



Planavdelningen

Handläggare Olivera Boljanovic
Titel: 1:e Planarkitekt
E-post: olivera.boljanovic@norrtalje.se

Till
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

Anta detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, i Rimbo församling med stöd av 5 kap 27 § PBL (2010:900).

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Planens syfte är att pröva möjligheten att uppföra cirka 300 bostäder, varav minst en tredjedel hyresrätter för del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, Bålbroskogen. Bebyggelsen föreslås i huvudsak bli fyra och fem våningar mot skogen som kommer att bilda ett fondmotiv till de nya husen. Mot Rånäsvägen föreslås bebyggelse i två våningar för att möta den befintliga villabebyggelsen väster om vägen. Områdets nordöstra del, där ett antal fornlämningar har påträffats lämnas fritt från bebyggelse. Skogsmarken kommer att fungera som ett närrekreationsområde med möjlighet att ta sig ut till omgivande naturmark. Områdets centrala del (gröning) blir en gemensam bostadsgård med möjlighet till skyddade uteplatser samt lek och rekreation mellan husen. En cirka 16 meter bred zon närmast banvallen bevaras som naturmark för att bebyggelsen inte ska påverka naturupplevelsen på banvallen. I planområdets sydvästra del föreslås en torr översvämningssyta med parkkaraktär. Dagvattenanläggningen utformas så att fördröjnings- och reningskraven uppnås, samtidigt som den ska utgöra en social plats för rekreation. Parkering för boende och besökare ordnas inom fastigheten.

Bakgrund

Credentia AB och Roslagsbostäder AB har tillsammans, under hösten 2014, inkommit med ett förslag på stadsutveckling av del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1. Kommunstyrelsen beslutade 2016-08-24, § 169, att ge kommunstyrelsekontoret i uppdrag att starta detaljplanearbetet. Ett exploateringsprogram har sedan upprättats av kommunstyrelsekontoret och det godkändes i kommunfullmäktige 2016-09-26, § 183.

Planområdet har markanvisats i två separata avtal; för Credentia AB respektive Roslagsbostäder AB, (Kommunfullmäktige 2016-09-26 § 183 och § 184). Avtalen innebär att om detaljplanen antas och marköverlåtelse tecknas kommer kommunen att sälja det i markanvisningsavtalen angivna markanvisningsområdet till exploatörerna och exploatörerna förbinder sig att köpa markanvisningsområdet.



Koppling till gällande styrdokument

I kommunens översiktsplan, antagen 2013-12-09 av Kommunfullmäktige, anges att "bebyggelseutveckling bör ske i utpekade stråk där förutsättningarna bedöms vara goda vad gäller tillgång till service och arbetsmarknad". Rimbo tillhör ett av dessa utpekade stråk.

Planområdet omfattas också av Förslag till fördjupning av översiktsplan för Rimbo samhälle i Norrtälje kommun, antagen 2010-05-10. Här utpekas området som lämpligt för allmänt ändamål. Detaljplanen strider därför mot den fördjupade översiktsplanen då det inom aktuellt område föreslås bostadsbebyggelse. Därför har ett planprogram för Rimbo-Tomta 7:1, Bålbroskogen, upprättats av kommunstyrelsekontoret. Planprogrammet godkändes av Kommunstyrelsen 2017-11-27, § 235.

Planförslaget bidrar till att uppfylla kommunens mål om fler bostäder.

Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

En anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § ska ställas till länsstyrelsen med avseende på artskydd för fåglar.

