns ingen alternativ väg för räddningstjänsten att ta sig fram till husen längs parallellgatan.

Fornlämningar

I planförslaget har kommunen förhållit sig till de bedömningar om fornlämningar som Länsstyrelsen framförde i programskedet.

Kommunen kommer att ansöka om borttagande av fornlämningen Rimbo 207:1 (stensättning). Länsstyrelsen ser det som möjligt att ge tillstånd till borttagande av denna som är en enskild lämning som inte har någon naturlig koppling till de övriga fornlämningarna. Tillståndet kommer att vara förenat med krav på arkeologiska åtgärder (utgrävning), som ska bekostas av den som utför arbetsföretaget. Ett tillstånd ska sökas i god tid innan den planerade exploateringen. Tillstånd till borttagande av fornlämning lämnas först när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen vill även upplysa om att inför kommande planläggning är det viktigt att de fornlämningar som ska ligga kvar inom naturmark inte skadas. Detta innebär t ex att upplag och liknande inte får placeras på och att arbetsmaskiner och liknande inte får färdas över lämningarna.



Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

KOMMENTAR:

Riksintresse väg

En kapacitetsutredning på korsningen Rånäsvägen-Uppsalavägen, riksväg 77 har tagits fram 2018-10-01. Utredningen visar att planförslaget inte innebär en trafikallsträng i anslutande korsning med väg 77 så att kapacitets- och trafiksäkerhetsproblem uppstår.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering

Ett nytt exploateringsförslag har tagits fram där exploateringsgrad har minskat och hårdgjorda ytor har föreslagits med hänsyn till kraven för MKN. Norconsult har uppdaterade dagvattenutredning 2019-02-28 utifrån det nya exploateringsförslaget.

Avrinningen från planområdet förväntas öka i och med planerad byggnation. Då infiltrationsmöjligheterna i området är begränsade, föreslås dagvattnet fördröjas inom planområdet så att framtida utflöde motsvarar ett befintligt 10- eller 20-års regn.

Föreslaget avvattningsystem utgörs av makadamdiken, svackdiken, översvämningsytor samt ledningar med självfall inom allmän platsmark. Fastighetsmarken avvattnas ytligt i form av rännalsplattor mot grönytor eller rain gardens kombinerat med öppna avvattningsstråk. Samtliga parkeringsplatser utgörs vidare av gräsarmering vilket krävs för att uppnå reningskravet. Gröna tak föreslås för en del byggnader. För att inte försämra recipientens status har en föreslagen maximal hårdgöringsgrad beräknats till totalt ca 22 % för detaljplanen. Detta samt krav på permeabel beläggning regleras i plankartan. Då byggnation planeras ske i etapper har genomsnittlig hårdgöringsgrad per etapp även beräknats till ca 34 %, vilket ska säkerställas i kommande marköverlåtelseavtal.

Enligt beräkning ökar inte föroreningsbelastningen från näringsämnen från området efter exploateringen om dagvattenåtgärder enligt förprojekteringen genomförs. Efter exploatering är det endast krom (Cr) och nickel (Ni) som enligt beräkningar överskrider det befintliga värdena. Detta med 8 g/år respektive 11 g/år. Förekomsten av krom och nickel i dagvatten är starkt kopplad till trafik men förekommer även i vissa byggmaterial. Trafikintensiteten inom området bedöms som relativt låg då främst de boende behöver nyttja lokalgatan. Det kan vidare konstateras att mätvärden saknas för rening av krom och nickel för infiltration i grönyta, enligt tabell. Reningsgraden kan dock antas vara i samma storleksordning som för permeabel beläggning och svackdike, dvs. 50–70 % då partiklar fastläggs i grönytan. Värdet för nickel och krom kan alltså förväntas vara lägre än redovisat.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att nå MKN för Syningen negativt.



Geoteknik

Sigma Civil AB har kompletterat sin tidigare undersökning och reviderat sin tidigare redovisning i MUR 2019-02-13 i PM Geoteknik 2019-02-13. På uppdrag av Norrtälje kommun har RK GEOKONSULT AB granskat reviderade geotekniska handlingar och gjort bedömning att den kompletterade fältundersökningen i sin nuvarande omfattning utgör ett acceptabelt underlag för områdets planläggning och bedömning av områdets lämplighet för sitt ändamål. Någon risk för ett omfattande jordskred föreligger inte. Inte heller finns det anledning till att erosionen skulle behöva bli värre än idag till följd av en exploatering.

