



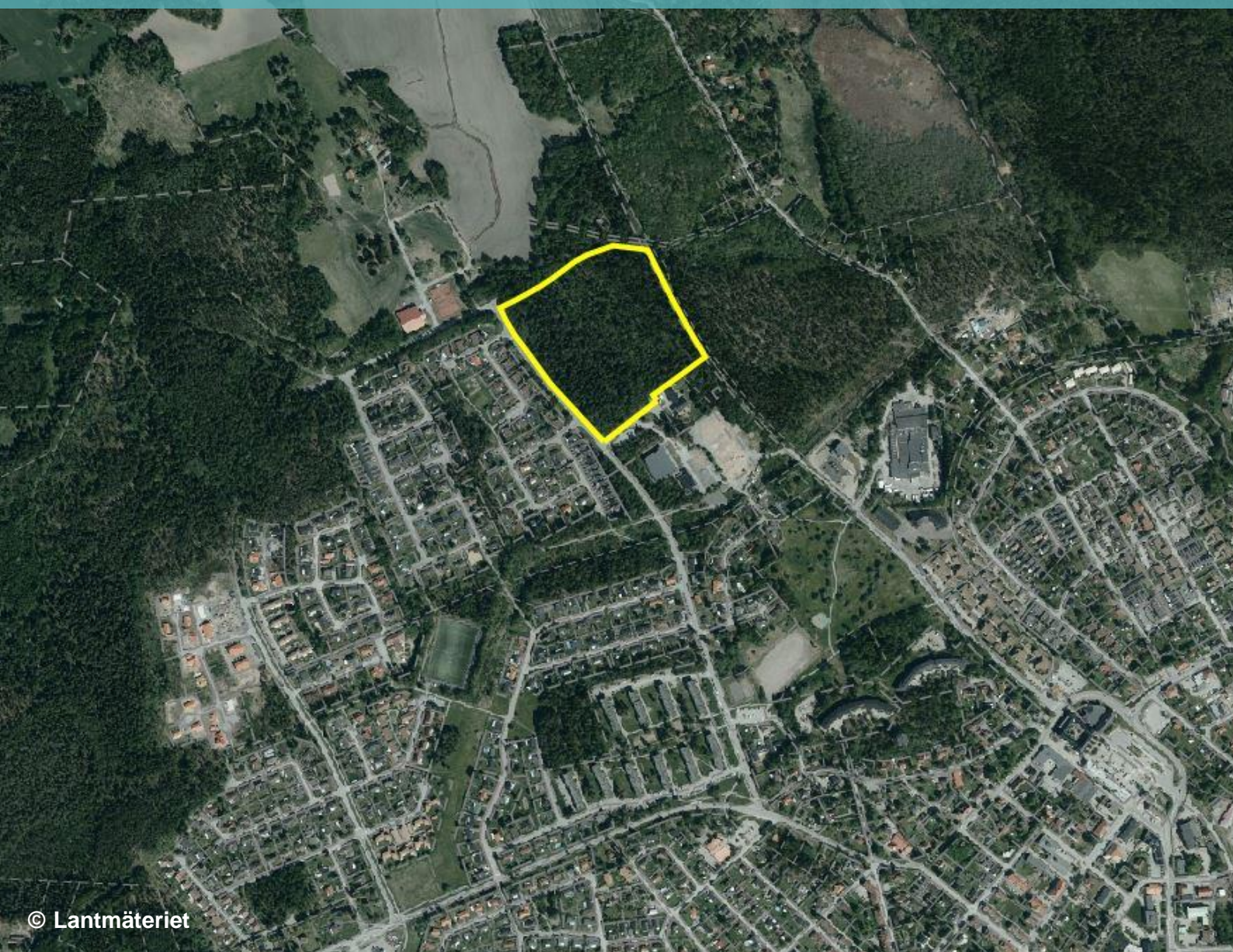
NORRTÄLJE  
KOMMUN

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

# PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2019-11-13,  
REVIDERAD 2019-12-20

Ks 16-547



© Lantmäteriet

---

**POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[plan@norrtaelje.se](mailto:plan@norrtaelje.se)  
[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)



## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

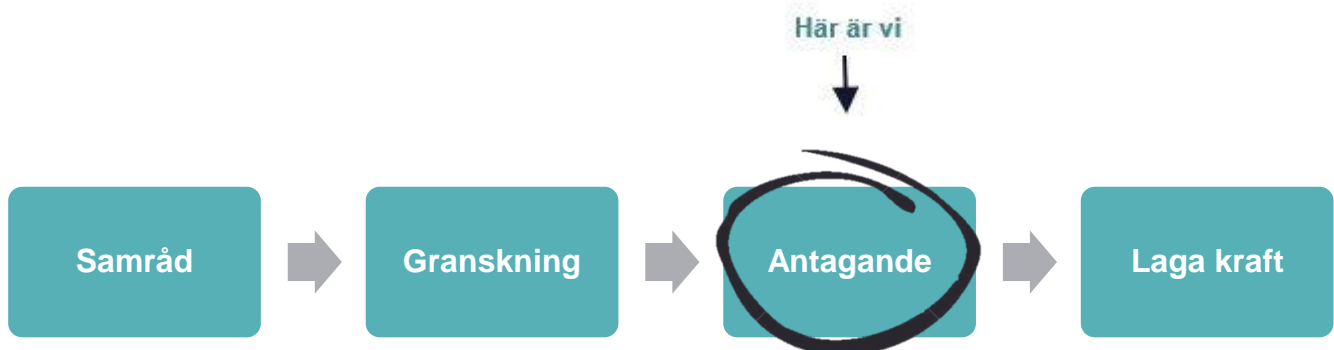
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

## PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.







## HANDLINGAR

Till planförslaget hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna beskrivning  
Behovsbedömning

## UTREDNINGAR

- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Upplandsmuseet 2015:31
- PM Kulturmiljö, SWECO 2015-05-11
- Förstudierapport trafik, Kommunstyrelsekontoret, Gatu- och parkavdelningen 2015-08-10
- Naturvärdesinventering, SWECO 2016-06-01
- Groddjursinventering, Ecocom 2016-09-05
- Miljöteknisk markundersökning, Geosigma 2017-03-29
- Trafikbullerutredning, WSP 2018-12-13, rev. 2018-12-13
- Dagvattenutredning, Norconsult 2016-10-26, rev. 2017-09-06, 2018-01-10, 2018-04-16, 2018-10-25, 2019-02-28
- PM – Geoteknik, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Sigma Civil 2017-10-27, rev. 2018-03-26, rev. 2019-02-13
- Yttrande, Granskning av reviderad geoteknisk utredning, RK Geokonsult AB 2018-04-09, uppdaterat 2019-02-13
- PM – Bedömning av bevarandestatus och risk för påverkan för fåglar i Bålbroskogen, Naturföretag 2019-12-17.

### **MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN**

I arbetet med framtagandet av denna detaljplan har följande personer medverkat: Olivera Boljanovic; 1:e planarkitekt, Camilla Mole Björk; planarkitekt, Matilda Johansson och Liv Braathen; exploateringsingenjörer, Josefin Sundberg, Frida Skagerberg och Evelina Lindgren; kommunekologer, Peter Sartorius; projektledare, Svante Dagarsson; VA-utredare, Maria Resman och Malin Olofsson; miljö- och hälsoskyddsinspektörer och Johan Paulström; brandingenjör.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av arkitekt Hamid Varasteh; ETTTELVA Arkitekter, och Peter Wallin; SIZE arkitekter.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>5</b>
<b>PLANDATA .....</b>	<b>5</b>
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	6
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
ÖVERSIKTSPLAN, FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN .....	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....	7
<b>BEHOVSBEDÖMNING .....</b>	<b>9</b>
PLATSEN.....	9
PLANEN .....	10
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	10
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB .....	11
STÄLLNINGSTAGANDE .....	11
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>11</b>
NATUR .....	11
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	17
VATTENOMRÅDEN.....	25
GATOR OCH TRAFIK.....	25
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	28
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	30
<b>ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR .....</b>	<b>36</b>
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>38</b>
MILJÖKONSEKVENSER .....	38
SOCIALA KONSEKVENSER.....	39
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	39
AVTALSFRÅGOR .....	40
EKONOMISKA KONSEKVENSER .....	41
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	41



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse för del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1; Bålbroskogen. Detaljplanen ska möjliggöra byggnation av cirka 300 bostäder, varav minst en tredjedel hyresrätter. Bebyggelsen föreslås i huvudsak bli fyra och fem våningar närmast skogen. Skogen kommer bilda ett fondmotiv till den nya bebyggelsen. 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 sydöstra del föreslås en torr översvämningsyta med parkkaraktär. Dagvattenanläggningen utformas så att fördröjnings- och reningskraven uppnås, samtidigt som den ska utgöra en social plats för rekreation.

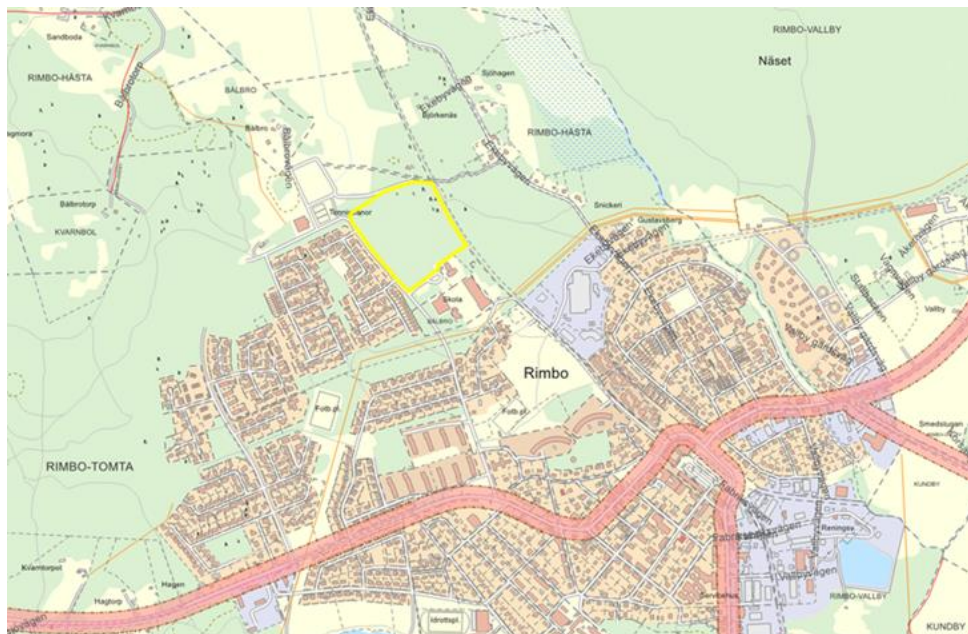
Parkering för boende och besökare ordnas inom fastigheten.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i norra utkanten av Rimbo samhälle, i direkt anslutning till Bålbroskolan. Sydväst 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. Järnvägen gick mellan Rimbo och Uppsala och lades ner i slutet av 1970-talet. Banvallen används idag 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.