Samberedning

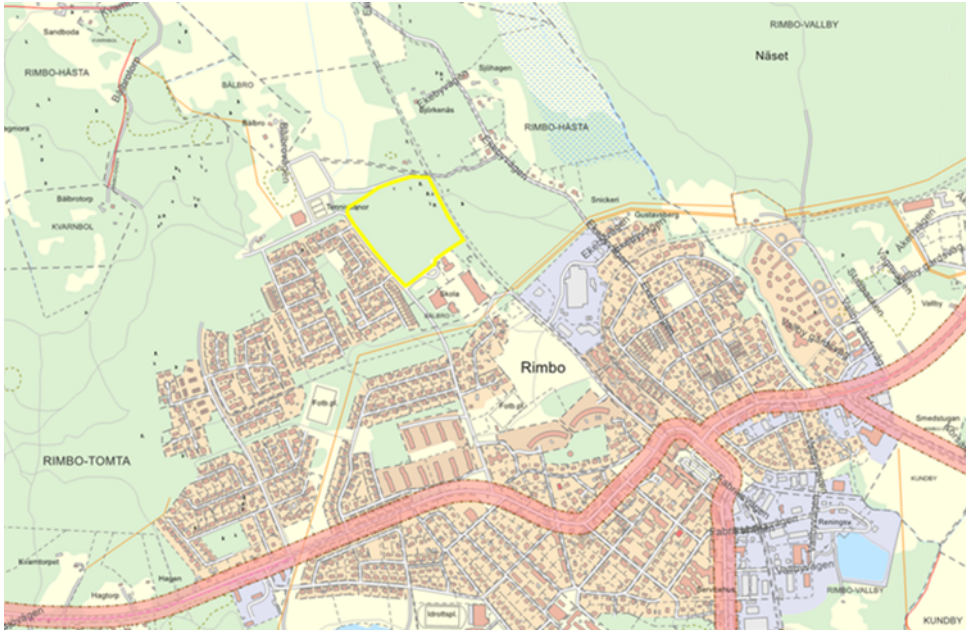
Ärendet har beretts av kommunstyrelsekontoret. Representanter för bygg- och miljökontoret har deltagit i arbetet.

Beskrivning av ärendet

Planområdet är beläget i norra utkanten av Rimbo samhälle, i direkt anslutning till Bålbroskolan. Väster om området finns ett småhusområde och Rånäsvägen. I norr angränsar området till åkermark och i öst och nordost till skog. Öster om området går en gammal banvall som idag används som gång- och cykelväg. Planområdet omfattar cirka 6,7 hektar skogsmark med höglänta partier i norr och öster. I den lägre sydvästra delen finns inslag av sumpskog (skogsklädd våtmark). Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Den nya bebyggelsen placeras huvudsakligen i skogsmark. Skogen kommer att bilda ett fondmotiv till de nya husen. För att området ska behålla sin naturprägel ska de karaktärsfulla träden och naturpartierna bevaras i möjligaste mån. Ett sammanhängande grönområde i öst-västlig riktning skapas genom att gröna släpp säkerställs i planen. Några av de gamla träden kan med fördel läggas i en så kallad faunadepå på en solbelyst plats inom de naturområden som sparas i planen.

Planförslaget avser cirka 300 bostäder, varav minst en tredjedel ska utgöras av hyresrätter. Bebyggelsen föreslås bli i huvudsak fyra och fem våningar mot skogen (flerbostadshus). Utmed Rånäsvägen föreslås bebyggelse i två våningar (radhus) för att möta skalan hos den befintliga bebyggelsen på andra sidan vägen.



Orienteringskarta. Planområdets läge är markerat med gul färg.

Förslaget prioriterar en markanvändning med åtminstone två allmänna marktyper. Därigenom lämnas mer än 25 procent av planområdets natur orörd. I nordost har hänsyn tagits till fornlämningarna samt 16 m mot banvallen, där marken planläggs som natur. Den centrala delen av området lämnas också obebyggd (gröning). Gröningen får genom den låga bebyggelsen mot syd- och sydväst ett bra solläge. Denna yta kan nyttjas för gemensamma aktiviteter och enkelt nås av boende i området via föreslagna gång- och cykelvägar. Gröningen utrustas förslagsvis med lekutrustning, utemöbler och grillplats.

Under granskningen påträffades ett antal skyddade fågelarter inom planområdet. En bedömning av den gynnsamma bevarandestatusen för dessa arter har gjorts av kommunens konsult. Bedömningen är att den föreslagna exploateringen inte utgör ett hinder för bevarandestatusen hos aktuella arter under förutsättning att ett antal skyddsåtgärder vidtas. Kommunen ska upprätta en skötselplan för att säkerställa de föreslagna skyddsåtgärderna och dess genomförande.