Översvämning

En ny förprojektering av gator och VA har tagits fram där hänsyn har tagits till översvämningsrisken vad gäller både gator och transformatorstation. Gatorna har höjdsatts så att översvämning undviks. Lägsta golvnivå på husen ska ligga minst 0,5 meter över gatans högsta punkt, enligt skissen i dagvattenutredning. Plankarta är höjdsatt enligt den nya förprojekteringen.

Fornlämningar

Länsstyrelsens synpunkter noteras.

2. Lantmäteriet

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsstorlek

Planen anger ingen minsta eller största fastighetsstorlek.

Markreservat

Det finns ett par markreservat i plankartan ett för gemensamhetsanläggning för gata och ett för gemensamhetsanläggning för park och dagvattenanläggning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inga fastighetsbestämmelser finns.

Genomförande

I beskrivningen framgår det att den nya bebyggelsen ska ansluta till det befintliga vatten- och avloppsnätet samt el-, tele-, bredband- och fjärrvärmenätet. De fastigheter som ligger längs gatan som kommunen inte ska vara huvudman för, hur ska deras tillgång till vatten och avlopp m.m. lösas? Var ska ledningar förläggas? Om ledningarna ska förläggas inom kvartersmark ska det enligt Boverket finnas en bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar för att genomförandet ska anses planerligt. I avsnittet fastighetsrättsliga frågor bör det läggas till vem det är som ansvarar för att ansöka om lantmåteriförrättning avseende avstyckningarna.

Genomförandetiden är inte densamma i planbestämmelserna som i planbeskrivningen, i bestämmelserna är tiden satt till tio år och i beskrivningen till fem år.



Användning av mark och vatten

Kvartersmark B med ändamål bostäder är planlagt inom samma område som bestämmelserna prickmark, n1 och g2. Bestämmelsen B kan inte tillämpas inom samma område som prickmark eftersom byggnad inte får uppföras. Detta bör ses över. Är fallet så att bestämmelsen B ska tas bort ska gränslinjen ändras.

Plankartan

Det är svårt att se att korsen och prickarna inom vissa delar av kors- respektive prickmarken.

Alla bestämmelser för användning av mark och vatten har en nedsänkt siffra förutom NATUR, för att det ska bli mer enhetligt bör en siffra läggas till.

Kartan upplevs rörig p.g.a. att texter, linjer och symboler överlappar varandra på ett flertal ställen, för att kartan ska bli tydligare bör dessa särskiljas.

Övrigt

Planområdet gränsar i sydost mot stadsplan 01-RIM-1074. Det ser dock ut som att en skogsremsa inte kommer att planläggas utan hamna mellan planerna, vad är orsaken till detta?

"Gröningen" nämns ett flertal gånger i beskrivningen, det skulle vara intressant med en närmare förklaring till vad det är?

Grundkartan innehåller linjer och symboler som saknas i teckenförklaringen.

KOMMENTAR:

Fastighetsstorlek

En och tvåbostadshus (radhus) blir en eller flera bostadsrätter. Det blir inga äganderätter varför behov av reglering av fastighetsstorlek inte finns.

Markreservat

Det kommer att finnas fyra gemensamhetsanläggningar, för gata, dagvattenanläggning, dike och bostadsgård (gröningen). Planbestämmelse g (marken för gemensamhetsanläggningar) preciseras med ändamålet (g1-g4).

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inga fastighetsindelnings bestämmelser är aktuella.

Genomförande

Gatan mellan radhusen blir kvartersgatan och fastigheter som ligger längs med den kommer att ingå i gemensamhetsanläggning för gatan. I samma gata kommer VA-ledningar att förläggas. Kommunen kommer att avsätta förbindningspunkt i början respektive slutet av kvartersgatan. VA-ledningar som anläggs i gatan kommer inte att bli allmänna ledningar, utan ingå i gemensamhetsanläggning för VA-ledningar. Förtydligas i avsnittet fastighetsrättsliga frågor.



