



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2024-10-14

Detaljplan för fastigheten Stjärnan 8 med flera i Norrtälje stad

Ks 2020-93

SAMMANFATTNING

Ett förslag till ny detaljplan för fastigheterna Stjärnan 8 och 24 med flera har upprättats i syfte att pröva möjligheten att ombilda området från småindustri till vård- eller serviceboende i form av gruppboende, serviceboende eller särskilt boende för äldre. Ny bebyggelse ska anpassas till angränsande bebyggelse vad gäller placering, volymhantering och material. I direkt anslutning finns småskalig bostadsbebyggelse i form av radhus och en villa.

Planförslaget medger ett vårdboende som inrymmer cirka 70 lägenheter. Huset är placerat längs Carl Bondes väg för att på ett respektfullt sätt möta angränsande bebyggelse och tillföra stadskvaliteter till Carl Bondes väg som ett tydligare definierat gaturum.

Sammanlagt har 14 yttranden kommit in.

2 yttranden har inkommit från sakägare.

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2023-10-23 till och med 2023-12-01. Brev med information om samrådet har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norttalje.se.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden

Lantmäteriet

Luffartsverket

Länsstyrelsen Stockholm

Norrtälje Energi AB

Norrtälje vatten och avfall AB

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Roslagens Naturskyddsförening

Roslagens Ornitologiska förening

Skanova

Swedavia AB

Trafikverket

Vattenfall Eldistribution AB

Fastighetsägare enligt förteckning

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Användningsbestämmelse har ändrats i plankartan till D₁ med precisering "gruppboende, serviceboende, särskilt boende för äldre". Publika verksamhetslokaler får finnas i bottenvåning.
- Användningen GATA₁ "lokalgata" har ändrats till GATA "Gata". Användningen B "Bostäder" har tagits bort från plankartan. Planbeskrivningen har reviderats för att beskriva endast användningen gruppboende, serviceboende eller särskilt boende för äldre och använt samlingsbegreppet "vård- eller serviceboende" i planbeskrivningens samtliga delar.
- Plankartan har uppdaterats med en ny grundkarta.
- Möjligheten att uppföra utragande balkonger ovan prick- och korsmark har tagits bort från plankartan.
- Förtydligande har gjorts angående dagvattenhantering och skyfall i planbeskrivning samt dagvattenutredning.
- Förtydligande angående markföreningar vid befintliga brunnar har gjorts i planbeskrivning och markteknisk undersökningsrapport.
- Förlängd genomförandetid har tagits bort för detaljplanen. Planbestämmelsen för genomförandetid har ändrats i plankartan.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande parkering.
- Information gällande ledningar har lagts till i planbeskrivningen.
- Gestaltningen av planförslaget har reviderats och beskrivning av gestaltningen har förtydligats i planbeskrivning. Utformningsbestämmelser (f₃, f₄, f₅ och utformningsbestämmelser som gäller all kvartersmark) har reviderats i plankartan.
- Bestämmelse angående balkongers utformning har reviderats i plankartan från att *endast balkonger med överliggande balkong, bjälklag eller skärmtak får glasas in* till att *endast indragna balkonger får glasas in*. Reglering av balkongers djup och frihöjd har tagits bort ur plankartan (tidigare f₃).
- Precisering av vilka ytor som ska höjdsättas så att sekundär avrinning sker mot Drottning Kristinas väg har gjorts i plankartan och fått beteckning n₂.
- Vilka ytor som får ha delar som överskrider högsta nockhöjd har preciserats i plankartan och fått beteckning f₄ och f₅.
- Rubriksättningen i plankartan har uppdaterats så att genomförandetid är en egen rubrik.
- Beskrivning av rättigheter och skyldigheter gällande inlösen av mark har förtydligats i planbeskrivningen, enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Luftfartsverket

Swedavia AB

Trafikverket

Vattenfall Eldistribution AB



YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Nedan redovisas samtliga yttranden i sin helhet. Vissa yttrande innehåller en summering av detaljplanen, vilket inte är medtaget i redogörelsen.

1. LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLM

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen har rådgivande synpunkter gällande dagvatten:

I planhandlingarna är det otydligt om planområdet har separata ledningar eller kombinerade. För att motverka onödigt belastning på Lindholmens reningsverk är det fördelaktigt att leda dagvatten, som efter rening inom planområdet är relativt rent, direkt till recipienten. Om det är möjligt bör kommunen inom planen se över möjligheten till separata ledningar, snarare än kombinerade, för att inte omöjliggöra en separering utanför planområdet vid ett senare tillfälle.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

***KOMMENTAR:** Planbeskrivningen har förtydligats med att planområdet planeras med separerade ledningar. Dagvattenledning från planområdet planeras att anslutas till kommunens dike längs med Carl Bondes väg som leds söder ut mot recipienten.*

Då planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan kommer Samhällsbyggnadskontoret inte ta fram en Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen.

2. LANTMÄTERIET

Kontrollera fastighetsgränser med 0,025 eller 0,03 meters lägesosäkerhet

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 eller 0,03 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Byt rubrik över texten om genomförandetid

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser med mera" bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken "Genomförandetid" på samma



rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Genom att rätt rubriknivå på rubriken används, framgår det att genomförandetid inte är en egenskapsbestämmelse. I stället för "Administrativa bestämmelser" bör rubriken alltså vara "Genomförandetid".

Byggnadshöjd bör helst inte användas

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

Allmän kvartersmark i planen samt konsekvenser och effekter

När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

KOMMENTAR: *Inför granskning har kommunen kontrollmätt fastighetsgränser och grundkartan har uppdaterats i plankartan.*

Rubriksättningen i plankartan har uppdaterats så att genomförandetid är en egen rubrik.

Det är endast komplementbyggnader som regleras med högsta byggnadshöjd medan övrig bebyggelse regleras med högsta nockhöjd. Samhällsbyggnadskontoret anser att högsta byggnadshöjd är lämplig för komplementbyggnader då olika typer av komplementbyggnader kan bli aktuella. Beroende på typen och formen på komplementbyggnaden regleras byggnadshöjd, i stället för nockhöjd, för att hålla nere den upplevda skalan på volymen. Till exempel kan ett växthus eller förråd med sadeltak tillåtas ha en större taklutning och högre nockhöjd ovan byggnadshöjden medan en carport eller paviljong som planeras med platt tak således inte kan bli högre än angiven byggnadshöjd. Planbestämmelsen ändras därför inte.

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 vara säkerställd (6 kap. 13 § p. 2 PBL respektive 14 kap. 14 § PBL). Beskrivning av hur denna paragraf påverkar detaljplanen är tillagd i planbeskrivningen. Den samlade bedömningen är att kommunens rätt att lösa in mark för att genomföra detaljplanen inte är aktuell.

3. REGION STOCKHOLM TRAFIKFÖRVALTNINGEN

Region Stockholm anser att dagens trafikering och avstånd till hållplatser är acceptabelt utifrån exploateringens användning och volym. Skulle kommunen vilja diskutera



kollektivtrafikförsörjningen ytterligare finns Region Stockholm som dialogpart. Viktigt att denna dialog i sådant fall sker mellan samråd och granskning. Region Stockholm har inga synpunkter i övrigt.

KOMMENTAR: *Detaljplanen innebär inget behov av att utöka kollektivtrafikförsörjningen i området.*

4. BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

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

Miljö- och hälsoskyddsfrågor

- Den markmiljötekniska utredningen behöver kompletteras med en beskrivning av befintliga, och ev tidigare byggnader, och om dessa har, eller har haft golvbrunnar. I sådant fall bör kompletterande markprover tas där förhöjd föroreningsrisk föreligger, som i ledningsgravar och vid golvbrunnar inomhus.
- Plankarta: Plankartan saknar bestämmelse för att möjliggöra dagvattenanläggningar.

