



NORRTÄLJE
KOMMUN

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

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2025-04-24

Ks 2019–105



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
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.

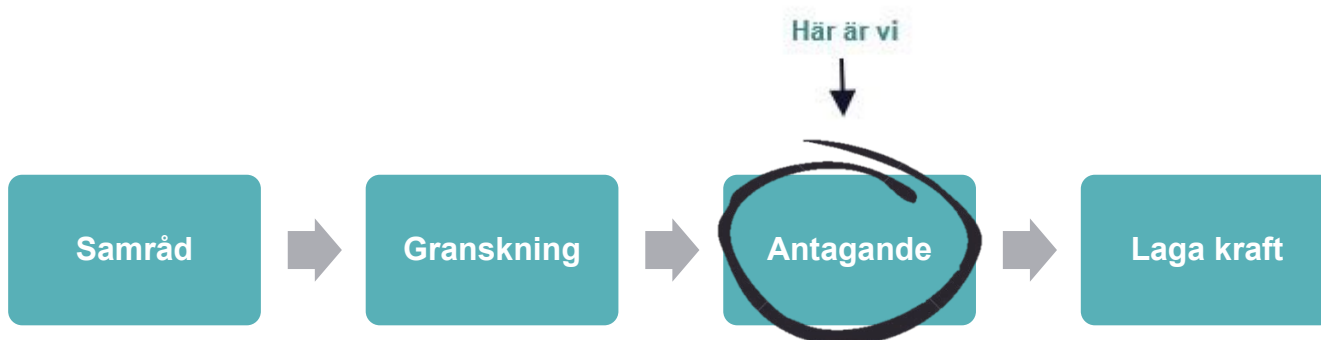
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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 i dess lydelse den 2 januari 2015.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (samrådsunderlag)

UTREDNINGAR

- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, SAU rapport 2020:5
- Artskyddsutredning Västertorpsskogen, Sweco, 2021-04-23
- Barnkonsekvensanalys Västertorpsskogen, Tengbom, 2021-01-22
- Behovsanalys, vattenverksamhet, Bjerking, 2022-02-11
- B – PM Bergsteknik, Bjerking, 2023-05-10
- Dagvattenutredning Västertorpsskogen, Afry, 2021-10-03, reviderad 2024-06-05
- Förprojektering av gata, Sweco, 2021-09-24, delar reviderade 2024-10-10
- Kapacitetsutredning Västertorpsvägen- Uppsalavägen (rv 77), Norrtälje kommun, 2023-03-01
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Bjerking, 2021-04-29
- Miljöteknisk markundersökning, Trapezia, 2019-08-29
- PM Dagvatten, Ekologigruppen, 2023-05-30
- PM förprojektering VA, Robust VA, 2021-10-15
- PM Hydrogeologi, Bjerking, 2023-05-05
- Skötselplan för Västertorpsskogen, Greensway, 2024-10-23
- Trafikbullerutredning, Bjerking AB, 2021-06-23
- Utredning av konsekvenser på naturvärden, Naturföretaget, 2019-11-12
- Utredning av påverkan av exploatering på ett objekt med naturvärden, Naturföretaget, 2020-04-24
- Övergripande dagvattenutredning, ÅF- Infrastructor AB, 2019-09-18
- Översiktligt PM geoteknik, Bjerking, 2021-04-29, reviderad 2023-05-11

ÖVRIGT

- Gestaltningsbilaga (inklusive solstudie), Tengbom, 2022-01-10, reviderad 2024-11-25
- Naturvärdesinventering av Kvarntorp/Västertorp, Naturföretaget 2018-11-29
- Skyfallskartering FÖP Rimbo, WSP, 2019-03-06
- Underlag dagvatten FÖP Rimbo, WSP, 2019-03-06



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN.....	6
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	8
RIKSINTRESSEN	9
REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLM 2050	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
NATURMILJÖ	11
VATTEN	12
MARK	13
STÖRNINGAR	17
KULTURMILJÖ	17
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	17
SAMHÄLLSASPEKTER	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
PLANFÖRSLAGET	18
NY BEBYGGELSE	18
NATUR, PARK OCH REKREATION	21
GATOR OCH TRAFIK	21
KLIMATANPASSNING	23
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	24
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING	26
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	30
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN	30
GENOMFÖRANDETID.....	31
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING	31
TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN.....	33
ÖVRIGA FRÅGOR.....	33
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	35
MILJÖKONSEKVENSER	35
SOCIALA KONSEKVENSER.....	48
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	50
AVTALSFRÅGOR	52
EKONOMISKA KONSEKVENSER	54
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	55



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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 gruppboenden, serviceboenden, särskilt boende för äldre men även olika seniorboenden och trygghetsboenden. Vidare i planbeskrivningen används samlingsbegreppet vård- eller gruppboenden. 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.

Detaljplanen startades 2019-03-04 då Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget. Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Västertorpsskogen är belägen i den nordvästra delen av Rimbo cirka 1,5 km från centrum. I öster och söder angränsar planen till bebyggelse och befintliga detaljplaner. Norr och väster om planområdet finns ett större skogsområde. Ett motionsspår ligger också i nära anslutning norrut. Planarealen är cirka 10 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattas av två fastigheter, båda i kommunal ägo:

- Rimbo-Tomta 3:31
- Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1



Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1

Rimbo-Tomta 3:31

Figur 1. Översikt planområdet och fastighetsbeteckningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I *Översiktsplanen för Norrtälje kommun 2040* (antagen av KF 2013-12-09), som är den översiktsplan som gällde vid start av denna detaljplaneprocess, ska nyproduktionen av bostäder öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Målen i översiktsplanen lyfter byggande av bostäder i anslutning till befintliga tätorter där kollektivtrafik i prioriterade stråk ska möjliggöras för att göra tätorten mer tillgänglig.

Under detaljplaneprocessen har en ny översiktsplan tagits fram, *Översiktsplan 2050 Norrtälje kommun* (antagen KF 2025-02-17). I översiktsplanen identifieras fem strategier för kommunens utveckling, bland annat att hela kommunen ska växa och nya bostäder ska tillkomma i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Rimbo identifieras även som ett kommundelscentrum och att Rimbo på sikt ska utvecklas med cirka 2000 bostäder.

Aktuellt detaljplaneförslag ses vara i linje med de strategier som presenteras i översiktsplanen.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I den *Fördjupade översiktsplanen för Rimbo* (antagen av KF 2010-05-10), som är den fördjupad översiktsplan som gällde vid start av denna detaljplaneprocess, presenteras ett planförslag som ska möjliggöra att Rimbo tätort kan ha en nattbefolkning på 6000 invånare år 2020. Området nordvästra Rimbo belastas av ett vägreservat för riksväg 77, varför Västertorpsskogen inte pekas ut i översiktsplanens plankarta som ett område för utveckling av bostäder. Det norra vägreservatet är inte längre aktuellt, och det har tagits fram en ny fördjupad översiktsplan för Rimbo under tiden som detaljplaneprocessen pågår. Vägen som förbinder Västertorpsvägens norra och södra sträckning finns däremot utpekad i den gällande fördjupade översiktsplanen från 2010.



I *Fördjupning av översiktsplanen för Rimbo* (antagen av KF 2023-12-18) finns målsättningen att befolkningen i Rimbo utökas till cirka 10 000 personer år 2050, vilket innebär en ökning på cirka 170 personer per år. Det identifieras att Rimbo ska utvecklas och bli ett levande kommundelcentrum där bland annat kopplingarna till Stockholm, Arlanda, Uppsala och Norrtälje stad ska stärkas genom förbättrad kollektivtrafik. Det identifieras även att grönområden och grönstråk ska bevaras och utvecklas för att säkerställa rekreativa värden och naturvärden. I mark- och vattenanvändningskartan är Västertorpsskogen markerad under pågående användning som *sammanhängande bostadsbebyggelse*. Västertorpsskogen är även utpekad som utvecklingsområde som är befintlig (under utveckling). Det innebär att det i fördjupning av översiktsplanen för Rimbo har tolkats som att Västertorpsskogen redan är utbyggt i och med att detaljplanläggning pågår för området. Aktuellt detaljplaneförslag bedöms därav vara förenligt med fördjupningen av översiktsplanen för Rimbo.



Figur 2. Utdrag ur mark- och vattenanvändningskartan i fördjupning av översiktsplanen för Rimbo. Västertorpsskogen markerad med röd ring.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

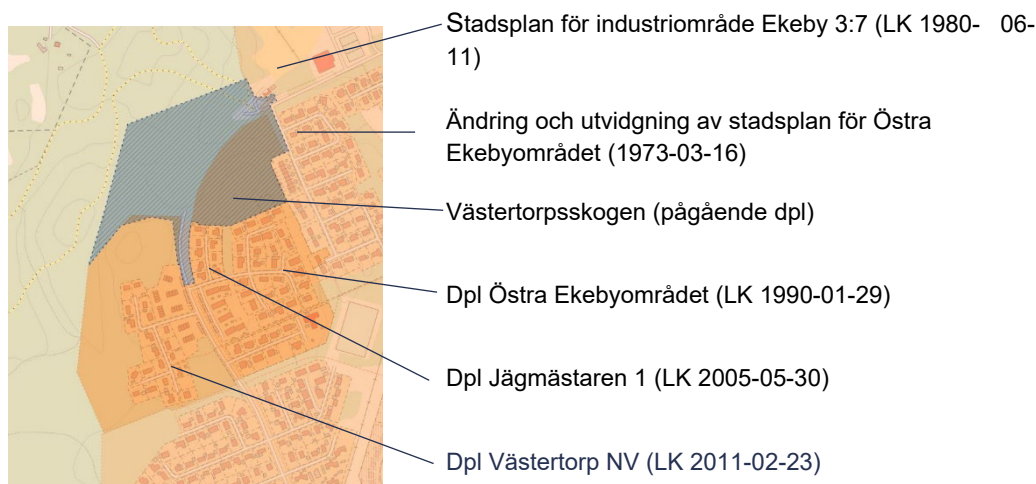
GÄLLANDE DETALJPLANER

För del av Västertorpsskogen gäller detaljplan för del av Östra Ekebyområdet, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo (laga kraft 1990-01-29). Området är i gällande detaljplan planlagt som natur.

En mindre del av detaljplan för Västertorp NV, del av Rimbo-Tomta 7:1 och 3:24 i Rimbo församling (laga kraft 2011-02-23) berörs också. För den delen som berörs är markanvändningen natur. Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år och har således inte gått ut.

Söder om området angränsar detaljplan för fastigheten Jägmästaren 1 (laga kraft 2005-05-30). Detaljplanen tillåter friliggande enplansvillor.

Nordöst om Västertorpsskogen finns stadsplan för industriområde fastigheten Ekeby 3:7 (laga kraft 1908-06-11). Den anger markanvändningen småindustri men kommer inte att realiseras då den står i konflikt med utvecklingen av både Bålbroskogen och Västertorpsskogen. Kommunen äger marken.



Figur 3. Pågående och gällande detaljplaner, Västertorpsskogen markerad med blått.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

MARKANVISNING

Kommunstyrelsen godkände 2018-05-21 en projektplan för exploateringsprojekt Västertorpsskogen samt start av anbudsförfarande och start av detaljplan för området. Ett anbudsförfarande har hållits och markanvisningsavtal har tecknats mellan Norrtälje kommun och Tranvik Projekt AB, godkänt av KF 2019-01-21. Tillägg till markanvisningsavtalet tecknades mellan Norrtälje kommun och Tranvik Projekt AB, 2021-01-31, då avtalstiderna för markanvisningen löpt ut. Ytterligare ett tillägg till markanvisningsavtalet tecknades mellan parterna 2023-01-31, då avtalstiderna för avtalet löpt ut. 2025-04-28 tecknades ytterligare ett tillägg till markanvisningsavtalet med anledning av att avtalstiden skulle hinna löpa ut innan detaljplanen fått laga kraft och marköverlåtelseavtal tecknats.

Plankostnadsavtal tecknades mellan Norrtälje kommun och Tranvik Projekt AB 2019-03-15. Plankostnadsavtalet uppdaterades och ett nytt plankostnadsavtal tecknades 2024-08-22.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförfordningen 5 § (2017:966).

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 bedöms medföra betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Kommunen har i undersökningen gjort en samlad bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Underlag för denna bedömning biläggs planhandlingarna och har samråtts med länsstyrelsen i Stockholms län. Länsstyrelsen



meddelade 2021-10-14, efter att kompletteringar skickats in av kommunen, att länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kompletteringarna berörde beskrivning av vilka arter som har observerats samt på vilket sätt de kommer att påverkas av planförslaget.

Enligt miljöbalken 6 kap. 7§ ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I beslut 2022-03-08 beslutade samhällsbyggnadskontoret på delegation att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 7§ miljöbalken. I beslutet anges följande motivering:

Utvecklingen är inte i strid med 3, 4, 5 kap. miljöbalken, översiktsplanen och pågående arbeten med framtagande av en fördjupad översiktsplan för Rimbo.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen inte medföra betydande påverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i miljöbalken och PBL kommer därför inte att upprättas.

RIKSINTRESSEN

Västertorpsskogen omfattas i norra delen av ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken; Skedviken (AB 85). Riksintresset omfattar slättbygd kring större sjö, där odlings- och bebyggelsestrukturen med byar och sätesgårdar där sockenbildningen kan följas från brons- och järnåldern och fram till det tidiga 1900-talet. (Odlingslandskap, fornlämningsmiljö, bymiljö).

Uttryck för riksintresset: Fornlämningsmiljöerna med bronsålderslämningarna främst i områdets sydöstra del kring Ekeby, Skälby och Kvarnbol i form av rösen, stensättningar och skärvstenshögar. Gravfälten och stensättningarna från järnåldern ofta anlagda på höjdlägen och i närhet till de historiska byarna. Det öppna och vidsträckt odlingslandskapet med hög uppodlingsgrad kring Skedviken, Norrtäljes största slättsjö. Den för slättbygden typiska bebyggelsestrukturen med de reglerade radbyarna Skälby och Granby, ensamgårdarna och de mindre byarna belägna på de svaga höjderna i det öppna odlingslandskapet. De välbevarade bymiljöerna och gårdarna som Ubby, Alby, Mjölsta, Svärlinge, Granby och Råby. De äldre ofta trädkantade vägstrukturen som binder samman de historiska byarna med omgivande bygd. Milstenarna som vittnar om 1600-talet och 1700-talets satsningar på vägburna kommunikationer. Den efter en sockensammanslagning tillkomna Fasterna kyrka från 1806, där delar av den medeltida Esterna kyrkas murverk ingår, samt grunden till Fasta medeltidskyrka, som samtidigt avskaffades. Mörby slottsruin med ursprung som medeltida sätesgård. Det omgivande godspräglade landskapet med stora sammanhängande åkermarker.



Riksstress för kulturmiljövården

Figur 4. Riksstress för kulturmiljövården, Skedviken AB85 (brun markering i kartbilden), tangerar planområdets norra del.

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLM 2050

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm 2050 (RUF5) är Rimbo utpekad som en landsbygdsnöd. I RUF5 2050 innebär en landsbygdsnöd en ort som har betydelse för den omgivande landsbygden och bedöms ha potential att utvecklas som både nöd och bostadsort. Det innebär även bland annat att ny bebyggelse ska ge bättre förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning och ta hänsyn till platsens karaktär.

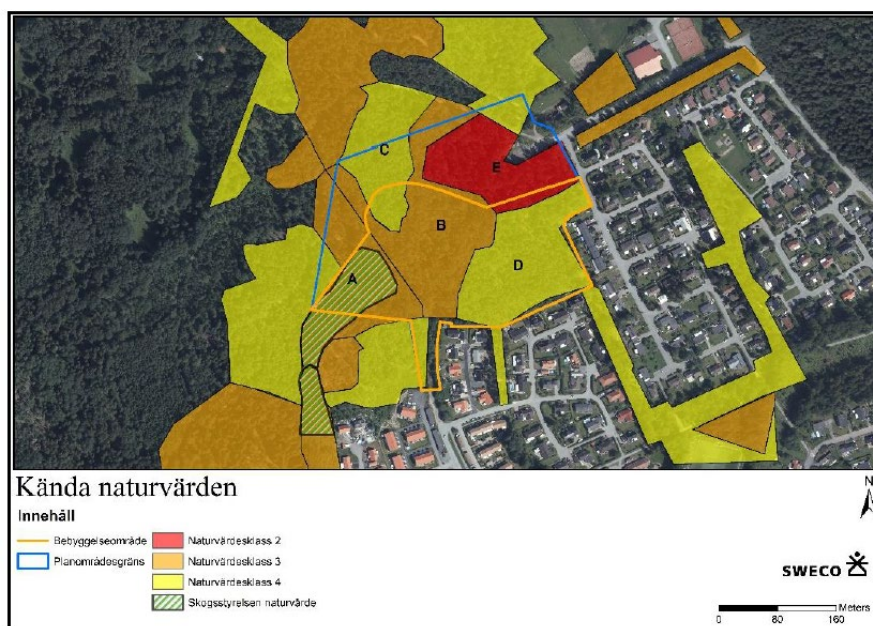


FÖRUTSÄTTNINGAR

NATURMILJÖ

NATURVÄRDEN

Skogen bedöms vara av medel till hög ålder. Under naturvärdesinventeringen 2018 (Naturvärdesinventering av Kvarntorp/Västertorp, Naturföretaget) avgränsades tre objekt med påtagligt naturvärde och två objekt med visst naturvärde. Ett av objekten (E – röd polygon) som tidigare klassades som påtagligt har senare klassats om till högt naturvärde, se figur 5 nedan.