Orienteringskarta. Planområdets läge är markerat med gul färg.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 ägs av kommunen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

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. Översiktsplanen anger också att en konsekvensbeskrivning ska upprättas för sumpskogar som är ekologiskt känsliga, i enlighet med 3 kap. 3 § Miljöbalken. Planområdet innehåller ett område med dikad alsumpskog. Enligt den naturvärdesinventering som tagits fram för aktuell detaljplan, bedöms naturvärdet i området som helhet vara lågt. Därav har ingen konsekvensbeskrivning upprättats.

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. Eftersom detaljplanen strider mot den fördjupade översiktsplanen, då det inom aktuellt område föreslås bostadsbebyggelse, så upprättades ett planprogram.

Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen 2017-11-27, § 235.



## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

### GÄLLANDE DETALJPLANER

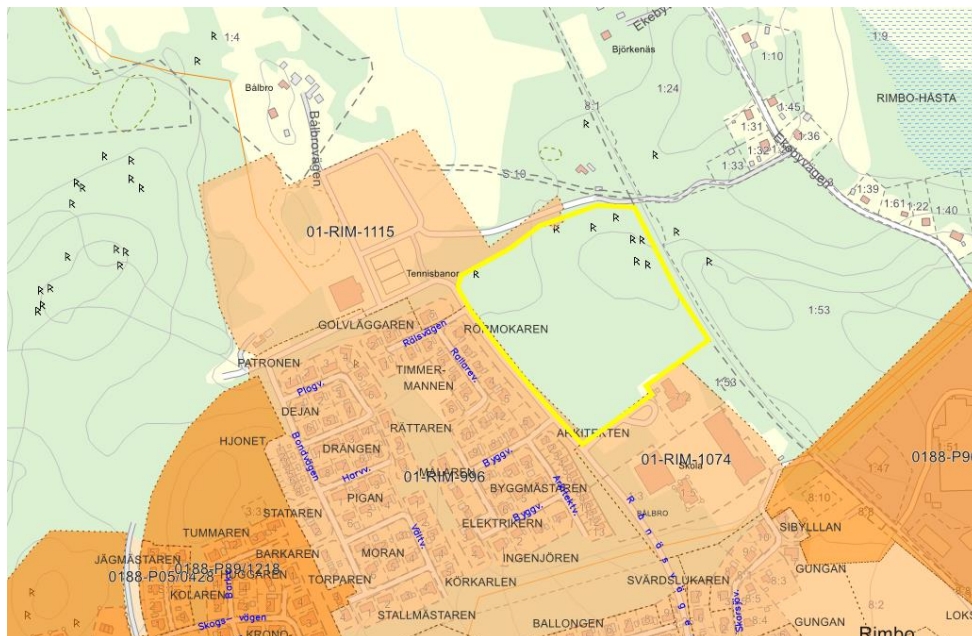
Planområdet saknar detaljplan.

Den nya detaljplanen gör en mindre överlappning av gällande stadsplan för del av Östra Ekebyområdet från 1973, samt del av gällande stadsplan för Industriområde å del av fastigheten Ekeby 3:7 från 1980, genom att anpassa plats för lokalgata.

Stadsplan för Östra Ekebyområdet, del av Bålbro 1:3 från 1977 ansluter till planområde.

Genomförandetid för ovanstående planer har gått ut.

Inga förordnanden berörs.



Gällande planer (orange färg) som berörs av planförslagets planområde (gul färg).





Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Östra Ekebyområdet, fastställd 1973.



Förslag till stadsplan för Industriområde å del av fastigheten Ekeby 3:7 jämte ändring av stadsplanen för del av kv. Golvläggaren i Rimbo tätort, fastställd 1980.





### *STRANDSKYDD*

Aktuellt planområde berörs inte av strandskydd.

### *KOMMUNALA BESLUT*

Credentia AB och Roslagsbostäder AB har tillsammans, under hösten 2014, till kommunstyrelsen 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 marköverlåtelseavtal tecknas kommer kommunen att sälja det i markanvisningsavtalen angivna markanvisningsområdet till exploatörerna och exploatörerna förbinder sig att köpa markanvisningsområdet.

Ett planprogram för Rimbo-Tomta 7:1, Bålbroskogen har upprättats av kommunstyrelsekontoret. Planprogrammet godkändes av Kommunstyrelsen 2017-11-27, § 235.

## BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper, dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt 6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

En behovsbedömning upprättades i detaljplanens programskede och bifogas planhandlingarna. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen.

## PLATSEN

Planområdet är idag oexploaterat. Området utgör en del av ett större skogsområde i utkanten av Rimbo samhälle. Genom området löper flera stigar. Marken inom planområdet är svagt kuperad och består av skogsmark. Marknivåerna ligger generellt mellan nivåerna +19,1 och +23,9. Högsta samt lägsta punkterna påträffas i områdets sydvästra del, längst med Rånäsvägen. Nivåerna inom resterande område varierar mellan +22 i norr och +23 i söder.

Området avgränsas i söder och väster av Bålbroskolan och Rånäsvägen, i norr av en mindre skogsväg och i öster av en gång- och cykelväg anlagd på den före detta banvallen.



Sydöstra delen av området är välbesökt och har sannolikt nyttjats för skolaktiviteter. Norr och öster om planområdet finns åker och skogsmark. Väster om Rånäsvägen finns ett bostadsområde, bestående av villor och radhus, som i huvudsak karaktäriseras av naturtomter.

## PLANEN

Planförslaget möjliggör uppförande av cirka 300 bostäder (cirka 32 radhus och flerbostadshus med cirka 260 lägenheter), varav minst en tredjedel utgörs av hyresrätter (75-85 hyresrätter). Byggrätterna inom området anpassas till den sluttande södervända tomten. Mot skogen norr och nordost föreslås bebyggelsen i fyra och fem våningar. Skogen bildar ett fondmotiv till de nytilkomna husen. Bebyggelsens skala trappas ner till två våningar mot Rånäsvägen för att möta den befintliga villabebyggelsen väster om vägen. Den centrala delen lämnas obebyggd (gröning) som en gemensam bostadsgård med möjlighet till skyddade uteplatser samt lek och rekreation mellan husen. Parkering för boende och besökare ordnas inom fastigheten.

## BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Marken inom planområdet består av morän och lera. Markförhållande i planområdet är idag något besvärliga och åtgärder krävs för att möjliggöra bebyggelsen inom delar av planområdet.

Miljö kvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljö kvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenat ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

Den ökning av trafik som skulle ske i och med ett genomförande av planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luftkvalitet överskrids.

Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids, se vidare avsnitt *Buller*.

Sjön Syningen är recipient för dagvatten från planområdet. Syningen omfattas av Miljö kvalitetsnormer, vilket innebär att åtgärder ska vidtas så att god vattenstatus ska kunna uppnås. Den ekologiska statusen är idag "otillfredsställande" och kvalitetskravet är att en god status ska kunna uppnås 2021. Orsaken till statusen anges vara jordbruk samt enskilda avlopp. Det är viktigt att utbyggnaden inte bidrar till att försämra möjligheten för Syningen att nå en god ekologisk status. Föroreningsmängder i dagvattnet har beräknats efter föreslagna reningsåtgärder och visar på att föroreningsbelastningen inte ökar om dagvattenhantering sker enligt förprojektering.

Inom planområdet samt dess närområde har ett antal skyddade fågelarter påträffats. Kommunen har låtit utföra en bedömning av bevarandestatusen för dessa arter. Samtliga arter är fridlysta och omfattas av 4 § i artskyddsförordningen,



men eftersom många av arterna har gynnsam bevarandestatus omfattar bedömningen endast de arter som även är rödlistade eller som är upptagna i EU:s fågeldirektiv bilaga 1. Kommunens bedömning är att en exploatering inte utgör ett hinder för de aktuella arternas bevarandestatus under förutsättning att ett antal skyddsåtgärder genomförs. Kommunen ska säkerställa ett genomförande av skyddsåtgärderna i en skötselplan som ska omfatta delar av planområdet men också ett område i anslutning till planområdet. Kommunen ska göra en anmälan till länsstyrelsen om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Ett genomförande av planen och övriga planer i området beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets då dagvatten från planområdet kommer att omhändertas.

Planen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1§ avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Föreslagen markanvändning bedöms lämplig med hänsyn till Norrtäljes långsiktiga utveckling.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3, 4 och 5 kap MB.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen. Detaljplanen bedöms inte påverka MKN för recipienten negativt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### *MARK OCH VEGETATION*

Marken inom planområdet är svagt kuperad och består av skogsmark. Marknivåerna ligger generellt mellan nivåerna +19,1 och +23,9. Högsta samt lägsta punkterna påträffas i områdets sydvästra del, längst med Rånäsvägen. Nivåerna inom resterande område varierar mellan +22 i norr och +23 i söder.

Området utgör en del av ett större skogsområde i utkanten av Rimbo samhälle. Skogen omfattas av skogsbruk men nyttjas även för rekreation. Genom området





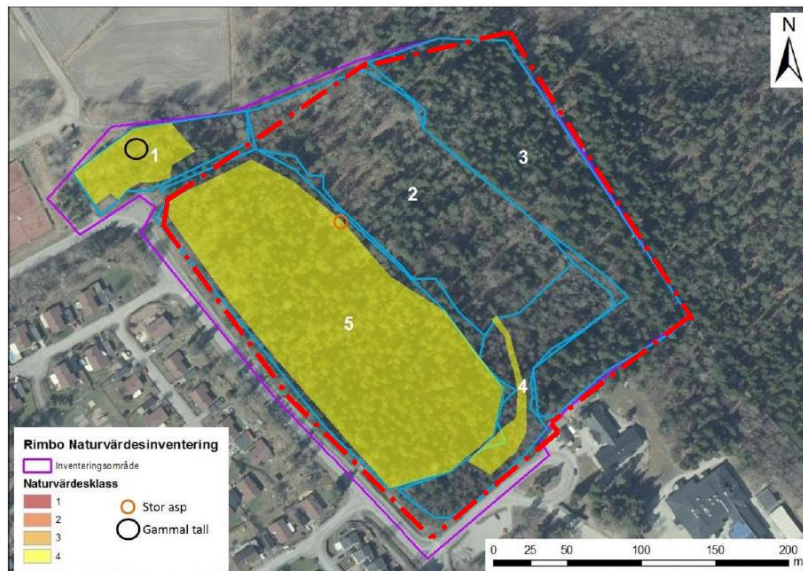
löper flera stigar. Sydöstra delen är välbesökt och nyttjas sannolikt för skolaktiviteter. Spritt i området, framför allt i de sydöstra delarna finns många stora granar med låga kronor. I det norra hörnet och längs hela östra sidan av området finns gallrad granskog. Det nordvästra hörnet av området hyser också gallrad skog, här är marken stenig och blockig. Ett parti i områdets mitt är sumpigt och blöt, här går också ett vattenfyllt dike i nord-sydlig riktning.

