



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2024-11-18

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

Ks 19-105

SAMMANFATTNING

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

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

Sammanlagt har 18 yttranden kommit in.

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2022-03-10 t.o.m. 2022-04-08. Brev med information om samrådet har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrталje.se. Öppet Hus har hållits på kontaktcenter i Rimbo den 24 mars och den 31 mars 2022. Allmänheten hade då möjlighet att ställa frågor och lämna synpunkter på planförslaget.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

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

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

Ändringar i plankarta:

- Ändrad placering för markanvändningen *P-PLATS- parkering*.
- Markanvändningen *E₁- Dagvattenanläggning* har tagits bort och ersatts av egenskapsbestämmelsen *damm*.
- Markanvändningen *E₁- Transformatorstation* har lagts till.
- Markanvändningen *Park- lek* har minskat i omfattning.
- Markanvändningen *S₁DP₂* har kompletterats med *B- bostäder* för att bättre motsvara mot detaljplanens syfte.
- Plankartan har förtydligats enligt Boverkets allmänna råd, det innebär att vissa planbestämmelser har omformulerats alternativt tagits bort.
 - Kombinerad egenskapsgräns har tagits bort.
 - *f₁* har omvandlats till *genomsläpplighet₁*.
 - *Ö* har ändrats till korsmark och formuleringen har kompletterats med *marken får endast förses med komplementbyggnad*.
 - *n₂-n₈- marken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder med en fördröjningsvolym om minst XX kubikmeter* har omformulerats till *n₂-n₆- marken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder om minst XX kvadratmeter*.
 - *f₁-f₆* har utgått.
- Plankartan har uppdaterats med en ny grundkarta.
- Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelsen *a₂*.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen om Ändrad lovplikt- *Marklov krävs även för åtgärder inom kvartersmark som kan försämra markens genomsläpplighet*.
- Vissa av de högsta nockhöjder har justerats i plankartan för att bättre överensstämna med de planerade nockhöjderna enligt gestaltningsbilagan.

Ändringar i planhandlingar:

- Dagvattenutredning och planbeskrivning har kompletterats med ett förtydligande kring risken för översvämning samt hur miljökvalitetsnormer för vatten kan uppnås. Ytterligare ett PM Dagvatten har tagits fram för att säkerställa att miljökvalitetsnormer för vatten uppnås.
- Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang kopplat till skjutbanan och dess markföroreningar
- Översiktligt PM Geoteknik och planbeskrivning har kompletterats angående risk för ras och skred. Det har även tagits fram ett B-PM Bergteknik som omfattar berggrundskartering och en riskbedömning.
- PM Hydrogeologi har tagits fram.
- Kapacitetsutredning Västertorpsvägen- Uppsalavägen (rv 77) har tagits fram och planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang kring trafikallsträng för området.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av konsekvenserna av planläggningen för befintliga detaljplaner.

- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur detaljplanen förhåller sig till RUF5.
- Planbeskrivningen har kompletterats angående bestämmelsen a₃ "Marklov krävs för fällning av träd" om återplantering av träd.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text angående sprinklers.
- Planbeskrivningen har kompletterats med antal parkeringsplatser för den allmänna parkeringen.
- Planbeskrivningen har tydliggjorts angående framtida fastighetsbildning.
- Planbeskrivningens syfte har tydliggjorts för att bättre spegla planens intentioner.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

ÖPPET HUS KONTAKTCENTER RIMBO

Totalt antal besökande uppgick till 17 personer. Öppet hus skedde den 24 mars och den 31 mars 2022 på kontaktcener Rimbo. I huvudsak var man positiv till exploateringen i området. Synpunkterna sammanfattas nedan:

- Man tyckte det var bra att kollektivtrafik möjliggörs genom förlängningen av Västertorpsvägen och att GC- bana byggs ut.
- Man uppskattade tillskottet av bostäder men hade gärna sett att man även bygger radhus.
- Bra att man har sparat mycket av naturen.
- Boende i radhusområdet längs med Bondevägen hade önskemål om att kommunen ska ta ner skuggande träd.
- Det saknas återvinningsstationer i området. I dagsläget finns bara en som står vid ICA. Önskemål om att planområdet kompletteras med återvinningsstation.
- Den föreslagna dagvattendammen vid orienteringsklubbens klubbstuga bör flyttas. Motionsspår går idag igenom den planerade dagvattendammen. I samband med planläggningen bör man också se över de arrenden som kommunen har med orienteringsklubben.
- Den planerade parkeringens omfattning anses vara tillräcklig men antal p-platser bör redovisas i planbeskrivningen.

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

LFV
Swedavia AB
Vattenfall Eldistribution AB
Kultur- och Fritidsnämnden

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt människors hälsa och säkerhet avseende buller, risk för översvämning och ras.

