



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2025-04-24

Detaljplan för Västertorpsskogen, fastigheten Rimbo-Tomta 3:31 och del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, i Rimbo församling

Ks 2019-105

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde, Västertorpsskogen, i nordvästra delen av Rimbo. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga för flerbostadshus, förskola och mindre typer av vård eller vård- och gruppboende. Vård- eller gruppboende kan inkludera flera typer av bostäder såsom olika gruppboende, serviceboenden, särskilt boende för äldre men även olika seniorboende och trygghetsboende. Vidare i planbeskrivningen används samlingsbegreppet vård- eller gruppboende. Planen syftar också till att sammanlänka en huvudgata, Västertorpsvägen, mellan befintliga bostadsområden vilket öppnar upp möjligheten att kollektivtrafikförsörja den norra delen av Rimbo. För att säkerställa Västertorpsvägens förlängning behöver allmän platsmark gata regleras för ett område med gällande detaljplan som har genomförandetiden kvar.

Visionen är att området ska uppfattas som en del av skogen och präglas av hållbarhetsmål. Sammantaget planeras för cirka 210 nya bostäder, varav cirka 56 i särskilt boende för äldre, samt en förskola med plats för 100 barn.

Sammanlagt har 10 yttranden kommit in.

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2024-12-16 t.o.m. 2025-01-24. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtaelje.se.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolnämnden	Region Stockholm Trafikförvaltningen
Bygg- och miljönämnden	Roslagens Naturskyddsförening
Kultur- och fritidsnämnden	Roslagens Ornitologiska förening
Lantmäteriet	Skanova
Luftfartsverket	Swedavia AB
Länsstyrelsen Stockholm	Trafikverket
Norrtälje Energi AB	Vattenfall Eldistribution AB
Norrtälje vatten och avfall AB	Fastighetsägare enligt förteckning

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Planbeskrivningen har förtydligats gällande risken för ras.
- Planbeskrivningen kompletteras med hur gällande detaljplaner inom berört område påverkas av planförslaget.
- Planbeskrivningen kompletteras med hur dräneringsvatten och dagvatten från gemensamhetsytor ska ledas.
- Planbeskrivning har uppdaterats gällande tidplan för genomförande.
- Plandetaljers höjd i plankartan har redigerats till att ligga på 0-planet.
- Plangräns i plankartan har kontrollerats gentemot fastighetsgränser.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Luftfartsverket
Skanova
Swedavia AB
Trafikverket

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen Stockholm

Länsstyrelsen ser inget hinder mot att anta planen utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL om kommunen i enlighet med vad som framgår av yttrandet säkerställer att planförslaget uppfyller krav som rör säkerhet avseende risk för ras.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Säkerhet
Risk för ras



Kommunen har sedan samrådet kompletterat planhandlingarna med PM Bergteknik (Bjerking, 2023-05-10). I planbeskrivningen anger kommunen att öppna och lösa block kommer tas bort i byggskedet samt att det finns en indikation på behov av bergförstärkning inom vissa delar. Kommunen behöver förtydliga om det finns risk för ras och blocknedfall i de delar av planområdet där människor kan komma att vistas. Det gäller de områden som inte kommer att bebyggas, som ligger inom områden med identifierade risker eller inom naturmark i anslutning till kvartersmarken. Eventuella åtgärder med hänsyn till risken för ras eller blocknedfall ska om möjligt regleras på plankartan samt redovisas i planbeskrivningen.

KOMMENTAR: Enligt PM Bergteknik Västertorpsskogen daterad 2023-05-10 har konsulten Bjerking identifierat sex styckena synliga berghällar inom planområdet. Slutsatsen i PM är: "Riskanalysen visar en risk för planglidning på berghäll 3 och 4 på grund av branta lutningar i nordvästra och nordöstra, riktningen. Eftersom ett garage planeras att byggas intill berget där risk för ras kan förekommer."