Ett stort skogsområde i den norra och nordöstra delen av planområdet planeras för NATUR och ingen bebyggelse tillåts här. Skogsmarken kommer därför fungera som ett närrekreationsområde med möjlighet att ta sig ut till omgivande natur. Passager genom planområdet är viktiga att vidmakthålla för att kopplingen mellan bostäder och omgivande natur ska kunna upprätthållas. I den södra delen av planområdet föreslås att en torr översvämningssyta med parkkaraktär anläggs (PARK). Denna ska utformas så att fördröjnings- och reningskrav klaras men den ska också utgöra en social plats för rekreation.

Jordbruksmarken och dess omnejd norr och nordväst om området omfattas av ett markavvattningsföretag. Markavvattningsföretaget bedöms ej påverkas av en exploatering inom planområdet.

#### NATURVÄRDEN

En naturvärdesinventering har tagits fram av Sweco (*Naturvärdesinventering Rimbo, 2016-06-01*). Under inventeringen har inga högre naturvärden påträffats. Inga rödlistade arter eller signalarter har observerats. De naturvärden som påfunnits inom utredningsområdet är kopplade till ett mindre antal gamla eller grova träd, flyttblock som finns i nordvästra delen av planområdet och de fuktiga miljöerna i den sydvästra delen.



Utdrag ur Swecos naturvärdesinventering med planområdet markerat i rött.

Planområdet angränsar till ett område där det tidigare har noterats fynd av den skyddade arten större vattensalamander. En översiktlig groddjursinventering utfördes 2015 av Sveriges Sportfiske- och Fiskevårdsförbund, där det noterades



flera lämpliga miljöer för bland annat större vattensalamander. En fördjupad groddjursinventering gjordes av Ecocom 2016. Inventeringen omfattade planområdet samt dess närområde. Inga lekvatten kunde identifieras inom inventeringsområdet. I angränsning till planområdet, vid det nedlagda stenbrottet, identifierades möjligt lekvatten i stenbrotsdammen. Inga groddjur, ägg eller yngel påträffades. Sammantaget görs bedömningen att exploateringen, enligt föreliggande programförslag, inte kommer att påverka eventuell groddjursfauna i området.

Det skyddsvärda naturområdet i öster är högre beläget än planområdet vilket betyder att grundvatten rinner ned mot planområdet. Därav påverkar inte avledning från detaljplaneområdet grundvattennivån inom naturområdet negativt.  
(*Dagvattenutredning Bålbroskogen, Norconsult*)

Under granskningen av detaljplanen uppmärksammades kommunen på att det rapporterats in fynd av rödlistade fåglar, bland annat *Mindre hackspett* (Artportalen i maj 2019) inom och i anslutning till planområdet. Naturföretaget har därför, på uppdrag av kommunen, tagit fram en bedömning av aktuella arters bevarandestatus och risk för påverkan (*PM Bedömning av bevarandestatus och risk för påverkan för fåglar i Bålbroskogen, 2019-12-17*). Det framkommer att det rör sig om 11 skyddade fågelarter som samtliga är fridlysta. Då flera av dessa arter har gynnsam bevarandestatus har dock endast de arter som även är rödlistade eller som är upptagna i EU:s fågeldirektiv, bilaga 1, hanterats i detta PM. Dessa arter är *Gröngöling, Mindre hackspett, Spillkråka, Stare, Gulsparv* och *Kungsfågel*.

För att minska påverkan på ovanstående arters bevarandestatus föreslås att det område som i Swecos rapport benämns område 1 (se bild s. 12 och 14) ska bevaras. Detta är också del av ett viktigt spridningsstråk för bland annat fåglar och insekter och dess funktion är viktigt för Rimbos naturvärden och gröna infrastruktur. Då detta område ligger utanför planområdet medges därför ingen exploatering av område 1 inom ramen för aktuell detaljplan.

Vidare föreslås att buskar i kantzonerna sparas och att holkar sätts upp samt att bibehålla och tillskapa mer död ved genom ringbarkning inom det i detaljplanen avsatta naturområdet. I övrigt så är en varierad skog med god skiktning ett viktigt mål att sträva efter och även att bibehålla de lövförekomster som finns i det avsatta naturområdet. Det är även viktigt att spara grova lövträd.

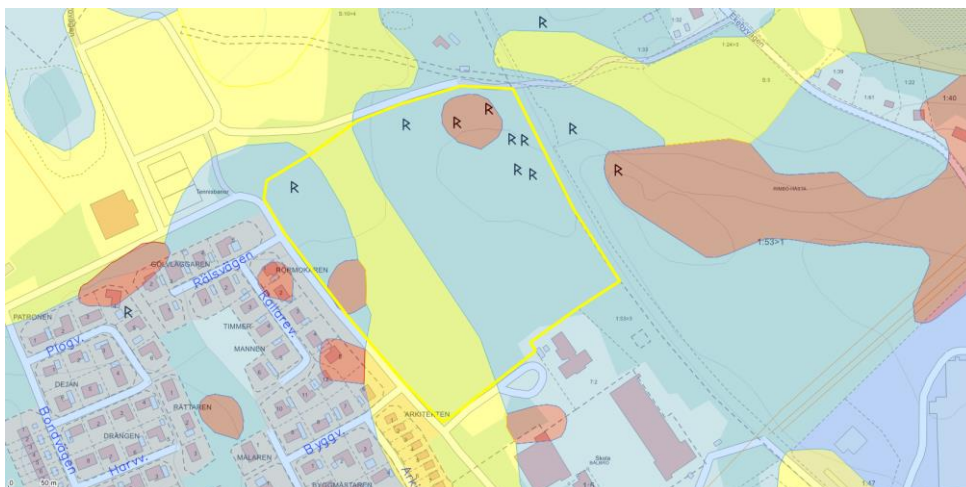
Kommunen ska upprätta en skötselplan med avseende på föreslagna skyddsåtgärder för området NATUR i plankartan samt det område som benämns som område 1 i Swecos rapport.



Bålbroskogen med markerat skyddsområde och avsatt natur.  
Markerat skyddsområde ligger utanför detaljplanen.

### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning har utförts av Sigma Civil (PM Geoteknik 2017-10-27, rev. 2018-03-26 samt 2019-02-13). Utredningen redovisar att områdets totalstabilitet inte bedöms som kritiskt. Jordlagerföljden inom området består generellt av friktionsjord direkt på berg. I områdets sydvästra samt centrala del kan den översta friktionsjorden under lagras av lokala lerlager som vilar på friktionsjord, troligtvis morän, ovan berg. Mäktigheten på den översta friktionsjorden, som under lagras av lokala lerlager, är cirka 0,3 till 1,3 meter. Lerlagret som återfinns under den översta friktionsjorden är omkring 0,8 till 1,5 meter mäktigt. Det mäktigare lerlagret påträffades i områdets sydvästra del, längs med Rånäsvägen. Under lerlagret återfinns friktionsjord, troligtvis morän, med mäktighet mellan 1 till 3 meter. Djup till berg varierar mellan 0,1 till 5 meter inom området. Störst djup till berg påträffades i områdets södra del, längs med lokalgatan som leder fram till befintlig skola.



Jordartskarta som indikerar lerlagrets (gul färg) utbreddhet inom aktuellt område.





RK GEOKONSULT AB har på uppdrag av Norrtälje kommun granskat reviderade geotekniska handlingar. Bedömningen är 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. Beträffande lokalstabiliteten måste risken för ett lokalt skred i de förekommande jordarterna lera och torv beaktas vid såväl schaktning och/eller uppfyllnad, dvs. huvudsakligen under byggnadstiden. Detaljerade fält- och laboratorieundersökningar krävs redan på projekteringsstadiet och såväl projektering som byggande måste övervakas av en geotekniker. Liknande problem är dock vanliga och brukar lösas på tillfredsställande sätt i praktiskt taget alla exploateringsområden där lera och torv förekommer. Hanteras de förekommande jordarterna på rätt sätt, finns ingen anledning till att människors hälsa eller säkerhet skulle utsättas för fara. Det finns ingen anledning till att erosionen skulle behöva bli värre än idag till följd av en exploatering.

#### *FÖRORENAD MARK*

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts av Geosigma AB (*Markteknisk undersökningsrapport (MUR) 2017-10-27, rev. 2018-01-28 samt 2019-02-13*). Resultaten av undersökningen visar att inga av de analyserade proverna innehåller föroreningshalter och överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM, vilka är utgångspunkten för den planerade bostads-exploateringen. Ingen påverkan av den tidigare järnvägsverksamheten har således kunnat konstateras i undersökningsområdet. I undersökningen har enbart utkanten av den före detta banvallen kunnat undersökas med hänsyn till markförlagda ledningar i gång- och cykelbanan. Vid eventuella markarbeten i området för gång- och cykelbanan kan det bli aktuellt med kompletterande jordprovtagning för att säkerställa att inga förhöjda föroreningshalter förekommer.

Utifrån den utförda undersökningen bedöms det inte finnas några oacceptabla risker avseende föroreningar i det undersökta området med hänsyn till den planerade bostadsexploateringen. Geosigma bedömer att det inte föreligger något behov av kompletterande undersökningar med hänsyn till föroreningssituationen, med undantag för eventuella markarbeten i gång- och cykelbanan.

#### *HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN*

Grundvattennivån har avvägts i båda av de två installerade grundvattenrören till mellan 1,63 och 2,86 meter under markytan mellan oktober och januari, vilket motsvarar nivåerna +21,87 samt +20,64. Grundvattennivåer varierar med årstid och nederbörd och kan återfinnas på andra nivåer än ovan angivna.