PBL-frågor

- Betydelsen av begreppet publika funktioner bör förklaras.
- Äldreboende - innebär boende, inte vård. Äldreboende täcks redan in av användningen B -bostäder. Om det önskas vara vård inkopplat bör användningen byta namn till äldrevård/vårdboende etc. och gå under vård.
- Oklart var parkeringshuset kommer att ligga i norr? Vad händer om det inte blir av?
- Ta bort punkten om parkering. Det är någon som ska prövas i bygglovets sedan.
- För tomter gäller enligt Boverkets byggregler, BBR, att en angöringsplats för bilar ska finnas och att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd.

Geodatafrågor

- Det nordöstra hörnet av planområdesgränsen är ej snappad mot fastighetsgränsen mellan Stjärnan 8, Stjärnan 24 och Tälje 5:47.
- Planområdesgräns är ej snappad mot fastighetsgräns mellan Stjärnan 8 och Stjärnan 24.
- Planområdesgräns är ej snappad mot fastighetsgräns mellan Stjärnan 8 och Tälje 5:47.
- (Mindre) avvikande mått på egenskapsgräns på några ställen, se mått i kartan.

KOMMENTAR: Miljö- och hälsoskyddsfrågor

Det finns brunnar i de befintliga byggnaderna. Vid sprickor eller skarvar i ledningarna kan läckage av föroreningar ske ner i marken. För att veta med säkerhet behöver föroreningssituationen under byggnaderna undersökas genom provtagning. Detta är svårt att genomföra medan de befintliga byggnaderna står kvar, men provtagning av ledningsgrav runt brunnar och ledningar kommer att genomföras i samband med framtida rivning av byggnaderna. Utredningen och planbeskrivningen har uppdaterats.



Plankartan reglerar dagvatten och skyfall genom bestämmelser om markens genomsläpplighet (minst 15% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig) och anordnande av östra och norra delen (n_2 - marken ska anordnas så att sekundär avrinning av skyfallsvatten sker mot Drottning Kristinas väg i norr), för att säkerställa lokal fördröjning inom fastigheten och rinnvägar i önskad riktning. Tillsammans ger det förutsättningar för en god vattenhantering inom fastigheten innan kommunens system belastas samt säkerställer att bebyggelse i sydost inte påverkas av vatten från fastigheten.

PBL-frågor

Benämningen "publika funktioner kopplade till verksamheten" har i plankarta och planbeskrivning ändrats till "publika verksamhetslokaler". Det framgår i planbeskrivningen att verksamhetslokaler kan vara exempelvis fotvård eller salong, som ger service till boende och eventuellt kringboende.

Efter samråd har kommunen valt att endast gå vidare med vård- och serviceverksamhet inom planområdet. Bostäder är inte längre möjligt. Den verksamhet som det planeras för är vårdboende för äldre, men även andra typer av gruppboende och serviceboende som kräver någon typ av vård, omsorg eller service är möjliga verksamheter. Användningsbestämmelsen har därför ändrats i plankartan till D_1 med precisering "Gruppboende, serviceboende, särskilt boende för äldre".

Detaljplanen medger inte längre bostäder vilket innebär att parkeringsgarage under huset inte längre bedöms aktuellt.

Planbeskrivningen presenterar en möjlig lösning för iordningställande av parkering inom kvartersmarken för den nya byggrätten, som visar att tillräcklig yta för parkering finns. Parkeringen prövas sedan vid bygglov, vilket har förtydligats i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen visar på att tillgänglig parkering inom 25 meter från byggnadens entré är möjlig att uppföra. Krav på tillgänglig parkering har förtydligats i planbeskrivningen.

Geodatafrågor

Plankartan har uppdaterats så att plangränser snappar med fastighetsgränser.

5. NATURSKYDDSFÖRENINGEN ROSLAGEN

Naturskyddsföreningen Roslagen har tagit del av handlingarna för Stjärnan 8 med flera i Norrtälje stad och har följande synpunkter.