Kommunen ansöker om och bekostar avstyckningen av avtalsområdet. Bolaget står sedan själva för alla ytterligare fastighetsbildningsåtgärder och kostnader.

Genomförandetiden för planen är 10 år from 2020-01-01, då möjligheten till anslutning till kommunalt VA finns.

Plankartan

Plankartan har sets över och förtydligats.

Övrigt

Planområdets sydöstra gräns ändras så att den ansluter mot stadsplan 01-RIM-1074.

Text angående "Gröningen" förtydligas i planbeskrivningen.

Grundkartan har uppdaterats 2018-03-21.

3. SLL Trafikförvaltningen

Enligt utställningsförslaget till RUFS 2050 ska ny bebyggelse i landsbygdsnoder planeras med en täthet och omfattning som ger förutsättning för kollektivtrafikförsörjning, enligt Stockholms läns landstings riktlinjer för planering av kollektivtrafiken. Landstinget kan konstatera att området ligger i anslutning till Rimbo tätort men att gångavståndet till befintlig kollektivtrafik är omkring 1 kilometer. Trafikförvaltningens riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län (RiPlan) anger att längsta rekommenderade gångavstånd från gruppvillabebyggelse i tätort är 900 meter och för flerbostadshus 500 meter. De delar av planområdet som bebyggs av radhus uppfyller riktlinjerna om gångavstånd till befintlig kollektivtrafik och stomtrafik.

Delar av planområdet närmast Rimbo tätort kan bebyggas med småhus inom rekommenderat gångavstånd men detaljplanen uppfyller inte i sin helhet dessa riktlinjer. I planhandlingarna är det angivet att Norrtälje kommun önskar att området trafikeras med kollektivtrafik men att det förutsätter utbyggnad av gatunätet utanför planområdet.

Sammanfattningsvis skulle boende i det föreslagna området få långt till kollektivtrafiken och trafikförvaltningen ser ingen möjlighet att dra om busstrafiken närmare planområdet. De långa gångavstånden till både kollektivtrafik och service gör att bebyggelse i det aktuella läget riskerar leda till en låg kollektivtrafikandel. Långa gångavstånd riskerar även att öka beroendet av färdtjänst och därmed kostnaderna för densamma.

Trafikförvaltningen anser att kommunen bör överväga att pröva exploatering i mer kollektivtrafiknära lägen. I fördjupad översiktsplan till Rimbo föreslås ytterligare exploatering av bostäder, verksamheter och skola i närheten av väg 77 och Västertorpsvägen. Gångavstånden till dessa områden ligger inom acceptabla gångavstånd till kollektivtrafik, vilket inte medför några ändringar i linjenätet eller behov av nya lokalbusslinjer. I den fördjupade översiktsplanen finns även planer på en fortsatt bebyggelseutveckling norr om detta planområde i Rånäsvägens förlängning mot Ekdalen. Därför bör Rånäsvägen utformas, alternativt att utrymme reserveras, för att kunna trafikeras med buss på sikt.



KOMMENTAR:

Kommunen håller på och tar fram en FÖP för Rimbo. Exploateringar på de övriga av SLL föreslagna platserna är inte uteslutna, men de ersätter inte exploateringen i Bålbroskogen, utan kompletterar denna. Kommunen håller med om att det vore önskvärt med buss på närmare håll, men anser inte att man måste invänta den ytterligare exploatering som är nödvändig för att möjliggöra busstrafik måste inväntas innan Bålbroskogen bebyggs.

När det gäller kollektivtrafik har kommunen, Trafikförvaltningen och Nobina en dialog om att förlänga Stockholmslinjen 639 till området. Linjen kommer att starta och sluta i Västra Rimbo genom att köra via Västertorpsvägen och Rånäsvägen. Innan idén kan verkställas fullt ut måste Västertorpsvägen byggas ihop med Bålbrovägen, den sträckan saknas just nu och kommunen har startat planarbete för detta. På kort sikt kommer linje 639 att börja trafikera Västertorp eller Bålbro med fem turer per dag med vändmöjlighet på respektive väg. Förslaget ingår i Trafikförvaltningens remiss Trafikförändringar i SL-trafiken 2018-2019.