#### *FORNLÄMNINGAR*

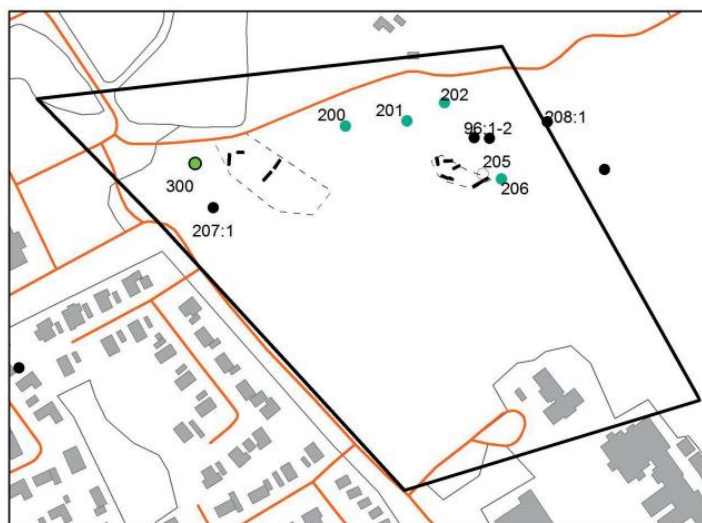
En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har gjorts för området av Upplandsmuseet under 2015. Utredningen resulterade i lokalisering av ytterligare fyra stensättningar utöver de tre som var kända sedan tidigare. Samtliga fornlämningar ligger i och i anslutning till planområdets norra del. Med bakgrund av resultaten från utredningen ansåg Länsstyrelsen att den södra delen av utredningsområdet är lämplig för den planerade bebyggelsen.



En förfrågan om arkeologisk förundersökning i syfte att avgränsa aktuella fornlämningar ställdes till Länsstyrelsen. I yttrande från Länsstyrelsen (2016-05-20) meddelas att ingen arkeologisk förundersökning behöver utföras. Vidare konstaterar man att stensättningarna i den nordöstra delen av planområdet är en del av en sammanhängande fornlämningsmiljö som bör bevaras/skyddas från exploatering och avsätts som naturmark. Man bör ta hänsyn till den naturliga topografin inom området, det befintliga höjdråket som stensättningarna ligger på, och ett skyddsavstånd på 50 meter till fornlämningarna rekommenderas. Gällande de spridda lämningarna i den nordvästra delen finns det möjlighet att ansöka om borttagande av stensättning Rimbo 207:1 som är en enskild fornlämning som inte har någon naturlig koppling till stensättningarna i den nordöstra delen. En husgrund, objekt 300, samt spår efter sentida skogsbruk/odling dokumenterades i samband med utredningen och är inte fornlämning.

Kommunen kommer att ansöka om borttagande av stensättning Rimbo 207:1 hos Länsstyrelsen efter antagande av detaljplanen.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen och länsstyrelsen ska underrättas.



- Utredningsområde
- Stensättning
- Rojningsrose
- Husgrund
- - - Stenfria ytor
- Schakt
- FMIS punkt



*Utredningsområdet med kända fornlämningar inom planområdet (Upplandsmuseet)*



## BEBYGGELSEOMRÅDE

### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Rimbo är kommunens näst största tätort. Planområdet är beläget i norra utkanten av Rimbo samhälle. I anslutning till planområdet finns förskola och en skola F-3 som är under uppförande. Den nya skolan planeras även att inrymma kulturskolan. I området ligger Roslagshallen, en sporthall, fotbollsplan och tennisbanor. I centrum, cirka 900 meter från planområdet, finns vårdcentral, bibliotek, caféer, restauranger och matbutik m.m. Öster om området går en gammal banvall som används som gång- och cykelväg.

### KULTURMILJÖ

Sweco Environment AB har studerat kulturmiljön för detaljplanen (2015-05-11). Norr om planområdet finns ett riksintresse för kulturmiljövården, AB 85 med motiveringen *Slättbygd kring en större sjö, där odlings- och bebyggelsestruktur med byar, sätesgårdar och bruk, samt sockenbildningen kan följas alltsedan brons- och järnåldern. Fornlämningsmiljö, Bruksmiljö*. Studien konstaterar att en exploatering av området inte påtagligt skulle skada detta. De värdekärnor som motiverar riksintresset kommer att bevaras och kunna upplevas även efter en eventuell exploatering.

### PLANFÖRSLAGET

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 32 en- och tvåbostadshus (radhus) och cirka 260 lägenheter, varav minst en tredjedel ska utgöras av hyresrätter. Bebyggelsen föreslås bli i huvudsak fyra och fem våningar mot skogen. Utmed Rånäsvägen föreslås bebyggelse i två våningar för att möta skalan hos den befintliga bebyggelsen på andra sidan vägen.

Förslaget prioriterar en markanvändning med åtminstone två allmänna marktytor. Därigenom lämnas mer än 25 procent av planområdets natur orörd. I nordost har hänsyn tagits till fornlämningarna, genom ett skyddsavstånd på minst 50 meter 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 och regleras med n1 – ”Marken är avsedd för bostadsgård med utrymmen för skyddade uteplatser, lek och annan rekreation” i plankartan.



Sektion över planområdet, ETELVA Arkitekter





**CREDENTIA** SITUATIONSPLAN  
*Situationsplan ETTELVA Arkitekter.*

### GESTALTNINGSPRINCIPER

Förslaget tar fasta på den välstrukturerade villabebyggelsen väster om Rånäsvägen. I planeringen av den nya miljön har utformningen av gator och hus strukturerats för att lyfta fram den befintliga grönskan. Byggnader och vägar har placerats så att de idag befintliga svackorna och låglänta delarna bevaras.



*Översiktsvy av planområdet, ETTELVA Arkitekter.*



Den nya bebyggelsen föreslås utgöra en blandning av olika hustyper och upplåtelseformer för att skapa en levande och variationsrik bebyggelsemiljö. Bebyggelsen varierar med bostadshus i form av flerbostadshus och en- och tvåbostadshus (radhus). Förslaget möter upp mot villakvarteren i väster med lägre bebyggelse mot Rånäsvägen. Här placeras radhusbebyggelse i två våningar som möter skalan i den befintliga bebyggelsen på andra sidan vägen (B2).



Vy längs med radhusgatan, ETTTELVA Arkitekter.

Längs insidan av den nya vägdragningen placeras flerbostadshus i fyra våningar med en sammanhållen takfotshöjd (B1). Tillsammans med de lägre radhusen i sydväst, ramar de in gröningen i områdets centrum.



Vy från gatan, ETTTELVA Arkitekter.





Längs med den nya vägens utsida, mot naturmarken, höjden och skogen i nordost och bort mot den gamla banvallen föreslås flerbostadshus i fyra och fem våningar (B1). Skogen kommer att bilda ett fondmotiv till de nya husen.



*Vy från sydöst, Arkitektgruppen GKAK.*



*Vy från nordväst mot område i sydöst, Arkitektgruppen GKAK.*

#### ARKITEKTUR

Arkitekturen ska vara lekfull med en variation i material, kulör, våningshöjder och takvinklar. De nya husen ska ha en arkitektonisk utformning som speglar vår tid och som ger ett positivt tillskott till stads- och landskapsmiljön.

#### FASADER OCH BALKONGER

Fasaderna ska ha sin egen gestaltning och utformning. Fönster, balkonger, material och färgsättning ska varieras. Lämpliga fasadmaterier är puts, tegel och trä. Större fasadytor i puts och tegel kan brytas med inslag av träpaneler. Skarvar i prefabricerade element minimeras och hanteras på ett sådant sätt att fasaden blir sammanhängande.

Balkonger görs grunda och förses med genomsläppliga räcken så att byggnadens volymer bibehålls.





## TAK

Variation i taklandskapet skapas genom olika våningshöjder, takfotshöjder, takvinklar samt olika takmaterial. Taken får bestå av varierade material, dock inte av papp. Komplementbyggnader görs med gröna tak.

## KULÖRER

Med färgskalan anpassas husen till skogsfonden. Färger på de nya husen är tagna från skog och mark hemmahörande i landskapet. Kulörerna för de nya husen föreslås utgöras av jordfärger men också med inslag av ljusare hus för att lätta upp helhetsintrycket.



Färgsättningsplan

## GRÖNSTRUKTUR

Solitära större träd blandas med mindre partier av lägre vegetation och däremellan gångstråk. Kortklippt gräs blandas med äng. En kombination av tomt/park och vildvuxen natur ger bra ytor för barnen att leka på. Det återskapar lite av det byggnaderna tar och ger en gradvis övergång till naturlandskapet.



Större asfaltsplaner varvas med armerade genomsläppliga ytor. Parkeringar lättas upp i kanterna med stråk av växtlighet som delvis kan fungera som fördröjning och barriär vid hållregn.

Markbeläggningar ska vara klimatanpassade och tåliga. Den planterade växtligheten ska vara hårdig och kräva minimalt med skötsel samt vara hemmahörande i omgivningen.



### FRIYTOR, LEK OCH REKREATION

Utomhusytor i kvarteret ska utgöras av allmänt tillgängliga grönytor som kopplar parken i sydöst med naturmarken i planområdets norra del.

I detaljplanen regleras platsen (*gröningen*) som gemensamhetsanläggning för bostadsgård och dagvattenanläggning. Inom planområdet finns goda möjligheter att tillgodose lek och rekreation. Naturmarken i nordost kan fungera som ett närrekreationsområde med möjlighet att ta sig ut till omgivande natur. Passager genom planområdet möjliggör en koppling mellan bostäder och omgivande natur. Dagvattenanläggningen i södra delen ska utformas som en multifunktionsyta och ska utgöra en social plats för rekreation. Den föreslagna gröningen 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. Lekredskap i naturliga material och färger kan försiktigt placeras in i naturen för att bevara karaktären. Områdets gångvägar föreslås med vältat stenmjöl för att möjliggöra infiltration av dagvatten.



**CRESENTIA**

### Park i planområdets södra del, ETELVA

En naturvärdesinventering har gjorts i samband med planarbetet (Sweco, 2016). Enligt inventeringen utgörs naturen på platsen för gemensamhetsanläggningen av barrblandskog av varierande ålder. Naturkaraktären ska bibehållas som en integrerad del i planeringen av området. Den gröna strukturen kommer att utformas med "släpp" i raderna av bebyggelse ut mot omgivande gator. På så sätt möjliggörs ett sekundärt, mer finmaskigt system av rörelsestråk utanför



gaturummen, samtidigt som naturen blir ett mer påtagligt visuellt inslag i den byggda miljön.