Kommunen behöver säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas och att översvämningsrisken inte ökar för befintlig bebyggelse i närområdet. Kommunen behöver också visa att planförslaget inte innebär några risker för ras samt att förslaget inte överskrider riktvärden för buller. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till naturmiljö, kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet avseende förorenade områden och buller.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattnas mot de tre recipienterna Syningen, Långsjön och Skedviken. Samtliga har i dagsläget dålig ekologisk status med hänvisning till övergödning. Belastningen av fosfor i dagvatten från planområdet kommer enligt beräkningar i dagvattenutredningen (AFRY, rev. 2022-01-18) att öka till samtliga tre recipienter efter planerad exploatering. I Syningen kommer även belastningen av kväve, koppar och kvicksilver att öka efter exploatering. Om vattenkvaliteten i fråga om en kvalitetsfaktor redan är i den sämsta kvalitetsklassen ska varje försämring inom den kvalitetsfaktorn anses vara en otillåten försämring. Eftersom den ekologiska statusen avseende övergödning redan i dagsläget är dålig, finns alltså inte utrymme för ytterligare försämring genom ökad belastning av näringsämnen. I Syningen är även statusen för kvalitetsfaktorn kvicksilver och kvicksilverföreningar dålig och utrymme för försämring finns därför inte. Kommunen behöver utifrån recipientperspektivet redovisa hur miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas med den genomförda planen. Om kommunen vill tillgodoräkna sig dagvattenåtgärder utanför planområdet i föroreningsbelastningen, så som omnämnt dike eller andra åtgärder inom aktuella avrinningsområden, så behöver det framgå i planhandlingarna hur dessa kan säkerställas innan planen antas.

I planbeskrivningen finns en redogörelse för hur det naturliga avrinningsområdet kommer att ändras i samband med genomförandet av planen. Kommunen behöver beskriva hur detta kommer att påverka vattenförekomsterna för att säkerställa att detta inte försvårar möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

I planområdets utkant, i närheten av den planerade dammen, finns en skjutbana markerad i EBH-stödet. Kommunen behöver i planhandlingarna göra en bedömning om föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet riskerar att sprida föroreningar och på så sätt påverka vattenförekomsternas status negativt.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Kommunen anger i planbeskrivningen att skyfallsflöden kan avledas från kvartermark till Västertorpsvägen och vidare norrut. Längs de norra delarna av Västertorpsvägen finns områden utanför planområdet där vatten riskerar att bli stående vid skyfall. Kommunen behöver säkerställa att översvämningsrisken för befintlig bebyggelse inom dessa områden inte ökar och vid behov reglera åtgärderna på plankartan.

Det behöver framgå av planhandlingarna att framkomligheten för utryckningsfordon är säkerställd, även efter detaljplanens genomförande.

Risk för ras

Kommunen redovisar i planbeskrivningen att det inte föreligger någon risk för ras. Inom och intill planområdet finns dock höjdskillnader där marken utgörs av

friktionsjord eller berg i dagen. Kommunens slutsats behöver därför motiveras med beaktande av bland annat jordens hållfasthet, topografiska förhållanden, grundvattennivåer samt avrinningsvägar vid skyfall. Bedömningen behöver även omfatta risk för blockutfall.

Buller

En genomfartsgata, Västertorpsvägen, planeras där busstrafik förväntas gå och en busshållplats kan komma att placeras längs gatan. Planområdet beräknas enligt planbeskrivningen inte utsättas för bullernivåer som överskrider de riktvärden som finns i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Busstrafik genererar buller som ger höga maxbullervärden. Maxbullervärden för uteplats regleras i trafikbullerförordningen. Om avsikten är att ordna uteplats för alla bostäder behöver en planbestämmelse införas som säkerställer att riktvärdena för maxbuller på uteplats inte överskrids.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att det är positivt att området med högt naturvärde planläggs som naturmark men konstaterar att den planerade vägen kommer att innebära en negativ påverkan på naturvärden. Vidare kommer delar av det av Skogsstyrelsen utpekade naturvärdesobjektet samt delar av område med påtagligt naturvärde att bebyggas. Länsstyrelsen anser att det med föreslagen placering av bebyggelsen är av stor vikt att hänsyn tas så att spridningssambanden upprätthålls i så stor utsträckning som möjligt.

För läsbarheten hade det varit önskvärt med en illustration som visar hur den planerade bebyggelsen förhåller sig till naturvärdesklassade områden samt till naturvärdesobjektet.

Länsstyrelsen anser att kommunen inför plansamrådet har utrett och bedömt påverkan på fridlysta arter i tillräcklig omfattning.

