NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-03-13
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2008-09-16, rev 2009-03-12
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Toftinge 1:2 i Väddö församling

Dnr 06-10218.214
Ks 07-270

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att pröva lämpligheten av att uppföra ca 29 friliggande enbostadshus med tillhörande uthus på fastigheten Toftinge 1:2. I förslaget redovisas även en ny tillfart till området.

PLANDATA

Planområdet är beläget 1,5 km söder om Älmsta centrum och öster om och intill allmän väg nr 283 mot Grisslehamn. Planområdet omfattar ca 5 ha åkermark och gränsar i väster delvis mot befintliga bebyggda bostadsfastigheter delvis mot åkermark, i öster mot öppen åkermark och i söder mot åkermark. Två bebyggda bostadsfastigheter finns söder om planområdet.

Planområdet är i privat ägo.

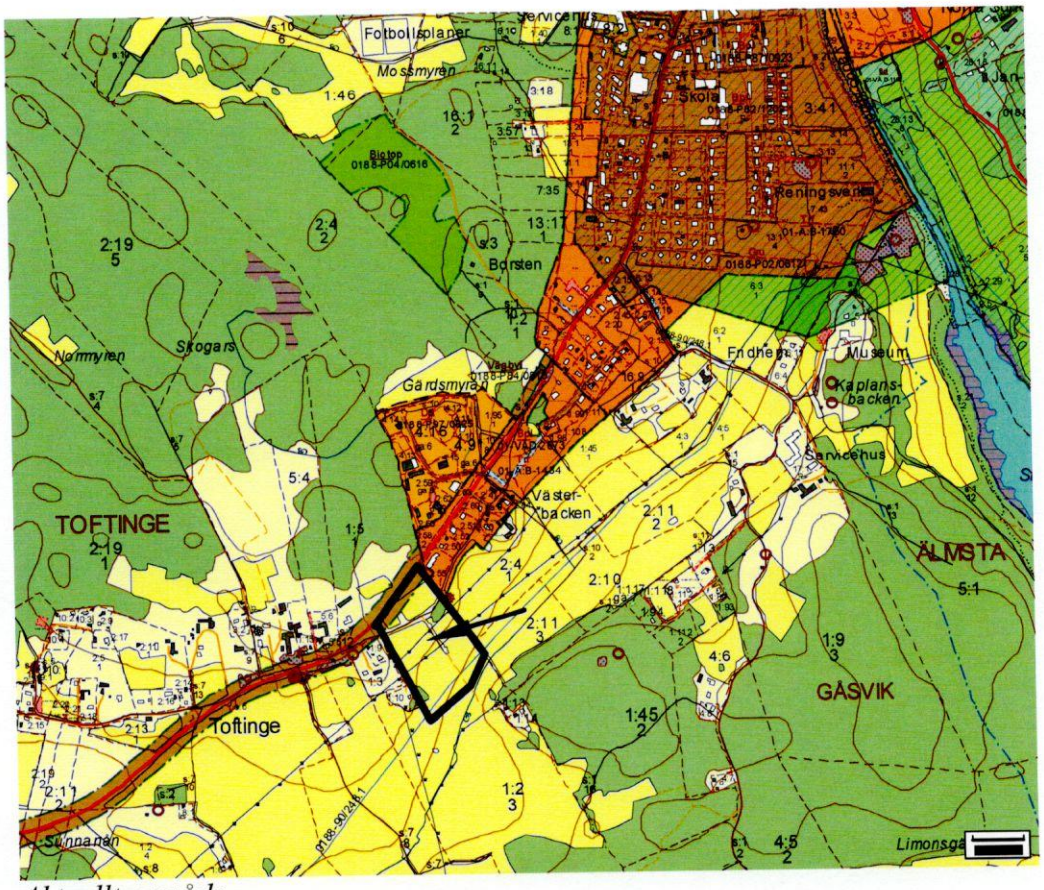
POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

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



Aktuellt område.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Programområdet ligger strax utanför planområdesgräns för ***fördjupade översiktsplan för Älmsta samhälle***, antagen av kommunfullmäktige 2006-02-13. Älmsta samrådsgruppen har ställt sig positivt till begärd planläggning.

Byggnadsnämnden har 2006-09-14 § 405 godkänt att förslaget får prövas genom planläggning på sökandes bekostnad.

