



Detaljplan för
del av fastigheten Svanberga 2:10
i Estuna och Söderby-Karls församling

START-PM

Ks 2021-304



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas i Svanberga tätort (cirka 9 km från Norrtälje) för att pröva möjligheten att utveckla ett nytt bostadskvarter. Planområdet är beläget öster om Norrtäljevägen/riksväg 76 i nivå med Norasjön. Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

2. BAKGRUND

Kommunstyrelsekontoret i Norrtälje kommun fick 2017-03-06 in en ansökan om planläggning för del av fastigheten Svanberga 2:10.

Ansökan avsåg ny bostadsbebyggelse inom tätorten Svanberga. I skisserat förslag tillhörande ansökan ingår fyra parhus (åtta lägenheter) och tre grupperade flerbostadshus med åtta lägenheter i varje byggnad. Området föreslås i ansökan nås från riksväg 76 via en mindre gårdsväg (Kvarnängsvägen) och ny utfart mot riksväg 76 anses preliminärt ej behövas. Parkering föreslås ske inom kvartersmark och mot riksväg 76. Carport och vegetation föreslås som bullerdämpning mot vägen. I söder skisseras en gata som passerar alla hus.

Ett positivt planbesked gavs av Kommunstyrelsekontoret på delegation den 5 september 2017.

Inför uppstart av planarbetet har exploatören påbörjat en utvärdering av struktur och bostadstypologier i skissen från 2017. Preliminärt bedöms bland annat målgruppsanalyser, identifiering av det platsspecifika och utredningsbehov leda till att konceptet behöver justeras/vidareutvecklas. Även planområdets avgränsning behöver ses över, bland annat utifrån följande aspekter;

- Genom att utöka planområdet österut kan eventuellt identifierade naturvärden intill Norasjön bättre tas omhand. Då planerad exploatering kan leda till en ökad andel besökare (för lek, rekreation och naturupplevelser) blir det viktigt att utreda hur detta kan ske på ett sätt som inte skadar värdena.
- Potential finns att lyfta fram områdets topografi i den nya bebyggelsens gestaltning och placering. För att kunna åstadkomma detta på ett bra sätt och minimera schaktarbeten kan eventuellt mindre anpassningar av plangränsen (mot den omliggande kommunala marken) komma att föreslås under planarbetet.
- Utformning av väganslutning till/från området kan också leda till förslag på justering av plangränsen.
- Norrtälje Vatten och Avfall har meddelat att det finns behov av dagvattenanläggningar inom/i anslutning till planområdet. Lämplig lokalisering kan komma att påverka hur planområdet avgränsas.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNING

Området ligger längs ett av de prioriterade utvecklingsstråken i Översiktsplan 2040 för Norrtälje kommun, antagen i kommunfullmäktige 2013-12-09. Översiktsplanen anger att ny exploatering bör ske längs de prioriterade stråken för att stärka underlaget för kommunal service och kollektivtrafik. Svanberga beskrivs som en attraktiv ort med goda utvecklingsmöjligheter. Samhället ligger vid Erken cirka 10 km norr om Norrtälje stad. Riksväg 76 går igenom orten och det finns bussförbindelser till Norrtälje, Hallstavik,



Uppsala och norrut mot Singö. Det finns också en grundskola med cirka 350 elever, samt restaurang. Orten är välbelägen och bedöms därför ha goda möjligheter att växa.

Fördjupad översiktsplan för Svanberga från 1993 bedöms fortsatt som aktuell i den kommunövergripande översiktsplanen. Där anges att Svanberga ska kunna utvecklas samtidigt som ortens identitet ska bibehållas. Målet är att öka invånarantalet med cirka 200 personer från de cirka 400 som då var bosatta i samhället. Invånarantalet har ökat med cirka 100 personer efter att den fördjupade översiktsplanen skrivits. I planen anges att bullerproblematik från riksväg 76 råder i delar av Svanberga. Närheten till vägen innebär att aktuellt planområde kan omfattas av bullerproblematik. Ungefär en tredjedel av det ansökta området har markerats som framtida bostadsområde i den fördjupade översiktsplanen. Här rekommenderas småhustomter uppblandat med radhus. Det konstateras också att fornlämningar måste undersökas. I den fördjupade översiktsplanen finns även ett vägreservat för tilltänkt förbifart. Reservatet är beläget öster om planbeskedsområdet. Under år 2014 träffades en muntlig överenskommelse mellan kommunen och Trafikverket om att vägreservatet för förbifarten inte längre är aktuellt men reservatet ligger fortsatt kvar i den fördjupade översiktsplanen. Frågan behöver därmed följas upp.