Vid detaljprojektering och under produktion av bergskärningar (anlagda bergslänter som behövs för att anlägga garage/byggnader) skall behov av förstärkningar (till exempel bergbult eller nät) bedömas enligt branschpraxis. Detta gäller speciellt bergskärningar i området kring berghäll 3 och 4 där risk för planglidning har identifierats.

I de delar av planen där ingen exploatering sker (marknivån förblir den samma och inget bergschakt sker) föreligger ingen risk för planglidning, block utfall och ras från de synliga berghällarna.

Planbeskrivningen förtydligas utefter detta resonemang.

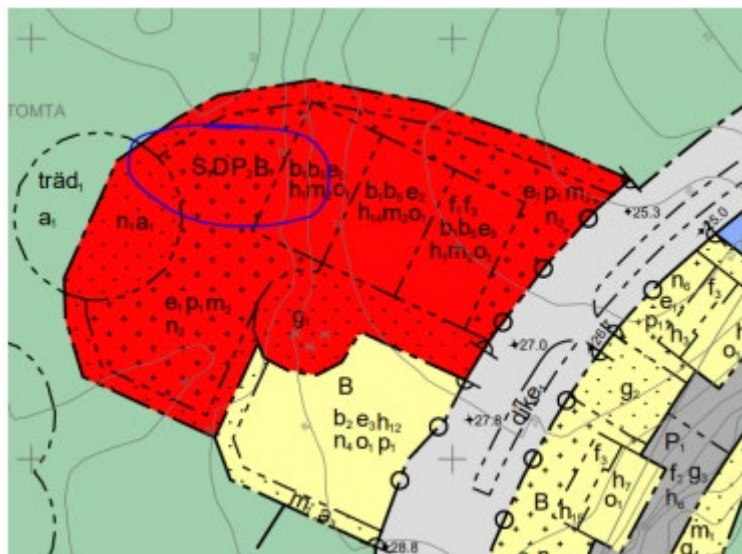
2. Lantmäteriet

ALLMÄNA OCH ENSKILDA ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER ANVÄNDS INOM SAMMA OMRÅDE (D, B OCH S)

Lantmäteriet anser att syftet med planen blir otydligt när allmänna och enskilda användningsbestämmelser används inom samma användningsgräns.

S (skola) och D (vård) är allmänna användningsbestämmelser medan B (bostäder) är en enskild användningsbestämmelse.

I fråga om inlösenrätten så blir denna oklar (6 kap. 13 och 14 kap. 14 §§ PBL). Lantmäteriet föreslår därför att området och användningsbestämmelserna delas upp för att förenkla framtida fastighetsbildning, alternativt att denna fråga belyses i planbeskrivningen.



GEMENSAMHETSANLÄGGNING (G4) FÖR DIKE

Lantmäteriet anser att det är otydligt i planbeskrivning huruvida gemensamhetsanläggning för dike (g4) faktiskt kan inrättas med stöd av anläggningslagen (AL). För sådan verksamhet som avser markavvattnings kan inte en gemensamhetsanläggning med stöd av AL bildas.

AL är inte tillämplig på fråga om markavvattnings för en sådana samfälligheter som kan inrättas enligt Lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LVV).

PLANOMRÅDETS GÄLLANDE DETALJPLANER

Lantmäteriet anser att det bör framgå i planbeskrivningen om och hur gällande detaljplaner inom berört område påverkas av planförslaget.

KOMMENTAR: Plan- och bygglagen ger möjlighet att lösa in mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om markens användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå (6 kap. 13 § p. 2 PBL respektive 14 kap. 14 § PBL).

Eftersom båda användningsbestämmelser, förskola och vård (allmän kvartersmark) och bostäder (kvartersmark för enskilt byggande), gäller för området, bedöms det att området inte omfattas av inlösenbestämmelser. Att lösa in mark för enskilt bebyggande samtidigt som man löser in för ett allmänt ändamål bedöms vara inte tillåtet.

Att lösa in ett område som t.ex. har ändamålet; Bostäder är inte tillåtet enligt lag och skulle det ske så strider det mot äganderättens skydd i grundlag (2 kap. 1 § 1 st regeringsformen). Även europakonventionens första artikel i första tilläggsprotokollet från 1952 säger precis som regeringsformen att "ingen får berövas sin egendom annat än i det allmänna intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser".