Eftersom det tänkta planområdet ligger på redan ianspråktagen mark så följer det Naturskyddsföreningen Roslagens incitament att i första hand planlägga på mark som är exploaterad och det tycker vi om. Föreningen ser gärna att det redan vid markanvisningen påtalas vikten av att takvinklar och lägen som gynnar förnybar energi i form av solceller finns med i anläggandet av nya byggnader. Där bör också framgå att det ska byggas så miljö- och klimatvänligt som det är möjligt genom att använda miljöbetong, miljöklassad asfalt samt i mesta möjliga mån trä och sten i såväl konstruktion som beklädnad.

I planbeskrivningen framgår att kustområdet i sin helhet ingår i riksintresse för samlade kultur- och naturvärden. Även om planområdet inte direkt berörs av riksintressen eller övriga särskilda markanvändningsintressen menar Naturskyddsföreningen att det är av



stor vikt att det rörliga friluftslivet särskilt ska beaktas, vilket också Länsstyrelsen lyfter i sin beskrivning av riksintresset.

I och med att Norrtäljeviken är en recipient för planområdet är det av yttersta vikt att det nya planområdet under sanering såväl som nybyggnation inte bidrar till att den biologiska statusen försämras i viken. Snarare bör arbetet för att uppnå en högre status för Norrtäljeviken påskyndas. Naturskyddsföreningen skulle gärna se att den förlängda tid som recipienten Norrtäljeviken fått för att nå en god ekologisk status ska vara som längst till 2027. Ännu hellre snarast.

De här tre utvalda avsnitten i planbeskrivningen anser Naturskyddsföreningen Roslagen att det måste jobbas aktivt med för att det planlagda området ska bli så bra som möjligt för permanent bebyggelse för bostadsändamål:

- Planområdet är utsatt för trafikbuller från Carl Bondes väg och Drottning Kristinas väg. En bullerutredning har tagits fram som utgår från trafikprognos för 2040 (se trafikmängder på s. 18) och visar att delar av planområdet utsätts för buller upp till 65 dBA.
 - Bullerdämpande åtgärder bör snarast planeras för området i stort.
- Startbesked får inte ges för grundläggnings- och byggnadsarbeten förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförorening/-ar har avhjälpts.
 - Här är det extra viktigt att tillse att alla markföroreningar från tidigare verksamheter som handelsträdgård, bilverkstad eller annan verksamhet, är bortforslade eller åtgärdade på annat sätt för att helt undanröja risker för framtida men hos människor och djur som bor eller vistas i området.
- I den nya gårdsmiljön föreslås planteringsytor med trädplantering och annan växtlighet anläggas vilket innebär att andelen hårdgjord yta inom planområdet minskar jämfört med befintlig situation.
 - Det här är ett mycket positivt avsnitt i planbeskrivningen och här vill Naturskyddsföreningen framhålla vikten av att plantera träd och buskar inte bara för trivsel utan även för nyttoändamål. Föreningen föreslår att planteringar ska gynna såväl de som bor där som de pollinatörer som behöver bli fler. Planteringar kan enligt föreningen bestå av till exempel ätbara växter, buskar och träd.

Avslutning

Med hänvisning till ovan framförda synpunkter anser Naturskyddsföreningen Roslagen att det inte finns några särskilda skäl till att motsätta sig bebyggelse i planområdet, under förutsättning att det sker på mesta möjliga miljö- och klimatvänliga sätt. Även en utökad samhällsservice i form av återvinningsstationer närmare planområdet är önskvärt samt att en plan för att minska trafik och annan bullerstörning upprättas snarast. Vi ser gärna att det i planområdet och i området i övrigt anläggs ängar för att gynna pollinatörer och trivsel.