I nordväst gränsar området mot ***detaljplan*** fastställd av Länsstyrelsen 1978-10-05.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Dominerande delen av planområdet utgörs av åkermark. Mindre dungar finns i kanten av området, som sluttar mot sydöst.

Fornlämningar
Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Utanför planområdet i norr finns en milstolpe i gränsen mot Älmsta 2:55..

Bebyggelse
Planområdet är obebyggt. Bebyggelse på grannfastigheterna öster om planområdet utgörs av friliggande enbostadshus. Den föreslagna bebyggelsen omfattar ca 29 stycken friliggande enbostadshus med individuell utformning i två plan med begränsad byggnads höjd. Takkupor, i viss utsträckning, kommer att tillåtas. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad föreslås på 150 kvm och för uthus 50 kvm. Som sammanhållande enhet föreslås sadeltak med tegelfärgade takpannor. För fasaderna kommer ett sammanhållande färgschema att utformas i samråd med kommunen. Minsta tomtstorlek är 1 000 kvm.

Geotekniska förhållanden, radon
En geologisk undersökning har 2006-12-21 gjorts av Tuve Jeppsson som även omfattar mätning av markradon. Markradonmätning kunde endast göras i en punkt, men visade låga värden 2 kBq/m3. Marken består till stora delar av lerig sandig morän och i de låga delarna vid diket av lera. Kompletterande undersökning kommer att ske.

Friytor
Befintlig vegetation i form av dungar och ridåer sparas som del av naturmiljön för lek och rekreation.

Service
God kommersiell service finns i Älmsta centrum ca 1,5 kilometer från planområdet. LM-skola ligger på den västra sidan av Väddö kanal. Högstadium finns i Norrsundsskolan. Norrtälje stad ligger på ett avstånd av ca 30 kilometer med dess utbud på kommersiell och social service.

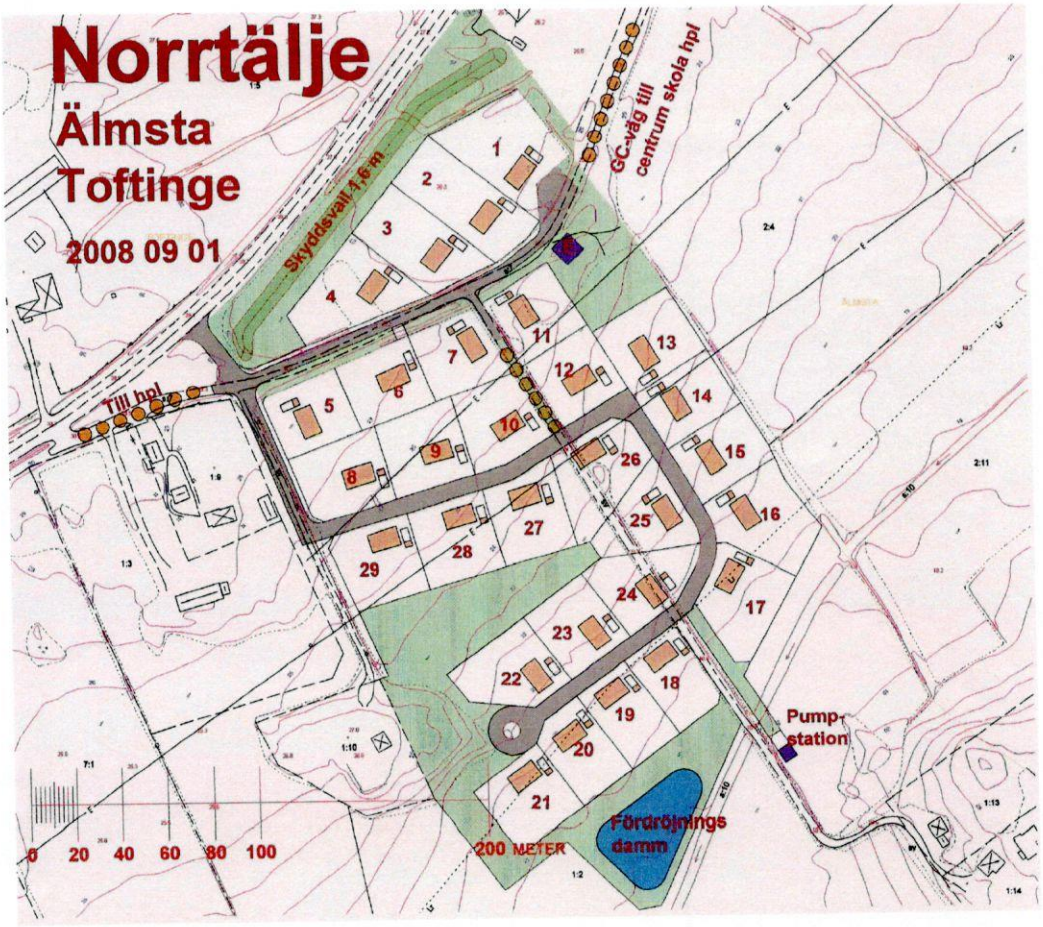
Kollektivtrafik
Busslinjerna 637 Norrtälje – Grisslehamn/Singö och 636 Norrtälje – Björkö har hållplats intill områdets gatuanslutning och har anpassad lokal och skoltrafik. Samtliga linjer till Älmsta centrum stannar vid denna hållplats. Busslinje 636, Norrtälje – Björkö, har sju turer per riktning under måndag – fredag och tre turer under lördag och söndag. Vardagar går det 5 morgonturer i vardera riktningen. På dagen är trafiken glesare och mot kvällen ökar turtätheten igen. I samband med gc-vägens utbyggnad görs separata bussfickor vid hållplatsen. Buss 637, Norrtälje – Grisslehamn/Singö passerar Älmsta busstation med elva turer norrut och nio turer söderut under vardagar.