Även om detaljplanens genomförande är av stor vikt så är det inte proportionerligt att en privataktör kan förlora sin rätt till mark utsatt för enskilt bebyggande då marken är



skyddad av PBL 6:13 2 p där kommunen endast har rätt att lösa in mark för "annat än enskilt bebyggande".

S1, D (allmän kvartersmark) och B (kvartersmark för enskilt byggande) är tänkta att ligga inom samma fastighet med samma fastighetsägare. Verksamheterna är tänkta att bedrivas i privat regi. Detta har förtydligats i planbeskrivningen under Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Dikets syfte är att avleda skyfallsvatten och ses därför som en säkerhetsåtgärd för att säkerställa skydd mot störningar. Det är inte fråga om markavvattning. En gemensamhetsanläggning bedöms därför kunna bildas enligt anläggningslagen.

Till antagandet har planbeskrivningen uppdaterats med information om hur gällande detaljplaner påverkas av planförslaget.

3. Region Stockholm

Körbanan är enligt de gatusektioner som finns för huvudgatan (Västertopsvägen) 7,5 meter bred, vilket är mycket bra. Framkomligheten bedöms vara god. Busshållplatserna ser ut att vara körbanehållplatser, vilket bedöms vara OK med tanke på det relativt låga trafikflödet och vägens karaktär som gata inom bostadsområde.

Viktigt att kommunen följer riktlinjerna i RiGata-Buss när hållplatserna ska utformas. Regionen förutsätter att cykelbanor passerar bakom hållplatser, och då är det viktigt att riktlinjerna i RiGata-Buss följs så att utformningen blir trafiksäker.

KOMMENTAR: Synpunkt noteras, planerad utformning av hållplatserna följer riktlinjerna i RiGata-Buss.

4. Norrtälje vatten och avfall AB

Dagvattendammens placering

Inför granskningen har en skiss av planerad dagvattendamm tagits fram. Skissen visar att det finns förutsättningar att leda dagvatten från och till den förprojekterade dagvattenledningen i Västertopsvägen. Den parkering som planeras på allmän plats och är markerad med P-PLATS i plankartan har efter att skissen tagits fram flyttats väster ut. Placeringen av dagvattendammen kommer därmed behöva justeras något från den placering som framgår av skissen. Justeringen av placeringen bedöms inte hindra genomförbarheten.

Intern tryckstegring

Utifrån det bedömda vattentrycket i befintlig dricksvattenanläggning och plankartans tillåtna högsta nockhöjd över nollplan (RH2000) finns risk för lågt vattentryck i flera av de planerade husen. Enligt planbeskrivningen framgår att exploatören ansvarar för tryckstegring för tappvatten vid behov. Höjder för högsta nockhöjd över nollplan (RH2000) i plankartan har ökat sedan den senaste granskningsversionen. Att tillåta högre högsta nockhöjd över nollplan (RH2000) innebär ytterligare risk för lågt vattentryck och därmed ökat behov av intern tryckstegring.

Garage, fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning



I plankartan finns markreservat för gemensamhetsanläggning i syfte att möjliggöra en framtida åtkomst till parkeringsplatser/kvartersvägar som delas av flera bostadshus/framtida fastigheter. Anläggningarna avses inrättas som gemensamhetsanläggningar och förvaltas gemensamt genom en samfällighetsförening. Det bör tilläggas att dräneringsvatten och dagvatten som behöver bortledas från dessa gemensamhetsytor ska ledas till en förbindelsepunkt tillhörande den fastighet som ytan med behovet av bortledning av dag-/dräneringsvatten ligger på.

Tidplan för genomförande VA

Tidplanen för genomförande av allmänplats och VA är beroende av tidpunkten för när detaljplanen får lagakraft samt åtgärder på befintlig dag- och spillvattenanläggning. Förutsättningar kring tidplan och etappindelning bör stämmas av kontinuerligt mellan NVAA och Norrtälje kommuns genomförandeorganisation.