För lokalklimatets skull kommer det att bli nödvändigt att ta bort de allt för stora träden då de dessutom kommer att påverkas negativt av anläggandet av bostäder så tätt inpå. Blockigheten på platsen kan ses som en karaktärsskapande miljö och tillgång för lek som bör bevaras. Lägre vegetation kan sparas i parkens utkanter som en buffertzona mot trädgårdar.

Öppna ytor kan ordnas centralt för aktiviteter som boule, lek eller träning. Naturmarken kan möbleras lämpligt på små platser med sittplatser och bord för fikakorg eller middagar och eventuellt förses med lämplig grilllösning.



*Exempel på typer av lekredskap*



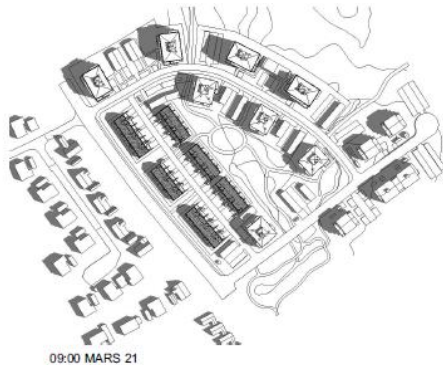
*Exempel dike, karaktär.*

Svackdiken föreslås inom området och dessa kommer att gestaltas för att passa in i den naturliga karaktären. Diken kan i någon del utformas som en del av möblering med lek för att bidra till att pedagogiskt visa på dagvatten. Det är också viktigt att arbeta med belysningen av området så att det upplevs tryggt även när mörkret faller.

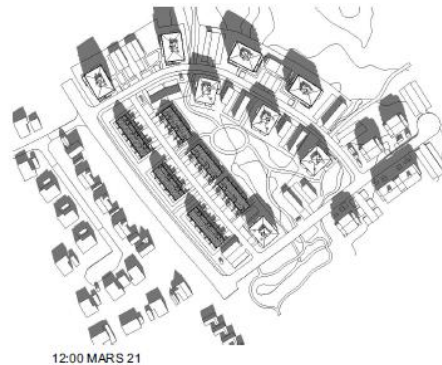
### *SOLLJUSFÖRHÅLLANDEN*

En solstudie är framtagen, 2019-08-14, av ETTTELVA Arkitekter. Solstudien visar hur planförslaget förhåller sig till sol och ljusförhållandena inom kvarteret. Bebyggelsens skala trappas ner mot sydväst och skapar på så sätt goda solljusförhållanden inom planområdet.



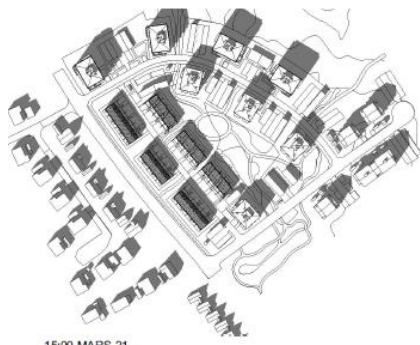


09:00 MARS 21

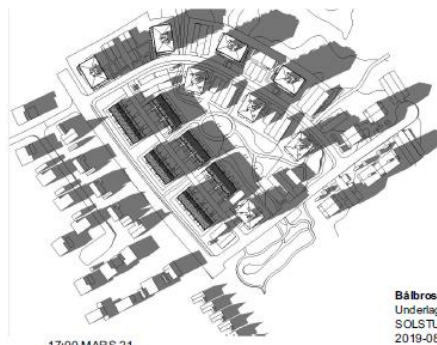


12:00 MARS 21

*Solstudie mars 21, ETTIELVA Arkitekter*



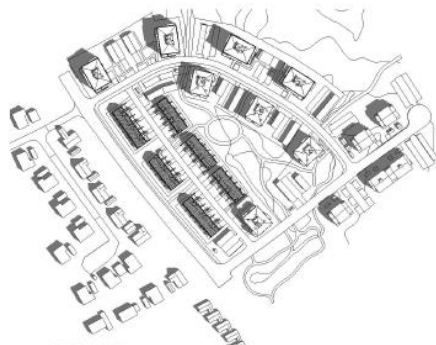
15:00 MARS 21



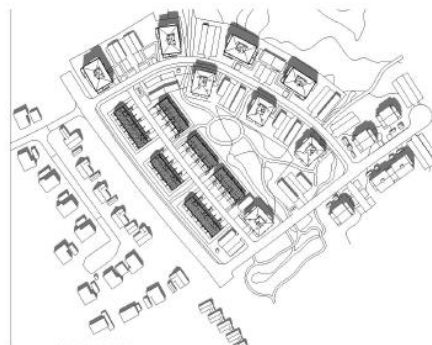
17:00 MARS 21

Bålbroskogen/ Rimbo  
Underlag till Detaljplan  
SOLSTUDIE MARS 21  
2019-09-14

*Solstudie mars 21, ETTIELVA Arkitekter*



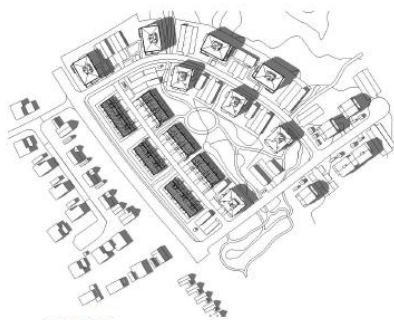
09:00 JUNI 21



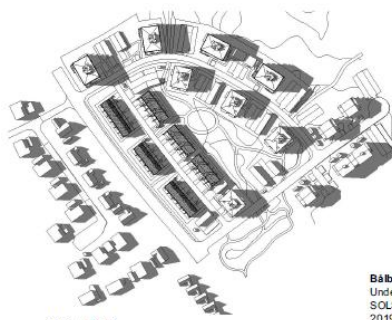
12:00 JUNI 21

*Solstudie juni 21, ETTIELVA Arkitekter*





15:00 JUNI 21



17:00 JUNI 21

Bålbros kogen/ Rånbo  
Underlag till Detaljplan  
SOLSTUDIE JUNI 21  
2019-08-14

Solstudie juni 21, ETTTELVA Arkitekter

## VATTENOMRÅDEN

Planområdet omfattas inte av några vattenområden (hav, sjöar, vattendrag).

## GATOR OCH TRAFIK

### GATUSTRUKTUR

Tillfart till området kommer att ske från Rånäsvägen. Trafikanläggningar ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet, m.m.).

Sammanlänkningen av området gatunät och planrådets förutsättningar i form av avrinningsområden, fornminnen m.m., genererar till den nya bebyggelsens oregelbundna gatustruktur. Planområdet knyts till det befintliga gatusystemet genom en ny lokalgata som går runt i området. En ny kvartersgata, mellan radhusen, föreslås parallellt med Rånäsvägen. I området östra del förlängs den nya lokalgatan mot banvallen. Lokalgatan blir ett huvudstråk genom området.

### GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Det finns idag en gång- och cykelväg längs med Rånäsvägen som passerar planområdet. Detaljplanen medger gång- och cykelväg som kan anläggas på naturmark och som på så sätt kan binda ihop bebyggelsen med Friluftsförändringsområdet lokal, Gläntan, och vidare mot den gamla banvallen som idag är ett gång- och cykelstråk.



Befintligt vägnät; Rånäsvägen med gång- och cykelväg

#### TRAFIK

Närmaste busshållplats finns cirka 900 meter från planområdet med avgångar mot Rimbo centrum, Norrtälje och Uppsala. Rimbo busstation är lokaliserad cirka 1,5 kilometer från planområdet. Kommunen har som önskemål att planområdet ska kunna försörjas med busstrafik. En förutsättning som krävs för detta är att de berörda kommunala vägarna, byggs ihop. Om Rånäsvägen ska trafikeras med buss så planerar kommunen att en busshållplats anläggs vid Bålbroskolan, vilket blir inom gångavstånd till området Bålbroskogen.

Gatu- och parkavdelningen har gjort en förstudie av alternativ till tillfartsväg för motorfordon till planområdet (*Förstudierapport "Bålbroskogen i Rimbo – tillfartsväg för motorfordon", gatu- och parkavdelningen 2015-08-10*). De två alternativ som studerats är Ekdalsvägen och Rånäsvägen. Studien omfattar inte bullerutredning då en yttre omständighet som påverkar trafiksituationen i den aktuella delen av Rimbo är Trafikverkets val av lokalisering för väg 77. Förstudien innehåller dock några resonemang med olika scenarier beroende på var väg 77 förläggs. En annan yttre omständighet som kan påverka trafiksituationen är en eventuell framtida sammanbindning av Västertorpsvägens två sträckor.

Förstudien konstaterar att de båda alternativen; Ekdalsvägen och Rånäsvägen, i flera avseenden är likvärdiga som tilltänkt tillfartsväg för motorfordonstrafik. I vissa avseenden skiljer de sig dock, och då i samtliga fall till Rånäsvägens fördel. Dessa är:

1. Trafiksäkerhet i utformning av respektive vägs korsning med Uppsalavägen, där Rånäsvägen är väsentligt bättre än Ekdalsvägen.
2. Dimensionering och disponering av gaturummet, där Rånäsvägen är utformad för att klara kommande exploateringar inklusive denna.

Som "bonuseffekt" skulle dessutom Rånäsvägen vid en eventuell omläggning av väg 77 bli en bra förbindelse för pendling från det nya området. Vilket innebär att



tillfartsvägen avlastas från motsvarande pendlingstrafik. Förstudiens slutsats är alltså att Bålbroskogens tillfartsväg för motorfordon skall vara Rånäsvägen.

Det har pågått ett utredningsarbete för riksväg 77:s kommande passage genom eller förbi Rimbo. Trafikverket har tagit ställning till en lokalisering av riksväg 77 (Ställningstagande angående val av lokaliseringalternativ för anläggning och ombyggnad av väg 77 delen länsgränsen – Röså, Norrtälje kommun, Stockholms län, 2017-01-02). Trafikverket kommer att arbeta vidare med en omlokalisering av vägen söder om Rimbo.

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. Detta varken på grund av kapacitets- eller trafiksäkerhetsproblem. Eventuell övrig indirekt påverkan på det statliga vägnätet torde ligga inom Trafikverkets uppdrag att omhänderta.

#### *PARKERING*

Parkering ska ske på kvartersmark.

Parkeringstal för Rimbo ska räknas ut enligt antagen parkeringsstrategi för Norrtälje stad, där zon 3 kan anses jämförbar med hela Rimbo tätort.