3.2 GÄLLANDE DETALJPLANER

Ingen gällande detaljplan finns för området. Direkt norr om området gäller en Byggnadsplan, Svanberga 1:12 m.fl. (antagen 19 oktober 1984) som föreskriver bostäder och småindustri.

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet (i enlighet med ansökan om planbesked från 2017) omfattar cirka 3,3 ha obebyggd mark. Området gränsar i söder och öster mot ett delvis öppet och delvis skogbeväxt landskap. Viss bostadsbebyggelse återfinns i söder längs riksväg 76 och längs Kvarnängsvägen. I norr gränsar planområdet mot mark med småindustri. I väster avgränsas området av riksväg 76. Den östra delen av fastigheten Svanberga 2:10 (som ej inkluderades i ansökan om planbesked) leder fram till Norasjön.

4.1 NATUR

Området består i stort av medelålders blandskog med främst gran, tall, ek, asp, lönn och björk. En mindre del i nordvästra hörnet är dikad och där dominerar gran, längre åt öster dominerar hassel. Längst åt öster finns ett flertal vuxna ekar, varav en är större. Det finns även ett flertal grövre granar. Mot sydvästra delen står en gammal tall med pansarbark. Att det finns rikligt med hassel i området tyder på att det tidigare utgjort en hagmark och/eller änge. Fältskiktet består översiktligt av örter så som blåsippa, liljekonvalj, måbär, skogstry. Blåsippan kan vara en indikation på att marken är kalkrik.

I östra kanten av området går en vältrampad stig. Även cirka 30 meter in från åkermarken finns en vältrampad stig i nord-sydlig riktning, väster om registrerad fornlämning (röse). Det går även en bredare stig i sydöst-nordvästlig som ser ut att vara upptrampad av hästar. I kanten mot åkermarken finns ett odlingsröse.

Det område i öster (utanför planområdet) som är karterat som sumpskog av Länsstyrelsen (se karta nedan) består till större delen av asp. Här finns också en gammal ek. Fältskiktet utgörs till stor del av brännässlor.



- 1 - Tallskog i väster, intill riksväg 76
- 2 - Lövskog i öster
- 3 - Åkermark i sydöst
- 4 - Hassel
- 5 - Äldre ek

Viktiga frågor att utreda vidare under planarbetet:

- Hur skydda identifierade värden i den östra delen av skogen (cirka 25 meter väster om fornlämning och ned till åkerkanten)? Området rymmer hassel, gamla träd och fornlämningar samt verkar nyttjas för rekreation.
- Sumpskogen ligger inom strandskyddat område och en eventuell exploatering här kräver dispens från strandskyddslagstiftningen. Sumpskogen utgör en viktig buffertzona för uppsamling av näringsämnen med mera (från åkermarken och eventuell framtida bebyggelse) istället för direkt avrinning till sjön.
- Odlingsröset omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 och 11b § miljöbalken. Dispens behöver sökas hos Länsstyrelsen om planerad exploatering riskerar att skada odlingsröset.

Skyddad natur/skyddsvärd natur

Norasjöns strandskyddsområde återfinns öster om planbeskedsområdet. Runtom Norasjön finns en av Länsstyrelsen inventerad våtmark med naturvårdsklassningen "vissa naturvärden". Våtmarken består till en del av sumpskog som besökts av Skogsstyrelsen i deras våtmarksinventering och som fått naturvärdesklass 3. Området bedömdes ha stark lokal påverkan/störning eftersom det har dikats.



Sumpskogen markerad med streckad linje. Våtmarken är markerad i ljusblått

Norasjön beskrivs i Länsstyrelsens Naturkatalog ha en mycket intressant vattenvegetation, bland annat finns där havsnajas samt flera rödlistade kransalgsarter. Fågellivet är rikt och ett flertal rödlistade arter har observerats (Källa: Artportalen). Länsstyrelsen sammanvägda bedömning är att området är av högsta värde för biologisk mångfald. Detta behöver tas hänsyn till vid en eventuell exploatering. Till exempel så får inget orenat dagvatten ledas ned mot våtmark och sjö. Byggnation måste ske med en buffertzona mot naturvärdet. Marken öster om planbeskedsområdet ingår också i ett båtomsområde (markavvattningsföretag benämnt *Sänkning av sjön Dådran*). Status och eventuell påverkan på företaget/området behöver utredas.