Figur 5. Utdrag ur Artskyddsutredningen (Sweco, 2021).

Tio skyddade arter har identifierats inom planområdet; duvhök, gulsparrv, kungsfågel, spillkråka, vanlig groda, åkergroda, blåsippa, nästrot, liljekonvalj och revlumner (Naturföretaget 2019). Under inventeringen 2020 identifierades även grön sköldmossa i området. Naturföretaget har även gjort bedömningen att området troligtvis är aktivitetsområde för mindre hackspett och att spillkråka födosöker frekvent i närheten. 2019 har även arten Grönsångare inrapporterats i artportalen.

REKREATION OCH FRILUFTSLIV

Västertorpsskogen utgör idag en del av ett större sammanhängande skogsområde och delar av området används av bland annat närboende och förskola. Det finns flera stigar genom området och i norra delen finns starten av ett elljusspår som därefter löper norr utanför planområdet. Nordväst om planområdet finns Bols mossen som är ett kärr omgiven av talkärr och sumpskog och har ostörda hydrologiska förhållanden. Bols mossen och omgivande skogar har mycket höga dokumenterade naturvärden. I myrområdet och omgivande skogsbestånd förekommer många rödlistade och sällsynta arter. Skogsstyrelsen har klassat två områden som nyckelbiotop och två områden som skogliga naturvärden. Området har även kulturhistoriska värden och är av stor betydelse



för det lokala friluftslivet. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Rimbo (antagen av KF 2023-12-18) ska förutsättningarna för att skydda Bolsmossen och omgivande skogar som kommunalt naturreservat utredas.

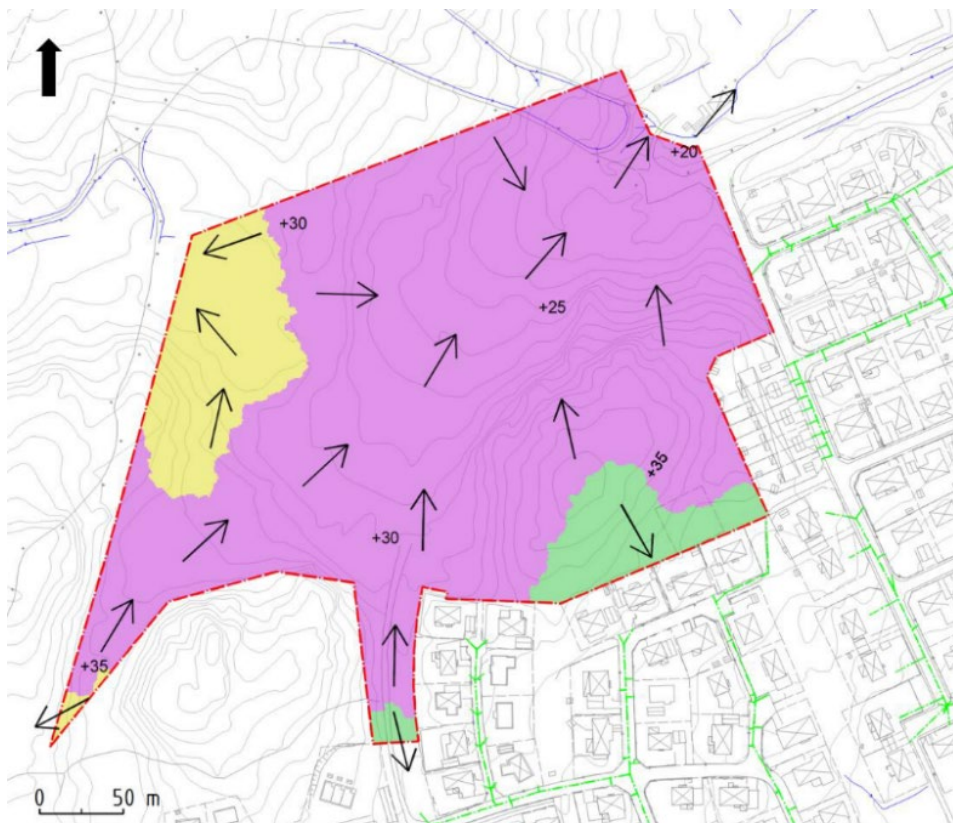
VATTEN

VATTENOMRÅDEN

Det finns inget vattenområde inom planområdet idag, sånär som på en mindre naturlig vattensamling/damm som påträffats inom norra delen av planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Avrinning från planområdet sker idag till tre olika ytvattenförekomster; Syningen, Långsjön (Rimbo) samt Skedviken, se figur 7. Planområdet ingår inte i tillrinningsområde för någon grundvattenförekomst.



Figur 6. Lila området avrinner mot Syningen, gula området mot Skedviken och grönt område mot Långsjön. Pilarna visar riktning i terrängen och siffrorna markerar ut höjder (höjdsystem RH2000) (Dagvattenutredning, Afry 2024)

Samtliga berörda ytvattenförekomster har klassats som dålig ekologisk status där övergödning är utslagsgivande för statusklassningen. Recipienterna uppnår ej god kemisk status med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg).



Miljö kvalitetsnormen god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus gäller för de tre ytvattenförekomsterna.

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Avrinning från planområdet sker idag till främst Syningen-Skedviken torrlägningsföretag (tf) m.fl. samt till viss del Bydingskälby-Kvarnbol dikningsföretag (df).



Figur 7. Markavvattningsföretag i närområdet. Planområdet markerat som en rosa polygon. (Dagvattenutredning, Afry 2024 med underlag från Lst AB Länskarta)

GRUNDVATTEN

Kontroll av utsatta grundvattenrör visar att grundvattenytans trycknivå under tidig vår ligger ungefär i nivå med markytan. Vid mätning under slutet av sommaren och början på hösten på drygt 0,85 – 2 meter under markytan. Avstånd till markytan skiljer något mellan de utsatta rören. Ytterligare mätningar krävs för att säkerställa grundvattenytans trycknivå. Områdets jordarter innebär att området har en medelhög genomsläpplighet enligt SGU.

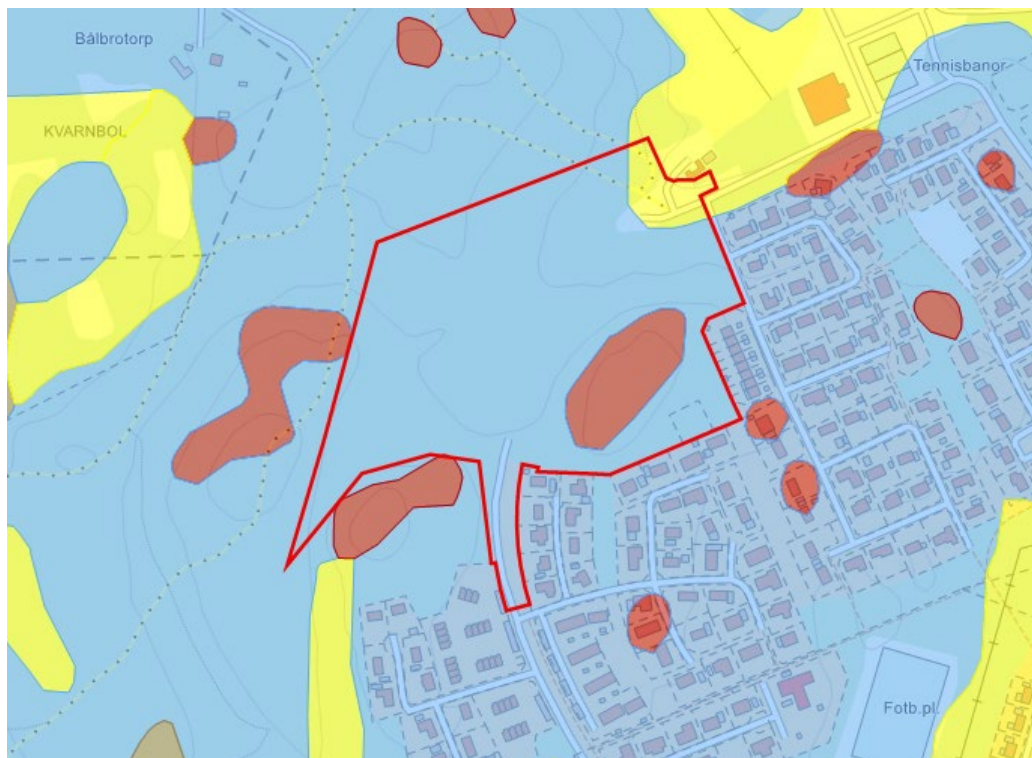
MARK

Planområdet består av ett skogsområde med höjdskillnader som varierar mellan +20 och +37 meter över havet. Generellt sluttar området från söder till norr med de högsta partierna i de sydöstra delarna där en bergsplatå framträder i landskapet. Barrskog dominerar, men i delar finns ett stort inslag av asp och björk. I områdets södra del ansluter Västertorpsvägen och i den nordöstra delen finns en grusad vändplan i slutet av den delen av Västertorpsvägen. I denna del av planområdet finns också entrén till ett elljusspår som sedan sträcker sig norr och väster om planområdet.



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

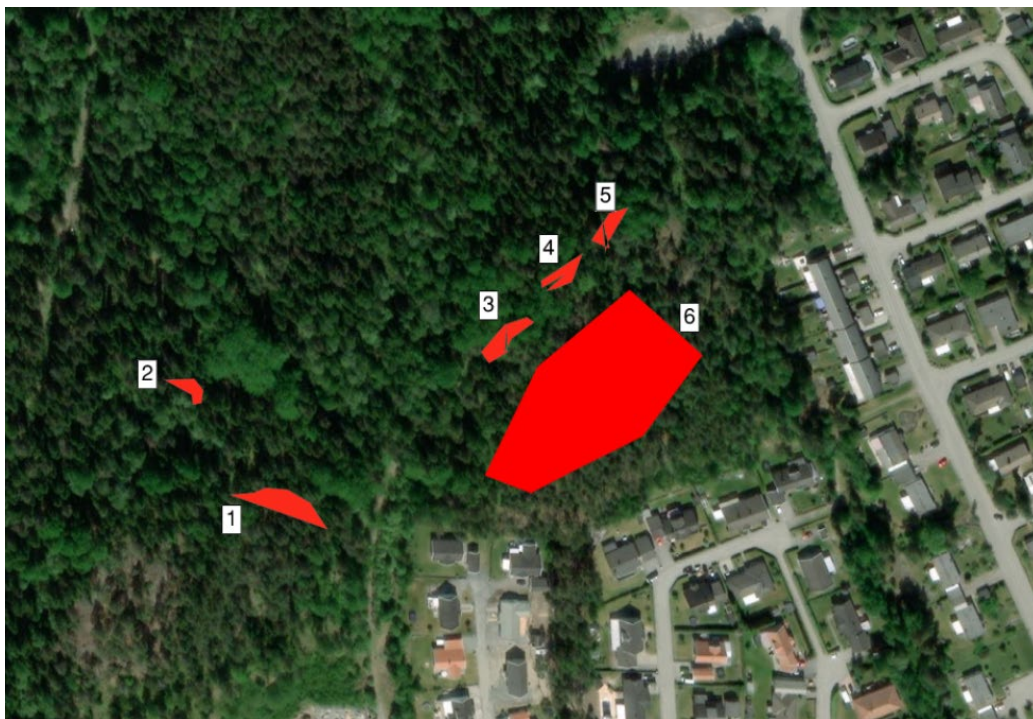
Planområdet består huvudsakligen av sandig morän med vissa inslag av berg i dagen samt lera, se figur 8.



Figur 8. Jordarter inom och i planområdets närhet. Morän i blått, lera i gult och berg i rött (Norrtälje kommun och SGU 2021)

En geoteknisk undersökning har genomförts (Översiktligt PM Geoteknik). Jordlagerföljden i utförda borrhälsningar består i allmänhet överst av ett lager kohesionsjord ovan friktionsjord vilandes på berg. Bergets överyta har påträffats mellan cirka 0,6 – 6,6 m under markytan. Fyllning påträffades i en borrhälsning och mäktigheten uppgick till cirka 1 m. Innehållet utgjordes av grus, sand, silt, lera och humusjord. Kohesionsjorden utgörs av lera som i huvudsak är av torrskorpekaraktär. I en borrhälsning påträffades dock lösare lera på m 1–1,4 m djup. Den totala lermäktigheten i utförda sonderingar varierar mellan 0–1,2 m. Leran har i huvudsak noterats vara siltig och innehålla skikt av både silt och sand. Friktionsjordens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan cirka 0,4 – 6,5 m. Friktionsjorden benämns som medelfast till fast och bedöms främst utgöras av morän. Ställvis har det även påträffats sand och grus. Ett flertal block har genomborrats vid sondering i friktionsjorden.

Det har skett en kompletterande bergteknisk undersökning (B- PM Bergteknik) där en berggrundskartering skett. Fokus för berggrundskarteringen har legat på bergarter, omvandling, vittring, sprickor, sprickfyllnad och sprickfrekvens och för att underlätta karteringen har området delats in i 6 berghällar (se figur 9). Exponerat berg i området är granit och består av naturliga hållar, berg i dagen.



Figur 9. Områden med bedömt berg i dagen, numrerat och markerat med röda polygoner (PM Bergteknik, Bjerking 2023).

Bergmassan bedöms vara mellankornig och frisk till missfärgad, samt har en bandad struktur. Den enaxliga tryckhållfastigheten bedöms huvudsakligen vara mycket hög, 100–250 MPa. Det förekommer inga krosszoner inom området eller deformationszoner som skulle kunna orsaka problem med stabilitet vid schaktningsarbete.

Totalt har 28 sprickmätningar utförts på hållar inom området. Berghäll, 1, 3, 4 och 5 i ovan figur har analyserats. Fyra huvudsprickriktningar /sprickgrupper har identifierats, där vissa flacka och branta lutningar. Området bedöms sprickfattigt. De karterade sprickorna var generellt täta och delvis öppna, med en viss grad av vittring och missfärgning. De karterade sprickorna var generellt täta och delvis öppna, med en viss grad av vittring och missfärgning. Bergkvaliteten har bedömts som god. De två berghällar som inte kunde analyseras är generellt branta men täta. Öppna samt lösa block har observerats.

MARKFÖRORENINGAR

Inom planområdets norra del och strax utanför har det bedrivits skytteverksamhet mellan 1938 och 1974. En markundersökning vid den före detta skytteverksamheten har genomförts. Provtagningar har tagits och analyserats för fyra delområden. Endast för ett delområde, delområde kulfång som ligger utanför planområdet, påträffades förhöjda halter av antimon, koppar samt bly. För de tre övriga delområdena påträffades inga förhöjda halter.



Figur 10. Delområden för provtagning och provtagningspunkter (Miljöteknisk markundersökning, Trapezia 2019).

Eftersom kulfånget ligger utanför planområdet, och dess föroreningar inte bedöms påverka planområdet, planeras inga saneringsåtgärder inom ramen för denna detaljplan.

MARKSTABILITET (RAS OCH SKRED)

Enligt den geotekniska undersökningen har det bedömts utifrån de geotekniska förhållandena som råder att det inte föreligger någon risk för skred eller ras i jord.

Det bedöms inte föreligga risk för skred eftersom det inte finns några större höjdskillnader inom området samt att endast förekommer ett mindre ytskikt av lera med fast beskaffenhet (torrskorpelera).

Det bedöms inte föreligga risk för ras i jord inom området eftersom risk för ras föreligger när lutningen överskrider materialets friktionsvinkel, d.v.s. mellan ca 30 - 45°. Inom planområdet varierar lutningen och i den planare delen av dalgången överskrider lutningen generellt sett inte 5 - 6°, i mindre lokala delar kan lutningen dock uppgå till ca 15°. Utifrån höjdkurvorna i öster och söder, där de topografiska skillnaderna ökar, bedöms lutningen generellt ligga mellan ca 8 – 20°. Det kan dock förekomma mindre, lokala branter, där lutningen bedöms ligga mellan ca 26 – 36°. Dessa lokala områden bedöms dock i huvudsak utgöras av berg i dagen.

Enligt den bergtekniska undersökningen har det observerats att öppna samt lösa block återfinns inom planområdet dessa block bedömts inte utgöra någon risk för ras, utan tas bort i byggskedet. På berghäll 3 och 4, se figur 9, visar riskanalysen risk för planglidning på grund av branta lutningar. Det bedöms inte föreligga några naturliga risker för planglidning, blockutfall och ras.



STÖRNINGAR

BULLER

Området påverkas inte av trafik-, flyg- eller verksamhetsbuller.

LUFTKVALITET

Planområdets luftkvalitet är god. Värden för partiklar och kväveoxid underskrider miljökvalitetsmål och miljökvalitetsnormer med mycket god marginal.

RISKER

Det finns inga miljöfarliga eller störande verksamheter och inte heller andra övriga risker såsom kraftledningar eller rekommenderade leder för farligt gods inom eller i närheten av området.

Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län dynamiska skyfallskartering (2021) kan vatten, upp till en meter, bli stående i områdets västra och norra delar vid ett 100-års regn inkluderat klimatfaktor.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk utredning har genomförts för planområdet (SAU Rapport 2020:5). Inga fornlämningar eller lämningar som kräver vidare arkeologiska åtgärder finns inom planområdet.