Kulturmiljö och gestaltning

Planförslaget innebär att området bebyggs med nio punkthus i 4–6 våningar. Den planerade bebyggelsen förläggs på äldre hagmark intill befintlig bebyggelse, som till största delen består av enplansvillor. I tätorter har flerbostadshus traditionellt förlagts intill centrummiljöer medan lägre villabebyggelse uppförts i periferin. Den lägre bebyggelsen utgör en mjukare övergång till den kvarvarande hagmarken. Länsstyrelsen anser att den planerade bebyggelsetypen i högre utsträckning kan anpassas med hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden för att bättre uppfylla varsamhets- och anpassningskraven 2 kap 6 § PBL.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

En del av planområdet som idag består av naturmark kommer enligt plankartan att omvandlas till parkyta. I dagvattenutredningen beskrivs dock att ytan troligen kommer att förbli naturmark i syfte att bevara så mycket natur som möjligt. Beräknade föroreningsmängder i avrinnande dagvatten från området påverkas enligt dagvattenutredningen av om marken behålls som naturmark eller omvandlas till park. Detta bör beaktas i fortsatt planering.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

I den norra delen av planområdet planeras för förskola och vårdboende. Strax utanför denna del av planområdet har det tidigare funnits en skjutbana. På den

plats som i den miljötekniska markundersökningen (Trapezia AB, 2019-08-29) nämns som kulfånget, har så höga halter av bly uppmätts att de kan innebära en risk för människors hälsa samt för yt- och grundvatten. Kommunen bör se till att barn och boende inte kommer i kontakt med materialet. Det vore därför lämpligt att efterbehandla skjutvallen eller på annat sätt säkerställa att platsen inte används. Se vidare under rubrik Miljökvalitetsnormer för vatten.

Buller

Eftersom busstrafik genererar lågfrekvent buller behöver kommunen i fortsatt planläggning beakta detta.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Länsstyrelsen instämmer i Trafikförvaltningens bedömning att kommunen bör ha en dialog med dem kring utformningen av genomfartsgatan för busstrafiken i ett så tidigt skede som möjligt.

KOMMENTAR:

- *MKN vatten*

Dagvattenutredningen ska kompletteras utifrån aspekterna MKN vatten och översvämningsrisk. Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för hur vi uppfyller reningskraven. Det bedöms inte att förändringen av de naturliga avrinningsområdena kommer att påverka möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för vatten.

Kommunens bedömning av eventuell risk för spridning av föroreningar är att föroreningensrisken vid platsen för dagvattendammen måste anses som väldigt liten. Skjutriktningen har inte varit mot den aktuella platsen för dagvattendammen och enligt de markprover som Trapezia gjort, finns det endast föroreningar i själva skjutvallen samt i mycket låg halt i skjutriktningen bakom. Längre ifrån vallen utanför skjutriktningen påträffades inga föroreningar. Området där dammen planeras är höjden på marken några meter högre än omgivande mark vid skjutvallen, dvs vatten med föroreningar kan inte ha tagit sig hit, dessutom är flödesriktningen bort från området upp mot nordost så inga föroreningar ska ha kunnat transportera sig hit, det finns även två diken mellan skjutvallen och dammområdet. Dagvatten från dammen kommer inte att passera genom området runt skjutvallen och därmed inte riskera att föra med sig föroreningar ut i recipienten. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av detta och även dagvattenutredningen kompletteras.

- *Översvämning*

Dagvattenutredningen och planbeskrivning kompletteras med avseende på översvämningsfrågan.

- *Risk för ras och skred*

Den geotekniska utredningen kompletteras enligt synpunkt. Planbeskrivningen kompletteras med en motivering till kommunens bedömning med avseende på risk för ras och skred där jordens hållfasthet, topografiska förhållanden, grundvattennivåer samt avrinningsvägar vid skyfall beaktas. Bedömningen omfattar även risk för blockutfall.

- *Buller*

Enligt den trafikbullerutredning av Bjerking som tagits fram inom ramen av

detaljplanearbetet, har det bedömts som att minst en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena högst 50 dBA ekvivalent och 70 DBA maximal ljudnivå bedöms kunna anordnas i direkt anslutning till alla husen. Dessa värden regleras även i trafikbullerförordningen. Det bedöms därav som att frågan är hanterad inom ramen för detaljplanearbetet och att en planbestämmelse inte behöver införas för att hantera detta.

Rådgivande synpunkter

- *Naturmiljö*
Skötselplan för den framtida skötseln av naturområdena samt för att stärka spridningssambanden har tagits fram.
- *Kulturmiljö och gestaltning*
Planområdet och dess omgivning utgörs idag av skogsmark och villa/radhusbebyggelse. Gestaltningkonceptet för den föreslagna bebyggelsen är hus i skog där området är tänkt att upplevas som en förlängning av skogen. Mellan husen ska träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt för att inte bygga bort denna karaktär. I Fördjupad översiktsplan för Rimbo, pekade markanvändningen för aktuellt område ut för mångfunktionell bebyggelse, ny/ändrad. Tätorten Rimbo befinner sig under pågående utveckling. Cirka 400 m österut om aktuellt planområdet har kommunen en antagen detaljplan (Detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo- Tomta 7:1, 2020-04-17), som nu är under uppbyggnad. Detaljplanen medger ca 30 radhus samt ca 260 lägenheter fördelade på flerbostadshus i 4-5 våningar. Mot denna kontext är kommunens bedömning att aktuellt planförslag uppfyller varsamhets- och anpassningskraven 2 kap 6 § PBL.
- *Miljö kvalitetsnormer för vatten*
Dagvattenutredningen ska uppdateras med avseende på att markanvändningen för aktuellt område föreslås utgöras av naturmark.
- *Markförorening*
Område vid skjutbanan bör efterbehandlas och ansvarsfördelningen mellan kommunen och skytteklubben bör utredas. Detta är dock inte en planfråga.
- *Buller*
Lågfrekvent buller regleras inte i trafikbullerförordningen. Därmed anser kommunen inte detta är en planfråga utan något som hanteras under bygglovsskedet.