Viktig fråga att utreda vidare under planarbetet:

- Hantering av Norasjöns och omkringliggande våtmarks naturvärden. Arbetet omfattar utredning av lämplig buffertzona samt framtagande av dagvattenstrategi som beaktar sjöns värden och möjligheten att öka den biologiska mångfalden i området (lövträdsbiotoperna och närheten till avvattningsdiken till och från Norasjön indikerar exempelvis att det kan finnas skyddsvärda groddjur).

4.2 MARKENS BESKAFFENHET

Området ligger enligt SGU:s översiktliga jordartskarta på ett större sammanhängande moränområde. Direkt öster om ansökt område har lera karterats, varför geoteknisk undersökning kan komma att krävas.



SGU:s jordartskarta. Blå färg avser lerig morän, röd avser urberg, gul avser glacial lera och gul med blåa streck avser gyttjeler (eller lergyttja)

4.3 RESERVVATTENTÄKT

Den västra delen av planbeskedsområdet (från vägen och cirka 50 meter rakt österut) ligger inom preliminär skyddszon för Erken, kommunens planerade framtida reservvattentäkt. Detta är både en kommunal och regional fråga för dricksvattenplaneringen i länet, vilket lyfts i den regionala vattenförsörjningsplanen för Stockholms län som togs fram 2018. I planen listas Erken som dricksvattenresurs med högsta regionala prioritet. Detta behöver detaljplanen anpassas efter då skyddszonen innebär vissa restriktioner avseende byggande, dagvattenhantering, olje- och kemikalieanvändning etc.



Vattenskyddszon för Erken (kommunens planerade, framtida reservvattentäkt) som berör planbeskedsområdets västra del. Zonen runt Norasjön markerar område med identifierade höga naturvärden

Viktig fråga att utreda vidare under planarbetet:

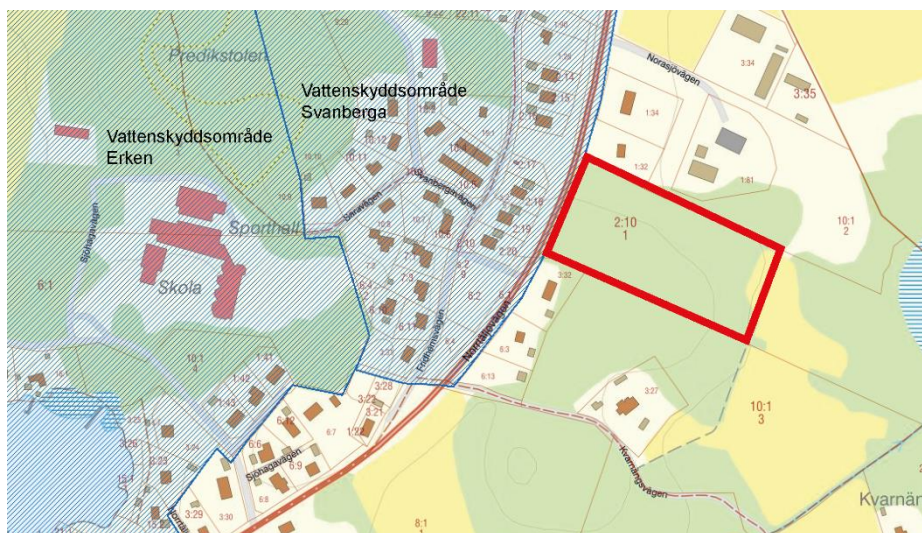
- Lämplig strategi för hänsyn till skyddszonen för Erken.



4.4 VATTEN OCH AVLOPP

Det föreslagna exploateringsområdet ligger i anslutning till befintliga verksamhetsområden för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Svanberga samhälle förses med vatten via en överföringsledning från Norrtälje. Spillvatten avleds till och omhändertas i Svanberga avloppsreningsverk. I avloppsreningsverket är kapaciteten begränsad. Enligt Norrtälje Vatten och Avfall innebär aktuellt projekt att ytterligare exploateringar, i liknande omfattning, ej kan ske utan nytt tillstånd.