KOMMENTAR: Samhällsbyggnadskontoret håller med om att det är positivt att ny exploatering sker på redan ianspråktagen mark. För förtydligande innebär det här projektet inte en markanvisning. Byggherren, som initierat detaljplanearbetet, äger redan marken.

Detaljplanen varken motsätter sig eller påtvingar solceller på taket. Plankartan medger takvinklar mellan 15–25 grader på huvudbyggnaden samt 3–45 grader på komplementbyggnader. Detta är främst i syfte att byggnaden inte ska bli för hög för sin omgivning. Beroende på takvinkel så finns olika lösningar för solceller. Plankartan har även bestämmelser om vilka olika material för tak och fasad som får finnas på byggnaden. Vilka material som stommen ska utföras i samt vilken miljöklassning olika material ska ha är inget som styrs i en detaljplan. Även om det inte styrs i detaljplanen är byggherrens ambition att certifiera byggnaden med Svanen. En Svanenmärkt byggnad kännetecknas av bland annat låg energiförbrukning och bra inomhuskrav samt har strikta krav gällande hållbart certifierat trä och miljö- och hälsofarliga ämnen under hela byggnadens livscykel.

Gällande riksintresset så har planförslaget inte någon påverkan på det rörliga friluftslivet då detaljplanen innebär att marken går från småindustri till vårdboende.

I och med att den hårdgjorda ytan inom planområdet minskar så minskar även flödet av dagvatten till recipienten. Däremot kommer mängden vatten öka på grund av ett ändrat klimat, detta har tagits hänsyn till genom att räkna med en klimatfaktor i den utredning som tagits fram. Planförslaget innebär att dagvattnet fördröjs och renas inom planområdet innan det når recipienten. Detta innebär att Norrtäljeviken inte bedöms påverkas negativt. Den förlängda tidsfristen för Norrtäljeviken att uppnå god ekologisk status är inget som Norrtälje kommun beslutar om. Det beslutas av vattenmyndigheten genom vattendelegationen.

Detaljplanens föreslagna byggnation bedöms inte medföra en ökning av fordonsrörelser i områdets vägnät till den grad att marken inte är lämplig för ändamålet vård- eller serviceboende och föreslagen byggrätt. I arbete med detaljplanen under planprocessen har kommunen inte möjlighet att utreda åtgärder på mark utanför detaljplanens plangräns. För att få mer information om vart man vänder sig om man upplever störningar från befintliga vägar i sin bostad eller bostadsmiljö se kommunens hemsida: [Buller från trafik \(norttalje.se\)](http://norttalje.se).

Det är viktigt att markföroreningar från tidigare verksamheter saneras till de gränsvärden som finns för att marken ska vara lämplig för vård- eller serviceboende. Detaljplanen reglerar detta genom bestämmelsen om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpats. Saneringsarbete sker under genomförandet genom en anmälan till bygg- och miljönämnden.

Detaljplanen styr att en del av marken inte får vara hårdgjord. Ambitionen med planförslaget är att planteringsytorna ska ha många funktioner; så som trivsel, ekosystemtjänster och för att ta hand om dagvatten. Exakt vilka typer av växter och träd som ska planteras kan däremot inte styras i detaljplanen. Illustrationsplanen i planbeskrivningen visar ett exempel på hur grönytorna inom planområdet kan utformas för att nå ambitionen.



Planförslaget innehåller utrymmen för miljörum där olika fraktioner kan sorteras. En större återvinningsstation ryms inte inom planområdet och en placering av en sådan i närområdet ingår inte i arbetet med den här detaljplanen.

6. NORRTÄLJE ENERGI AB

Elnät

Den befintliga el-servisen i den västra delen av planområdet kommer att behöva bytas ut då den inte har tillräcklig kapacitet för kommande byggnation. Nytt kablage/schakt görs från befintlig nätstation vid Backgatan, ut till GC-väg och vidare norrut. Avlämningspunkt blir vid GC-väg i den syd/västra delen av planområdet.