Trafik

Området matas från väg 283 via en ny anslutning. En lokalgata försörjer sedan de nya bostäderna. Tillfarten till fastigheterna 1:13 och 1:14 anslutets till lokalgatan. Två befintliga påfarter omedelbart öster om området stängs. Berörda fastigheter erbjudes den nya tillfarten. Tillfarterna till övriga angränsande fastigheter ändras ej.

Intilliggande mark vid väg 283 kommer att bli gemensamhetsanläggning och skötas av en samfällighet. Ingen byggnation tillåts på denna mark. Skyddsvall anlägges av exploatören och kommer att skötas av samfälligheten.

Enligt meddelande från Vägverket kommer gång- och cykelväg från södra tätortsporten till Gåsviks vägskäl att byggas ut inom de närmaste åren. Detta innebär att gc-väg kommer att finnas till skolor och det lokala centrat. Genom området byggs en separat gc-väg som ansluter till denna och till busshållplats.



Illustrationsplan

Lokalgatan mellan fastigheterna 7, 10, 11 och 12, som följer befintlig markväg, kommer i sin norra del att vara tillfart till 7 och 11. Tillfarten till pumpstationen i söder föreslås gå via befintlig markväg, då angränsande markägare önskat behålla nuvarande karaktär på väg och natur.

STÖRNINGAR

Buller

I propositionen "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", 1996/97:53, som antagits av riksdagen 1997-03-20, anges riktvärden för trafikbuller, som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad respektive 70dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Nuvarande trafikmängd på väg 283 vid planområdet beräknas vara 3 500 fordon/ÅMD varav 10 % tung trafik. För denna del av vägen kan beräknas målåret 2020 ge en trafikmängd på 5 000 fordon/ÅMD varav 10% tung trafik.

Bullerberäkning är gjord med Trivectormetoden. Beräkningen visar att utan skärm erfordras ett avstånd av 41,2 m för att uppnå gällande riktvärden. Med en bullervall på 1,6 m uppnås gällande riktvärden för ekvivalentnivån på 30,8 m och för maxvärdet på 24,7 m. Närmaste bostads uteplats ligger på ca 40 m ifrån väg 283.