Avfallshantering

Utifrån tidigare framförd synpunkt gällande samnyttjande av uppställningsplats för avfallsfordon och avlämnings-/hämtningsyta för förskola och vårdboende är det av största vikt att avfallsverksamheten blir hörda i samband med bygglov för förskola och vårdboende för att säkerställa en trygg miljö för barnen.

KOMMENTAR: Synpunkten noteras. Behovet av intern tryckstegring förmedlas vidare till exploatör. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning att dräneringsvatten och dagvatten som behöver bortledas från gemensamhetsytor ska ledas till en förbindelsepunkt tillhörande den fastighet som ytan med behovet av bortledning av dag-/dräneringsvatten ligger på. Planerad tidplan för antagande av detaljplan samt etappindelning ska stämmas av med NVAA.

5. Roslagens Naturskyddsförening och Roslagens Ornitologiska förening

Som del av Sveriges största naturvårdsorganisationer Naturskyddsföreningen och Birdlife Sverige, vill vi nu yttra oss angående denna plan. Vi har som lokala föreningar lagt mest tid och energi på att utifrån planbeskrivning, artskyddsutredning med mera i dessa handlingar se över vad som har minst eller ingen påverkan på djur, natur, miljö och klimat.

Om vi börjar med djuren så anser vi att de skyddsåtgärder som anges i artskyddsutredningen **inte** är tillräckliga då det gäller framför allt mindre hackspett. Om exploateringen medför minskad areal livsmiljö för mindre hackspett så är vår bedömning att det kommer att påverka arten negativt. Spillkråka förekommer också i området. Arten kräver stora arealer skogsmark och vår bedömning är att även den kommer att påverkas negativt om dess revirs areal minskar. **Föreningarna anser att kommunens bedömning över de i fågeldirektivet ingående arterna som förekommer i området är mycket tveksamma.** Forskning visar att areal livsmiljö och tillgång på mat är viktigast för om dessa arter finns i ett område eller inte. Vi ser inte att kommunen anger några kompensationsåtgärder för dessa arter inom denna livsmiljö.

Utöver de redan nämnda arterna är följande drygt 20 rödlistade arterna påträffade i närliggande Bålbroskogen inklusive Bols mossen: grön aspvedbock (NT), järpe (NT), rödvingetrast (NT), flattoppad klubbsvamp (NT), gultoppig fingersvamp (NT), ullticka (NT), granticka (NT), tallticka (NT), gropticka (NT), grangråticka (VU), orange taggsvamp (NT), dofttaggsvamp (NT), svart taggsvamp (NT), grantaggsvamp (NT), platt spretmossa (NT),



vedtrappmossa (NT), vedsäckmossa (VU), knärot (VU), skogsalm (CR), svedjenäva (NT), ask (EN), stortimjan (VU), slätterfibbla (NT). Flera av dessa arter är nationellt ovanliga och mycket skyddsvärda (från Artportalen, Svenska lantbruksuniversitetet, SLU) och biotopen kalkbarrskog där dessa förekommer är därtill en ansvarsnaturtyp för Norrtälje kommun (Stighäll, K & Skagerberg, F. 2025. Ansvarsarter och ansvarsnaturtyper i Norrtälje kommun)

Västertorpsskogen är än så länge ett sammanhängande skogsområde med möjligheter för allmänheten att vistas i skogen i rekreationssyfte. Framför allt har barnen i intilliggande bostadsområden och förskolor/skolor en möjlighet till mer spontan lek och vistelse i skogen före exploateringen. Ju mer som exploateras desto längre bort kommer skogen för de intilliggande bostadsområdena. Vi anser att en lämplig kompensation för ianspråktagen areal gammal skog skulle vara att göra reservat av kvarvarande gammal skog och myr invid Bolsmossen, W om Rimbo. Några utdrag från Norrtälje kommuns rapport om Bolsmossen (Bergström, M. 2011: Bolsmossen - skötselplan för ett myr- och skogsområde vid Rimbo. Naturvård i Norrtälje kommun nr 47) med omgivning är "höga dokumenterade naturvärden", "kulturhistoriska värden", "stor betydelse för det lokala friluftslivet". Om Bolsmossen skrivs också följande: "[...] och med myrens tätortsnära läge och att kärret har flera olika våtmarkstyper (från sumpskog via fattigare kärr till medelrikkärr), är objektet mycket lämpat som demonstrationsobjekt för allmänheten (Udd 2009)."