Fjärrvärme

Det finns idag fjärrvärmenät fram till Stjärnan 24 och vidare igenom Stjärnan 8 till Stjärnan 7, 19 och 20. Ledningens kapacitet räcker för att försörja den nya planeringen men det kommer troligen behöva göras en flytt av ledningen.

Fiber

Det råder goda förutsättningar för fiberanslutning, fiber finns i gatan. Möjligen behöver vi flytta en fiberkabel.

KOMMENTAR: *Planbeskrivningen har uppdaterats med information gällande flytt av fjärrvärme och fiber samt förtydligat att avtal ska tecknas mellan byggherren och Norrtälje energi gällande ledningsflytt.*

7. SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

KOMMENTAR: *Planbeskrivningen har uppdaterats med information om Skanovas ledningar. I planbeskrivningen framgår även att exploitören bekostar eventuell flytt av ledningar.*



8. NORRTÄLJE VATTEN OCH AVFALL AB

Planbeskrivning

Enligt den planprioriteringslista som tagits fram i Norrtälje kommun (kopplat till kapacitetsbrist i ledningsnätet för spillvatten och Lindholmens reningsverk) är planen för Stjärnan 8 och 24 en av de detaljplaner som skjuts fram så att inflyttningsår blir 2029 eller när VA-kapacitet finns. Det framgår på flera ställen i planbeskrivningen men behöver även förtydligas ytterligare under avsnittet *Genomförandetid*.

Planförslaget medger ett vårdboende som inrymmer cirka 70 lägenheter eller ett bostadshus med cirka 80 lägenheter. De uppgifter NVAA tidigare fått och beräknat är ett vårdboende med 78 platser. Planen medger nu även möjlighet att bygga 80 lägenheter vilket innebär en större belastning på Lindholmens reningsverk. NVAA behöver få information gällande vilket alternativ som blir aktuellt.

De spill- och dricksvattenflöden som anges under Teknisk försörjning är inte uppdaterade för det senaste planförslaget. Flödena kommer från VA-utredningen. VA-utredningen har utgått från ett förslag på 25 lägenheter vilket är betydligt mindre än befintligt förslag.

Planbeskrivningen anger att en eller två anslutningspunkter väster/sydväst om fastigheten är möjliga. NVAA har inte godkänt två anslutningspunkter för dagvatten. Exploatören behöver utreda möjligheten för endast en anslutningspunkt som visas i figur 31 i planbeskrivningen.

På sidan 30 anges att planen ska reglera att minst 15% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig för att fördröja 50% av ett 10-minutersregn inklusive klimatfaktor, innan kommunalt dagvattensystem belastas. Norrtälje kommuns dagvattenstrategi anger att 50 % av ett 10-minuters 20-årsregn ska fördröjas på kvartersmark.

Plankarta

I plankartan bör det förtydligas hur den sekundära avrinningen av skyfallsvatten ska anordnas för att ske mot Drottning Kristinas väg. Det kan exempelvis förtydligas med höjder.

Dagvattenutredning

NVAA har tidigare kommit med synpunkter kring dagvattenutredningen. Några av dessa synpunkter är ej uppdaterade. Det gäller bland annat skyfallshanteringens koppling till ledningsnätet, takavrinningen för den västra delen av byggnaden och hantering av dagvatten vid garagedfart.

VA-utredning

VA-utredningen är utförd för ett förslag på 25 lägenheter. Utredningen behöver uppdateras enligt senaste planförslaget som medger ett vårdboende som inrymmer cirka 70 lägenheter eller ett bostadshus med cirka 80 lägenheter.

Serviser för spill- och vatten för Stjärnan 24 behöver undersökas och sannolikt dimensioneras upp.

Högtryck/lågtryckszoner för dricksvattensystemet kring exploateringen behöver undersökas.



Dagvatten

Det har tidigare varit problem med översvämningar längre nedströms i diket som dagvatten kommer anslutas till. Det behöver utredas för att inte förvärras vid exploatering av fastigheterna.