4. Trafikverket

Väg 77, Länsgränsen - Rösa

Som framfördes under programsamrådet pågår arbete med vägplan för väg 77 mellan trafikplats Rösa och länsgränsen mot Uppsala län. Trafikverket har beslutat om lokalisering av ny vägsträckning söder om Rimbo och ny planerad sträckning för väg 77 kommer därmed inte påverka planområdet.

Trafikfrågor

Tillfartsvägen till planområdet föreslås gå via Rånäsvägen som ansluter till befintlig väg 77. Det bör framgå i planhandlingar att den trafik planområdet kommer alstra inte belastar anslutande korsning med väg 77 så att kapacitets och trafiksäkerhetsproblem uppstår. Som framfördes under programsamrådet har Trafikverket inga medel för åtgärder i statlig infrastruktur som planen eventuellt kan medföra. Om sådana åtgärder blir aktuella ska avtal om former och förutsättningar tecknas mellan Trafikverket och kommunen

Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse ska lokaliseras i närheten av kollektivtrafik för att minska behovet av bilanvändning. I aktuellt fall är planområdet relativt långt från befintlig kollektivtrafik vilket riskerar leda till hög grad av bilanvändning.

Luftfart

Byggnader över 20 meter kan påverka luftfartens intressen. Om byggnader över 20 meter planeras ska LFV och berörd flygplats ges möjlighet att yttra sig över planförslaget.

Övrigt

Trafikverket planerar att starta en åtgärdsvalsstudie för Rimbo.

Åtgärdsvalsstudien avser bland annat omfatta frågor kopplat till väg 280 men kan även aktualisera väghållarskapsfrågor med anledning av planerad ny sträckning för väg 77.

KOMMENTAR:



En kapacitetsutredning på korsningen Rånäsvägen-Uppsalavägen, riksväg 77 har tagits fram 2018-10-01. Med de prognoser gällande trafikmängder som har studerats så bedöms inte den tillkommande trafiken på grund av denna exploatering medföra att korsningen Rånäsvägen/Uppsalavägen behöver byggas om på grund av kapacitets- eller trafiksäkerhetsproblem. Eventuell övrig indirekt påverkan på det statliga vägnätet torde ligga inom Trafikverkets uppdrag att omhänderta. Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning angående detta. Gällande närhet till kollektivtrafik: Se kommentar till SLL:s yttrande ovan.

Luftfartsverket och Swedavia är hörda, men har inga synpunkter på föreslagen exploatering.

5. TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar i detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

KOMMENTAR:

Skanovas markförlagda teleanläggningar ligger utanför detaljplaneområdet.

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

Befintliga ledningar utmed Rånäsvägen ligger under gatumark som är allmänplatsmark och behöver inte läggas in i plankarta.

6. Norrtälje Energi AB

Fjärrvärme

Fjärrvärmehuvudledningar finns i Ekdalsvägen vid värmeverket. Planeras för dragning norrut i GC-vägen. Fjärrvärmecentraler bör placeras för att på bästa sätt nås från denna.

Elnät

Beroende på hur stort området kommer att bli i form av effektuttag, så kan det finnas behov av ytterligare en nätstation för området.

Stadsnät/kommunikation

Norrtälje Energi har inget ytterligare att erinra.

KOMMENTAR:

Markreservat för en nätstation (E-område) läggs in i planen.

7. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och- eller i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, lila linje = 70 kV ledning av regionnätsskaraktär, turkos linje = 20 kV högspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar



och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxförsedd kvadrat.

Vattenfall gör bedömningen att planerad bebyggelse inte kommer att påverka befintliga ledningar i närheten till planområdet.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

KOMMENTAR:

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

8. Bygg- och miljönämnden

Utredningar

Bullerutredningen bör till detaljplanens granskningsskede kompletteras med en beräkning av ljudnivåerna på planområdets uteplatser.

För att säkra upp att de föreslagna dagvattenlösningarna är genomförbara bör en översyn göras av dagvattenutredningen i relation till bebyggelseförslaget så att dessa överensstämmer.

Plankartan

I planbestämmelserna anges B2 - Endast radhus, vilket bör ersättas med "samanbyggda en- och tvåbostadshus" eftersom begreppet radhus inte finns definierat i PBL.

Angående planbestämmelsen P1 Parkeringshus ifrågasätts om det är tillräckligt med 6 m byggnadshöjd. Det bör också övervägas om parkeringshuset ska regleras med fler bestämmelser.