2. Lantmäteriet

EGENSKAPSGRÄNSER

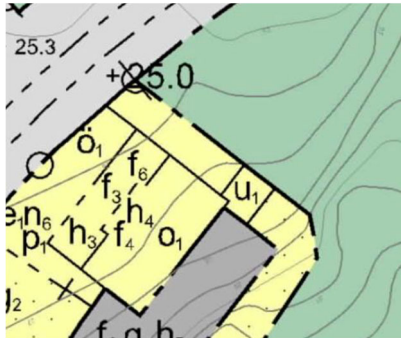
Egenskapsgränserna i plankartan bör ses över. Linjerna är inte korrekt redovisade och gör att plankartan blir svårtolkad.

Enligt boverket ska endast egenskapsbestämmelse och sekundär egenskapsbestämmelse användas. I plankartan används egenskapsgräns och kombinerad egenskapsgräns. Kommunen bör överväga om det finns behov av att använda sekundär egenskapsgräns. På ett flertal ställen finns kombinerad linje inlagd till exempel vid natur/parkmark och på den södra kvartersmarken. Lantmäteriet ser inte behovet av att använda dubbla egenskapsgränser på dessa

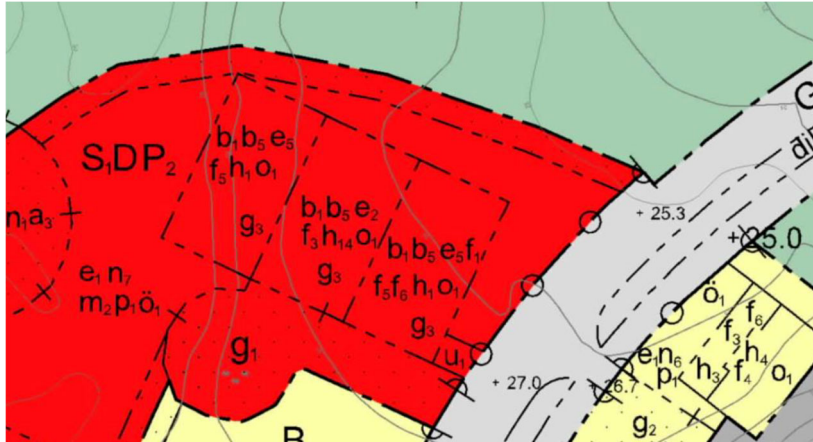
ställen. Om sekundära egenskapslinjer ska användas, måste det anges vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna.

PRICKMARK

Lantmäteriet tolkar det som att egenskapslinjer delar av u-området samt att det är en egenskapslinje som går från u-området till gatan. Då det inte finns någon egenskapsbestämmelse på området mot grönområdet så finns det inget som begränsar byggnationen. Kommunen bör se över om området ska planläggas med prickmark.



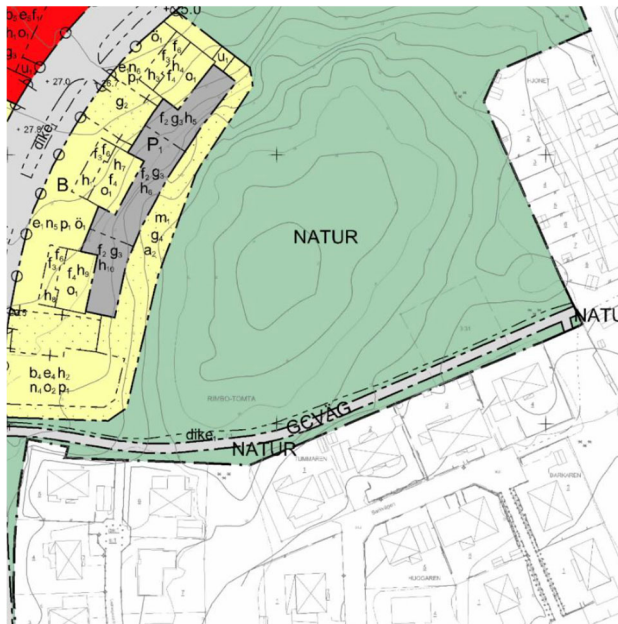
OMRÅDE UTAN EGENSKAPSBESTÄMMELSE



Som det ser ut i kartutklippet ovan så har det östra röda området inga egenskaper. Det är inte prickmark vilket betyder att det får bebyggas. Egenskapsgränsen till de 3 områdena där förskola och vård är placerat ser ut att gå hela vägen ut till egenskapslinjen för prickmark.