KOMMENTAR: Planbeskrivningen har uppdaterats och förtydligats gällande spill- och dricksvattenflöden, anslutningspunkt och dimensionerande regn.

Efter samrådet har kommunen utrett vidare både behovet av äldreboendeplatser och VA-kapaciteten. Utifrån projektspecifika parametrar, prognostiserande behovet av äldreboende och kommunens planprioritering har detaljplanen för Stjärnan 8 m.fl. beslutats möjlighet till anslutning till kommunalt VA innan utbyggnad av Lindholmens reningsverk. Beslutet är taget i projektet för detaljplanen och förankrats med samhällsbyggnadsdirektören och NVAA. Detta förutsatt att det är vård- eller serviceboende som byggs inom planområdet. Kommunen har beslutat att endast möjliggöra vård- eller serviceboende och ta bort möjligheten att uppföra bostäder. På grund av detta har den förlängda genomförandetiden tagits bort.

Då möjligheten att uppföra flerbostadshus inom detaljplanen tagits bort är det endast vård- eller serviceboende som är aktuellt. För att räkna ut kapacitetsbehovet utgår VA-utredningen från normvärden utifrån antal lägenheter med 2,8 personer per lägenhet. Då det kommer bo 70 personer i byggnaden kan detta översättas till cirka 25 lägenheter utifrån de dimensioneringskrav som finns. Utredningen stämmer alltså överens med planförslaget.

Anslutningspunkt har utretts vidare efter samrådet och det är endast aktuellt med en anslutningspunkt för detaljplanen. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Kommunen anser inte att det är lämpligt att fastställa markhöjder i plankartan eftersom detta kan försvåra genomförandet av planen. Plankartan säkerställer att skyfallsvatten från den östra och norra delen leds mot Drottning Kristinas väg med bestämmelsen som lyder "n₂ - Marken ska höjdsättas så att sekundär avrinning av skyfallsvatten sker mot Drottning Kristinas väg i norr".

Dagvattenutredningen har uppdaterats utifrån de synpunkter som kommit in.

Vattenflödena från planområdet kommer att minska i och med att det blir mindre hårdgjord yta inom planområdet. Däremot kommer detaljplanen påverka avrinningen då vatten från hela planområdet leds till diket efter fördröjning, genom servis och ledning, med utsläpp i diket söder om Backgatan. Dagvattenhanteringen i planförslaget uppfyller kraven på fördröjning (enligt kommunens gällande dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-12-19 § 270) innan det når det kommunala nätet. Den översvämningssituationen som har identifierats finns norr om Backgatan på grund av en underdimensionerad trumma. Dagvatten från planområdet planeras släppas ut söder om denna trumma. Vid ett skyfall blir ledningarna fulla och vatten kommer rinna till diket norr om Backgatan. Det är endast skyfallsvattnet från den västra delen av planområdet som rinner till diket, resten leds till Drottning Kristinas väg (beskrivet ovan). Med den dagvattenlösning som föreslås med växtbäddar mot Carl Bondes väg som fördröjer vattnet kommer flödena till diket inte att öka vid ett 100-årsregn utan vara något lägre än i dagsläget. Detta tar även hänsyn till en klimatfaktor på 1,25. Översvämningssituationen kommer alltså inte försämrats varken inom planområdet eller nedströms i och med detaljplanens genomförande.



9. PRIVATPERSON 1

Kvisthamra är ett område i Norrtälje med villor och radhus i ca två våningar, med Carl Bondes väg som naturlig avgränsning till gamla flygfältet med sina högre lägenhetshus. Att blanda in en så otroligt hög och stor koloss i villaområdet är inte tänkbart, utan gör om och gör rätt en låg bebyggelse i stil med andra byggnader i området. Vi kommer att överklaga detta beslut om ändring av detaljplanen om den antages.