Planbestämmelsen P2 anger att carport får uppföras, men det finns inga begränsningar för carport.

Generellt för egenskapsbestämmelser (e1-e8) gäller att komplementbyggnader för flerbostadshus istället bör definieras som bostadskomplement.

Egenskapsbestämmelserna e9, e10, e11 och e12 anger bl a att parkering får uppföras. Bygg- och miljönämnden vill dock upplysa om att parkering till en/tvåbostadshus inte är bygglovspliktiga.

Angående högsta totalhöjd vill bygg- och miljönämnden påminna om att skorstenar, ventilationshuvar och antenner räknas i totalhöjden och det bör därför beaktas om det är tänkt att dessa anordningar ska inkluderas eller exkluderas.



Plangräns i norr och utmed Rånäsvägen är utformade som cirkelbågar, vilket det inte får vara enligt Lantmäteriets bestämmelser. Inom detaljplanen är det därför önskvärt att de görs om till uppdelade segment.

Parkeringen i planens södra del P2 har ingen prickmark mot gatan och därmed kan inte god sikt säkerställas vid utfart.

Prickmarken syns inte på plankartan.

Koordinatkryssen i kartan har inga siffror kopplat till sig.

Bebyggelsebestämmelse som ansluter mot gamla banvallen måste eventuellt anpassas då gränsen mot banvallen inte är bestämd med god noggrannhet. Gränsbestämning bör därför påbörjas snarast möjligt för att underlätta genomförandet av detaljplanen.

Radhus kan betraktas som enbostadshus om marken styckas till enskilda radhustomter, då planen inte reglerar minsta kvadratmeter för fastigheter. En reglering av minsta tomtstorlek bör därför övervägas.

Övrigt

Snö som skottas på radhusgatan T1 riskerar att inte rymmas vid infarterna utan behöver läggas på annan plats (parkmark?), vilket man bör ha i åtanke vid planeringen av området.

Bilparkeringen utmed denna gata kan bli svår att inrymma.

KOMMENTAR:

Bullerutredningen är kompletterad 2018-12-13 med en beräkning av ljudnivåerna på planområdets uteplatser. Radhusen har uteplatser som placerats fränvänt vägsida och dessa uppfyller riktvärdena för uteplats för samtliga utom två radhus. För dessa två radhus är det riktvärdet för maximal ljudnivå som överskrids. Samtliga punkthus har en eller flera fasader där riktvärdena för uteplats överskrids. Bullerstörda uteplatser kan dock kompletteras med en eller flera gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena. Gemensamma uteplatser planeras på området och förutsättningarna för att anlägga dessa kompletterande uteplatser bedöms som goda då mycket stora delar av området uppfyller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå 70 dBA utan åtgärder.

Dagvattenutredning är rev. 2019-02-28 utifrån det nya bebyggelseförslaget.

Planbestämmelsen B2 ändras.

Planbestämmelsen P1 utgår.

Plankartan har justerats och reglerar nu BYA för carport.

Parkeringen i planens södra del, flyttas högre upp från gatan för att säkerställa bättre sikt vid in- och utfart.

Egenskapsbestämmelser (e1-e8) definieras som bostadskomplement.



Fastighetsbestämning avseende fastighetsgränsen mellan gamla banvallen och kvartersmarken som ansluter mot gamla banvallen kommer att ske i samband med avstyckningen av kvartersmarken som ansluter mot gamla banvallen.

Plankarta revideras utifrån inkomna synpunkter.

En och tvåbostadshus (radhus) blir en- eller flera bostadsrättsföreningar. Inga äganderätter är aktuella varför behov av reglering av fastighetsstorlek inte finns.

Övriga synpunkter noteras.

9. Barn- och utbildningskontoret

I anslutning till området planeras för en ny grundskola med plats för ca 350 elever från förskoleklass t.o.m. årskurs 3. Bredvid området finns idag kommunala Bålbro förskola med plats för ca 60 förskolebarn. Förskolan är redan fullbelagd och beräknas därför inte vara tillräcklig för att säkerställa tillräckligt antal förskoleplatser även för det nya området.