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdesgränsen går enligt plankartan i sydöst mot fastighetsgränser med osäkert läge. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.



Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av den allmänna platsen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall när gränsens läge är osäkert är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar och mäter in dem. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagt kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in ev. förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet.

ALLMÄNA RÅD

Det står inte vilka av boverkets allmänna råd ni följer. Det är blandat i kartan mellan nya och gamla, det är lättare att läsa och tolka kartan om rekommendationerna hålls till en version. Lantmäteriet tolkar det som att kommunen har för avsikt att följa boverkets nya allmänna råd. Däremot så används till exempel administrativa bestämmelser som inte längre bör användas.

HUR PÅVERKAS BEFINTLIGA PLANER?

Det är upptaget vilka befintliga planer som berörs och att genomförandetiden på en ännu ej är utgången, konsekvensen av detta framgår dock inte. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet"*.

KOMMENTAR:

- *Egenskapsgränserna ses över i plankartan.*
- *Plankartan kompletteras med prickmark inom u- områdena.*
- *I det aktuella området i öster korsar inte eigenskapsgränsen för byggrätten och prickmarken varandra, dvs. det östra området har samma eigenskapsbestämmelser som området väster om byggrätten. Detta förtydligas*

i plankartan där bestämmelsen ö₁ ersätts med symbolen för korsmark samt att det östra området kompletteras med de egenskapsbestämmelser som är redovisade för området väster om byggrätten.

- Fastighetsgränserna för de aktuella fastigheterna är beräknade (transformerade) eftersom det finns redovisade gränspunkter med en kvalitetsmärkning på 8 cm. Det torde alltså handla om ett fel i Lantmäteriets karta.
- Plankartan förtydligas angående Boverkets allmänna råd.
- Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av konsekvenserna av planläggningen.

3. Region Stockholm Trafikförvaltningen

Region Stockholm anser att planförslagets relation till RUFSS behöver infogas i planbeskrivningen. Region Stockholm önskar ett tydliggörande för hur kommunen ser på planförslaget i förhållande till RUFSS, och vilka eventuella konsekvenser planförslaget kan komma att ha.

Region Stockholm föreslår att kontakt upprättas i ärendet för att diskutera möjligheterna att busstrafikera närmare planerat område. Möjligheterna måste diskuteras innan nya busshållplatser anläggs.

KOMMENTAR:

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur detaljplanen förhåller sig till RUFSS.
- Dialog med Region Stockholm pågår där man diskuterar möjligheterna att busstrafikera planerat område och placering av hållplatser etc.

4. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden behöver göras av planhandlingarna inför detaljplanens granskningskede:

- Det saknas ett par nodpunkter i planområdesgränsen.
- En till synes rak planområdesgräns följer gatan (Bondevägen), men gränsen har små brytpunkter som gör att det inte är en rak linje (vilket egentligen bara spelar roll om planområdesgränsen någon gång ska markeras i fält).
- För planbestämmelse a₃ anges "Marklov krävs för fällning av träd. Återplantering ska ske med samma antal träd." Här saknas beskrivning för återplantering i form av trädslag och minsta storlek på träden.
- Nämnden ställer sig frågande till den höga detaljeringsgraden vad gäller planbestämmelsernas utformning. Syfte med detaljriktigheten borde framgå tydligare.

KOMMENTAR:

- Plankartans planområdesgränser ses över.
- Planbeskrivningen kompletteras angående bestämmelsen a₃ "Marklov krävs för fällning av träd" om återplantering av träd.
- Planbeskrivningen innehåller redan en motivering till varje planbestämmelse.

5. Norrtälje Energi AB

Elnät

Norrtälje Energi AB har elnät uppbyggt på vardera sidan om det nya området som vi kommer behöva knyta ihop via en ny nätstation för att kunna leverera ström. Behovet av plats för en ny nätstation för området är klarlagt i detaljplanehandlingen

(sid 23). Det framgår även att den ska placeras på kommunal mark, dock inte vilken plats (sid 28). Norrtälje Energi AB behöver ha den specifika platsen klarlagd för att kunna gå vidare med detaljprojektering av de elnätsåtgärder som behöver göras.

Stadsnät

Norrtälje Energi AB har ett antal fiberkablar på eller i angränsande fastigheter som berörs av utbyggnaden. Under förutsättning att eventuella förändringar av befintlig ledningsanläggning bekostas av kommunen/exploatören har vi i dagsläget inga invändningar att framföra. Norrtälje Energi kommer ansluta nybyggda fastigheter till befintligt fibernät och erbjuda fiberbaserade tjänster.