RIKSINTRESSEN OCH LANDSKAPSBILDSKYDD

Västertorpsskogen omfattas i norra delen av ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken; Skedviken (AB 85). Planområdet berör inte något landskapsbildskydd.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet gränsar i söder och öster till befintligt bostadsområde med friliggande enplansvillor. Nordost om området finns en tennishall och norr/nordväst om området finns ett elljusspår.

GATOR OCH TRAFIK

Västertorpsvägen finns idag i två sträckningar, dels söder om planområdet, dels nordöst om. Genom planområdet finns idag varken bil- eller cykelväg, endast skogsstigar. Vid den ena vändplanen, vid Västertorpsvägens nordöstra ände, parkeras idag bilar som besöker skogsområdet kring Tistelkullen och Bolsmossen. Även bilburna besökare till elljusspåret kan idag parkera sina bilar här.

SAMHÄLLSASPEKTER

Platsen för planläggningen används för närrekreation, vilket flera stigar i området vittnar om. Bland annat en stig som förbinder två bostadsområden med varandra (norr om de



befintliga villorna), en stig mellan de två vändplanerna av Västertorpsvägen samt en stig från Västertorpsvägens förlängning och österut, in i skogen.

Skogsområdet används idag av barn, unga och förskolor. Det finns spår av barns lek i form av till exempel kojor. Västertorps förskola besöker platsen i sin verksamhet. Området är idag inte upplyst eller tillgängliggjort, så när som på entrén till elljusspåret som finns i planområdets nordöstra del.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Idag finns ingen VA-anläggning inom planområdet.

PLANFÖRSLAGET

NY BEBYGGELSE

Förslaget bygger på ett övergripande gestaltningsidé om hus i park eller hus i skog. Området ska upplevas som en förlängning av skogen. Detaljplanen prövar möjligheten att upprätta flerbostadshus, förskola och mindre typer av vård eller vårdboende (i planbeskrivningen används samlingsbegreppet vård- eller gruppboende). Vård- eller gruppboende kan inkludera flera olika typer av bostäder, så som olika gruppboenden, serviceboenden och särskilt boende för äldre men även olika seniorboenden och trygghetsboenden.



Figur 11. Överblick över bebyggelsen i Västertorpsskogen, perspektiv från nordväst (Tengbom 2024).

Området föreslås bebyggas med nio punkthus i 4–6 våningar, med 20–23 lägenheter per hus. Närmast befintliga småhus i söder planeras ett loftgångshus i två våningar med åtta lägenheter. Denna lägre byggnad kommer att innebära en gradvis upptrappning i skala mellan befintliga småhus och de nya punkthusen.



Figur 12. Vy från sydväst, Västertorpsvägen norrut. Loftgångshusen närmast till höger i bild (Tengbom 2024).

Vård- eller gruppboendet, som planeras vara ett särskilt boende för äldre, samt förskolan samlokaliseras i en byggnad anpassad för ändamålen längst norrut i området. Byggnaden utformas som två sammanbyggda punkthus (5–6 våningar) med en lägre del emellan (4 våningar) för att bryta upp volymen.

Då förslaget bygger på att samtliga byggnader uppförs i trä inklusive trästommar, behöver varje våning vara högre än standard. Byggnadsvolymererna 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.



Figur 13. Överblick över bebyggelsen i Västertorpsskogen, fågelperspektiv från öst (Tengbom 2024).



Bostadsgårdarna ska ansluta mjukt mot omgivande naturmark i så stor utsträckning som möjligt. Parkeringsanläggningen öster om Västertorpsvägen ska byggas med planteringsbart bjälklag och taket utformas som grön bostadsgård för de boende i de tre punkthusen på denna sida vägen. Samtliga bostadsgårdar ska innehålla gröna friytor med möjlighet för vistelsekvaliteter och lek. Mellan byggnaderna ska träd sparas i så stor utsträckning som möjligt för att inte bygga bort upplevelsen av hus i skog. Växtbäddar ska anläggas inom varje fastighet för att ta hand om och fördröja dagvatten. Dagvattenutredningen anger omfattning/storlek av växtbädd för detta ändamål per fastighet.

Inom kvartersmarken ska fem miljöhus med sedumtak uppföras med samma arkitektoniska uttryck som bostadshusen. De placeras inom 50 meter från bostädernas entréer.



Figur 14. Illustrationsplan Västertorpsskogen fullt utbyggd (Tengbom, 2024).



NATUR, PARK OCH REKREATION

Kommunen planerar att anlägga en allmän lekplats inom planområdets parkmark. Det finns ett utpekat behov av en lekplats i området för att säkerställa plats för barns lek och utveckling. Lekplatsen ska planeras för att utgöra en attraktiv plats som passar väl in i naturmarken. Lekplatsen ska utgöras av lekfulla miljöer som samspekar med naturen.

Utifrån naturvårdshänseende är det bra om några grupper av träd sparas inom parkområdet. Vilka träd det blir kan bestämmas utifrån den utformning som blir aktuell när parken iordningsställs. Inget av träden inom området har enskilt visat sig ha höga naturvärden, men utredningen (Påverkan av exploatering på objekt med naturvärden, Naturföretaget 2020) poängterar att skogsdungar bör lämnas kvar mellan husen för att behålla spridningsfunktionalitet för lövskogsarter. Särskilt viktiga arter i sammanhanget är asp, björk och sälg.

Förskolegården ska erbjuda en sammanhängande förskolegård på 3 000 kvadratmeter och erbjuda en friytetillgång på minst 30 kvadratmeter per barn. En del av förskolegården ligger inom buffertzonen för grön sköldmossa, inom vilken marken inte ska beredas och träd ska bevaras.

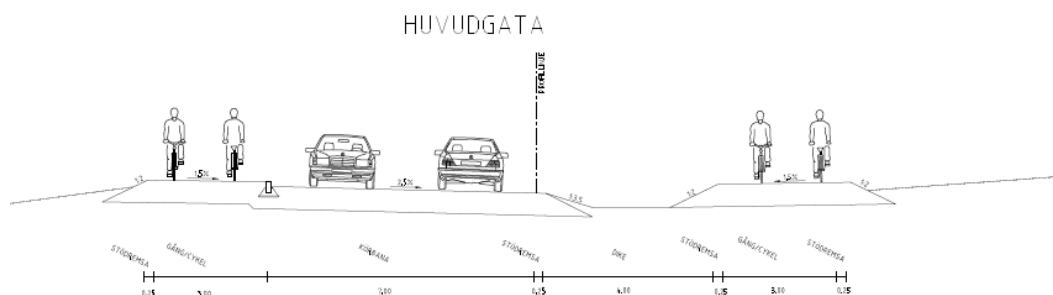
Vård- eller gruppboendet utemiljö är tvådelad, en gård på norra sidan av byggnaden och en på den södra sidan för möjlighet till vistelse i sol och skugga beroende på årstid och temperatur.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Detaljplanen möjliggör en sammankoppling av den södra och den norra delen av Västertorpsvägen. Västertorpsvägens nya sträckning planeras få samma sektion som den befintliga (södra delen av) Västertorpsvägen har idag, med friliggande gång- och cykelbana på östra/södra sidan, som separeras från körbanan med ett svackdike. Gaturummet möjliggör för en kantstensseparerad gång- och cykelbana även på västra sidan, från korsningen med Skogsfruvägen till infarten till den planerade förskolan och särskilda boendet. Västertorpsvägens gatusektion medger även busstrafik. I gatusektionen kommer det även finnas offentlig belysning.

Planområdet omfattar även en ny lokalgata med kantstensseparerad gång- och cykelbana. Lokalgatan försörjer bebyggelsen i sydvästra delen av planområdet med utfarter, och fyller även en funktion som stråk mellan Västertorpsvägen och befintligt natur-/rekreationsområdet väster om planområdet, samt bildar angöring till parkområdet norr om lokalgatan där en ny lekplats planeras.



Figur 15. Västertorpsvägen, sektion (Förprojektering gata, Sweco 2024-10-10).

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

I samband med genomförandet av gatorna inom planområdet planeras även den friliggande gång- och cykelvägen på Västertorpsvägens östra/södra sida att förlängas utanför planområdet till Rånäsvägen, där den möter befintlig gång- och cykelväg utmed Rånäsvägen.

Utöver de gång- och cykelvägar som följer de nya gatorna planeras också en friliggande gång- och cykelbana som binder ihop Västertorpsvägen i väster med Bondvägen i öster. Även en gång- och cykelförbindelse till Barkvägen planeras för, även om denna inte omfattas av planområdet. Dessa förbindelser kommer att integrera det nya bostadsområdet med den befintliga bebyggelsen, samt utgöra en genväg från den nya bebyggelsen till målpunkter längs Rånäsvägen, till exempel Bålbroskolan, kulturscenen och idrottshallen. Gång- och cykelvägen kommer även att tillgängliggöra skogspartiet i planområdets östra del. De allmänna gång- och cykelvägarna kommer att ha offentlig belysning.

TRAFIK

Trafikflödet på Västertorpsvägen år 2021 var 1300 fordon per årsmedeldygn (f/d). Exploateringen av Västertorpsskogen bedöms generera 865 f/d. Utöver denna trafik har ytterligare 1000 f/d adderats för en eventuell kommande exploatering i området, vilket är ett mycket högt antagande. Västertorpsvägens förlängning genom området beräknas få ett trafikflöde på 3 165 fordon, vilket är ett högt antagande. Andelen tung trafik bedöms uppgå till 5%, d.v.s. 160 fordon/dygn.

Detaljplanen möjliggör för en sammanbindning av Västertorpsvägen vilket medför att busstrafik kan trafikera genom området, vilket även ger hela nordvästra delen av Rimbo förbättrade möjligheter till kollektivt resande. Hållplatslägen planeras centralt placerade i området.

PARKERING

För Rimbo tätort tillämpas samma parkeringstal som för zon 3 i antagen parkeringsstrategi för Norrtälje stad (KF 2016-12-19). Det finns ingen möjlighet att i detta projekt tillämpa gröna parkeringstal i parkeringsavtal med kommunen.

Parkering för boende samt för besökare ordnas vanligen inom den egna fastigheten. För att bevara så mycket som möjligt av naturen inom planområdet anordnas viss parkering som markparkering i anslutning till bostaden medan merparten av det parkeringsbehov



som uppkommer kommer att lösas genom parkering i garage. Parkering till vård- eller gruppbostaden samt till förskolan, med undantag för korttidsparkering som ska användas vid lämning och hämtning, löses uteslutande i parkeringsgarage under mark.

Tillgången till parkeringsplatser för de boende kommer att finnas i underjordiska garage och säkras antingen genom hyra eller genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska ordnas på kvartersmark inom 25 meters gångavstånd från entréerna till bostadshusen respektive vård- eller gruppbostaden och förskolan.

Beräknat parkeringstal för bostäderna inom detaljplanen för Västertorpsskogen är framtaget utifrån projektets lägenhetssammansättning och beräknat efter gällande parkeringsstrategi.

Parkeringstal för bil	Zon 3
Lägenhet i flerbostadshus – bilplatser per antal rum (inkl. besök)	
1 ROK	0,68
2 ROK	0,90
3 ROK	1,19
4 + ROK	1,36

Figur 16. Parkeringstal för bostäder, zon 3. (Parkeringsstrategi för Norrtälje stad)

Projektet har ett projektspecifikt parkeringstal på 148 parkeringsplatser avsett för boendeparkering samt 20 + 20 parkeringsplatser avsedda för vård- eller gruppbostaden och förskola.

En allmän parkering med 20 parkeringsplatser kommer att anläggas i områdets nordvästra del. Syftet är att säkerställa att bilburna besökare kan parkera i anslutning till det kommunala skogs- och friluftsområdet norr om planområdet. Parkeringsytan är belägen utanför det område som klassats med högt naturvärde och som ligger i anslutning till elljusspåret början. Eftersom parkeringen ansluter till befintliga spår kan vissa mindre förändringar av spåren komma att ske.

KLIMATANPASSNING

Planerad markanvändning och bebyggelse har anpassats för att kunna hantera större regnmängder och skyfall utan att betydande skador ska uppstå i ett framtida och förändrat klimat. Klimatanpassningen för detaljplanen sker i form av genomtänkt höjdsättning, avskärande diken och fördröjning. Läs mer under kapitlet *RISKER - ÖVERSVÄMNING* längre ned i planbeskrivningen.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Den nya bebyggelsen kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Varje fastighet kommer att anslutas till den allmänna VA-anläggningen via anvisad förbindelsepunkt. Inom detaljplaneområdet lutar marken huvudsakligen i nordostlig riktning vilket möjliggör anslutning av spillvatten med självfall till befintlig VA-anläggning. För planerad bebyggelse är det önskvärt med rundmatning för vatten då detta ger ökad redundans. Därav föreslås en vattenledning ansluta till befintlig vattenledning dels söder om detaljplaneområdet i Västertorpsvägen, dels nordost om detaljplaneområdet i Bålbrovägen. Nivå på högsta tappställe för respektive fastighet behöver studeras närmre för att klargöra eventuellt behov av intern tryckstegring för enstaka fastigheter.

Anslutning av sprinkler kan, efter samråd med Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA) medges om det kan ske utan olägenheter för VA-huvudman. Anslutning ska ske enligt Teknisk handbok VA – Norrtälje Vatten & Avfall och avtal tecknas med NVAA.

Parkeringsgarage ansluts inte till dag- eller spillvattenledning. Regn- och smältvatten från fordon i parkeringsgarage ska avdunsta. En avdunstningsränna kan vid behov monteras för att ta hand om mindre mängder vatten.

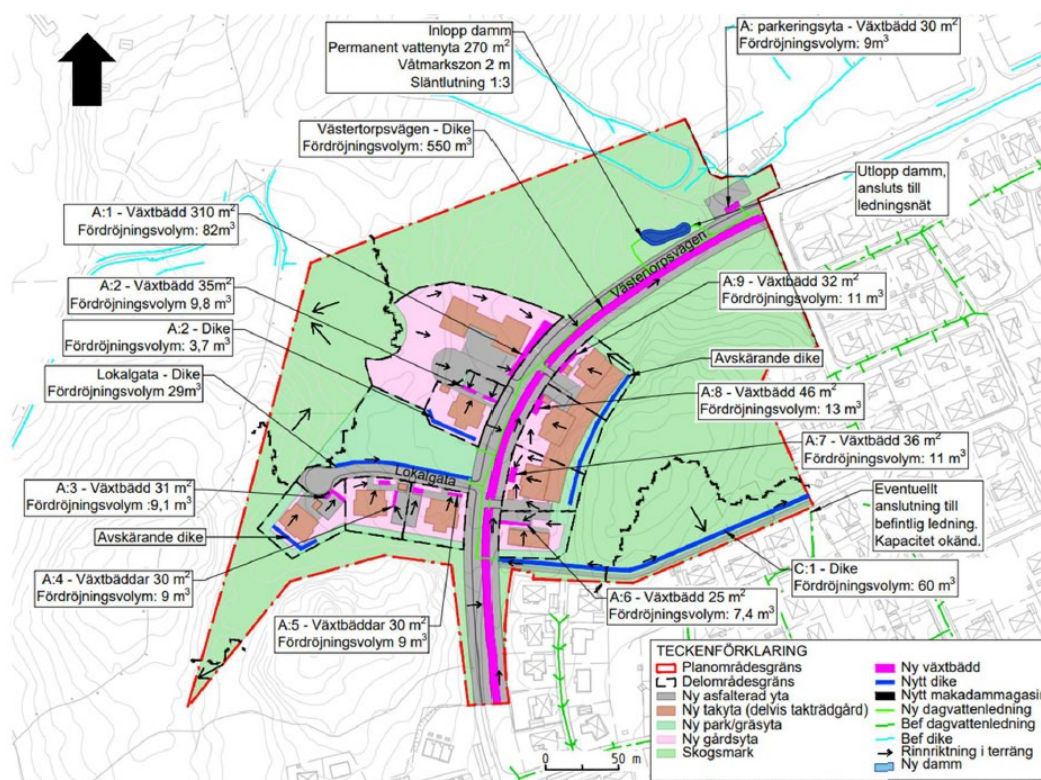
I den förprojektering som genomförts identifierades kapacitetsbegränsningar i Östra Ekeby pumpstation samt i ledningsnätet nedströms. NVAA arbetar (december 2024) med att slutföra en förstudie för spillvattennätet i Rimbo för att se var åtgärder behöver genomföras. Innan åtgärderna på ledningsnätet är genomförda så kan det utgöra en begränsning för när planområdet kan anslutas. Kvartermarken föreslås därför byggas ut i etapper som anpassas till kapaciteten i ledningsnätet.

DAGVATTEN

Inom kvartermark föreslås nedsänkta växtbäddar, se rosa ytor i figur 17 nedan, för att fördröja och rena dagvattnet innan det leds vidare till dagvattenledning i gatan. Denna ledning ansluter sedan till ny föreslagen damm i nordöstra delen av planområdet. Växtbäddsanläggningarna placeras mellan gatan och huslivet inom samtliga fastigheter. Takdagvatten avleds via stuprör som ansluts mot växtbäddar medan dagvatten från asfaltytor kan avrinna ytligt med hjälp av höjdsättningen till anläggningarna inom samma fastighet. Eftersom grundvattenmätningarna visar på högt grundvatten föreslås växtbäddarna samt dagvattendammen att utformas täta.

Vid förskola/vårdboende kan det finnas risk för oljespill vid lastytor. Här föreslås att dagvatten avleds till växtbädd i stället för en oljeavskiljare. I växtbädden kommer dagvattnet från körytorna renas men även oljeföroreningar fastläggas. Vid ett eventuellt oljespill behöver dock anläggningen saneras.