Skogen behöver fortsatt vara tillgänglig för allmänheten och att elljusspåret får finnas kvar i sin nuvarande sträckning. Utveckla hellre området till ett än mer attraktivt område för lek och rekreation genom att utöka möjligheten att parkera utan att stå på vändplanerna. Vi tror inte att den målsättning som finns i den fördjupade översiktsplanen för Rimbo om 10 000 invånare till år 2050, vilket ger ca 170 personer per år, är viktigare än att det finns natur att vistas i för de som redan bor där.

Angående byggnadernas utformning framgår det inte av plankartan att det ska vara så miljö- och klimatvänliga hus som det skrivs om i planbeskrivningen: *"Då förslaget bygger på att samtliga byggnader uppförs i trä inklusive trästommar, behöver varje våning vara högre än standard. Byggnadsvolymer är lägre närmast Västertorpsvägen, där de konsekvent uppförs med indragen takvåning för att minska skalan mot gaturummet. Det innebär generellt att husen är fyra våningar höga närmast Västertorpsvägen.*

Byggnadshöjden varierar mellan 16–20 meter.

Taken är beklädda med solpaneler och sluttar svagt ner mot söder för att skapa optimala förhållanden för att ta vara på solenergin. Fasaderna är tänkta att bestå av silvergrå värmebehandlad träpanel för att skapa ett naturnära uttryck som smälter in med skogen. Byggnaderna planeras att uppföras med inglasade, profillösa balkonger."

Är det bara en utopi eller kan det bli verklighet även om byggherren inte anser sig ha råd att bygga enligt förslaget?

Om planen nu går igenom hoppas vi att husen byggs enligt förslaget och att den allmänna lekplatsen *"ska planeras för att utgöra en attraktiv plats som passar väl in i naturmarken."* när den riktiga skogen med alla dess möjligheter till lek och äventyr reduceras.

Föreningarna anser att det är viktigt att den gröna sköldmossan verkligen får det skydd som anges i planen, när den delen av förskolan som ligger inom buffertzonen för grön sköldmossa ska anläggas. Att återplantering av träd ska ske anser vi vara självklart och vi anser även att det vid nyplantering av träd **ska** vara inhemska arter. I planen anges att det *bör* användas inhemska arter, vilket är för vagt. Det borde vara ett absolut krav.



Planen anger att en sammanbindning av Västertorpsvägen kan generera busstrafik som gynnar hela nordvästra delen av Rimbo och det tycker vi är bra. Dock anser vi att den ökning av biltrafik som beräknas bli resultatet av exploateringen av Västertorpsskogen inte är speciellt främjande för varken miljö eller klimat och inte minst påverkan på de som kommer att bo i anslutning till vägen.

Med detta sagt ställer vi oss tveksamma till planen för Västerstorpsskogen. Vi anser att det finns viktiga avväganden som ännu inte redovisats i planförslaget, kopplat till Artskyddsförordningen, och som vi anser måste redovisas tydligt innan planen kan antas. En lämplig kompensationsåtgärd vore att ge hela området väster om Rimbo inklusive rikkåret Bolsmossen ett långsiktigt skydd som kommunalt naturreservat, så att hela Rimbos befolkning inklusive skolbarn, även i framtiden kan uppleva detta värdefulla område, liksom Norrtäljeborna kan glädjas åt naturen i Vigelsjö och Färsna naturreservat. Skulle planen vinna laga kraft hoppas vi att de ambitioner som anges i planbeskrivningen verkligen kommer att gälla när planen ska verkställas. Vi har vid andra tillfällen sett det motsatta.