Parkeringstal för Bålbroskogen beror på projektets lägenhetssammansättning. Parkeringstalen är marknadsanpassade genom att talen avspeglar ortens bilinnehav. På så sätt skapas en jämvikt mellan utbud och efterfrågan på parkering. Byggs för många parkeringsplatser så skapas en efterfrågan på fler parkeringsplatser vilket leder till ökad biltrafik och byggs för få parkeringsplatser så kan parkeringsefterfrågan tränga ut på gatumark eller att bostäderna blir svåra att sälja.



Parkeringstal för bil			
	Zon 1	Zon 2	Zon 3
Lägenheter i flerbo- stadshus – bilplatser per lägenhet (inkl. besök)	0,80	0,97	1,13
Lägenheter i flerbo- stadshus – bilplatser per lägenhet (exkl. besök)	0,70	0,86	1,01
Lägenhet i flerbo- stadshus – bilplatser per antal rum (inkl. besök)			
1 rum	0,47	0,56	0,69
2 rum	0,60	0,79	0,91
3 rum	0,89	1,18	1,20
4 rum eller fler	1,16	1,28	1,37
Lägenhet i flerbo- stadshus – bilplatser per antal rum (exkl. besök)			
1 rum	0,36	0,46	0,58
2 rum	0,49	0,69	0,80
3 rum	0,78	0,98	1,09
4 rum eller fler	1,05	0,99	1,26

*Parkeringstal för bostäder, utdrag ur Parkeringsstrategi för Norrtälje stad.*

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### TRAFIKBULLER

En bullerutredning har tagits fram av WSP (2018-10-10, rev.2018-12-13). Bostadsområdet ligger precis intill Rånäsvägen som idag har ett trafikflöde på cirka 1500 fordon/dygn. Vägen har en skyltad hastighet på 50 km/h. Tillkommande trafik till prognosår 2038 kommer troligtvis bestå främst av denna exploatering av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 samt en exploatering av området strax norr om Bålbrovägen. År 2038 beräknas Rånäsvägen ha ett trafikflöde på cirka 3500 fordon/dygn. Beräkningarna är utförda i programmet SoundPLAN 8.0, senaste uppdatering 2018-04-23. Programmet beräknar ekvivalenta och maximala ljudnivåer i enlighet med den Nordiska beräkningsmodellen "Vägtrafikbuller, nordisk beräkningsmodell", Naturvårdsverkets rapport 4653.

Då samtliga bostadshus inom exploateringsområdet erhåller ekvivalent ljudnivå under 60 dBA uppfylls riktvärdet för bostäder utan avsteg.

Radhusen har planerats med uteplatser från vänt vägsida, dessa uteplatser uppfyller riktvärdena för uteplats gällande ekvivalent ljudnivå. Gällande maximal ljudnivå så uppfylls riktvärdet för samtliga utom två radhus i nordväst, längst med Rånäsvägen. Samtliga punkthus har en eller flera fasader där riktvärdena för uteplats överskrids, framför allt mot trafikside. Detta medför att dessa balkonger





och uteplatser inte uppfyller riktvärdena, i alla fall inte utan speciallösningar. Ljudnivåerna kan studeras mer i detalj när huskonstruktioner finns. *Se även kommentarer till maximala ljudnivåer nedan.*

Stor del av området har ekvivalent ljudnivå under 50 dBA och endast direkt närmast Rånäsvägen och vid genomfartsvägarna överskrider 70 dBA maximal ljudnivå. På grund av detta planeras uppförandet av gemensamma uteplatser, och det finns mycket goda förutsättningar att anordna gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena (dvs. 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) i markplan.

Med den senaste revideringen av trafikbullerförordningen (2017:359) höjdes riktvärdet för ekvivalenta ljudnivåer på fasad. Detta medförde att bostadshus kan placeras närmare väg eller järnväg. Men det innebär också högre maximala ljudnivåer då avstånden till bullerkällan minskar.

Eftersom de nya bostäderna innehåller riktvärde för ekvivalent buller är riktvärden för maximalt buller ovidkommande för möjligheten till bebyggelse. I ett senare skede när bostädernas tekniska fasader skall bestämmas kommer däremot maximala ljudnivåer vid fasad vara dimensionerande. Detta eftersom maximalt buller är kravställt i utrymme för vila och samvaro (sovrum och vardagsrum). Vid höga maximala ljudnivåer ställs stora krav på ljudisoleringen i fasadkonstruktionen, fönster, balkongdörrar och ventiler och i sig ökade kostnader. Vid de aktuella nivåerna kan det även vara svårt att klara kraven på inomhusnivåer.

Beräkningsmodellen omfattar två fordonskategorier, lätta (personbilar) och tunga fordon. Alla fordon som väger mer än 3,5 ton anses vara tunga. Detta stämmer ofta inte överens med det urval av tunga fordon som erhålls i trafikräkningar där även lättare lastbilar ingår. I detta fall är det motsvarande 50 tunga passager per dygn som planeras att trafikera inom planområdet och 175 på Rånäsvägen. Det är inte avgörande i detta skede då möjlighet till bebyggelse finns med de ljudnivåer som beräknats. Med lägre andel tung trafik skulle lägre ljudnivåer erhållas, vilket enbart är positivt för området. Eftersom de maximala ljudnivåerna styr fasadisoleringen skulle det vara bra att se över andelen tung trafik för att undvika överdimensionering (vilket i sin tur är kopplat till större kostnader) av fasaderna, detta kan i sådant fall göras i nästa skede. Detta skulle även ge effekt på uteplatser, där fler uteplatser skulle uppfylla riktvärdena för uteplats utan åtgärder med minskad andel tung trafik. Men eftersom gemensamma uteplatser uppfyller riktvärdena är detta inte avgörande för möjligheten till bebyggelse i detta skede. Eventuellt kan byggnader placeras längre ifrån vägen vilket skulle medföra lägre ljudnivåer på fasad. Att flytta byggnaderna så långt från väg att även 70 dBA maximal ljudnivå erhålls vid samtliga fasader är dock inte rimligt under aktuella förutsättningar.

#### *MARKFÖRORENINGAR*

Inga markföroreningar har konstaterats inom planområdet. För mer information se avsnittet *Förorenad mark*.

#### *FARLIGT GODS*

Planområdet berörs inte av transportled för farligt gods.



### *MARKSTABILITET*

Planområdets markstabilitet bedöms inte vara kritisk. Utifrån utförda undersökningar bedöms grundläggningen kunna ske på platta direkt på mark i delarna av området som ej innehåller lera. I områden där lera påträffats bör lerlagret schaktas ur och återfyllas med bergkross. Vid större utskiftningar kan jordmassor med materialtyp 3 användas till en nivå motsvarande 2 m under grundläggningsnivån (frostfritt djup). Efter utskiftning av lera bedöms grundläggning kunna utföras med platta på mark.

Lokala schakter för exempelvis VA kan utföras med släntlutning 1:1,5 i friktionsjord ovan grundvatten.

VA-ledningar bedöms kunna läggas direkt i mark utan speciella förstärkningsåtgärder. Dock ska särskild hänsyn tas till påfört materials tunghet, då tillförd last kan orsaka sättningar. VA-ledningar ska anläggas på frostfritt djup eller skyddas mot tjäle. Hårdgjorda ytor kan anläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder. Hänsyn skall dock tas till befintlig jordarts tjälfarlighet så att vägar och parkeringsytor utformas med tillräcklig tjocklek på skydds- och förstärkningslager.

Efter avverkning rekommenderas provgropsgrävning för klassificering av förekommande jordarter samt för att ge en uppfattning om jordens blockighet samt vattenförande skikt. Om grundläggning planeras att ske på lera rekommenderas kompletterande provtagning (ostörd provtagning) samt laboratorieundersökningar för bestämning av sättningsegenskaper.

Kontroll av områdesstabilitet har ej utförts och skall enligt gällande europastandarder genomföras vid fortsatt projektering. Kontroll av sättningar skall genomföras vid fortsatt projektering.

Förutsättningar för markradon föreligger och skall kontrolleras för bestämning av utförande av grundkonstruktion, det vill säga om byggnader kan uppföras enligt traditionellt byggnadsförfarande eller om dessa skall uppföras radonskyddade eller radonsäkrade.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *VATTEN OCH AVLOPP*

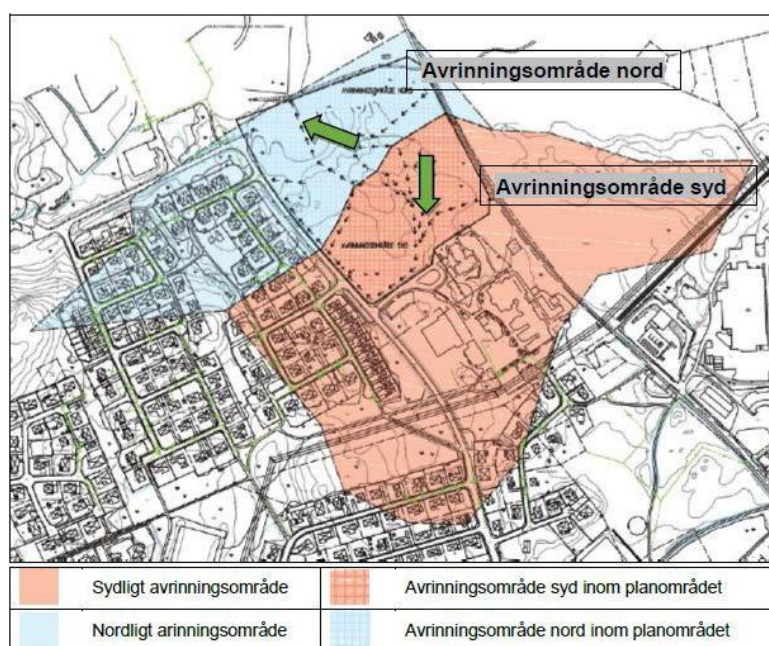
Idag finns ingen möjlighet att ansluta fler fastigheter till Rimbo reningsverk. Planering för ombyggnad av verket, för att klara utsläppsvärdena, pågår. En intrimmad reningsanläggning med möjlighet att ta emot spillvatten från Bålbroskogen kommer att finnas i mars 2020.

Planområdet ingår inte i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. I Rånäsvägen ligger VA-ledningar cirka 2 meter från planområdets gräns. Vid genomförandet av detaljplanen och schaktning under ledningsnivå måste försiktighetsåtgärder vidtas. Avrinning från carports och parkeringshus ska i första hand tas om hand i avdunsningsrännor istället för att ansluta till avlopp.