I slänten mot berget på östra sidan om tomt A:7-A:9 kommer schakten mellan berg och vägg för garaget med grönt tak att fyllas med krossmaterial och dräneringsledningar. På så sätt fördröjs dagvatten från den uppströms liggande bergsytan.



Figur 17. Förslag på dagvattenhantering (Dagvattenutredning Västertorpsskogen, Afry 2024).

För rening och fördröjning av dagvatten från Västertorpsvägen, lokalgatan, parkmarken, samt GC-vägar föreslås att svackdiken anläggs. För ökad reningseffekt integreras dikena med biofilter, det vill säga med växter/gräs planterade i ett jordlager med makadam i botten. Diket med växtbäddar som går längs med Västertorpsvägen mynnar sedan i den planerade dagvattendammen i den norra delen av planområdet. Diket som går längs med planerad GC-väg i planområdets sydöstra del ansluter till befintliga dagvattenledningar. Parkeringen i planområdets norra del ska utformas i genomsläppligt material och dagvatten som ändå avrinner på ytan ska fördröjas och renas i växtbädd innan anslutning till diket i Västertorpsvägen.

Dagvattenåtgärderna möjliggörs genom att marklov krävs för att åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet, diken och dagvattendamm regleras i plankarta samt att parkeringen i norr regleras att vara utförd i genomsläppligt material.

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.

EL OCH UPPVÄRMNING

Elnät finns tillgängligt för området där nätägare är Norrtälje Energi AB. En ny nätstation kommer att behövas inom det nya området, och placeras i norr i anslutning till den nya bebyggelsen. Planområdet kommer att kunna anslutas till fjärrvärme.



TELEFONI OCH BREDBAND

Planområdet kommer att kunna anslutas till telefoni och bredband via fiber. Exploatören står för samtliga kostnader för ledningsomläggningar och anslutningar.

AVFALL

Platser för avfallshantering planeras i miljöhus inom kvartersmarken för flerfamiljshusen. Avfallshantering för förskolan och vård- eller gruppboendet planeras ske i ett avfallsrum huset. Miljöhus och avfallsrum ska placeras max 10 meter från insamlingsfordonets uppställningsplats. Kommunen (genom Norrtälje vatten och avfall AB) ansvarar för insamlingen kommunalt avfall inklusive tidningar och förpackningar, men det är en fördel om det finns en plats för källsortering i vidare bemärkelse för det nya bostadsområdet då det är av stort värde om man kan sortera det mesta av sitt avfall på gångavstånd från sin bostad.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

GATA₁

Användningen GATA₁ medger huvudgata. Gatans funktion kommer att vara en huvudgata genom området som samlar upp trafik från omkringliggande fastigheter och sammanlänkar befintliga bostadsområden. Gatan kommer också möjliggöra kollektivtrafikförsörjning genom området. Placering av busshållplats för ändamålet gör att gatan på en plats i detaljplanen ges ett bredare utrymme.

GATA₂

Användningen av GATA₂ medger en lokalgata, som behövs för att angöra flera olika framtida fastigheter i planområdets södra del. Detta ligger i linje med kommunens riktlinjer för huvudmannaskap.

GCVÄG

Användningen GCVÄG medger en gång- och cykelväg som ska underlätta för fotgängare och cyklister att ta sig mellan det nya bostadsområdet och det befintliga öster om skogskullen. GC-vägen underlättar också tillgängligheten för denna del av skogen.

NATUR

Användningen NATUR reglerar att denna del av planområdet inte exploateras utan behålls som ett skogsområde av naturmiljöskäl. Motiven är att området klassificerats med högt naturvärde och ska behållas i sin helhet för att inte påverka skyddade arter negativt. Inom NATUR finns möjligheten att anlägga gång- och cykelväg (med tillhörande belysning) samt dagvattendamm.



PARK ₁	Användningen PARK ₁ reglerar att området ska utgöra en framtida grannskapspark främst för de boende i området. Parken ska rymma en kommunal lekplats.
P-PLATS	Användningen P-plats reglerar en yta där en allmän parkeringsplats ska anläggas. Syftet är att säkerställa att bilburna besökare till det kommunala skogsområdet i norra delen och norr/väster om planområdet kan parkera. Parkeringsplatsen är belägen utanför det område som klassats med högt naturvärde och ligger i anslutning till elljusspåret början.
B	Användningen B reglerar att bostäder får byggas, vilket är ett av huvudsyftena med detaljplanen.
D	Användningen D ska möjliggöra uppförandet av vård, detta kan till exempel innebära bostäder där det finns ett vårdbehov såsom gruppboende, serviceboende eller särskilt boende för äldre. Det möjliggör även för annan typ av vård i mindre skala (på grund av begränsningar i byggrätten) såsom barnavårdscentral och ungdomsmottagning. Användningen D i kombination med B möjliggör även andra typer av gruppboenden, såsom seniorboende och trygghetsboende. Denna användning kombineras med S ₁ (huvudanvändning) samt P ₂ och bidrar till att uppnå detaljplanens syfte.
E ₁	Användningen E ₁ ska möjliggöra för en transformatorstation i form av en ny elnästation.
P ₁	Användningen P ₁ möjliggör en parkeringsanläggning i anslutning till bostäderna öster om Västertorpsvägen. Då anläggningen kan rymma fler än bara de boendeparkeringar för intilliggande bostäderna ges denna användning en egen användningsbestämmelse.
P ₂	Användningen P ₂ möjliggör ett parkeringsgarage i källarplan. Denna användning kombineras med D och S ₁ (huvudanvändning) inom förskole/ vård- eller gruppboendets fastighet.
S ₁	Användningen S ₁ syftar till att möjliggöra en förskola. Denna användning utgör huvudanvändningen och kombineras med D samt P ₂ och bidrar till att uppnå detaljplanens syfte.



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

+0.0

Bestämmelsen anger ett antal plushöjder inom allmän platsmark, gata i syfte att reglera höjdnivåerna på den allmänna platsmarken. Dessa höjder regleras i detaljplan utifrån förprojekteringen av gatan, för att visa på vilka nivåer kvartersmarken ska anpassas till. Därför är höjderna angivna i anslutning till in/utfarter från kvartersmark till allmän gata.

dike₁

Bestämmelsen ska reglera att dike ska anläggas i syfte att omhänderta dagvatten. Dike anläggs i gaturummet tillhörande Västertorpsvägen och ska ta omhand och rena vatten från Västertorpsvägen. Dike ska också anläggas i anslutning till gång- och cykelvägen samt längs den nya lokalgatan för att omhänderta dagvattnet från respektive väg.

damm₁

Bestämmelsen möjliggör anläggande av dagvattendammar inom planområdet som krävs för rening och fördröjning av dagvatten innan det når recipienten.

genomsläpplig₁

Bestämmelsen reglerar parkeringsytans beläggning som ska utgöras av genomsläppligt material.

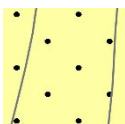
träd₁

Inom områden som avgränsas av denna egenskapsbestämmelse får inte träd fällas annat om de blir sjuka, och i så fall krävs det marklov för åtgärden (a₃). Anledningen är att buffertzoner av skogsmiljö så långt möjligt ska bevaras kring artfynden av den skyddade arten grön sköldmossa.

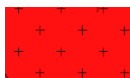
a₁

Bestämmelsen finns till för att träd inte ska fällas utan lov i och med att området inom vilken den gäller utgör en buffertzon av skogsmiljö som så långt möjligt ska bevaras. I syfte att skydda artfynd av grön sköldmossa. Återplantering av träd ska ske, vid nyplantering av träd bör inhemska arter användas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Inom flera områden av detaljplanen finns det så kallad prickmark, marken får inte förses med byggnad. Den finns där för att skapa en buffertzon mellan naturmark och ny bebyggelse. Buffertzonen ska skapa ett naturligt avstånd mellan den omgivande skog och bebyggelsen så att träden kan stå kvar. På några platser i området anger prickmarken att ingen byggnad får uppföras i syfte att säkerställa annan anläggning, så som parkering eller väg inom kvartersmark.



Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnad får uppföras, med komplementbyggnad menas byggnad för bostadskomplement och byggnad för komplement till förskola. Med komplementbyggnad menas byggnader av enklare konstruktion exempelvis förråd, skärmskydd miljöhus. I kombination med en e-bestämmelse regleras maximal byggnadsarea för komplementbyggnad inom området.



h_{1-15}

Bestämmelserna h_{1-14} reglerar högsta nockhöjd på byggnad. Ett antal olika nockhöjder anges i syfte att reglera byggnadernas volymer, dels så att de inte blir högre än omgivande träd i skogen, dels för att få en variation i höjd inom varje byggnad som uppförs längs Västertorpsvägen. Dessa byggnader har en lägre nockhöjd närmast gatan för att minska skalan. Byggnaden närmast de befintliga småhusen ges en lägre nockhöjd för att reglera en gradvis upptrappning mellan dessa och de högra punkthusen.

n_1

Inom områden som avgränsas av denna egenskapsbestämmelse får inte träd fällas annat om de blir sjuka, och i så fall krävs det marklov för åtgärden (a_1). Anledningen är att buffertzoner skogsmiljö så långt möjligt ska bevaras kring artfynden av den skyddade arten grön sköldmossa.

n_{2-6}

Bestämmelserna n_{2-6} reglerar att marken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder för att möjliggöra fördröjning av dagvatten inom planområdet

g_{1-3}

Bestämmelserna g_{1-3} anger markreservat för gemensamhetsanläggning i syfte att möjliggöra en framtida gemensamhetsanläggning för åtkomst till parkeringsplatser/kvarter svägar som delas av flera bostadshus/framtida fastigheter.

g_4

Bestämmelsen g_4 anger markreservat för gemensamhetsanläggning i syfte att möjliggöra en framtida gemensamhetsanläggning för det gemensamma dike som behöver anläggas där.

p_1

Placeringsbestämmelsen p_1 reglerar att byggnad ska placeras minst 2 meter från allmän gata. Det handlar om att säkerställa att sikten inte begränsas längs gatan (som inte är rak).

m_1

Bestämmelsen innebär att diken ska anordnas i syfte att inte skada byggnaderna av översvämning vid skyfall.

m_2

Bestämmelsen innebär att garage/källarvåning inte får anslutas till spill- eller dagvattenledning. Den syftar till att undvika skada vid översvämning/skyfall.



Utfartsförbud som reglerar var utfart inte får anordnas i syfte att begränsa antalet utfarter och reglera var utfart får anordnas från kvartersmark mot allmän gata.

O_{1-2}

Bestämmelsen begränsar största takvinkeln, i syfte att reglera var det ska vara solpanelstak (takvinkel 5 grader) samt pulpettak på loftgångshusen som behöver en maximal takvinkel på 17 grader. Största takvinkel i kombination med nockhöjd sätter gränsen höjdmässigt för varje byggrätts volym.



f₁

Bestämmelsen reglerar att översta våningen byggs indragen mot Västertorpsvägen i syfte att ta ner skalan och möjliggöra takterrass mot denna.

f₂

Bestämmelsen reglerar utformningen av taket ovan parkeringsanläggningen för att säkerställa att det kan fungera som en grön bostadsgård. Formuleringen "planteringsbart bjälklag" möjliggör att gården kan planteras och utgöra en kvalitativ friyta för de boendes utevistelse.

f₃

Bestämmelsen reglerar att takterrasserna inte får glasas in. Det är av vikt för att inte ytterligare bygga på byggnadernas volym.

b₁₋₄

Bestämmelserna b₁₋₄ reglerar lägsta färdiga golvnivå för bostäder i syfte att skydda dem från översvämning vid skyfall.

b₅

Bestämmelsen b₅ innebär att grundläggningen ska ske med vattentät konstruktion. Bestämmelsen behövs i och med att byggnadens källarplan ligger under grundvattennivå.

e₁₋₅

Bestämmelserna e₁₋₅ reglerar största byggnadsarea i kvadratmeter.

a₁

Bestämmelsen finns till för att träd inte ska fällas utan lov i och med att området inom vilken den gäller utgör en buffertzoon av skogsmiljö som så långt möjligt ska bevaras. I syfte att skydda artfynd av grön sköldmossa. Återplantering av träd ska ske, vid nyplantering av träd bör inhemska arter användas.

a₂

Bestämmelsen anger att startbesked inte får ges för bostäder förrän avskärande diken har anlagts och syftar till att säkerställa att skydda omgivande byggnader mot översvämning.

Marklov krävs för åtgärder inom kvartersmark som kan försämra markens genomsläpplighet. Syftet med bestämmelsen är att säkra att dagvattenhanteringen inom planområdet kan efterföljas.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	1 kv. 2022
Granskning	4 kv. 2024
Antagande	3 kv. 2025
Laga kraft	4 kv. 2025 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)



Genomförande allmän plats

Kommunen bedömer att genomförandet av allmän plats och VA kan påbörjas tredje kvartalet 2026. Genomförandet av allmän plats föregås av detaljprojektering som beräknas starta fjärde kvartalet 2025 samt av upphandling av entreprenör som beräknas ske andra kvartalet 2026.

Genomförande kvartersmark

Etapp 1 3 kv. 2027

Etapp 2 2 kv. 2028

Etapp 3 2 kv. 2029

Tidplanen för genomförandet av kvartersmarken är beroende av vilka kapacitetshöjande åtgärder som planeras på spillvattennätet (se mer under *Teknisk försörjning*). Det betyder att tidplanen för utbyggnaden av kvartersmarken kan komma att behöva skjutas fram.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Detaljplanen gäller efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av anläggningar inom allmän plats inom planområdet. Det innebär också att kommunen har framtida ansvar för drift och underhåll av de kommunala anläggningarna.

Kommunen genom Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA) ska vara huvudman för allmänt vatten och avlopp (VA) inom detaljplaneområdet. NVAA ansvarar, i samverkan med kommunen, för utbyggnad av VA inom planområdet. NVAA står för framtida drift och underhåll av den allmänna VA-anläggningen fram till förbindelsepunkt. NVAA ansvar även för anläggande av den dagvattendamm som kommer att anläggas inom mark planlagd som NATUR i planområdets nordöstra del, detta regleras även med en egenskapsbestämmelse Damm₁. NVAA ansvarar även för dammens framtida drift och underhåll.

Norrtälje Energi AB (NEAB) ansvarar för allmänna anläggningar för el, fiber och eventuell fjärrvärme. Utbyggnad avseende dessa anläggningar sker i samverkan med kommunen. Transformatorstationer för NEAB:s räkning inom området placeras på kommunal mark.

Detaljplanearbetet inklusive erforderliga utredningar och projekteringar bekostas av exploatören.



Ansvarsfördelningen mellan Norrtälje kommun och exploatören, vid genomförandet av detaljplanen, regleras och specificeras i mellan parterna tecknade marköverlåtelseavtal med tillhörande bilagor.

Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnad och projektering av byggnader och anläggningar inom kvartersmark avsedd för förskola och äldreboende. Exploatören alternativt den framtida fastighetsägaren ansvarar även för framtida underhåll av dessa byggnader och anläggningar. Både förskolan och äldreboende är avsedda att bedrivas i privat regi.

Kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna inom planområdet byggs ut till kommunal standard. Exploatören erlägger exploateringsbidrag avseende kostnaderna.

Exploatören inom området har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för byggnation inom kvartersmark i enlighet med detaljplanen, de tecknade avtalen samt dess bilagor. Exploatören ansvarar för bebyggelse och utformning av gårdar och närmiljö samt för uppförande av övriga anläggningar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för tryckstegring för tappvatten vid behov.

Fastighetsägarna ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark samt av servisledning från VA-huvudmannens anslutningspunkter. Anläggningar på kvartersmark, bland annat parkeringar, garage 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 eventuella gemensamhetsanläggningar samt samfällighetsförening inom planområdet vilar på den enskilda exploatören/fastighetsägaren.

Exploatören ansvarar för de anläggningsavgifter som uppkommer i samband med anslutning till den allmänna VA-anläggningen. Exploatören ska inkomma med en servisanmälan till VA-huvudmannen avseende anslutning till den allmänna VA-anläggningen.

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.

Anläggningsavgifter erläggs till NVAA i enlighet med, för tidpunkten, gällande VA-taxa. För anslutning till NEAB:s nät samt för övriga anslutningar står exploatören för samtliga avgifter och taxor.

Kommunen ansvarar för den skötselplan som har upprättas med avseende på de skyddsåtgärder som ska vidtas och som beskrivs i den bedömning av bevarandestatus som gjorts inom ramen för planarbetet. Kommunen ansvarar för genomförandet av de åtgärder som skötselplanen omfattar.

INLÖSENRÄTT

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 del av 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".

TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN

Då grundvattnets trycknivå inom planområdet tidvis är i nivå med markytan kan tillfällig eller permanent bortledning av grundvatten krävas för att genomföra planen, till exempel i ledningsschakter för VA, anläggande av underjordiskt garage och dagvattendamm med mera. Bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig vattenverksamhet. Ansökan om vattenverksamhet görs av verksamhetsutövaren, i detta fall NVAA för bland annat VA-schakt och damm och av exploatören för anläggande av garage. Utifrån de idag kända förutsättningarna krävs sannolikt en grundvattenbortledning i samband med schakt för garage och VA-ledningar för att arbeta i torrhet. Anläggning av dagvattensystem och ledningsgravar kan komma att ge en permanent påverkan på grundvattnet, detta bör beaktas vidare vid detaljprojektering.