Fjärrvärme

Samma status som tidigare, dvs Norrtälje Energi AB har inte fjärrvärme i området i nuläget, men kommer att kunna erbjuda anslutning.

KOMMENTAR:

- *Förslag till lokalisering och omfattning av transformatorstation tas fram i samråd med Norrtälje Energi.*
- *Ev förändringar av befintlig ledningsanläggning bekostas av kommunen/exploatören.*
- *Synpunkten noteras.*

6. Norrtälje vatten och avfall AB

VA-försörjning

Detaljplanen ger förutsättningar för anslutning till den allmänna va-anläggningen för vatten i söder och nordost och spillvatten i nordost enligt upprättad förprojektering. Dock återstår att säkerställa att den förprojekterade lösningen för dricksvatten möjliggör en trycknivå, utifrån husens givna höjder (h_x , höjd på byggnadsverk i plankartan), enligt gällande branschstandard. I det fall vattentrycket beräknas avvika från branschstandard för en betydande del av husen och hushöjderna inte justeras kommer en ny lösning behöva förprojekteras. En ny lösning kan innebära att områden inom planen behöver avsättas för ytterligare tekniska anläggningar. Skulle det visa sig att trycket är för lågt för något enstaka hus kan det i stället bli aktuellt att fastighetsägaren får ordna intern tryckstegring.

Planområdets presenterade dagvattenlösning innebär anslutningar till den befintliga allmänna dagvattenanläggningen på tre platser. För att säkerställa att den dagvattendamm som redovisas i planbeskrivningen är tekniskt genomförbar och kan uppfylla Vägledning för utformning och dimensionering av allmänna anläggningar för rening av dagvatten i Norrtälje kommun behöver denna läggas in i förprojekteringen efter samrådet.

Garage, fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Behovet av bildningen av 3D-fastigheter och inrättande av gemensamhetsanläggningar skulle behöva tydliggöras för att säkerställa ett lämpligt kundförhållande mellan va- huvudman och garagefastighetens ägare. Ett förtydligande krävs för att kunna avgöra om de två u-områden som upprättats i anslutning till garagen är nödvändiga.

Sprinklers

Texten angående sprinkler behöver ersättas utifrån följande: Anslutning av sprinkler kan, efter samråd med NVAA, medges om det kan ske utan olägenheter

för va-huvudman. Anslutning ska ske enligt Teknisk handbok VA – Norrtälje Vatten & Avfall och avtal tecknas med NVAA.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Va-huvudmannens ansvar regleras i Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. NVAA önskar att ansvaret för de dagvattenanläggningar som dagvattenutredningen föreslår preciseras under rubriken "Huvudmannaskap och ansvarsfördelning" i planbeskrivningen. Detta i syfte att tydliggöra förutsättningar inför investeringsbeslut.

Begreppet anslutningspunkt bör bytas ut mot förbindelsepunkt. "Fram till" kan tolkas åt båda håll varför texten bör ändras så att det tydligt framgår att va-huvudmannen ansvar gäller drift och underhåll av den allmänna va-anläggningen. "Exploatören ansvarar för de anläggningsavgifter som uppkommer i samband med anslutning till den allmänna va-anläggningen. De ansvarar även för att anslutning till dessa ledningar sker på deras initiativ och i samråd med va-huvudmannen." Styckets andra mening bör ersättas med information om att exploatören ansvar för att inkomma med servisanmälan till va-huvudman.

Ny fastighet för dammanläggning

Planbeskrivningen anger att området avsett för dagvattendamm avses styckas av och överlåtas till NVVA. Vidare framgår att all fastighetsbildning inom området, som krävs för planens genomförande, bekostas av exploatör men kostnader kommer att uppkomma avseende inköp av mark. Det samarbetsavtal som upprättats mellan kommunen och NVAA ger ingen vägledning hur dammanläggningar specifikt bör hanteras. NVAA ser frågan som outredd och vill belysa att tillvägagångssätt och former för en eventuell överlåtelse behöver tas fram innan planen går ut på granskning.

Övrigt

NVAA föreslår att egenskapsbestämmelsen för diket söder om förskolan kombineras med egenskapsbestämmelsen a₂.

KOMMENTAR:

- *Bebyggelsen höjder väntas inte förändras. Aktuella höjder ska delges NVAA.*
- *Det har bedömts att den föreslagna dagvattendammen inte behöver ingå i uppdateringen av förprojekteringen inom ramen för detaljplanarbetet. Det bedöms att tillräckligt har utretts angående dagvattendammen för att den ska vara möjlig att genomföra, exakta detaljer kring utformningen och genomförandet av dammen får utredas i ett senare skede.*
- *Behovet av inrättande av gemensamhetsanläggningar tydliggörs i planbeskrivningen.*
- *Text i planbeskrivningen justeras med avseende på sprinklers.*
- *Planbeskrivningen förtydligas med avseende på huvudmannaskap och ansvarsfördelning.*
- *Tillvägagångssätt och former för en eventuell överlåtelse ska tas fram innan planen går ut på granskning.*
- *Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelse a₂.*

7. Trafikverket

Trafikverket är vägghållare för väg 77 som är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Väg 77 utgör även primär transportled för farligt gods och ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet på grund av dess betydelse för godstransporter, kollektivtrafik samt långväga och dagliga personresor.