### DAGVATTEN

En dagvattenutredning har gjorts av Norconsult (2016-10-26, rev. 2017-09-06, 2018-01-10, 2018-04-16, 2018-10-25, 2019-02-28). Utredningen visar att förutsättningarna för infiltration är dåliga i planområdet på grund av de jordmånsförhållanden som råder. Genom planområdet går det en vattendelare så att området delas upp i ett sydligt och ett nordligt avrinningsområde. Det södra avrinner mot en lågpunkt i sydvästra delen av planområdet och ett dike vid Rånäsvägen. Det norra avrinner mot det nordvästra hörnet av planområdet och ett dike längs en skogsväg. Dagvattnet från båda avrinningsområdena avleds via ledningar norrut till ett dike 120 meter norr om planområdet och vidare till sjön Syningen som ligger cirka 600 meter nordöst om planområdet.



Planområdets avrinningsområden (Norconsult)

Sjön Syningen är recipient för det dagvatten från planområdet som avleds via det kommunala ledningssystemet. Syningen omfattas av Miljökvalitetsnormer, vilket innebär att åtgärder ska vidtas så att god vattenstatus ska kunna uppnås. Den ekologiska statusen är idag "Otillfredsställande" och kvalitetskravet är att en god status ska kunna uppnås år 2021. Utslagsgivande för den sammanvägda bedömningen är otillfredsställande status för växtplankton-näringsämnespåverkan. Jordbruk anges vara den primära källan liksom enskilda avlopp. Den kemiska ytvattenstatusen är god, exklusive överallt överskridande ämnen (Länsstyrelserna, 2016).

### FÖRSLAG TILL DAGVATTENHANTERING

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



	Dagvattenflöde inkl. säkerhetsfaktor	Regnintensiteten inkl. säkerhetsfaktor
<b>10-års regn</b>	<b>433 l/s</b>	
- varav avrinningsområde syd	217 l/s	226 l/s, ha
- varav avrinningsområde nord	216 l/s	
<b>20-års regn</b>	<b>544 l/s</b>	
- varav avrinningsområde syd	272 l/s	284 l/s, ha
- varav avrinningsområde nord	272 l/s	
<b>100-års regn</b>	<b>2320 l/s</b>	
- varav avrinningsområde syd	1143 l/s	484 l/s, ha
- varav avrinningsområde nord	1177 l/s	

Beräknat dagvattenflöde efter exploatering (Norconsult)

Grundvattennivån i planområdet är hög och dagvattenmagasin föreslås därför generellt göras täta, för att minska risken för grundvatteninträning.

Föreslaget avvattningsssystem 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 cirka 22 % för detaljplanen.

	Erforderlig fördröjningsvolym	Dimensionerande regntid
<b>10-års regn</b>		
Avrinningsområde syd	183 m <sup>3</sup>	35 min
Avrinningsområde nord	178 m <sup>3</sup>	35 min
<b>20-års regn</b>		
Avrinningsområde syd	229 m <sup>3</sup>	35 min
Avrinningsområde nord	224 m <sup>3</sup>	35 min

Erforderlig fördröjningsvolym efter utbyggnad (Norconsult)

Hårdgöringsgraden samt krav på permeabel beläggning regleras i plankartan. Då byggnationen planeras ske i etapper har även genomsnittlig hårdgöringsgrad per etapp beräknats, detta till cirka 34 %. Med nuvarande bebyggelseförslag uppfylls detta, även om hårdgöringsgraden varierar något för etapperna.

Med dimensionering av översvämningsområden inom planområdet enligt förprojektering samt föreslagen höjdsättning av området bedöms risken för skador på byggnader vid skyfall vara låg efter föreslagen exploatering.

Planområdet utgörs i dagsläget av jungfrulig skogsmark. När markanvändningen ändras, kommer även föroreningsinnehållet i dagvattnet att ändras. Planen ska inte försvåra eller förhindra att recipienten uppnår det så kallade Icke-





försämringskravet, det vill säga att planen inte får leda till att recipientens statusklassning försämras. Då Syningens ekologiska status klassas som otillfredsställande innebär detta att varje ytterligare försämring är otillåten. Detta gäller främst ökning av näringsämnen kväve (N) och fosfor (P) och innebär att föroreningsmängder av dessa ämnen i dagvattnet från området inte bör öka efter exploateringen. Enligt markteknisk undersökning förekommer i dagsläget inte några föroreningar inom området. Beräkningar har genomförts efter att dagvatten från planområdet renats via ovan nämnda dagvattenanläggningar.

Ämne (kg/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil
Före exploatering	0,1	3	0,02	0,02	0,05	0,001	0,002	0,002	0,000	123	0,4
Efter exploatering utan rening	0,8	10	0,07	0,16	0,43	0,005	0,034	0,038	0,000	442	1,4
Efter exploatering med rening	0,1	3	0,02	0,02	0,04	0,001	0,010	0,013	0,000	61	0,3

*Beräknade föroreningsmängder före samt efter exploatering (Norconsult)*

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 svackdiken, 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.

Området föreslås höjdsättas så att ytavrinning sker mot lokalgatorna samt översvämningssytan. Vid stora regn, som inte kan omhändertas av ledningssystemet, kan vattnet rinna bort från byggnationen och mot gaturummet som kan tillåtas översvämmas utan skador på husen.



*Exempel på ränna för avledning av takvatten. Foto: Norconsult*

Ett makadamdike i norra delen av planområdet föreslås avvattna en del av fastigheterna norr om den nya lokalgatan samt skogsområdet. Där det är möjligt föreslås dagvattnet avledas ytligt via rain gardens eller rännalsplattor ut på gräsmattan och vidare norrut, mot naturmarken. Dagvattnet fördröjs och renas på tomtytan, och det dagvatten som inte infiltrerar avrinner mot föreslaget dike. Fastigheterna söder om den nya lokalgatan avvattnas via rännalsplattor mot gröningen samt det föreslagna svackdiket söderut.

I den nya lokalgatan planeras en servisledning avleda dagvatten från anslutna fastigheter. Servisledningen ansluts till befintligt ledningsnät i korsningen Rälsvägen-Rånäsvägen. Dagvattnet avleds mot ett dike norr om planområdet. Fastigheter parallellt med Rånäsvägen avvattnas österut mot gröning och svackdiken samt ytligt mot servisledning i gatan. Området föreslås höjdsättas så att ytavrinning sker mot naturområden och lokalgatan. Vidare planeras parkeringsplatserna bestå av gräsarmering, vilket bidrar till rening och en trögare avrinning.

Dagvattnet från området föreslås enligt ovan avledas till svackdiken, makadamdiken och torra översvämningssytor, vilka säkerställs i plankartan.

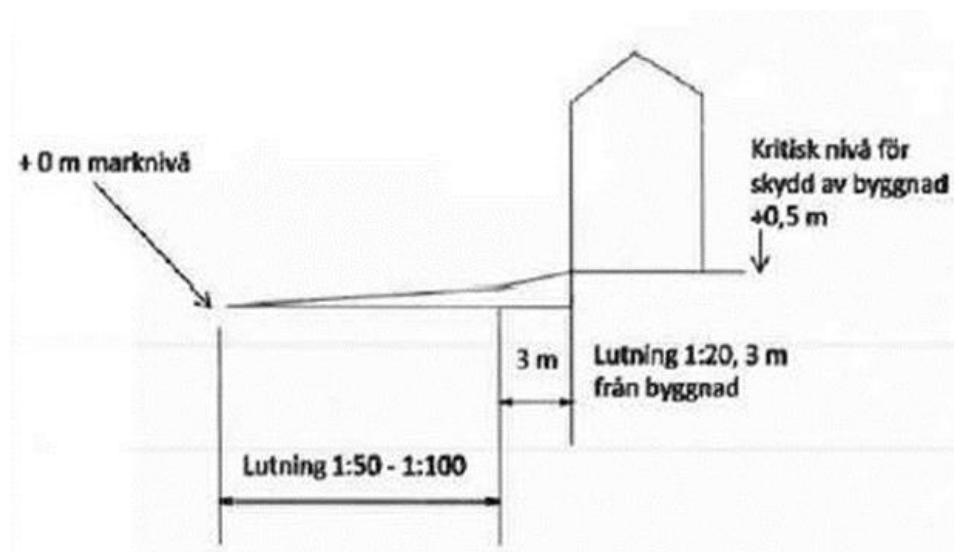


*Exempel på svackdike och makadamdike. Foto: Norconsult*



Exempel på hur en torr översvämningsyta kan utformas och rain garden (Källa: Norconsult)

Området har höjdsatts och utformats på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader. Kvartersmark har höjdsatts till en nivå högre än anslutande gatemark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dränvatten samt spillvatten ska kunna erhållas.



Principskiss för höjdsättning.

Lägsta golvnivå föreslås inte understiga 0,5 m vid marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten, i enlighet med Svenskt Vattens publikation P105 (Svenskt Vatten, 2011). Om höjdsättningen utformas enligt ovan, så att gator i området alltid är belägna på lägre nivåer än kringliggande kvartersmark, kan dagvatten avledas via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd. Plankartan reglerar färdiggolvshöjd som är satt till 0,5 meter över gata. Vid extrem nederbörd, då dagvattnet inte kan omhändertas av dagvattensystemet, måste vattnet kunna ledas bort från området via fria avrinningsvägar på ytan.





Höjdsättning för avrinningsvägarna har genomförts i samband med förprojekteringen och regleras i plankartan. Vidare är föreslagna översvämningsytor dimensionerade för ungefär den dubbla erforderliga fördröjningsvolymen för planområdet. Skador på byggnader vid skyfall bedöms därför inte ske varken inom eller utanför planområdet efter exploateringen.

Under själva byggskedet finns risk att dagvatten och recipienten förorenas. Ett särskilt kontrollprogram föreslås under byggskedet, där föroreningshalter kontrolleras och åtgärdas vid behov. För att undvika läckage av föroreningar under byggskedet föreslås en så kallad filtercontainer.

#### *EL OCH UPPVÄRMNING*

Bebyggelsen kan anslutas till det befintliga el- och fjärrvärmenätet.

Huvudledningar för fjärrvärme finns i Ekdalsvägen vid värmeverket, sydost om området. Ledningar planeras att dras norrut, från Ekdalsvägen och vidare i gång- och cykelvägen öster om området. Fjärrvärmecentraler bör placeras för att på bästa sätt nås från vägen.

