



### Planavdelningen

Handläggare: Erika Mickelsson  
Titel: Planarkitekt  
E-post: Erika.Mickelsson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

# Godkännande av Start-PM – Detaljplan för del av fastigheten Svanberga 2:10 i Estuna och Söderby-Karls församling

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna Start-PM för Detaljplan för del av fastigheten Svanberga 2:10 i Estuna och Söderby-Karls församling.

## Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

En detaljplan ska upprättas för del av fastigheten Svanberga 2:10 för att pröva möjligheten för småskalig bostadsbebyggelse i Svanberga tätort. Detaljplanen överensstämmer med riktlinjerna för området både i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Svanberga och bedöms kunna bidra med attraktiva boendemiljöer.

Planen kommer att drivas som en exploatörsdriven detaljplan.

Detaljplanen kommer att hanteras med ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse den 2 januari 2015.

## Ärendet

### Beskrivning

Kommunstyrelsekontoret fick den 6 mars 2017 in en ansökan om planläggning för del av fastigheten Svanberga 2:10. Ansökan avsåg ny bostadsbebyggelse bestående av fyra parhus (åtta lägenheter) och tre flerbostadshus (24 lägenheter). Ett positivt planbesked gavs av Kommunstyrelsekontoret på delegation den 5 september 2017.

Inför uppstart av planarbetet har exploatören påbörjat en utvärdering av den tidigare förslagna strukturen och bostadstypologin. Tanken är en småskalig bebyggelse (såsom gruppbyggda småhus) i 1-2 våningar men konceptet är under utveckling. Även planområdets avgränsning behöver ses över för att kunna möjliggöra för en ändamålsenlig bebyggelsestruktur.

Det aktuella planområdet omfattar cirka 3,3 ha obebyggd mark som i stort består av medelålders blandskog. I väster angränsar området till riksväg 76, vilken är primär transportled för farligt gods. Det betyder att en riskutredning kommer att behöva utföras för att konstatera vilka åtgärder som kan behöva genomföras för att säkerställa områdets lämplighet för bebyggelse. Även trafikbuller från riksväg 76 kommer att behöva utredas.

Inom planområdet och i dess nära omgivning finns naturvärden som behöver utredas och beaktas i planarbetet. Det finns även fornlämningar i området som planarbetet kommer ta hänsyn till. Flera av naturvärdena är kopplade till Norasjön som ligger öster om planområdet.

Planområdet ligger i anslutning till befintligt verksamhetsområde för kommunalt VA. Verksamhetsområdet för VA kommer att behöva utökas för att inkludera området. Den västra delen av planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Erken vilket kan komma att ställa krav på schaktning och markarbetet i planområdet.

Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA) har meddelat att kapaciteten i Svanbergas avloppsreningsverk är begränsad och att endast 32 nya lägenheter kan anslutas. NVAA har även meddelat att det kommer att behöva anläggas en dagvattendamm samt troligen även en pumpstation i området.

### **Lagkrav**

Planprocessen följer de krav som finns i plan- och bygglagen (2010:900) samt miljöbalken (1998:808).

### **Koppling till gällande styrdokument**

Planområdet ligger längs ett av de prioriterade utvecklingsstråken i gällande Översiktsplan 2040, som antogs av kommunfullmäktige 9 december 2013. ÖP anger att ny exploatering bör ske längs de prioriterade stråken för att stärka underlaget för kommunal service och kollektivtrafik.

Den fördjupade översiktsplanen för Svanberga från 1993 bedöms fortsatt som aktuell och i den anges att Svanberga ska kunna utvecklas samtidigt som ortens identitet ska bibehållas. Ungefär en tredjedel av planområdet har markerats som framtida bostadsområde i den fördjupade översiktsplanen och inom området rekommenderas småhustomter uppblandat med radhus.

### **Ekonomiska konsekvenser och riskanalys**

Planområdet angränsar till riksväg 76 vilken är en primär transportled för farligt gods. I samband med planarbetet måste därför en riskutredning utföras för att säkerställa att tillkommande bostadsbebyggelse uppförs på ett risksäkert sätt.

Dagvattenhanteringen för området kommer att behöva säkerställas och med tanke på att den tänkta recipienten Norasjön saknar status kommer det ställas höga krav på rening.

Kapaciteten är begränsad i Svanberga avloppsreningsverk vilket gör att planförslaget behöver anpassas utifrån detta.

Den västra delen av planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Erken vilket kan komma att ställa krav på schaktning och markarbetet i planområdet.

Utfarten från området planeras initialt att dras över den i söder intilliggande kommunala fastigheten Svanberga 10:1 till Kvarnängsvägen för att sedan ansluta till riksväg 76. Utfarten/vägen över den kommunala fastigheten behöver placeras så att den inte förhindrar en framtida exploatering inom fastigheten.

Ytterligare bostäder i Svanberga beräknas generera fler barn till orten. Förskolorna och skolan i Svanberga har idag kapacitetsbrist.

Ingen allmän platsmark planeras i området.

Beställaren av planläggningen bekostar planarbetet samt alla nödvändiga utredningar.

## **Förvaltningens analys och slutsatser**

Förvaltningen är positivt till ett tillskott av bostadsbebyggelse i Svanberga vilket ligger i linje med både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Svanbergas intentioner. Viktiga frågor att utreda i det fortsatta arbetet är planens påverkan på naturvärden och Norasjön, risk och trafikbuller kopplat till riksväg 76, förhållandet till vattenskyddsområdet för Erken och hur utfarten till området ska lokaliseras. Samtliga frågor bedöms kunnat utredas i detaljplanprocessen.

Kapaciteten är begränsad i Svanberga avloppsreningsverk vilket gör att planförslaget behöver anpassas utifrån detta.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontorets planavdelning. Start-PM har skickats för synpunkter till mark- och exploateringsavdelningen och Norrtälje vatten och avfall AB.

Förvaltningens slutsats är att Start-PM kan godkännas.

## Tidplaner

Om beslutet fattas kan planarbetet fortsätta enligt tidplan nedan:

Godkännande av Start-PM	SBU 2021-05-26
Samråd	kvartal 1 2022
Granskning	kvartal 2/3 2022
Antagande	kvartal 4 2022

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras bland annat beroende på leverans av utredningar.

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen  
Planchef  
Planavdelningen

## Bilagor

Bilaga 1 – Start-PM\_Svanberga\_2\_10

## Beslut skickas till

Planavdelningen