Bygg- och miljökontoret har i planbeskedet angett att det inte är lämpligt att anordna enskild VA-försörjning på fastigheten. Detta med hänsyn till skyddszonen för Erken, kommunens planerade framtida reservvattentäkt (se kap. 4.3). Reservvattentäkten används idag inte av kommunen för att tillverka och distribuera dricksvatten, men Utvecklingscentrum för vatten har tagit över den för forskningsverksamhet. Det sedan tidigare inrättade vattenskyddsområdet Erken kvarstår därmed tills vidare. I väster, intill riksväg 76, angränsar planbeskedsområdet till vattenskyddsområdet Svanberga.



Vattenskyddsområden, Svanberga respektive Erken

Planbeskedsområdet angränsar i öster till ett markavvattningsföretag/båtnadsområde benämnt *Sänkning av sjön Dådran*. Status och eventuell påverkan på företaget/området behöver utredas.

Inför uppstarten av planarbetet har Norrtälje Vatten och Avfall meddelat följande;

- Infiltration kommer troligtvis inte vara en möjlig lösning inom den preliminära skyddszonen för Erken, (kommunens planerade, framtida reservvattentäkt) och hur schaktning kan ske får utredas vidare under planprocessen.
- Det kommer att krävas en pumpstation då det inte går att få självfall.
- Det finns ett önskemål från Norrtälje Vatten och Avfall att planera för en dagvattenanläggning i området, ej endast för aktuellt planområde utan en större anläggning som kan ta hand om vatten från en större del av avrinningsområdet.
- Norasjön (trolig recipient) är inte en klassad vattenförekomst med ansatta miljökvalitetsnormer. De höga naturvärdena i och omkring sjön innebär ändå höga krav på rening av dagvatten innan det kan ledas dit.
- VA-kapaciteten är, enligt Norrtälje Vatten och Avfall, begränsad i Svanberga avloppsreningsverk. I dagsläget bedöms det finnas kapacitet för ytterligare 36 bostäder.



I VA-planen för Norrtälje kommun (2020) anges att det finns behov av förnyelse och/eller kapacitetshöjning vid avloppsreningsverket i Svanberga. Åtgärderna är dock ännu inte tidsatta och är i dagsläget inte prioriterade.

Viktiga frågor att utreda vidare under planarbetet:

- Befintligt ledningsnät för dag-, dricks- och spillvatten behöver byggas ut för att nå det nya området. Eventuellt behöver nya ledningar dras under riksväg 76.
- En dagvattenutredning behöver göras för att säkerställa att dagvatten från den tänkta exploateringen kan omhändertas på ett bra sätt.

4.5 ALLMÄNNA INTRESSEN

Jordbruksmark

Planbeskedsområdet berörs enligt äldre kartering av generellt skydd/riksintresse avseende brukningsvärd jordbruksmark (3 kap. 4 § miljöbalken). I planbeskedsområdet finns, enligt länsstyrelsens åkermarksgradering från år 1976, åkrar klassade med siffran 3. I länsstyrelsens beskrivning bedöms klass 3-5 som skyddsvärd åkermark. På ortofoto över området syns dock att denna åkermark för länge sedan är igenlagd och odlad med skog.

Området är delvis fortfarande klassat som jordbruksmark. En anmälan till länsstyrelsen, om att ta jordbruksmark ur produktion (så att det blir ett formellt beslut), kan behövas.



Åkergradering klass 3 markerat i gult



Ortofoto som visar att det sökta planområdet i sin helhet upptas av skogsmark idag

Fornlämningar

I området finns flera fornlämningar (se karta nedan). Fornlämningar måste katalogiseras av länsstyrelsen om de ska tas bort. Eventuell ansökan om borttagande skickas av sökanden till länsstyrelsen.



Kartutdrag från Riksantikvarieämbetet, Forsök. Blå markering visar möjlig fornlämning, bebyggelselämning i form av en övermossad stensamling (L2017:6165). Röda markeringar visar fornlämningar i form av stensättningar (L2017:5733, L2017:5180 och L2017:5179) och röse (L2017:5926)

4.6 BULLER

Området är beläget direkt öster om riksväg 76 och kan därmed omfattas av bullerproblematik.