Detaljplanens dagvatten avrinner, via den allmänna anläggningen, till ett markavvattningsföretag. Exploateringen inom planområdet bör med rekommenderade fördröjnings- och reningsåtgärder inte medföra ökade flöden till befintliga diken. Företaget kan behöva omprövas eller upphävas i mark- och miljödomstolen (se mer under *KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE stycket om MARKAVVATTNINGSFÖRETAG*).

VA-huvudmannen bör dock se över påverkan på markavvattningsföretaget i ett större perspektiv. Inom ramen för denna översyn bör VA-huvudmannen undersöka behovet av att ompröva eller upphäva markavvattningsföretaget. Detta då dagvatten från verksamhetsområde för dagvatten redan idag avleds till dike som ingår i Syningen-Skedviken torrläggningföretag (tf.) med flera.

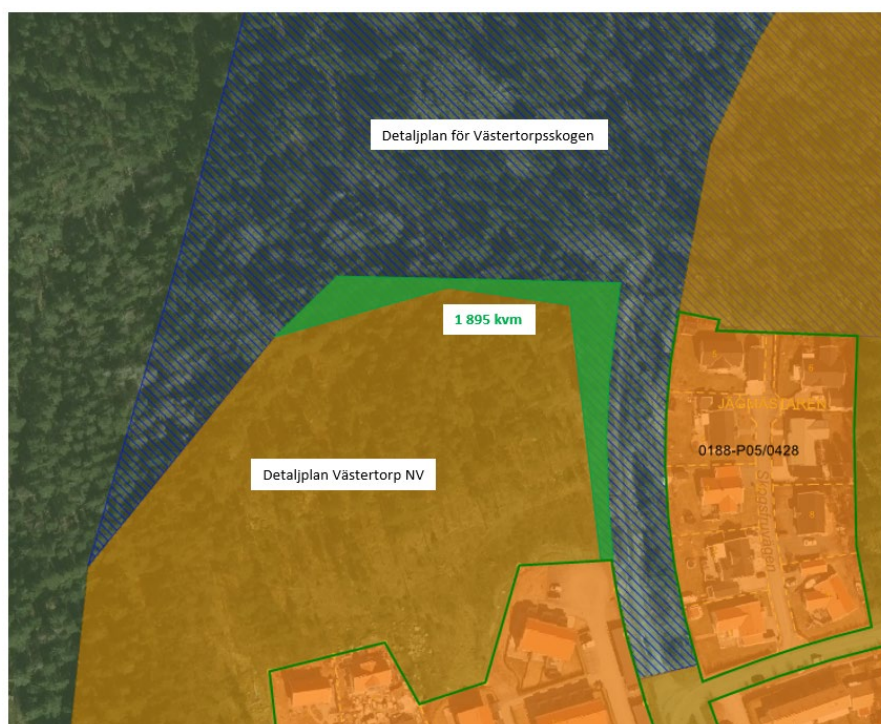
ÖVRIGA FRÅGOR

I samband med genomförandet av detaljplanen ska det arrende för fredad jakt som är beläget inom planområdet ses över och anpassas efter de nya omständigheterna. I angränsning till området finns även ett lägenhetsarrende avseende skid- och orienteringsstuga. Då planområdet delvis går in i detta arrende behöver även detta arrende ses över i samband med genomförandet av detaljplanen.

Planläggningen inom Västertorpsskogen påverkar en mindre del av en befintlig detaljplan där genomförandetiden ännu inte löpt ut; detaljplan för Västertorp NV, del av Rimbo-



Tomta 7:1 och 3:24 i Rimbo församling (laga kraft 2011-02-23). Berörd fastighetsägare är Norrtälje kommun. Ändringen innebär inga negativa konsekvenser för fastighetsägaren som inte heller motsätter sig förändringen. Aktuellt markområde inom detaljplanen för Västertorp NV är 1 895 kvm och är planlagt som naturmark. Inom detaljplanen för Västertorpsskogen kommer marken fortsatt att planläggas som naturmark och allmän plats i form av vägområde. Ändringen görs för att den tidigare vägsträckningen behöver korrigeras för att anpassas till den nya detaljplanen och för att säkerställa allmänhetens passage till skogen och motionsspåret väster om planområdet. Om föreslagen detaljplan för Västertorpsskogen antas och får laga kraft så upphör den tidigare detaljplanen, Västertorp NV, att gälla inom nedan grönmarkerade ytan. I övrigt gäller den tidigare detaljplanen som vanligt.



Figur 18. Grönmarkerat område avser berörd yta inom detaljplan för Västertorp NV.

Planläggningen inom Västertorpsskogen påverkar även en mindre del av stadsplan för industriområde fastigheten Ekeby 3:7. Genomförandetiden för denna stadsplan har gått ut och planen har aldrig genomförts. Kommunen är markägare. Om föreslagen detaljplan för Västertorpsskogen antas och får laga kraft så upphör delar av tidigare detaljplan att gälla. I övrigt gäller den tidigare detaljplanen som vanligt.

Planläggningen påverkar även en del av stadsplanen för del av östra Ekebyområdet i Rimbo socken. Genomförandetiden för denna stadsplan har gått ut, och aktuellt område är reglerat som park eller plantering. Kommunen är markägare. Inom detaljplanen för Västertorpsskogen kommer marken att planläggas som naturmark och allmän plats i form av vägområde. Om föreslagen detaljplan för Västertorpsskogen antas och får laga kraft så upphör delar av tidigare detaljplan att gälla. I övrigt gäller den tidigare detaljplanen som vanligt.



Även detaljplanen för del av Östra Ekebyområdet, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo berörs. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. I planförslaget planläggs en del av naturmarken i stället som bostäder, men för stora delar av bekräftas markanvändningen natur. I den sydvästra delen av planförslaget föreslås även en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning. I övrigt gäller den tidigare planen som vanligt. Kommunen äger marken.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

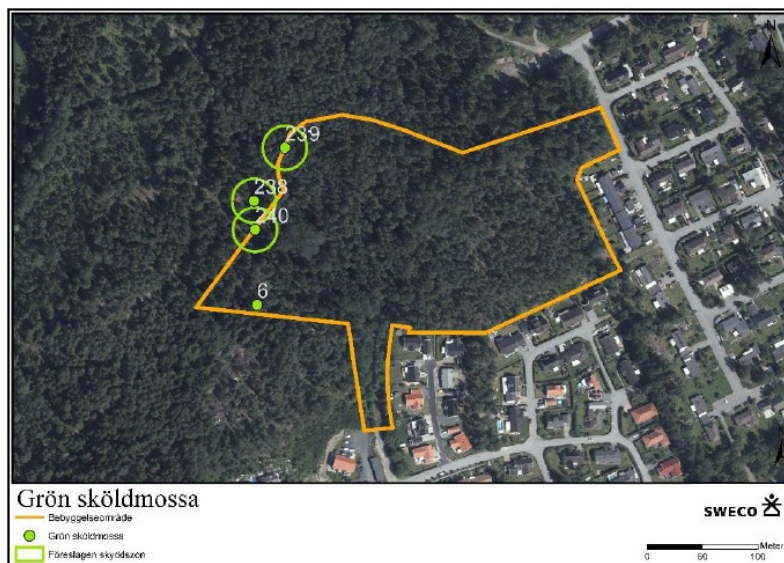
NATURMILJÖ OCH GRÖNSTRUKTUR

Planförslaget har tagit hänsyn till områdets naturvärden genom att i så stor utsträckning det är möjligt undvika exploatering i områden med de högsta naturvärdena. Förutom naturvärdesinventering har en artskyddsutredning tagits fram. Enligt artskyddsutredningen kommer den planerade exploateringen inte att påverka bevarandestatus för arterna blåsippa, liljekonvalj, nästrot, revlummer, duvhök, gulsparr, kungsfågel, spillkråka eller något av groddjuren. Det har även bedömts av ekolog att den i artportalen inrapporterade Grönsångaren har stora likheter med Gulsparven, och exploaterings påverkan kan bedömas likt den som gjorts i artskyddsutredningen för Gulsparven. Det bedöms därav att den planerade exploateringen kan gynna arten.

I samband med detaljplanearbetet har en skötselplan tagits fram kopplat till skötsel av naturmarken för att så långt som möjligt främja och behålla de naturvärden som finns i området. Skötselplanen beskriver även försiktighetsåtgärder som bör tas i samband med exploateringen av kvartersmarken.

De arter för vilka bedömningen görs att skyddsåtgärder är nödvändiga för att inte påverkan ska ske på den lokala bevarandestatusen är grön sköldmossa och mindre hackspett. En övergripande skyddsåtgärd för bevarande av både natur- och artvärden har redan utförts i och med att den norra delen av området planläggs som allmän platsmark, natur. Genom att begränsa områdets exploatering till de södra och östra delarna bedöms den negativa påverkan på skyddade arter ha reducerats på ett betydande sätt. För mindre hackspett innebär det att en större del av aktivitetsområdet norr om planområdet lämnas opåverkat.

För grön sköldmossa föreslås en skyddszon på 20 meter kring tre av fynden. Inom skyddszonen får ingen avverkning ske och liggande död ved bör lämnas orört. På plankartan införs bestämmelse om att träd endast får fällas om de blir sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. En bestämmelse om ändrad lovplikt har även införts på plankartan som reglerar att marklov krävs för fällning av träd, samt att återplantering av träd ska ske. Biotopstärkande åtgärder bör utföras i anslutning till kända fynd. Död ved i olika stadier bör sparas och placeras ut i syfte att långsiktigt stärka arten. Denna åtgärd planeras in i skötselplanen för den del av planområdet som undantagits från exploatering.



Figur 19. Lokalisering av grön sköldmossa samt 20 meter skyddszon (Artskyddsutredning, Sweco 2021).

Bedömningen görs att påverkan på fyndet med ID 6 uppvägs med de biotopstärkande åtgärder som utförs för arten. Skyddszonen runt fynden med ID 238, 239 och 240 bedöms som tillräcklig för att artens bevarandestatus inte ska påverkas. Arten är livskraftig och har gynnsam bevarandestatus i den boreala regionen. Därav blir den samlade bedömningen att skyddsåtgärderna är tillräckliga för att inte artens förutsättningar för en gynnsam bevarandestatus hotas varken lokalt, regionalt eller nationellt. Fyndet med ID 6 bedöms som inaktuellt då det är 20 år gammalt och arten inte är noterad senare eller under de inventeringar som utförts inom ramen för detaljplanen.

För mindre hackspett bör åtgärder vidtas för att stärka livsmiljöer i de delar av artens aktivitetsområden som ligger inom planområdet men utanför nuvarande bebyggelseområde. Åtgärder som bör göras är biotopförbättrande åtgärder i form av veteranisering av träd samt nyskapande av högstubbar och torrakor. Dessa åtgärder planeras in i områdets skötselplan. Förslag på områden för biotopförbättrande åtgärder är inom naturområdet i den norra delen av planområdet samt i anslutning till planområdets västra del. De skyddsåtgärder som föreslås för mindre hackspett bedöms tillräckliga för att artens förutsättningar för en gynnsam bevarandestatus inte hotas, varken lokalt eller regionalt. Vidare kan nya lövträd anläggas längsmed eller i vägområdets närhet. Nya lövträd längs vägen är inte en skyddsåtgärd, utan endast en rekommenderad åtgärd för att gynna mindre hackspett ytterligare.



HUSHÅLLNING MED MARK- OCH VATTENRESURSER

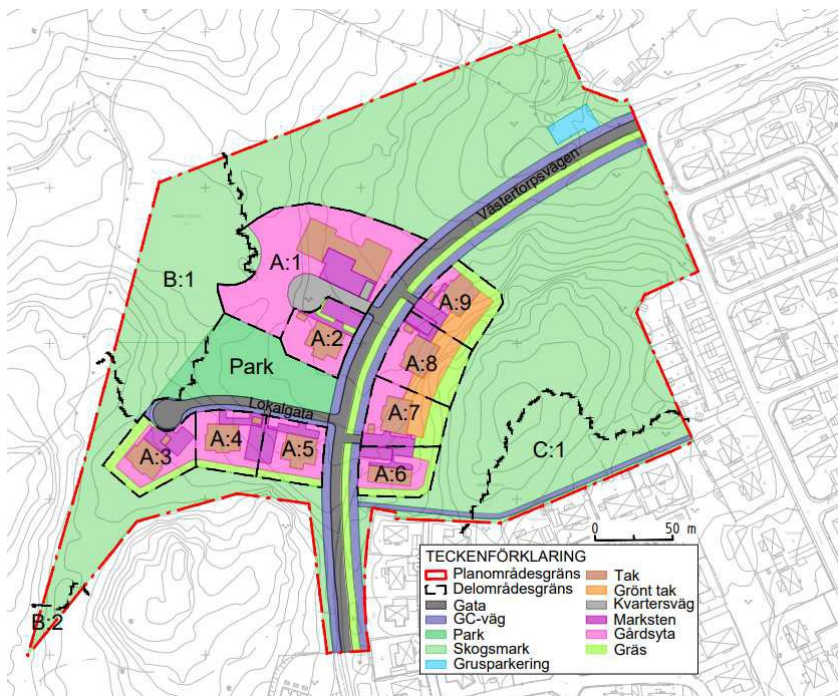
Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

VATTENOMRÅDEN

Den mindre damm som påträffats inom planområdets norra del kommer att bevaras då området kring denna planläggs som allmän platsmark, natur.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planområdet avrinner till tre olika ytvattenförekomster. Områden markerade med B på figur 20 avrinner till Skedviken och områden markerade med C till Långsjön. Resterande avrinner till Syningen, markerade med A. Förändringen av de naturliga avrinningsområdena bedöms inte försvåra möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för vatten.



Figur 20. Avrinningsområden (Dagvattenutredning, Afry 2024).

Syningen

Exploateringen inom område som avrinner till Syningen, bidrar till att föroreningsmängder och koncentrationer i dagvattnet ökar. Reningsåtgärder föreslås i form av biokol, växtbäddar och diken samt dagvattendamm.

Två olika utformningar av dammen har utretts:

- En större damm med en permanent vattenyta på 900 m² där våtmarkszonen är 2 meter bred, lutningen är 1:3 och det permanenta vattendjupet 1 meter.
- En mindre damm med en permanent vattenyta på 270 m² där våtmarkszonen är 2 meter bred, lutningen 1:3 och det permanenta vattendjupet är 1 meter.

Beräkningar i StormTac Web med alla föreslagna reningsåtgärder för den stora dammen visar att samtliga föroreningshalter (µg/l) reduceras under befintliga halter. Samtliga



föroreningsmängder (kg/år) förutom fosfor, kväve och kvicksilver reduceras under befintliga mängder.

Beräkningar i StormTac Web med alla föreslagna reningsåtgärder för den mindre dammen visar att samtliga föroreningshalter ($\mu\text{g/l}$), förutom kväve, reduceras till under befintliga halter. Samtliga föroreningsmängder förutom fosfor, kväve, krom och kvicksilver reduceras under befintliga mängder.

Den mindre dammen är den som anses mest lämplig för området, detta eftersom den större dammen endast gav en marginell skillnad i reningseffekt. Den mindre dammen bedöms även vara mest lämplig med hänsyn till de naturvärden som finns inom området.

Föroreningsmängden av krom kan antas låg då den endast motsvarar 0,035 kg per år och skillnaden från befintlig situation endast ökar med 0,001 kg/år. Då krom inte är ett kritiskt ämne för recipienten anses denna låga ökning inte påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Föroreningsmängden av kvicksilver är 0,00014 kg per år. Rörande kvicksilver bedömer Havs- och vattenmyndigheten att gränsvärdena för kvicksilver överskrider i alla Sveriges vattenförekomster och de omfattas därmed av ett undantag att uppnå en miljö kvalitetsnorm vid en viss tidpunkt.

Föroreningsmängden av fosfor beräknas till 0,28 kg/år och kväve till 6,8 kg/år.

Då det är naturmark som exploateras är det svårt att komma ner i befintliga föroreningsmängder. Ytterligare ett reningssteg (det vill säga trestegsrening) för kvartermarken skulle reducera mängderna något, dock ej till befintliga nivåer som motsvarar naturmark. Trestegsrening har utretts i dagvattenutredningen i form av fördamm, växtbädd och dagvattendamm men gav endast en marginell skillnad mot nuvarande lösning.

Föroreningsmängder kommer att reduceras ytterligare utanför planområdet, främst i det cirka 1,5 km långa dike som leder dagvattnet till recipienten, se figur 21. Det går inte att kvantifiera hur mycket som reduceras i detta steg. Enligt VISS står följande källor för betydande fosfortillförseln: Jordbruk, enskilda avlopp och hästgårdar. Urban markanvändning inklusive dagvatten står alltså inte för någon betydande källa i dagsläget. För kväve har samma källor betydande kvävetillförsel (SMHI). Avrinningsområdets storlek är enligt SMHI 112 km². Område A är cirka 8 ha stort vilket endast utgör 0,07 % av Syningens avrinningsområde. Resterande avrinningsområde består främst av skog och åkermark.



Figur 21. Planområdet skräfferat i blått. Dikets sträckning till recipient Syningen.