BoU önskar i första hand se att ny kapacitet säkerställs inom ramen för exploateringsområdet, förslagsvis genom uppförande av ny fristående förskola i direkt anslutning till de nya bostäderna. I andra hand behöver ny mark i anslutning till exploateringsområdet beredas snarast, för möjlighet att uppföra ny förskola i antingen egen eller fristående regi.

BoU uppskattar inför 2026 ett behov av ca 110-150 nya förskoleplatser i västra området (Bålbro, Edsbro, Håsta, Närtuna, Rånäs, Skarsjö, Skederid och Västertorp), främst inom Rimbo tätort. Behovet motsvarar två fristående förskolor med 50-75 platser, alternativt en fullstor kommunal förskola med 120 platser och en mindre fristående förskola. Ytterligare en möjlighet är att bygga ut nuvarande Bålbro förskola med ytterligare avdelningar alternativt ersätta den gamla förskolan med en ny och större förskola på ny tomt. Observera att prognosen baseras på underlag där exploateringen av Bålbroskogen enligt uppgift inte ska vara medräknad.

I Norrtälje kommuns översiktsplan inför 2040 finns som mål att öka kommunens invånarantal till 77 000. BoU vill betona vikten av att ta hänsyn till behovet av utökad offentlig service som skol- och förskoleverksamhet i samband med ytterligare exploatering av kommunen. På grund av komplexiteten i att planera, placera och etablera skolor och förskolor behövs ett långsiktigt perspektiv kring försörjningen av verksamhetsfastigheter för BoU i befintliga och framtida boendeytområden. Att underskatta behovet av ytterligare skol- och förskoleplatser kan leda till betydande ekonomiska kostnader för huvudmannen p.g.a. kostsamma temporära lösningar för att hantera akut platsbrist.

KOMMENTAR:

Kontoret förstår BoU oro över att antalet förskole- och skolplatser i Rimbo inte utökas i den takt som är önskvärd i förhållande till befolkningsprognoser och kommunens egen strategi om befolknings- och boendetillväxt.

För att tillgodose behovet av förskoleplatser i Rimbo tätorten har diskussionerna först om att bygga ut den befintliga Bålbro förskola samt att bygga en ny fristående förskola i den kommande planområdet, s.k.

Västertorpskogen, område mellan Västertorpsvägen – Rånäsvägen. Enligt



gällande detaljplan för Bålbro förskola finns det möjlighet att bygga ut nuvarande förskola med ytterligare avdelningar, t.ex. 6 avdelningar (90-120 platser), alternativt ersätta den gamla förskolan med en ny.

10. Fastighetsägare 1,

Anser att den nya bebyggelsen skall möta upp mot befintlig villabebyggelse. Detta gör radhusen, men INTE höghuset på ca 6 våningar som är placerat i hörnet av Rånäsvägen-Rälsvägen. En lämplig höjd är ca 3 våningar som är en avvägd balans med radhusen och befintlig bebyggelse.

In och utfartsvägar till Rimbo-Tomta 7:1. Med avseende på det nya områdets påverkan på trafikmängd och senare tillkommande bebyggelse påverkan, sammanslaget med en kombination med Bålbroskolans-Sparbankshallens aktiviteter med Långsjöskolans och andra skolar, kommer resultera i att mycket skolbarn kommer att befinna sig på och vid Rånäsvägen. Lägg därtill att det finns Skarsjöstugans 2 st dagisverksamheter intill Rånäsvägen. Ett måste är att göra en in och utfart via Ekdalsvägen samt att anpassa anslutning till Uppsalavägen med en rondell eller liknande trafikförenkling. Detta gäller även Rånäsvägens anslutning.

KOMMENTAR:

Exploateringsgrad och antal våningar har minskat för att bättre anpassas till den befintliga miljön samt med hänsyn till kraven för MKN.

Kommunen avser inte att leda exploateringsområdets trafik via både Ekdalsvägen och Rånäsvägen. I samband med planarbetet har dessa två möjliga anslutningar studerats, och bedömningen är att Rånäsvägen är bättre lämpad som tillfartsväg till det nya området. Gällande korsningen Rånäsvägen/Uppsalavägen: Se kommentar till Trafikverkets synpunkter ovan.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e Planarkitekt

Camilla Mole Björk
Planarkitekt