Farligt gods

Samråd har underhand skett med länsstyrelsen och räddningstjänsten i Norrtälje angående lämpliga skyddsåtgärder. Ett dike, ca 4-5 m brett, intill vägen och en skärm ca 1,6 m hög bedöms tillräckligt om ett mindre antal bostäder placeras inom 75 meter från – men minst 40 meter ifrån – väg 283. Riskbedömningen utgår från tankbilar som skall försörja bensinstationer längs vägen. Hastigheten inom området är begränsad och tätbebyggelse råder. Vägdiket kommer att ha en sådan volym att vätska från en normal tankbil kan rymmas i diket, och vallen har en sådan form och höjd att en tankbil stoppas om den välter när den kör av vägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Exploatören utför alla exploateringsåtgärder för genomförande av detaljplanen, med undantag för kommunens framdragning av en kommunal förbindelsepunkt för vatten och spillvattenavlopp, till viken exploatören ansluter. Avloppet från delar av området kommer att pumpas.

Dagvatten
Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att ske till befintligt dike i området. En fördröjningsdamm är föreslagen i söder.

Värme
Avsikten är att uppvärmning skall ske med frånluftvärmepumpar. En viktig förutsättning för framtida uppvärmning med solenergifångare på tak är bebyggelsens utformning och orientering med sluttande takytor i söderläge på antingen huvudbyggnad eller komplementbyggnad.

El
Vattenfall ansvarar för allmänna anläggningar avseende el. Norrtalje Energi svarar för eventuellt fjärrvärme och bredband. Samråd har skett med Vattenfall angående befintliga luftledningar (10 och 20 kV) som behöver flyttas eller grävas ned. En transformatorstation föreslås i inom planområdets östra del för att klara den ökade belastningen som ny bebyggelse innebär. Ledningarna är tänkt placeras inom det gemensamma grönstråket intill lokalkörbanan omedelbart norr om föreslagna fastigheterna 5-7. Avtal om detta är upprättat mellan exploatören och Vattenfall. Utrymmet med lokalgata och grönområde är tillräckligt för såväl ledningar, lokalgata som befintlig vegetation.

Tele
Telia AB ansvarar för allmänna teleledningar. Befintliga ledningar inom planområdet kommer att läggas om i samband med exploateringen.

Avfallshantering
Lokalgatan byggs ut med vändmöjlighet för sophämtningsfordon. Varje enskilt bostad skall utformas med tanke på källsortering av avfall. Källsortering finns vid Ica-butiken.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av detaljplaner som trädde i kraft de 21 juli 2004 och som 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 miljöbedömning utföras, vilket bl.a. innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.
Bedömningen görs del utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen och som bl.a. handlar om riskerna för människors hälsa eller för miljön, berörda områdets sårbarhet på grund av t.ex. överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkar skyddad natur.

Dels görs bedömningen utifrån PBL 5 kap. 18§ stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas om genomförandet av detaljplanen 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.

Preliminärt ställningstagande gällande frågan om betydande 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§.

Exploateringen innebär ett ingrepp i en öppen åkermark, använt för vallodling. Förändringen medför att landskapsbilden förändras genom att bebyggelse enligt förslaget kommer att etableras i ett läge där det idag är en öppen äng. Överförande av detta område från vall till bostäder innebär inga större konsekvenser för natur- och rekreationsvärdena i omgivningen. Jordbruksmarken som tas i anspråk har hävdats som vall och bedöms vara utan betydelse från jordbrukssynpunkt. Den har under odlingsperiod inte heller kunnat användas som grönområde. Befintliga dungar och vegetationsridåer bibehålls. Planen berör inga riksintressen.

Exploatörens gård med hästcentrum ligger mer än 350 meter nordöst om planområdet. Tillhörande hästhagar ligger på ett avstånd av ca 400 meter. På granngårdar finns enstaka hästar på ett avstånd av ca 200 meter. Omgivande jordbruksmark ägs till stor del av exploatören och användes för vallodling och tillgängligheten till marken hindras ej av planförslaget. I förslaget finns redovisat att tillfart kommer att ordnas till fastigheterna 1:13 och 1:14 med ett vägområde på 6 m. Tillfarterna till övriga intilliggande fastigheter kommer att bibehållas.

Planen bedöms inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön ej heller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Den trafik som alstras av nya bostadshus är marginell och bedöms vara utan påverkan på miljökvalitetsnormer även i ett regionalt perspektiv.

Länsstyrelsen har i programremissen gjort bedömningen att förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen föreslås få en genomförandetid på 15 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning upprättas.

Genomförandet av denna plan medför inga kostnader för Norrtälje kommun.

LEDNINGSKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e planarkitekt

Tore Kvist
Arkitekt