För att bedöma om den ökning i föroreningar som detaljplanen bidrar till påverkar ekologisk och kemisk status för Syningen har beräkningar av ekologisk kvot gjorts, vilket är en jämförelse mot maximal tillåten koncentration och beräkning av haltbidrag till recipienten. Beräkningar visar på att detaljplanen inte äventyrar Syningens möjlighet att uppnå god ekologisk och god kemisk status. Detta utifrån att klassificeringen av kvalitetsfaktorerna näringsämnen, särskilt förorenande ämnen, hydromorfologiska kvalitetsfaktorer och prioriterade ämnen inte bedöms påverkas. Flertalet ämnen understiger maximal tillåten koncentration och sett till haltbidraget bedöms det vara så pass litet att det inte är mätbart. Detaljplanen bedöms därför inte äventyra möjligheten att uppnå god ekologisk respektive god kemisk status i Syningen.

För att i framtiden säkerställa ytterligare hantering av dagvatten bör ytor norr om planområdet reserveras för dagvattenhantering. I fördjupad översiktsplan för Rimbo 2050 pekas lämpliga ytor för vattenvårdsområden ut. Vattenvårdsområden innefattar områden där särskild hänsyn ska tas till åtgärder och värden som involverar vatten. Det föreslås en yta strax norr om detaljplanen. Om en dagvattenanläggning anläggs här kommer stora delar av planområdet genomgå ytterligare rening innan recipient.



Figur 22. Föreslagen yta för vattenvårdsområde (blå yta) i Fördjupning av översiktsplanen för Rimbo. Planområdet markerat i rött.

Skedviken

Avrinningsområde till Skedviken inom planområdet förblir obebyggt efter planens genomförande. Alla föroreningsmängder minskar jämfört med befintliga mängder. Reduceringen kan förklaras av att delar av detta avrinningsområde, genom den förändrande markanvändningen, nu avrinner till Syningen i stället.

Mindre delar av området får markanvändningen park i stället för natur, se figur 20. I praktiken kommer parken ha stora inslag av naturmark, vilket betyder att föroreningsbelastningen mot Skedviken är oförändrat eller minskar efter exploatering. Detaljplanen bedöms därmed inte försämra statusen i Skedviken eller försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Långsjön

Samtliga föroreningsmängder och halter reduceras under dagens nivåer med hjälp av föreslagna lösningsåtgärder. För att uppnå sådan hög reningseffekt att fosfor underskrider befintliga värden föreslås växtbädden implementeras med specifika växtarter eller filter som har hög retention för rening av den specifika föroreningen.

Långsjön bedöms ha otillfredsställande status för näringsämnen i dagens skede (2024). För att se om den framtida detaljplanen kommer påverka statusklassningen för vattenförekomsten Långsjön har en ekologisk kvot beräknats för Långsjön idag och när området har exploaterats. Statusklassningen av kvalitetsfaktorn näringsämnen baseras på observerad halt totalfosfor samt bakgrundshalt. Den nya ekologiska kvoten visar att exploatering inte påverkar klassningen av kvalitetsfaktorn näringsämnen i Långsjön, vilket gäller både med och utan dagvattenåtgärder.

Planförslaget påverkar därmed inte klassificeringen av kvalitetsfaktorerna näringsämnen, hydromorfologiska kvalitetsfaktorer och bedöms inte äventyra möjligheten att uppnå god ekologisk status respektive kemisk status i vattenförekomsten. Detaljplanen bedöms inte



försämra statusen i Långsjön eller försvåra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Exploateringen inom planområdet bör med rekommenderade fördröjnings- och reningsåtgärder inte medföra ökade flöden till befintliga diken. VA-huvudmannen bör dock se över påverkan på markavvattningsföretaget i ett större perspektiv. Inom ramen för denna översyn bör VA-huvudmannen undersöka behovet av att ompröva eller upphäva markavvattningsföretaget. Detta då dagvatten från verksamhetsområde för dagvatten redan idag avleds till dike som ingår i Syningen-Skedviken torrlägningsföretag (tf.) med flera.

GRUNDVATTEN

Grundvattenytans trycknivå ligger i nivå med markytan. Kontinuerliga mätningar krävs för att få en bättre bild av situationen. Eventuellt kan vissa åtgärder i samband med detaljplanens genomförande innebära bortledning av grundvatten, vilket är en tillståndspliktig vattenverksamhet. Ansökan om vattenverksamhet görs av verksamhetsutövaren (se mer under *GENOMFÖRANDEFRÅGOR rubriken TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN*).

KLIMATPÅVERKAN

Planen bedöms inte medföra ökad klimatpåverkan. Något förhöjda utsläpp av växthusgaser kan förväntas temporärt under anläggningsfasen men den påverkan bedöms vara försumbar.

KULTURMILJÖ

Delar av planområdet berörs av Riksintresset Skedviken (AB85). I och med att det är ett stort skogsparti mellan slättbygden och detaljplanen görs bedömningen att den nya bebyggelsen inte kommer att vara synlig från större delen av riksintresset. Detsamma gäller omvänt, från det nya bebyggelseområdet i Västertorpsskogen finns ingen visuell kontakt med slättbygden kring sjön på grund av det avskärmande skogsområdet. Detta medför att kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen inte påverkar riksintresset negativt.

STAD- OCH LANDSKAPSBILD

Området förändras från endast skog till ett bostadsområde i skogen. Visionen är att det nya bostadsområdet ska uppfattas som en del av skogen. Inga kända utsikter, utblickar eller landmärken påverkas. Bebyggelsens utformning och höjd anpassas utifrån närliggande bebyggelse.

HÄLSA OCH SÄKERHET

MARKFÖRORENINGAR

Vid provtagning vid den före detta skytteverksamheten (se mer *under FÖRUTSÄTTNINGAR stycket om MARKFÖRORENINGAR*) har endast ett delområde, delområde kulfång som ligger utanför planområdet, påträffades förhöjda halter av antimon, koppar samt bly. För de tre övriga delområdena påträffades inga förhöjda halter. Föreslagen dagvattenhantering bedöms inte påverka spridningen av dessa markföroreningar. Detta eftersom skjutriktningen inte har varit mot planerade dagvattenlösningar. Enligt de markprover som Trapezia gjort finns endast föreningar i själva skjutvallen samt i mycket låg halt i skjutriktningen. Dagvatten från dagvattenlösningarna kommer inte heller vara i kontakt med föroreningarna från



skjutbanan eftersom dagvatten från området kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet. Detta innebär att eventuella föroreningar i skjutbanan inte kommer att avlägsnas med dagvattnet från dagvattenlösningen, och därmed inte påverka vattenförekomsternas status negativt.

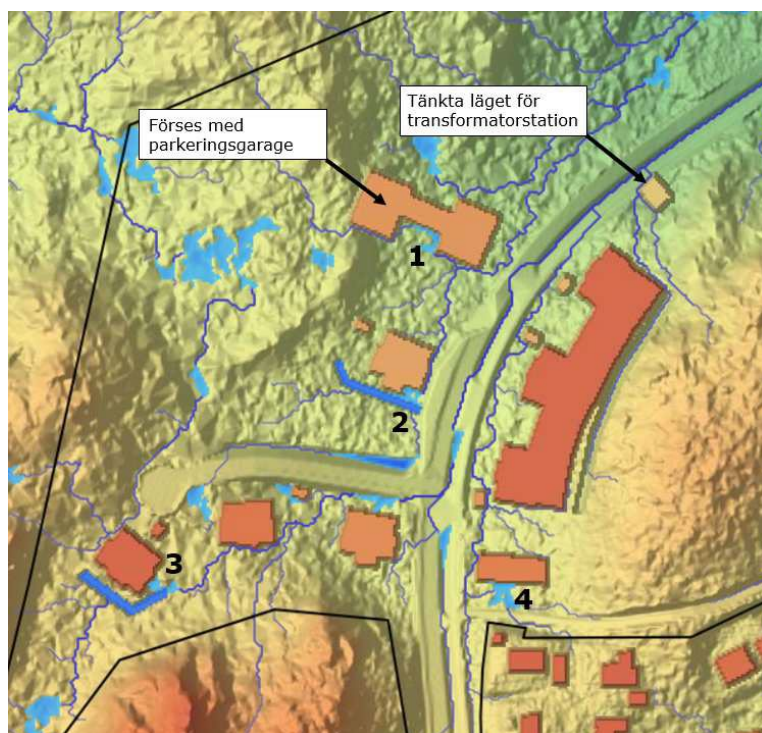
LUFTKVALITET

Påverkan på luftkvaliteten i och med planens genomförande bedöms som försumbar. Luftkvaliteten bedöms i framtiden fortsatt och med god marginal underskrida miljökvalitetsmål och miljökvalitetsnormer.

RISKER - ÖVERSVÄMNING

Detaljplanens höjdsättning, avskärande diken och övriga dagvattenåtgärder (se figur 17) medför att ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25 kan hanteras på ett säkert sätt inom planområdet. Skyfallsflöden kan avledas från kvartersmark mot diket längs Västertorpsvägen och vidare norrut. Inga instängda områden uppstår inom planområdet, och att framkomligheten för utryckningsfordons är säkerställd.

Det uppstår fyra riskområden för översvämning, markerade som 1 - 4 i figur nedan, vid framtida byggnader med befintliga marknivåer samt projekterade höjder för vägar.



Figur 23. SCALGO-analys där marken är anpassad för planerad situation (Dagvattenutredning, Afry 2024).

Vid område 1 planeras byggnad med källarvåning och garage. Lågpunkten vid område 1 uppskattas till 260 mm. Infart till garaget ska planeras så att den undviker flödesvägar och kommer studeras i vidare projektering av byggnaden. Garaget ska inte kopplas till dagvatten- eller spillvattenledning och inga golvbrunnar eller spygatter anläggs därmed i



garaget. Detta innebär att det inte kan tränga in vatten från ledningsnätet i garaget till exempel vid ett skyfall.

Vid område 2 och 3 kommer avskärande diken anläggas för att skydda byggnaderna från naturavrinning uppströms ifrån.

För att undvika skador har rekommendationer för den färdiga golvnivån tagits fram vid byggnaderna vid riskområdena 1 - 4, se tabell 1.

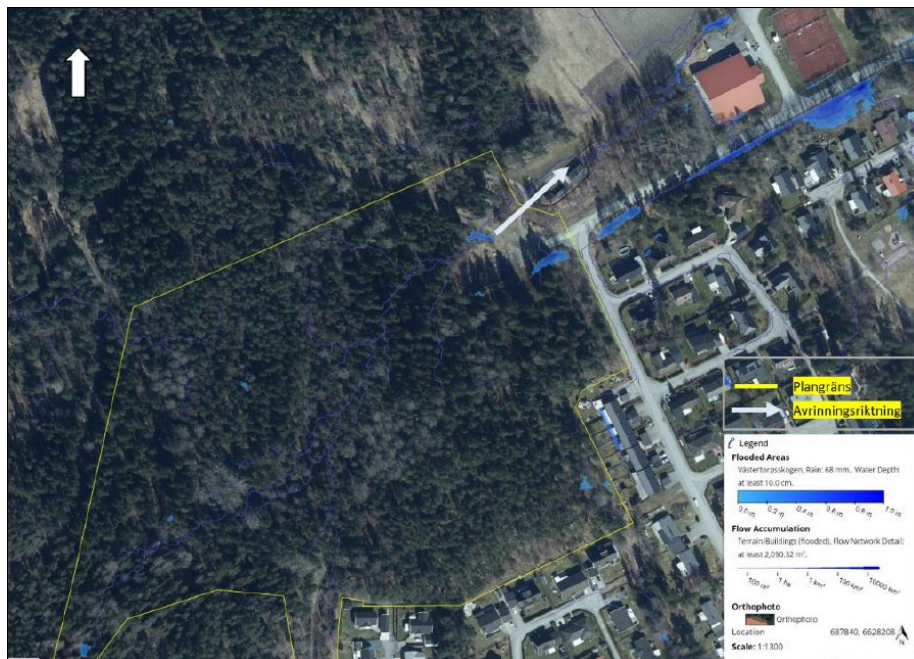
Tabell 1. Färdig golvnivå för respektive område

Område	Färdig golvnivå (+)
1	27
2	28,08
3	33,04
4	30,88

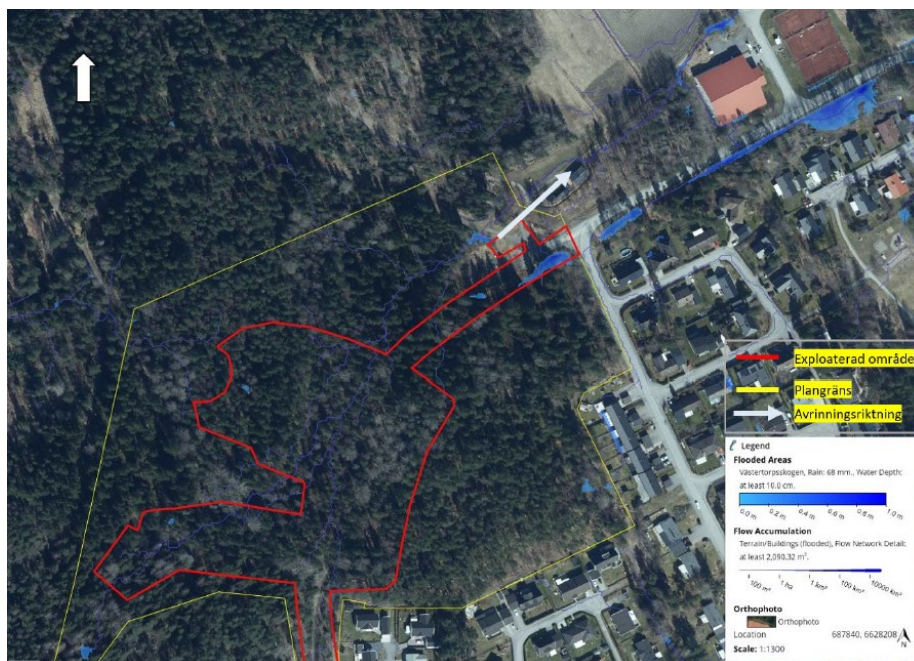
Länsstyrelsen i Stockholms län anser att även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt att den inte tar skada vid översvämning. Grundläggningsnivån är där den lägsta punkten för grundkonstruktionen på en byggnad är belägen. En grundläggningsnivå på föreslagen bebyggelse som är anpassad för att inte ta skada vid skyfall och översvämningar kommer ansvarig projektör och konstruktör ta fram i senare skede.

Översvämningshanteringen möjliggörs genom att diken, färdig golvnivå och förbud mot att ansluta källare och garage till spill- eller dagvattenledning regleras genom bestämmelser i plankartan.

Längst de norra delarna av Västertorpsvägen finns lågpunkter utanför planområdet där vatten riskerar att bli stående vid skyfall. För att undersöka risker för översvämning och konsekvenser av skyfall både före och efter exploatering i befintliga bostadsområden nedströms planområdet har lågpunkter och avrinningsvägar karterats. Modellen har tagit hänsyn till områdets infiltrationsmöjlighet, således har respektive markanvändningsområde tilldelats deras lämpliga avrinningskoefficient för att reflektera den verkliga översvämningsproblematiken inom och utanför planområdet. I Figur 24 och 25 redovisas riskzoner för vattensamling vid ett klimatkompenserat 100-årsregn för befintlig och framtida situation. För framtida situation har den del av planområdet som ska hårdgöras fått en högre avrinningskoefficient.



Figur 24. Översvämningskarta över befintlig situation från SCALGO Live som redovisar riskzoner för vattenansamling. Scenariot är baserat på ett 68 mm regn. (Dagvattenutredning, Afry 2024)



Figur 25. Översvämningskarta över framtida situation från SCALGO Live. Markytan inom den röda linjen har hårdgjorts. (Dagvattenutredning, Afry 2024)

Skyfallsanalysen visar på att inga nya översvämningsytor skapas i det befintliga bostadsområdet nedströms planområdet efter exploatering.



MARKSTABILITET

Marken i området bedöms i huvudsak utgöras av friktionsjord och berg på ringa djup vilket bedöms gynnsamt med avseende på byggharhet. Beroende på höjdsättning kan schakt komma att erfordras inom delar av området.

Resultatet av den geotekniska undersökningen innebär sammanfattningsvis att planområdet är lämpligt för den föreslagna bebyggelsen, eftersom den föreslagna bebyggelsen ligger inom den planare delen av dalgången inom planområdet där lutningen generellt ser inte överskrider 5 - 6°, i mindre lokala delar kan lutningen dock uppgå till ca 15°. Det förekommer mindre lokala branter, som bedöms i huvudsak utgöras av berg i dagen. Utifrån förekommande geotekniska förhållanden föreligger inte någon risk för skred och ras i jord.

Från den bergtekniska utredningen finns indikation på risk för planglidning och behov av bergsförstärkning. För att bedöma behovet av eventuell förstärkning bör bergsakkunnig kontaktas innan bergschakt när berget är avtäckt.

Den bergtekniska undersökningen rekommenderar även skonsam sprängning för att minimera eventuella skador på bergmassan. Genom att anpassa bergskärningarna i byggskedet till de rådande geologiska förhållandena, såsom sprickgeometri och bergart, kan behovet av bergsförstärkning och framtida underhållsarbete minimeras.

Huvudgatan, hårdgjorda ytor, gator och ledningar bedöms kunna grundläggas direkt i mark utan några geotekniska förstärkningsåtgärder. Byggnader bedöms kunna grundläggas med hel kantförstyvad platta direkt i mark, ställvis på packad sprängstensbotten. För grundläggning av de planerade husen och kvartersmark får exploatören på projekteringsstadiet utföra en kompletterande geoteknisk undersökning samt rekommenderas bedöma behovet av bergsförstärkning. 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.