Konsekvensanalys/riskanalys

En behovsbedömning har upprättats och bedömningen är att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. Föreslagen markanvändning bedöms lämplig med hänsyn till Rimbos behov av bostäder och Norrtälje kommuns långsiktiga utveckling. Områdets nordöstra del, där ett antal fornlämningar har påträffats lämnas fritt från bebyggelse. Planförslaget utgör ingen risk för människors hälsa. Sjön Syningen är recipient för dagvatten från planområdet. Föroreningsmängder i dagvattnet har beräknats efter föreslagna reningsåtgärder och visar på att föroreningsbelastningen inte ökar om dagvattenhantering sker enligt förprojektering.

Vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen med avseende på artskydd där mark- och miljödomstolen skulle finna att artskyddet hotas kan delar av detaljplanen undantas eller hela detaljplanen upphävas.

Barnkonsekvensanalys

Inom detaljplaneområdet finns en öppen grönyta, vilken kan utgöra målpunkt för



barn och ungdomar. I detaljplaneområdets nordöstra del finns ett naturområde som även det kan utgöra lektytor för barn och ungdomar. Söder om detaljplaneområdet finns skola/förskola. Inom planområdet finns goda möjligheter att tillgodose lek och rekreation. Naturmarken i nordost kan fungera som ett närrekreationsområde med möjlighet att ta sig ut i den omgivande naturen. Passager genom planområdet möjliggör en koppling mellan bostäder och omgivande natur.

Ekonomisk analys

Ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatörerna, vid genomförandet av exploateringen, specificeras och regleras i marköverlåtelseavtal med respektive exploatör inom området.

Kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna inom planområdet byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av dessa.

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning men all fastighetsbildning inom området som krävs för planens genomförande bekostas av exploatör. Exploatörerna inom området har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för utbyggnad av kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Exploatörerna ansvarar för bebyggelse och utformning av gård och närmiljö samt för uppförande av övriga anläggningar inom kvartersmark. Fastighetsägarna ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmarken samt av s.k. servisledningar från VA-huvudmannens anslutningspunkter. Anläggningar på kvartersmark, bl.a. gröning och gator, som är gemensamma och till nytta för flera fastigheter inom området kommer, efter erforderliga anläggningsförrättningar, inrättas som gemensamhetsanläggningar och förvaltas gemensamt genom en samfällighetsförening. Initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggningar samt samfällighetsförening inom planområdet vilar på enskild exploatör.

Exploatörerna ansvarar för anslutningskostnader som uppkommer i samband med anslutning till kommunala vatten-, dagvatten- och avloppsledningar. De ansvarar även för att anslutning till dessa ledningar sker på deras initiativ och i samråd med kommunen, samt genom kommunens godkännande.

Exploatörerna bekostar framtagande av detaljplan.

Norrtälje Energi AB ansvarar för allmänna anläggningar för el och eventuell fjärrvärme.

Jämställdhetsanalys

Inom planområdet samt i planområdets direkta närhet finns ett antal stora sammanhängande naturområden där människor kan vistas. Bålbroskogen föreslås som ett område med blandad bebyggelse (flerbostadshus och radhus) och varierande upplåtelseformer (bostadsrätter och hyresrätter), vilket skapar möjlighet att bo i området, i livets olika skeden. Närheten mellan bostäder, skola/förskola samt till viss del arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha samma förutsättningar för att få ihop ett fungerade vardagsliv. Det är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldshetsynpunkt och handlar om att alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbetet, hämta och lämna för skola och förskola, möjlighet till aktiviteter, handla m.m. Detta oavsett om man har bil, åker kollektiv, går eller cyklar. En planering med grönytor i närheten av bostäder är en viktig aspekt i att få ett hållbart bostadsområde. För att skapa trygga och trivsamma miljöer i området bör särskild vikt läggas vid utformningen av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga.



Äldre- och tillgänglighetsanalys

Är inte tillämplig.

Tidplaner

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Charlotte Köhler
Samhällsbyggnadsdirektör
Kommunstyrelsekontoret

Helena Purmonen
Avdelningschef
Planavdelningen

Bilagor

- Bilaga 1 - Planbeskrivning 2019-12-20
- Bilaga 2 - Plankarta med bestämmelser 2019-12-20
- Bilaga 3 - Granskningsutlåtande 2019-12-20
- Bilaga 4 - PM Bedömning av bevarandestatus och risk för påverkan för fåglar i Bålbroskogen

Beslut skickas till

Planavdelningen