KOMMENTAR: *Detaljplanens syfte är att ombilda fastigheterna från småindustri till vård- eller serviceboende. För att möjliggöra en fungerade verksamhet med de funktioner som krävs behöver den nya byggnaden ha tillräcklig volym.*

En möjlig verksamhet är ett särskilt boende för äldre (SÄBO). En sådan verksamhet behöver innehålla tillräckligt många vårdplatser för att driftsekonomin för verksamheten inte blir dyr och ohållbar i längden för vårdoperatören, som kan vara en kommunal eller privat aktör. Dels ska projektet ha resurser till att erbjuda den vård och service som efterfrågas och vara en fungerande arbetsplats. Samtidigt vill man inte ha ett för stort boende eftersom det kan upplevas som en institution. 70 lägenheter fördelade på 6 avdelningar som planförslaget innehåller är vanligt för moderna och nya boenden. Detaljplanen prövar därför denna volym men har utformat den för platsen så att omgivningspåverkan ska vara så liten som möjlig och att skalan ska upplevas mindre genom att vara uppbruten. Byggnaden trappar ned i höjd och smalnar av i bredd för att hantera skalförändringen mot radhusen i söder. Den gröna gården ger ett öppet och mjukt möte mot befintlig bebyggelse i öst och sydöst. Huvudbyggnadens fasadmaterial styrs till trä och/eller tegel i varma kulörer för att harmonisera med omgivningens palett. Byggnadens placering mot gatan gör att det är framför allt den egna gården som skuggas. Enligt framtagen solstudie är ljusförhållandena för grannar nästintill oförändrade.

Volymen är således ett förslag baserat på en samlad bedömning av flera intressen och behov; att skapa en högkvalitativ vårdverksamhet som ska kunna fungera långsiktigt, sol- och skuggförhållanden, trafik, trafikbuller, möte med bebyggelse i olika riktningar, form och volymsammansättning samt kommunens behov av äldrevård.

10. PRIVATPERSON 2

Besqab ska i stället för den på filmen visade häcken mot vår samfällighet uppför ett högt staket som motsvarar det vi idag har på vår samfällighet. Det kommer att förbättra avskildheten och insynen ned till våra fastigheter samt även minska ljudet från bilar och människor som vistas på gården till den planerade fastigheten.

Vi tolkar filmen som finns på kommunens hemsida och visar en kort rundvandring så som att det kommer att mynna ut en promenadväg vid vår carport som går ut till vår promenadväg utanför framsidan på våra hus. Om vi har tolkat det rätt så motsäger vi oss att en sådan promenadväg uppförs och mynnar ut i vår samfällighet.

Bullernivån från Carl Bondes väg som tas hänsyn till i detaljplanen ska även inbegripa våra fastigheter. Bullersänkande åtgärder bör vidtas för att göra ljudnivån tolerabel samt även för att säkerheten vid övergångsställen ska bli högre.

KOMMENTAR: *Det befintliga staketet/planket mot söder som ingår i samfälligheten kan bevaras. Planbeskrivningens texter och bilder har uppdaterats.*



Filmen visade en rundvandring runt planområdet som rör sig längst befintliga trottoarer och gångvägar. Detaljplanen innebär inga förändringar eller tillägg av promenadstråk runt planområdet. Planområdet innefattar en del av gång- och cykelstråket längs med Carl Bondes väg, men ingen förändring i infrastrukturen kommer ske i området i och med detaljplanen.

Detaljplanens föreslagna byggnation bedöms inte medföra en ökning av fordonsrörelser i området till den grad att marken inte är lämplig för ändamålet vård- eller serviceboende och föreslagen byggrätt. I arbete med detaljplanen under planprocessen har kommunen inte möjlighet att utreda åtgärder på mark utanför detaljplanens plangräns. För att få mer information om vart man vänder sig om man upplever störningar från befintliga vägar i sin bostad eller bostadsmiljö se kommunens hemsida: [Buller från trafik \(norttalje.se\)](http://norttalje.se)

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Solveig Lönnervall
Planarkitekt