TRAFIK

Årsmedeldygnstrafiken beräknas öka från 1300 till 3165 fordon/ årsmedeldygn på Västertorpsvägen. Bostadsområden planeras att anslutas till Västertorpsvägen cirka 500 meter från anslutningen till Uppsalavägen (riksväg 77). I scenariot, enligt Kapacitetsutredning Västertorpsvägen- Uppsalavägen (RV 77), där högst trafikflöde råder år 2040 och där Uppsalavägen fortsättningsvis utgörs av riksväg 77 uppgår belastningsgraden i korsningen till högst 0,38, vilket är mycket god standard. Om riksväg 77 flyttas utanför Rimbo och trafikflödet minskar uppgår belastningsgraden till högst 0,20 på Västertorpsvägen, vilket är mycket god standard. Sammantaget innebär detta att en exploatering av Västertorpsskogen och eventuellt ytterligare exploateringar i området inte påverkar framkomligheten i korsningen.

Tack vare sammanbindningen av Västertorpsvägen som detaljplanen möjliggör kommer busstrafik kunna trafikera genom området, vilket även ger hela nordvästra delen av



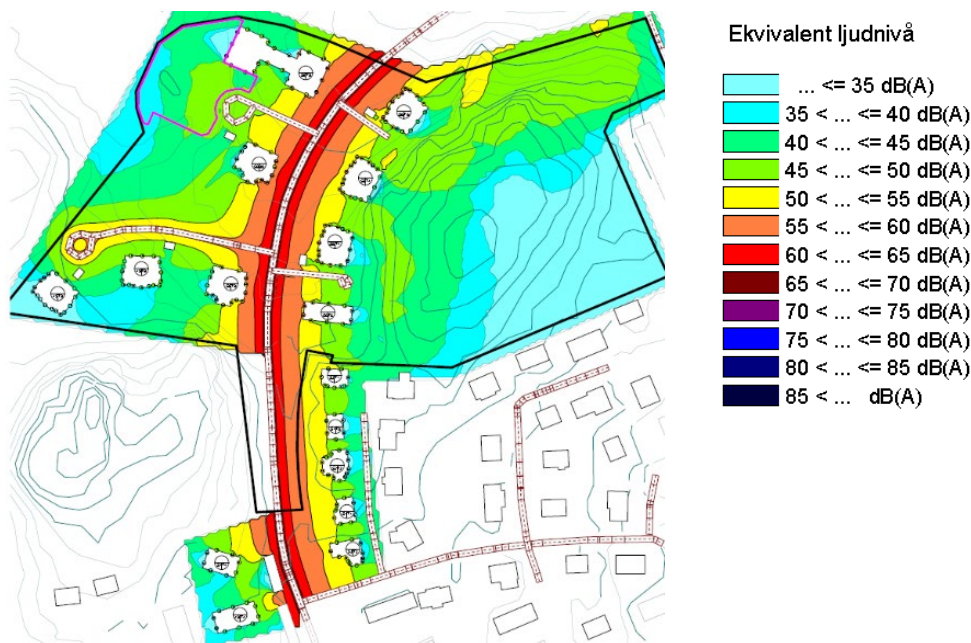
Rimbo förbättrade möjligheter till kollektivt resande. Hållplatslägen planeras centralt placerade i området.

BULLER

En trafikbullerutredning har beräknat framtida bullernivåer från trafik avseende dels den nya bebyggelsen, dels de befintliga bostäderna i anslutning till planområdet. Prognosår för trafikflödena är år 2039. Vid bedömning av bullret vid bostäder har riktvärden från den så kallade trafikbullerförordningen använts (*Förordning 2015:216 inklusive SFS 2017:359*). För bedömning av förskolegården har Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgårdar använts (*NV-01534-17*).

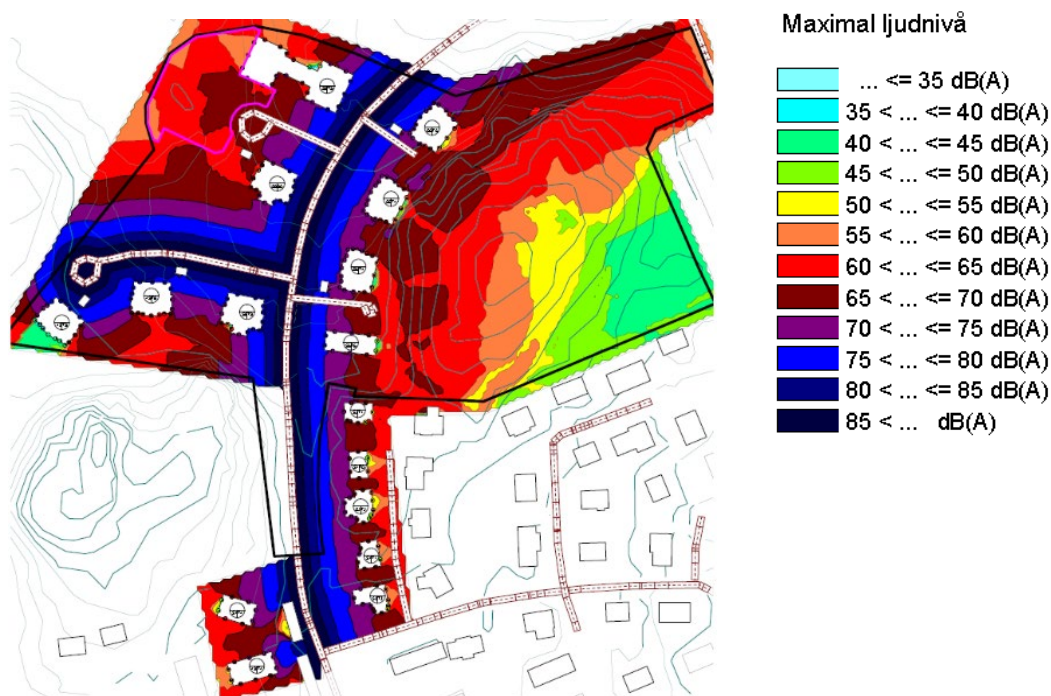
Riktvärdet för trafikbuller vid fasader uppfylls för alla planerade bostäder utan åtgärder. En gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå bedöms kunna anordnas i anslutning till alla hus. Med rätt dimensionering av yttervägg, fönster och eventuella uteluftsdon uppfylls ljudkrav avseende trafikbuller inomhus. Vid förskolan får hela skolgården en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA. Stora delar av skolgården, förutom närmast infartsvägen, får även ekvivalenta ljudnivåer under 45 dBA. Hela skolgården får en maximal ljudnivå under 70 dBA. Stora delar av skolgården, förutom närmast infartsvägen, får även maximala ljudnivåer under 65 dBA. Sammantaget uppfylls Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller på nya skolgårdar avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet på hela gårdsytan.

Trafikbullerutredningens beräkningar baseras på att bashastigheten för tätbebyggt område 50 km/tim ska gälla på Västertorpsvägen. Eftersom det finns en planerad förskola i planområdet kommer det övervägas om delar av Västertorpsvägen i stället ska ha en begränsad hastighet på 30 km/tim antingen dygnet runt eller under förskolans öppettider. Ett sådant beslut skulle innebära något lägre bullernivåer för hela eller delar av planområdet än det som presenteras i figur 25 och 26 nedan.





Figur 26. Bullerkarta ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över markplan, prognosår 2039 (Västertorpsskogen Trafikbullerutredning, Bjerking 2021-06-23)

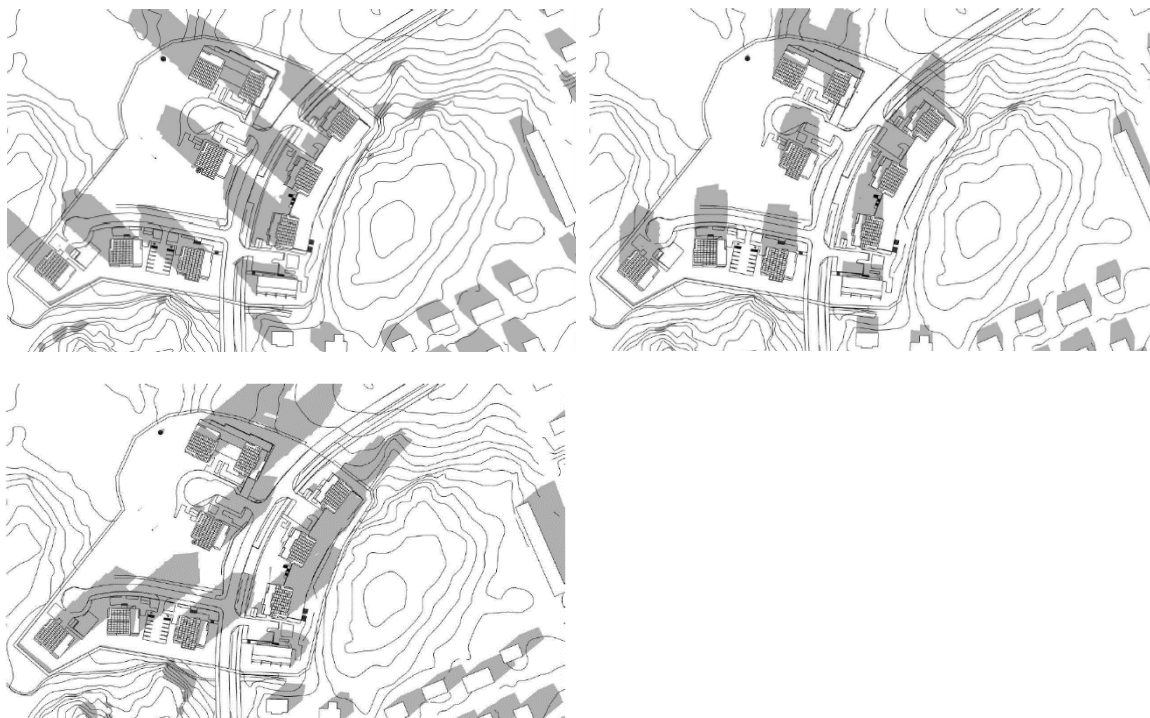


Figur 27. Bullerkarta maximal ljudnivå 1,5 meter över markplan, prognosår 2039 (Västertorpsskogen Trafikbullerutredning, Bjerking 2021-06-23)

LJUSFÖRHÅLLANDEN

Den nya bebyggelsen ligger en bit ifrån, och norr om, befintlig bebyggelse. Av den anledningen finns det ingen risk att den nya bebyggelsen kommer att skugga den befintliga. Däremot, för att säkerställa att de nya byggnaderna inte skuggar varandra på ett oacceptabelt sätt har en solstudie tagits fram.

Av studien att döma föreligger inte några långa perioder av beskuggning för något av bostadshusen, med undantag för vintertid då ljuset står som lägst. Partiell skuggning förekommer för punkthusen öster om Västertorpsvägen vår och höst. Då skuggningen endast är delvis och endast en begränsad del av året ses den som acceptabel. Husens förskjutning i förhållande till varandra i syd-nordlig led gör att det ges bästa möjliga förutsättningar för solinstrålning även de delar av året då solen står som lägst.



Figur 28. Solstudie vår/höstdagjämning 20 mars/september kl. 9.00, 12.00 respektive kl. 15.00 (Tengbom, 2024)

SOCIALA KONSEKVENSER

Under planprocessen har *Stödverktyg för identifiering och bedömning av samhällliga aspekter i planer, program och samhällsbyggnadsprojekt* använts för att identifiera samhällliga och sociala konsekvenser.

Konsekvenser för barn och unga identifierades som viktiga att utreda vidare i och med att skogsområdet används av barn/förskoleverksamhet. Därför togs en barnkonsekvensanalys fram inom ramen för detaljplanen. Genom platsbesök och i dialogtillfällen i form av gåturer med barn från förskola samt grundskola har information samlats in om hur barn upplever sitt område. Barnkonsekvensanalysen beskriver både barnperspektivet, det vill säga vuxnas syn på frågor som rör barn, samt barns perspektiv, det vill säga barns egna synpunkter och förslag.

Barn som bor kring detaljplaneområdet och som nyttjar skogen på sin fritid eller under pedagogisk verksamhet berörs av planförslaget. Sammanfattningsvis kom det fram att framför allt Västertorps förskola använder platsen i sin pedagogiska verksamhet. Sydöstra delen av planområdet/ bergsplatån är den plats som nyttjas mest av de barn som deltog och denna plats är viktig ur barnperspektiv. Barnkonsekvensanalysen konstaterar att det idag saknas en sammanbindande väg genom planområdet. Trafiksituationen längs smågatorna som leder till området verkar fungera men det är viktigt att beakta trygga övergångar och gångbanor inom området med framtida ökad trafikmängd.



Bebyggelseförslaget för Västertorpsskogen möjliggör att ett oexploaterat skogsområde tillgängliggörs och att fler bostäder, anordnad lek, förskola och vård- eller gruppboendet skapas i området. Upplevelsen av sammanhängande natur och "oprogrammerad" lek i naturmark mellan södra och norra delen av Västertorpsskogen påverkas i och med exploateringen. Att delar av naturmarken ersätts med bostäder ska vägas emot fördelen att fler barn som flyttar in får närhet till sammanhängande kvalitativa grönområden och en trygg och trivsamt miljö. I och med att flerbostadshus planeras, vilka saknas i området idag, möjliggörs också att flera boendeformer tillgodoses i denna del av Rimbo. En allmän lekplats planeras i planområdets parkmark centralt i området, vilket kan komma att fungera som en mötesplats både för barn i det nya området och de som redan bor i intilliggande område.

Den planerade förskolegården har i dagsläget cirka 30 kvm friyta på gården vilket inte når upp till riktlinjerna från Boverket om 40 kvm per barn. Den 17 juni 2024 antog kommunfullmäktige riktlinjer för friytor vid förskolor och grundskolor i Norrtälje kommun. Dessa friytor innehåller riktlinjer gällande storlek och utformning av friytan kopplat till bland annat förskola. Kommunens riktlinjer anger att den totala friytan för förskolor minst ska vara 6000 kvadratmeter respektive 40 kvadratmeter/ barn. Riktlinjerna antogs under pågående detaljplanprocessen och det har därav bedömts att det ej går att applicera riktlinjerna för den planerade förskolan. De delar av riktlinjen som berör gårdskvaliteterna bör eftersträvas, med bland annat skapandet av olika zoner inom gården.

Efter att barnkonsekvensanalysen rekommenderat en naturanpassad kvarterslek planeras detta för inom parkområdet som är beläget centralt i området. En sådan lekplats kan med fördel riktas mot både barn och ungdomar, och kan med rätt utformning bli en målpunkt för barn i närområdet, där lekplatser idag är en brist. Multifunktionella ytor kan locka till nyttjande av många olika grupper (även vuxna) vilket kan stärka sammanhållning och trygghet i området.

Det finns en risk att omtyckta platser som används av barn i området försvinner, och att ny bebyggelse försvårar tillgängligheten till den omtyckta bergsplatån öster om den nya bebyggelsen. Barnkonsekvensanalysen rekommenderar att bergsplatån lämnas orörd men att man samtidigt rekommenderar en stärkt koppling dit, vilket planförslaget tar hänsyn till i och med att stora delar av bergsplatån inte exploateras, samt att en gång- och cykelväg planeras att anläggas upp och förbi denna plats. En rekommendation är även att barn och unga i framtiden ska kunna röra sig enkelt och fritt mellan gata, bostadsnära gårdar, lekytor och natur, och att gårdar och garagetak utformas på sådant sätt att de inbjuder till snarare än stänger för passage.

Det är viktigt att säkerställa att barn lätt kan orientera sig inom och till området och åtgärder för trafiksäkerhet längs gatan, exempelvis vid övergångar, bör studeras vidare.

Gångstråket med belysning som planeras i öst-västlig riktning, i södra delen av planområdet, gör det lättare att röra sig tillgängligt mellan Harvvägen/Bondvägen och den nya huvudgatan. Där ovan beskrivna gångväg och andra stigar mynnar ut i gator kan mötet med gatan utformas som små entréplatser med belysning och andra trygghetsskapande åtgärder som underlättar barns orientering.

Flera av de förslag som barnkonsekvensanalysen ger styrs inte direkt i denna detaljplan men ger ett medskick till kommande planeringsskeden. Bland annat att tillvarata den nya förskolans potential att bli en mötesplats, att säkerställa att både yngre och äldre barn på förskolan får tillgång till såväl tillgängliga såsom motoriskt



utmanande lektyor, skapa lekmiljö/gårdsvistelse på garagetaket samt möjlighet att forma byggnaders entréer till tydliga förplatser.

Barnkonsekvensanalysen poängterar att trygghetsaspekten på gatorna kan behöva stärkas. I och med att det lämnas ett skogsparti på västra sidan längs Västertorpsvägen som inte kommer att ha någon bebyggelse intill bör trygghet och orienterbarhet stärkas med belysning och trivsamt utformade platser där stigar eller gångvägar ansluter till gatan.

Övriga sociala konsekvenser som identifierats är trygghetsaspekten. En tidigare oexploaterad skog bebyggs där en upplyst gata med separat gång- och cykelväg kommer att förbinda två bostadsområden med varandra och ersätta en skogsstig. Detta leder till att fler människor kommer att röra sig och vistas i området jämfört med idag, vilket förhoppningsvis bidrar till ökad upplevd trygghet. För att säkerställa fortsatt tillgänglighet till skogen och elljusspåret, via en skogsstig mellan bebyggelsen och bergsklacken i söder, avsätts ett område för natur i den delen av planen.