För väg 77 pågår i dagsläget två vägplanearbeten, etapp 1 och 2, där inriktningen är att förlägga vägen söder om Rimbo mot Trafikplats Ledinge. På sikt kan därmed befintlig väg 77 som går igenom Rimbo bli en kommunal väg.

Trafikverket noterar att detaljplanen inte anger vad exploateringen ger i trafikallsträng. Planområdet är relativt perifert placerat vilket kan innebära ett stort bilberoende med totalt 188 parkeringsplatser. Trafikverket ser dock positivt på att området planeras att försörjas med kollektivtrafik. I planbeskrivningen anges en trafikmängd på 200 fordon per genomsnittsdagn med 5 % tung trafik för den nya lokalgatan. Exploateringen och den uppskattade trafikmängden skulle troligen inte påverka korsningen med väg 77 men Trafikverket anser att trafikmängden bör justeras utifrån antalet tillkommande bostäder och parkeringsplatser. Kommunen bör därmed redovisa och föra ett resonemang kring trafikallsträngen för området samt göra en enkel kapacitetsbedömning av anslutningen med väg 77.

KOMMENTAR:

- *Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring trafikallsträngen för området samt en kapacitetsbedömning av anslutningen med väg 77.*

8. Teknik- och klimatnämnden

Nämnden och ställer sig positiva till detaljplanen och anser att man har tagit hänsyn till de aspekter som behöver belysas inom dess ansvarsområde. De synpunkter och funderingar som Teknik- och klimatnämnden har gäller parkeringsområdet i norra delen och marklov för sjuka träd.

I förslaget är området med parkering tänkt att planläggs som allmän plats, nämndens ståndpunkt är att parkeringen bör planläggas som kvartersmark för att kunna reserveras för eventuellt parkeringsplats till Kultur och fritid. Om det planläggs som allmän platsmark kan inte platsen reserveras för ett visst syfte och det finns en överhängande risk att ytan nyttjas för annat ändamål som exempelvis boendeparkering.

Gällande egenskapsbestämmelsen för allmän plats och kvartersmark, träd₁, sidan 25 i planbeskrivningen, *"Inom områden som avgränsas av denna egenskapsbestämmelse får inte träd fällas annat om de blir sjuka, och i så fall krävs det marklov för åtgärden"*. Samt a₁ på sida 27 *"Bestämmelsen finns till för att träd inte ska fällas utan lov i och med att området inom vilken den gäller utgör en buffertzon av skogsmiljö som så långt möjligt ska bevaras. I syfte att skydda artfynd av grön sköldmossa"*. Teknik- och klimatnämnden ser ett problem med att det krävs marklov även för sjuka träd. För sjuka träd bör ej marklov krävas.

KOMMENTAR:

- *Vad gäller aktuell parkering har beslut fattats på styrkortsmöte 2021-10-22 om att den ska vara parkeringen ska vara allmän.*
- *Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förbuden i artskyddsförordningen inte utlöses.*

9. Rimbo SOK (skid- och orienteringsklubb)

Rimbo SOK meddelar att de i samtliga frågor gärna deltar i en dialog med Norrtälje kommun.

- Klubben önskar en dialog med kommunen angående sträckningen och utformningen av motionsspåret förbi klubbstugan och arenan.

- Dammens placering av dammen vid klubbstugan är olämplig för vår verksamhet. En lämplig placering kan vara ca 100 m mot väster.
- Vi behöver kunna köra bil ner till klubbstugan för transporter, arbeten mm.
- Parkering med 30 st platser och gatubelysning. Ytor för snötipp placeras så att snön lätt kan tas bort.
- Rimbo SOK föreslår att Norrtälje kommun gräver ner kabel för belysning runt elljusspåret och övertar ansvaret för belysningsanläggningen.

KOMMENTAR:

- *Kommunen välkomnar en dialog angående sträckningen och utformningen av motionsspåret förbi klubbstugan och arenan. Det är dock inte en planfråga.*
- *Kommunen avser att omlokalisera dagvattendammen.*
- *Synpunkten beaktas.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med antal parkeringsplatser. Önskemål angående utformningen av parkeringen beaktas. Det har bedömts att lämplig storlek på parkering är cirka 15–20 parkeringsplatser. Parkeringen kommer att bli en allmän parkering som driftas av kommunen. Tipp för snömassor planeras ske på annan plats.*
- *Förslag om att Norrtälje kommun gräver ner kabel för belysning runt elljusspåret och övertar ansvaret för belysningsanläggningen ingår ej inom ramen för planarbetet. En fråga för Kultur och fritid och NEAB.*

10. Privatperson 1

Ifrågasätter behovet av den föreslagna förlängningen av Västertorpsvägen och anser att kommunikationerna från boende i Västertorp och Bålbro är tillräckligt goda som de är idag och att det inte är långt till närmaste busshållplats. Vägdragningen förstör en del av ett fint skogsområde som idag används för medborgarna i området till friluftsliv, promenader med mera och naturvärden ska vägas mot nödvändigheten att bygga väg.