4.7 RISK

Riksväg 76 är rekommenderad väg för farligt gods. I den fördjupade översiktsplanen för Svanberga anges att det utmed riksväg 76 råder byggnadsförbud inom 30 meter från



vägområdet. Det finns idag inga generella nationella riktvärden som slår fast vilka risker eller skyddsavstånd som kan vara tolerabla i samband med planering av markanvändning i närheten av trafikleder för farligt gods på vägnätet. Stockholm, Skåne och Västra Götalands län har dock tagit fram en gemensam riskpolicy för transporter av farligt gods på väg- och järnväg (*Riskpolicy för detaljplaneprocessen*, 2006). I denna policy anges att en riskhanteringsprocess ska beaktas/initieras i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en väg med farligt gods. Tilltänkt bebyggelse hamnar inom denna zon.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvatten
- Markavvattningsföretag
- Naturvärdesinventering (flora och fauna, eventuellt även trädinventering)
- Risk (riksväg 76 är rekommenderad väg för farligt gods)
- Buller
- Geoteknik
- Arkeologi
- Förprojektering VA och angoringsväg

5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Undersökning miljöpåverkan

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Specifik och strategisk miljöbedömning

Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för strategisk miljöbedömning och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i lagstiftningen för specifik miljöbedömning. Det är en strategisk miljöbedömning som under vissa förutsättningar ska göras för detaljplaner som upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL. I vissa fall är även reglerna om specifika miljöbedömningar aktuella vid framtagande av en detaljplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.



6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal har tecknats.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Motivering enligt nedan:

- Ansökan är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande av översiktsplanen.
- Detaljplanen är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- Detaljplanen bedöms preliminärt ej medföra betydande miljöpåverkan.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen avser ej vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Arbetet kommer att följa kommunens fastlagda rutin för exploatörsdriven planprocess. Upphandling av erforderliga utredningar (se avsnitt 4) kommer därmed att ske via projektets exploatör.

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

- Kommunala resurskostnader
- Externa resurskostnader (plankonsult och projektledning)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Framtagande av utredningar (och eventuella åtgärdsbehov till följd av resultatet av dessa, exempelvis avseende hantering av registrerade fornlämningar)
- Förprojektering av VA och angöringsväg
- Annonskostnader
- Ansökan om dispens eller ansökan om upphävande/omprövning av markavvattningsföretag
- Fastighetsreglering (lantmäteriförrättningskostnader)

Vid eventuell justering av planområdets avgränsning kan fler utredningsfrågor och därmed ytterligare kostnader tillkomma.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

- Utbyggnad av VA
- Utbyggnad av el och tele
- Utbyggnad av lokalgata
- Utbyggnad av anläggning/anläggningar för hantering av dagvatten



8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM	26 maj 2021
Samråd	kvartal 1 2022
Granskning	kvartal 2/3 2022
Antagande	kvartal 4 2022

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar.

9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Arbetet kommer att följa kommunens fastlagda rutin för exploatörsdriven planprocess. Detta innebär att exploatören har ansvaret för att driva planprocessen framåt. Exploatören tar genom egen anlita projektorganisation fram erforderliga utredningar, förslag till plankarta och övriga planhandlingar. Kommunen ger råd och bevakar det allmänna intresset, stämmer av mot översiktsplan och andra förutsättningar, samt ansvarar för den myndighetsprocessuella delen av planarbetet. Exploatörens kontakter med kommunen i planärendet sker i första hand genom kommunens ansvarige planarkitekt.

Utöver kommunens planarkitekt sätts av samhällsbyggnadskontoret även en intern projektorganisation samman med handläggare från berörda förvaltningar (se nedan).

9.2 RESURSER

Tiden (för kommunens planarkitekt och projektgrupp) beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, bistå med planeringsunderlag och granska utredningar samt planhandlingar. Angivna tidsuppskattningar gäller fram till färdiga antagandehandlingar.

Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planarkitekt	Erika Mickelsson	235
Ekolog	Amanda Sjölund	20
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson	105
Plankoordinator	Lotta Lagergren	60
Exploateringsingenjör	Sofia Besson	150



Bygglöshandläggare	Magnus Åhfeldt	20
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson	35
Gata/Park, projektledare	(Svarar på remisser vid samråd och granskning)	5
VA-utredare	Svante Dagarsson	140
Brandingenjör	Malin Carlsson	10
Summa deb. h:		780

Utöver ovanstående resurser kan ytterligare handläggare rådfrågas trots att de ej aktivt deltar i planarbetet.

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren till Svanberga 2:10 gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 780 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 290 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 1006200 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Helena Purmonen
Planchef

Erika Mickelsson
Planarkitekt