En ny separat och upplyst gång- och cykelväg kommer att anläggas från Västertorpsvägen till Bondvägen, vilket skapar ytterligare valmöjligheter för oskyddade trafikanter att på ett tryggt och trafiksäkert sätt ta sig från det ena bostadsområdet till det andra.

Positivt ur trygghetsperspektiv är även att inte endast bostäder planeras i området utan också en förskola och ett särskilt boende för äldre som kan bidra till att området blir befolkat dygnet runt, samt även arbetsplatser.

Sett till det socioekonomiska perspektivet är det positivt att fler flerfamiljshus byggs, och även en blandning av bostadsrätter och hyresrätter med olika lägenhetsstorlekar samt ett särskilt boende för äldre. Sett till Rimbo i stort och denna del av Rimbo bidrar den nya bebyggelsen till en ökad variation då Rimbo idag består till stora delar av småhus. Planen bidrar också till att fler bostäder kommer till i ett kollektivtrafikhärläge.

Tillgången på närrecreation kommer att bli god då skogen ligger som närmsta granne. Dock förflyttas tillgången, sånär som på en mindre skogskulle, en bit norr ut för de som redan idag är boende i området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet omfattar del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 samt fastigheten Rimbo-Tomta 3:31. Fastigheterna ägs av Norrtälje kommun. Rimbo-Tomta 7:1 belastas av ett antal rättigheter. Inom planområdet finns två upplåtna arrenden som kommer att ses över och anpassas efter de nya förhållandena i detaljplanen. I övrigt belastas inte själva planområdet av några övriga rättigheter än vad som framkommit ovan.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Del av den kommunalt ägda fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, i detaljplanen utlagd som kvartersmark, avstyckas till nya fastigheter. De avstyckade fastigheterna kommer att överlåtas till exploatör genom tecknande av marköverlåtelseavtal.



Försäljning av den kommunala marken kommer att ske etappvis och området kommer att byggas ut i etapper. Kommunen ansvarar för ansökan om initial lantmäteriförrättning. All fastighetsbildning inom området, som krävs för planens genomförande, bekostas av exploatör. Eventuell tillkommande fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av och bekostas av exploatör.

I plankartan möjliggörs underjordiska garage. Gemensamhetsanläggningar för parkeringsgarage alternativt uthyrning av parkeringsplatser i garagen är möjliga lösningar för att säkra parkeringsplatser för området.

Område inom detaljplanen som är utlagt som allmän plats ska ingå i den kommunalt ägda fastigheten Rimbo-Tomta 7:1.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

I det fall parkeringsmöjligheter för de boende inom detaljplanen inte löses med hyra behöver gemensamhetsanläggningar avseende parkeringar tillkomma inom området för att klara kraven på p-tal för zon 3.

Eventuell ansökan om anläggningsförrättning och inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål, samt bildande av samfällighetsförening avseende förvaltning kan göras av exploatör/fastighetsägare för de fastigheter som ska ingå i de gemensamma anläggningarna. Behovet, lämpligheten samt vilka fastigheter som ska delta ska prövas vid lantmäteriförrättning.

I nedan karta redovisas fastigheterna A-G och den tänkta fastighetsindelningen inom området avsedd för husbyggnation. Under byggnaden inom fastighet A planeras för parkeringsgarage med möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning. Ett annat alternativ är att parkeringsplatser i garaget hyrs ut av fastighetsägaren till hyresgästerna. Detta garage avser, förutom att tillhandahålla parkeringslösningar för de boende och verksamheterna inom fastighet A, även att tillhandahålla parkeringar för de boende inom fastighet B samt för övriga inom detaljplanen, om behov uppstår.

Inom kvartersmark på fastighet A inrättas gemensamhetsanläggning för in- och utfart till fastighet B samt avseende rätt till in- och utfart till parkeringsgaraget under byggnaden inom fastighet A.

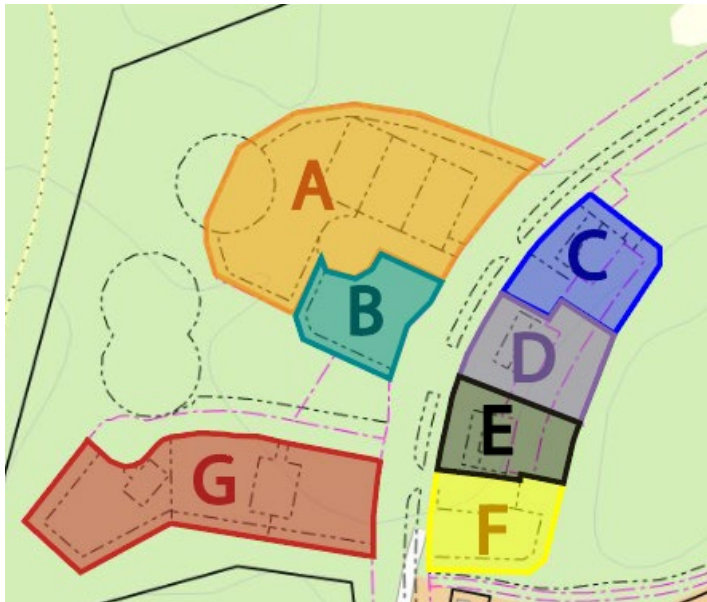
Under byggnaderna inom fastighet C, D och E finns möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage. Detta garage tillhandahåller parkeringslösningar för de boende inom fastighet C, D och E men ska också tillhandahålla parkeringslösningar för de boende inom fastighet F och G. Inom kvartersmark på fastighet C möjliggör plankartan inrättande av gemensamhetsanläggning för in- och utfart till underjordiskt parkeringsgarage. Det bör bildas en gemensam gemensamhetsanläggning för parkeringsgaraget och in- och utfarten.

Längst till öster inom fastigheterna C, D och E kommer det gemensamma dike som behöver anläggas där att underhållas gemensamt genom gemensamhetsanläggning av ovan fastigheter. Dikets syfte är att fungera som skydd mot skyfall och översvämningar och avser inte markavvattnings.

Den tänkta fastigheten G kan komma att styckas av i tre fastigheter i stället. I det fallet kan det bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning för in- och utfart till de två



östligaste fastigheterna samt till den parkering som skulle behöva delas mellan fastigheterna.



Figur 29. Fastighetsindelning A-G

Befintliga gemensamhetsanläggningar saknas inom området och behöver således inte omprövas.

Samtliga gemensamhetsanläggningar kan förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

SERVITUT

Med ovan beskriven lösning av gemensamhetsanläggningar krävs inte upprättande av servitut för att säkra tillträde till parkeringsgarage och in-/utfarter.

LEDNINGAR

Rättigheter för de kommunala bolagen NVAA respektive NEAB, i allmän platsmark, regleras i samarbetsavtal mellan kommunen och bolagen.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

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

AVTALSFRÅGOR

Under våren 2018 genomfördes en anbudstävling avseende exploateringsprojektet Västertorpsskogen i Rimbo. 2019-02-01 tecknades markanvisningsavtal avseende projektet mellan kommunen och Tranvik Projekt AB. Avtalet ger bolaget ensamrätt, att under viss tid och till vissa villkor, förhandla med kommunen om förutsättningar för bostadsbebyggelse och överlåtelse av del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1. 2019-03-15



tecknades ett plankostnadsavtal mellan parterna. 2021-01-31 tecknades ett tillägg till tidigare markanvisningsavtal som bland annat förlängde avtalstiderna. 2023-01-31 och 2025-04-28 tecknades ytterligare två tillägg till tidigare markanvisningsavtal för att bland annat förlänga avtalstiderna.

Kommunen kommer att teckna ett marköverlåtelseavtal med bolaget i samband med antagandet av detaljplanen. Marköverlåtelseavtalet ersätter tidigare upprättade markanvisningsavtal och reglerar ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen, exploatören samt övriga vid genomförandet av detaljplanen.

Exploatören kommer att erlägga ersättning i kronor per kvm BTA och i enlighet med den maximala bygggrätt för kvartersmark som framkommer av antagna planhandlingar. Slutliga kontraktssummor avseende marköverlåtelsen kommer att regleras i kommande marköverlåtelseavtal med utgångspunkt i de i markanvisningsavtalet överenskomna kontraktssummorna. Slutlig kontraktssumma kan inte komma att understiga tidigare överenskomna kontraktssummor.

Exploatören erlägger exploateringsbidrag avseende kostnader kopplade till anläggande av allmän plats. Kostnaderna är baserade på en kostnadsberäkning, beräknade efter ett uppskattat kalkylerat belopp för utförande av gata eller övriga allmänna anläggningar (allmän plats) inklusive tillbehör. En kostnadsfördelning ska ske mellan kommunen och exploatören avseende huvudgatan. I beloppet ingår även kommunens projektkostnader avseende projektledning, styrning, kontroll av genomförandet av de allmänna anläggningarna.

I övrigt kommer marköverlåtelseavtalet att reglera bland annat:

- Kostnader och ansvar avseende fastighetsbildning
- Ersättning och villkor för marköverlåtelser
- Kostnader och villkor för erläggande av exploateringsbidrag
- Ersättning för administrativa kostnader
- Villkor för tillträden
- Bygglovets överensstämmelse med framtagna bebyggelse- och gestaltningsbilaga
- Eventuell etappindelning
- Tidplan
- Överenskommelse om upplåtelseformer
- Ev överenskommelse om kommunens rätt till förturslägenheter
- Hantering av dagvatten
- Eventuella servitut, ledningsrätter och övriga rättigheter
- Övriga överenskommelser nödvändiga för detaljplanens genomförande
- Säkerhet för fullföljande av avtalet och eventuella påföljder om åtaganden enligt avtalet inte efterföljs

Fullföljer exploatören sina åtaganden i enlighet med plankostnadsavtal så uttas ingen planavgift i samband med bygglov.



EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Den övergripande principen för projektet är att kommunen ska erhålla full kostnadstäckning för sina utlägg och uppkomna kostnader för projektet. Utöver det erhåller kommunen ersättning i enlighet med anbudstävling/marknadsvärde för markförsäljning.

Kommunen erhåller etappvis intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation inom planområdet. Intäkterna baseras på ett pris per kvm BTA per bebyggelseslag beroende på om byggnationen avser bostadsrätt, hyresrätt eller verksamhet.

I projektet finns initiala kommunala kostnader för anläggande av allmän plats. Åtgärder inom allmän plats kommer att finansieras av exploatörens erläggande av exploateringsbidrag.

Drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Kostnader för eventuella ledningsflyttar följer gällande ledningsägaravtal mellan kommunen och ledningsägaren.

Planen bedöms ha positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploatören står för samtliga kostnader kopplade till genomförandet inom kvartersmark, samt erlägger köpeskilling för markköp och erlägger exploateringsbidrag avseende kostnader kopplade till anläggande av allmän plats. Exploatören står även för samtliga anläggnings- och anslutningsavgifter samt erlägger taxa och övriga brukningsavgifter. Exploatören står för samtliga förrättningskostnader kopplade till genomförandet av detaljplanen.

I det fall gemensamhetsanläggning inrättas och att det bildas samfällighetsförening avseende förvaltning av anläggningen uppkommer kostnader för förrättning, inrättande, drift och förvaltning. Kostnaderna kommer att belasta de fastigheter som ingår i samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning och fördelas efter i förrättningen fastställt andelstal.

Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA)

Kostnader kommer att uppkomma avseende nya ledningsdragningar inom området avseende VA-anläggningar. Drift- och förvaltningskostnader kommer att uppkomma avseende detta som belastar VA-kollektivet. NVAA kommer att erhålla intäkter i form av anläggningsavgifter genom VA-taxa och brukningsavgifter. NVAA kommer att ha kostnader kopplade till den dagvattendamm som ska anläggas inom området. Kostnader kommer att uppkomma avseende anläggande samt för framtida drift- och förvaltning.

Norrtälje Energi AB (NEAB)

Kostnader kommer att uppkomma avseende nya ledningsdragningar inom området för el och fjärrvärme samt anläggande av transformatorstation. Drift- och förvaltningskostnader kommer att uppkomma avseende detta. NEAB kommer att erhålla intäkter via anläggningsavgifter samt tillkommande brukningsavgifter.



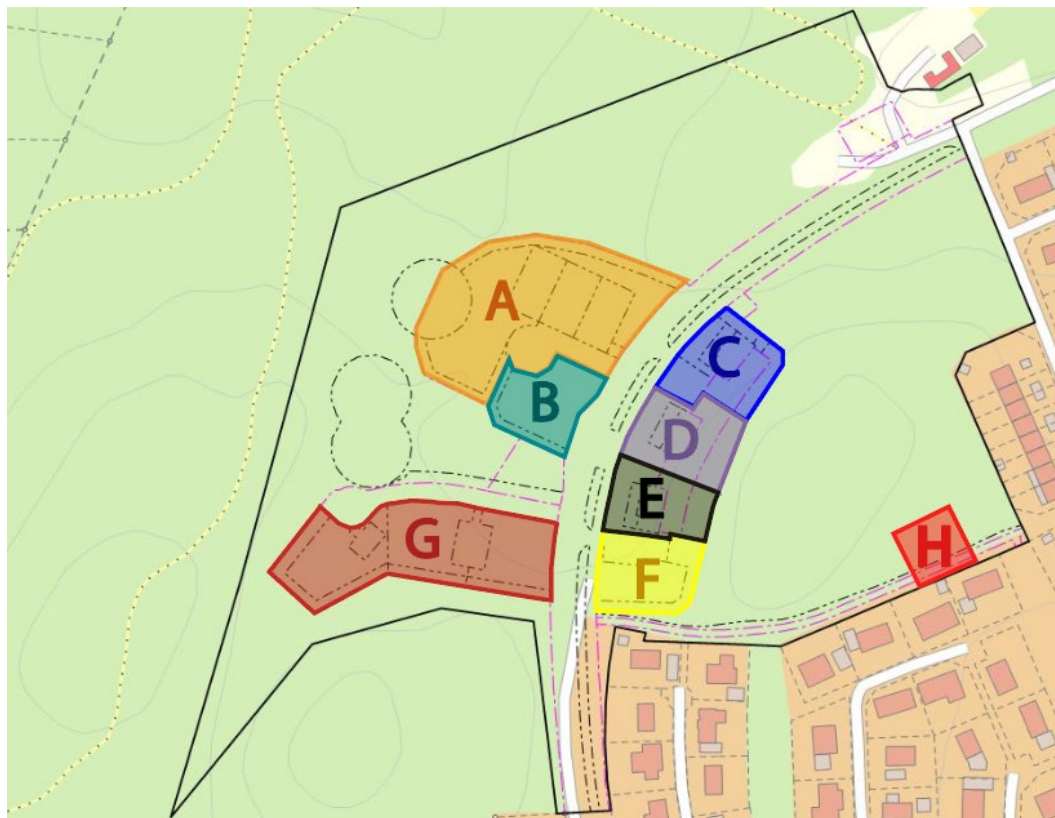
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Utgångsläge

Planområdet består till största del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1. En liten del av området består av fastigheten Rimbo-Tomta 3:31.

Kommande förrättning

För att realisera detaljplanen och dess intentioner kommer fastighetsindelningen att påverkas. Fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 kommer att avstyckas i flera mindre fastigheter. Bokstäverna i nedanstående karta illustrerar respektive avstyckning som nedan förklaras i tabell 2.



Figur 30. Karta illustrerar fastighetsbildningen inom området

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område A), cirka 7 058 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för äldreboende (SÄBO), förskola, bostäder och infartsgatan.



Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område B), cirka 1 749 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt men planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerfamiljshus (hyresrätt).
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område C), cirka 1 988 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerfamiljshus (BRF).
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område D), cirka 1 952 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerfamiljshus (BRF).
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område E), cirka 1 628 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerfamiljshus (BRF).
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område F), cirka 1 870 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet. Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; loftgångshus (BRF).
Rimbo-Tomta 7:1	Del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 (område G), cirka 5 214 kvm, avstyckas och bildar en egen fastighet (alternativt tre separata fastigheter). Området är i dagsläget inte planlagt. Den nya fastigheten planeras att planläggas huvudsakligen för bostäder; flerfamiljshus (hyresrätt).
Rimbo-Tomta 3:31	Fastigheten Rimbo-Tomta 3:31 (område H), cirka 958 kvm, föreslås att sammanläggas och framgent ingå i fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 och planläggas som natur.

Tabell 2. Fastighetsrättsliga konsekvenser inom planområdet

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



MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplanen är framtagen av planenheten på Norrtälje kommun.

Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet bestående av Linda Wiking, Olivera Boljanovic, Camilla Mole Björk, Emelie Hansebo; planarkitekt, Liv Braathen, Erika Mickelsson, Fredrik Johansson; projektledare exploatering, Anton Mankesjö, Terese Berggren; miljöplanerare, Lotta Lagergren; samordnare, Per Öhgren; trafikconsult, Maria Resman; miljö- och hälsoskyddsinspektör, Johanna Tengdelius Brunell, Felicia Alsén; VA-utredare, Alicia Sjögren; strategisk utvecklare Kultur och fritid, Carl Luna; fastighetsstrateg, Daniela Nylander; bygglovshandläggare, Erik L'Estrade; trafikstrateg, Isac Herlowsson; räddningstjänsten, Sylvia Christiansen; barn- och utbildningskontoret och Anna Dahlin; ekologikonsult, AFRY. Medverkande byggaktör har varit Tranvik Projekt AB tillsammans med Tengbom arkitekter.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Emelie Hansebo
Planarkitekt

Annika Andersson
Planchef