Vid ett ev. genomförande av den planerade vägen efterfrågar man hur kommunen planerar att dra sträckningen av vägen mer i detalj, hur nära de tomtgränserna till befintlig bebyggelse kommer vägen gå och kommer det finnas skog kvar mellan väg och fastigheter?

Vidare undrar man om det är planerat något bullerskydd eller annan åtgärd för att kompensera närliggande fastigheter för den olägenhet som en väg skulle uppbåda i form av buller, störning, insyn med mera som en väg trots allt innebär?

Västertorpsvägen är idag en väg med relativt många barnfamiljer i omnejd, och en önskan är att en potentiell väg tillsammans med hela sträckningen får en begränsad hastighet för fordon om 30km i timmen, eller åtminstone 40km. Med tanke på att det också planeras en förskola i det nya området är det inte en orimlig begäran, i kombination att flera barnfamiljer har hus intill den planerade vägen är det rimligt och nödvändigt för allas säkerhet.

KOMMENTAR:

- *Förlängningen av Västertorpsvägen ingår i kommunens långsiktiga och övergripande planering för Rimbo samt redovisas i Fördjupad översiktsplan för Rimbo. Inom ramen för detaljplanen har en naturvärdesinventering gjorts.*

Påverkan och konsekvenser för naturvärden har också undersökts. För de arter som funnits skyddsvärda föreslår planen skyddsåtgärder, dels planläggs stora områden som NATUR, dels innehåller plankartan bestämmelser om bland annat trädfällningsförbud.

- *För att få information vid genomförandeskedet av planen vad gäller utformning och hastighetsbegränsning hänvisas till Mark- och exploateringsenheten samt Gatu- och parkenheten.*
- *En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen. Den redovisar att riktvärdet för trafikbuller vid fasader uppfylls för alla befintliga bostäder utan åtgärder. En enskild uteplats som uppfyller riktvärdena högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå bedöms kunna anordnas för alla fastigheter mellan husen samt på sidan bort från Västertorpsvägen. Det bedöms därav att bullerskydd ej behöver uppföras.*
- *Vilken högsta tillåten hastighet som ska gälla på en väg eller inom ett område är inget som prövas i detaljplanearbete. Detta sker i senare skede inom ramen för bestämmelserna i Trafiklagstiftningen.*

11. Privatperson 2

Föreslår att närlivs/matbutik planeras i området. Både Västertorpskogen och Bålbroskogen kommer bli två nya stora områden som sammanlänkas med en väg emellan och därför vore en närlivs/matbutik bra.

Önskar att flera busshållplatser planeras med både linje 639 och 677 så att fler har möjlighet att pendla och att området blir mer attraktivt med bättre kommunikationsmedel.

Framhåller vikten av att ta hänsyn till grönområdena och de befintliga byggnader/bostäder som redan finns för att minimera störande buller och trafik samt att det bör planeras för buskar så att det blir fortsatt mycket grönt.

KOMMENTAR:

- *Det har i dagsläget inte identifierats ett behov för matbutik inom området. Kan bli aktuellt i kommande planeringar inom dessa delar av Rimbo.*
- *Sammankopplingen av Västertorpsvägen inklusive busshållplats som detaljplanen medger, möjliggör att linje 639 ska kunna dras in i området. Det pågår även ett arbete på att skapa nya hållplatslägen utmed Västertorpsvägen och Rånäsvägen, detta är dock inte en detaljplanefråga.*
- *Inom ramen för detaljplanen har både trafikbuller och naturvärden utretts. Planförslaget bedöms inte påverka naturvärden eller befintlig bebyggelse negativt utifrån dessa aspekter.*

12. Privatperson 3

Anger att det finns ett stort behov av en butik/kiosk i området och att det i dagsläget är långt att gå till affären.

KOMMENTAR:

- *Det har i dagsläget inte identifierats ett behov för matbutik inom området. Kan bli aktuellt i kommande planeringar inom dessa delar av Rimbo.*

13. Privatperson 4

Uttrycker önskemål om en återvinningsstation även på denna sida av Rimbo i samband med att det byggs nya bostäder.

KOMMENTAR:

- *Kommunen, genom Norrtälje vatten och avfall AB, har tagit över ansvaret för insamlingen av kommunalt avfall inklusive tidningar och förpackningar. Tanken är att all insamling av förpackningar ska ske vid respektive fastighet. Det har därav inte identifierats ett behov av att etablera en insamling för större skyddande förpackningar inom detta område.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Emelie Hansebo
Planarkitekt