KOMMENTAR: Syftet med artskyddsutredningen för detaljplanen är att utreda hur exploateringen kan förväntas påverka bevarandestatus för de skyddade arterna samt att säkerställa att kontinuerlig ekologisk funktion (KEF) upprätthålls. Förbuden i artskyddsförordningen utlöses om det finns en risk för påverkan på artens bevarandestatus i området.

Skadelindringshierarkin har använts i projektet. Lokalisering och utformning av byggnader har justerats och anpassats för att minimera skador på naturmiljöerna.

Grön sköldmossa: Om fyndplatserna avverkas för arten riskerar artens bevarandestatus att påverkas lokalt. Kommunen har vidtagit de föreslagna skyddsåtgärderna för arten och bedömer att ingen påverkan sker på artens bevarandestatus varken lokalt, eller regionalt.

Mindre hackspett: Bedömningar i artskyddsutredningen visar att det kan finnas risk för indirekt påverkan på arten när spridningsstråket inom planområdet försvinner, samt att aktivitetsområdet för arten minskar. De skyddsåtgärder som föreslås för mindre hackspett bedöms enligt artskyddsutredningen tillräckliga för artens förutsättningar för en gynnsam bevarandestatus, både lokalt och regionalt. Skyddsåtgärderna är inskrivna i skötselplanen.

Spillkråka: Spillkråka bedöms påverkas negativt av biotopförlust. Dock bedöms inte artens bevarandestatus påverkas. De skyddsåtgärder som vidtas för hackspett gynnar även spillkråka.

De skyddsåtgärder som rekommenderas för arterna i kombination med de övergripande skyddsåtgärderna vilket innebar areaminskning och omlokalisering för byggnation med hänsyn till natur- och artvärden är enligt bedömning tillräckliga för att inte påverka bevarandestatus för de skyddade arterna som finns i området.

Norrtälje kommun håller med om att Bolmossen ska bevaras då den har höga dokumenterade naturvärden. I översiktsplanen framgår att området ska utredas för ett eventuellt inrättande av naturreservat.



Området kommer fortsatt vara tillgängligt för friluftslivet och barns lek. I och med den nya skötselplanen kan området vårdas på bästa sätt för att främja den biologiska mångfalden.

Det nya området kommer ej att påverka nuvarande elljusspår, och ny parkering kommer att anläggas i anslutning till spåret för att tillgängliggöra spåret och omkringliggande natur för allmänheten.

Byggnadernas utformning som beskrivs i planbeskrivningen är baserat på de gestaltungsförslag som exploatören tagit fram. I plankartan är det ej möjligt att reglera vissa tekniska lösningar såsom att byggnaden ska vara av trästomme och att solceller ska installeras. Istället regleras det för att möjliggöra för detta genom exempelvis planbestämmelser om högstanockhöjd, takvinkel, och att översta våningen ska vara indragen från fasadliv.

För att skydda sköldmossan anges planbestämmelser "Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk" samt "Marklov krävs även för fällning av träd. Återplantering ska ske med samma antal träd.". I planbeskrivningen är det beskrivet att återplantering bör ske med inhemska arter.

Bör användas istället för ska för att ge en viss flexibilitet och för att träd ska kunna väljas utifrån dess växttekniska och biologiska aspekter, såsom trädens anpassningsförmåga till lokala- klimat och markförhållanden, deras funktion för biologisk mångfald samt deras långsiktiga hållbarhet. Utifrån dessa faktorer kan det i vissa fall bedömas mera lämpligt att välja annat träd än inhemska arter.

Synpunkt angående ökning av biltrafik noteras.

6. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden behöver göras av planhandlingarna inför detaljplanens antagande.

Gestaltungs- och övriga PBL-frågor:

- Plandetaljer har på sina ställen (olika) höjden 0,580 m istället för att ligga på 0-planet.
- Plangräns ej snappad mot fastighetsgränser, se karta.

KOMMENTAR: *Plandetaljers höjd och plangräns har kontrollerats och åtgärdats.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Emelie Hansebo
Planarkitekt