Detaljplanen anger ett E-område som bekräftar en befintlig transformatorstation på kommunal mark i planområdets sydvästra del. Ytterligare ett E-område föreslås för en ny transformatorstation i nordvästra delen av planområdet, även denna på kommunal mark.

#### *TELEFONI OCH BREDBAND*

Bebyggelsen kan kopplas till det befintligt tele- och bredbandsnätet.

#### *AVFALL*

Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Inom området planeras flera sophus och sopkasuner. Sophämtning kommer att ske via den nya lokal-/kvartersgatan. Rånäsvägen. Hämtställen för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse.

## ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN*

Samråd	1 kv. 2018
Granskning	3 kv. 2019
Antagande	1 kv. 2020
Laga kraft	1 kv. 2020 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

#### *GENOMFÖRANDETID*

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.



Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

#### *HUVUDMANNASKAP*

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats. Den allmänna platsen utgörs bland annat av natur, gata och park.

Planområdet kommer att innefatta kvartersmark samt gemensamma anläggningar för vilken exploatörerna inom området initialt bär ansvar. De gemensamma anläggningarna inom kvartersmarken kommer efter genomförandet att förvaltas gemensamt genom samfällighetsförening.

#### *FÖRORDNANDEN*

Inga förordnanden berörs.

#### *ANSVARSFÖRDELNING*

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. All fastighetsbildning inom området som krävs för planens genomförande bekostas av exploatör. Eventuell senare fastighetsbildning inom kvartersmark ansökes och bekostas av respektive exploatör.

Exploatörerna inom området har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för utbyggnad av kvartersmark i enlighet med detaljplanen, de tecknade avtalen samt dess bilagor. 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.



Kommunen ansvarar för ansökan om borttagning av den stensättning; Rimbo 207:1, som finns inom planområdets nordvästra del.

Kommunen ansvarar för den skötselplan som ska upprättas med avseende på föreslagna skyddsåtgärder för de fågelarter som beskrivs i den bedömning av bevarandestatusen som gjorts. Kommunen ansvarar också för genomförandet av de åtgärder som skötselplanen ska omfatta. Kommunen ska göra en anmälan om samråd hos länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken med avseende på artskydd och fåglar.

Norrtälje Energi ansvarar för allmänna anläggningar för el och fjärrvärme. Transformatorstationer inom området placeras på kommunal mark.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖKONSEKVENSER

#### *KULTURMILJÖ OCH STADSBILD*

Föreslagen bebyggelse bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, se *behovsbedömning*.

Detaljplanen medverkar till att skydda de fornlämningar som pekats ut av Länsstyrelsen. En ansökan om borttagande av stensättning Rimbo 207:1 kommer att lämnas till Länsstyrelsen efter antagande av detaljplanen.

Den nya bebyggelsen blir ett samtida tillskott i Rimbos befintliga struktur. Den nya bebyggelsen får en samtida och egen karaktär samtidigt som den samspelar med den närmaste omgivningen genom färg, form och taklutning. De nya byggnaderna kopplas ihop med den befintliga bebyggelsen. Den nya bebyggelsen bedöms ha en storlek, placering och utformning som fungerar väl ihop med den befintliga bebyggelsen. Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanen inte kommer ge upphov till en negativ inverkan på områdets stadsbild och inte heller kommer bebyggelsekaraktären ha en negativ inverkan på områdets kulturmiljö.

#### *GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ*

Planområdet utgörs av obebyggd naturmark. Delar av planområdets norra del berörs av ett spridningsstråk för bland annat fåglar och insekter och dess funktion är viktigt för Rimbos naturvärden och gröna infrastruktur. En skötselplan ska tas fram av kommunen för att minska påverkan på berörda arter. En stor del av planområdet planläggs som NATUR.

En avvägning mellan grönområde och behovet av bostäder i Rimbo tätort har gjorts och bedömningen är att platsen är lämplig för bostadsbebyggelse.

#### *TRAFIK OCH BULLER*

En utbyggnad av detaljplaneområdet skapar bra underlag för kollektivtrafiken.



Detaljplaneområdets omgivande trafik medför inga höga bullernivåer. Gällande riktvärden för buller bedöms kunna hållas.

#### MARKFÖRORENINGAR

Bålbroskogen innehåller inga markföroreningar.

## SOCIALA KONSEKVENSER

### BARNPERSPEKTIV

Inom detaljplaneområdet finns en öppen grönyta (gröning), 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.

### JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

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, bostadsrätter, hyresrätter och radhus, 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, *om det som efterfrågas finns inom rimligt avstånd*. Det är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldshets synpunkt 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.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1. Fastigheten ägs av Norrtälje kommun. Rimbo-Tomta 7:1 belastas av ett antal rättigheter, inga av dessa ligger dock inom aktuellt planområde.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, utlagd som kvartermark, avstyckas till nya fastigheter, vilka kommer att överlåtas





till respektive exploatör genom marköverlåtelseavtalen. Området kommer att bebyggas i etapper och försäljning av kommunal mark kommer även det att ske etappvis.

Område utlagt som allmän plats ska ingå i av Norrtälje kommun ägd fastighet, Rimbo-Tomta 7:1. En ny allmän gata samt dagvattenanläggning föreslås inom planområdet.

Gatan mellan radhusen blir kvartersgata och fastigheter som ligger längs med gatan kommer att ingå i gemensamhetsanläggning för ändamålet. I samma gata kommer VA-ledningar att förläggas. Vissa ledningar i kvartersgatan kommer att bli allmänna VA-ledningar och för detta ändamål upprättas ett u-område. Gemensamhetsanläggningar inom området kan också komma att bildas för bostadsgård och dagvattenanläggning samt för dike.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av exploatörerna för de fastigheter som ska ingå i anläggningarna. Behovet, lämpligheten samt vilka fastigheter som ska delta ska prövas vid lantmäteriförrättning.

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Fastighetsindelingsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

## AVTALSFRÅGOR

År 2016 slöt Norrtälje kommun, genom Kommunfullmäktige, markanvisningsavtal med Credentia AB och Roslagsbostäder AB som ger bolagen ensamrätt att, under viss tid och på vissa villkor, förhandla med kommunen om förutsättningar för genomförandet av ny bostadsbebyggelse inom området. Markanvisningsavtalen reglerar även kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Kommunen ska upprätta marköverlåtelseavtal med respektive exploatör. Avtalen kommer att tecknas skyndsamt efter det att detaljplanen antagits. Avtalen kommer att reglera bl.a. ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnation och genomförande av detaljplanen.

Marköverlåtelseavtalen ersätter då de tidigare markanvisningsavtalen. Till marköverlåtelseavtalen kommer det bl.a. att finnas en bilaga med projektförslag/gestaltningstilaga. I bygglovskedet kommer bygglovhandlingarnas överensstämmelse att kontrolleras mot projektförslag/gestaltningstilaga. Tillträde till marken kommer inte att kunna ske innan kommunens mark- och exploateringsavdelning har godkänt respektive exploatörs bygglovsritningar.

Kommunen tar ut gatukostnadsersättning för sina åtaganden på allmän plats. Gatukostnadsersättningen inbegriper kostnader för utbyggnaden av allmänna platser inom planområdet. Gatukostnadsersättningen fördelas mellan exploatörerna efter byggrätter inom planområdet.



## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### *EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN*

Kommunen får etappvis in intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation inom Rimbo-Tomta 7:1. I projektet finns kommunala kostnader för anläggande av allmän plats samt utrustning av det befintliga VA-nätet för att kunna ansluta detaljplaneområdet till det kommunala VA-nätet. Åtgärder som följer exploateringen kommer att täckas av gatukostnadsersättningen var belopp fördelas mellan exploatörerna efter de byggrätter de erhåller inom planområdet. Kommunen får intäkter i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Drift och underhåll av allmänna platser inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

### *EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA*

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatörerna bekostar och kommunen ansvar för åtgärder inom allmän plats. Dessa kostnader tas ut i form av gatukostnadsersättning. Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Exploatörerna får vidare utgifter för markförvärv, erforderlig fastighetsbildning samt om behov uppstår även för exploatörsamordning. Exploatörerna får erlagga anslutningsavgifter för VA, el, tele och fjärrvärme. Kostnader av eventuella ledningsflyttar följer gällande ledningsägaravtal mellan kommunen och ledningsägaren.

## KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

### *FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA*

*FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA*  
Detaljplaneförslaget kommer medföra följande konsekvenser för fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 inom planområdet. Bokstäverna i nedanstående karta illustrerar respektive avstyckning som nedan förklaras i tabell 1.



Karta illustrerar  
fastighetsbildningen  
inom området



Tabell 1. Fastighetsrättsliga konsekvenser inom planområdet

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastighet Rimbo-Tomta 7:1 (område A), om cirka 17 342 kvm, avstyckas och bildar egen fastighet. Området är i dagsläget ej planlagt men den nybildade fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; radhus, flerbostadshus.
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastighet Rimbo-Tomta 7:1 (område B), om totalt cirka 7 185 kvm, avstyckas och bildar inom planområdet en egen fastighet. Området är i dagsläget ej planlagt men den nybildade fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerbostadshus.
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastighet Rimbo-Tomta 7:1 (område C), om totalt cirka 8 307 kvm, avstyckas och bildar inom planområdet en egen fastighet. Området är i dagsläget ej planlagt men den nybildade fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerbostadshus.
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastighet Rimbo-Tomta 7:1 (område D), om totalt cirka 4 816 kvm, avstyckas och bildar inom planområdet en egen fastighet. Området är i dagsläget ej planlagt men den nybildade fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerbostadshus och parkering.

Övrig mark inom detaljplanen planeras för allmän plats; natur, gata, park samt E-områden och kommer fortsatt att utgöra en del av den kommunala fastigheten Rimbo-Tomta 7:1.

#### ÖVRIGA KONSEKVENSER

De delar av planområdet som föreslås bebyggas med nya bostäder är idag obebyggd naturmark. Ändamålet för del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 ändras från naturmark till bostadsändamål.

Befintliga bostäder väster om detaljplaneområdet samt skola/förskola söder om detaljplaneområdet bedöms inte påverkas av skuggor från den tillkommande bebyggelsen.



Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en trafikökning längs Rånäsvägen. Den trafikbelastning som den nya exploateringen medför bedöms inte medföra några direkta störningar för den befintliga bebyggelsen.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic  
1:e Planarkitekt  
Planavdelningen

Camilla Mole Björk  
Planarkitekt  
Planavdelningen

Liv Braathen  
Exploateringsingenjör  
Mark- och exploateringsavdelningen