



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2021-12-01

Detaljplan för fastigheterna Marknadshagen 15–17 med flera i Rimbo församling Ks 17-1995

### SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva förtätning av ett befintligt bostadsområde vid fastigheterna Marknadshagen 15–17. Planförslaget innebär cirka 60 nya bostäder fördelat på tre punkthus i fem våningar. De föreslagna byggnaderna placeras i mitten av planområdet, mellan de befintliga tio lamellhusen som kommer att omge punkthusen. Befintliga lamellhus bekräftas i planen.

Sammanlagt har elva yttranden kommit in.

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

### GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2021-06-23 t.o.m. 2021-08-27. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats [norrtaelje.se](http://norrtaelje.se).

### GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolnämnden

Bygg- och miljönämnden

Lantmäteriet

LFV

Länsstyrelsen i Stockholms län

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@norrtaelje.se](mailto:plan@norrtaelje.se)  
[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)



## REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Planbeskrivningens delar om dagvatten- och skyfallshantering har uppdaterats utifrån reviderad dagvattenutredning
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en text om fiberledningar tillhörande Norrtälje Energi AB
- Under rubrik Trafikbuller i planbeskrivningen har en kompletterande text om vilket prognosår som använts i bullerberäkningarna.
- Antalet brytpunkter på användningsgränsen för GC-banan i plankartan har sett över.

Andra ändringar i plankartan och planbeskrivningen

- Planområdet har minskats ner. Hästvägen i väster, stora delar av Rånäsvägen och hela parkområdet i öster har exkluderats.
- Bestämmelsen om totalhöjd har utgått då höjden begränsas både genom nockhöjd och taklutning.

## SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

### YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Vattenfall Eldistribution AB  
Lantmäteriet  
Luffartsverket  
Swedavia

### YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

#### **1. Länsstyrelsen i Stockholms län Miljökvalitetsnormer för vatten**

Utifrån nuvarande underlag bedömer Länsstyrelsen att de åtgärder som planeras inte kommer att vara tillräckliga för att miljökvalitetsnormerna (MKN) i Långsjön ska kunna följas.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen redogör för de planerade dagvattenåtgärderna och dess effekt. Kommunen redogör även för ett framräknat beting för vattenförekomsten Långsjön (Rimbo) angående fosfor på 0,6 kg P/år. Den ekologiska statusen i Långsjön är dålig och betinget är ett mått på förbättringsbehov jämfört med dagsläget. Efter den planerade exploateringen når emellertid inte planområdet upp till betinget på 0,6 kg P/år. Den planerade dagvattenhanteringen kan därmed inte anses vara baserad på ett recipientperspektiv. I stället ökar föroreningarna efter exploateringen jämfört med den befintliga situationen, även om man beaktar den planerade reningen. Detta strider således mot icke-försämringskravet i 5 kap. 4 § miljöbalken.

Mot bakgrund av ovanstående behöver kommunen visa att den planerade dagvattenhanteringen tar hänsyn till recipientperspektivet och icke-försämringskravet enligt 5 kap. 4 § miljöbalken.



### Hälsa och säkerhet - översvämningssrisk

Kommunen anger i planbeskrivningen att den planerade ombyggnationen inom Marknadshagen 15–17 inte påverkar översvämningssituationen, varken inom eller nedströms planområdet. Förtätningen sker inom det östra avrinningsområdet och ska enligt dagvattenutredningen (Sweco, 2021-06-17) inte medföra någon förändring för det västra avrinningsområdet. Att dagvatten vid skyfall leds österut till avsedda ytor är dock inte säkerställt i plankartan. Plankartan behöver kompletteras med höjdsättning eller motsvarande för att säkerställa att dagvatten vid skyfall leds till avsett område och att dagvatten inte leds mot byggnader inom eller utanför planområdet.

**KOMMENTAR:** *Planområdesgränsen har reviderats till antagandet. Till största del har mark som tidigare var planlagd som allmän platsmark (gata och park) utgått ur planen då inga ändringar av dessa områden avsågs genomföras. Dagvattenutredningen har uppdaterats utifrån den nya planområdesgränsen och beräkningarna samt åtgärdsförslag har reviderats.*

*Den föreslagna systemlösningen för dagvattenhantering innebär att belastningen från planområdet kommer att minska med cirka 0,4 kg fosfor per år efter exploatering. Då planområdet minskat i omfattning mellan granskning och antagande har också fosforbetinget minskat från cirka 0,6 till cirka 0,38 kg/år. Med genomförande av föreslagna dagvattenåtgärder uppnås fosforbetinget och därmed bedöms den planerade ombyggnationen bidra till att miljö kvalitetsnormerna för recipienten Långsjön kan uppnås.*

*Skyfallsberäkningarna har även de reviderats inför antagandet. Avledningsstråken ut ur planområdet, öster- och västerut i enlighet med dagvattenutredningen har säkerställts i plankartan genom att markhöjder har reglerats.*

## 2. Norrtälje Energi AB

De synpunkter avseende elnät och fjärrvärme som Norrtälje Energi AB lämnat genom yttrande under samrådsprocessen har tagits i beaktande.

Norrtälje Energi AB informerade även i yttrandet om att bolaget har fiber i berört område. I detaljplanebeskrivningen står dock inget om detta.

Vi vill därför återigen vara tydliga med att Norrtälje Energi AB har fiber till berörda fastigheter.

Och så länge exploatören bekostar eventuellt behov av ledningsflytt även för Norrtälje Energi ABs fiber har vi dock inga ytterligare synpunkter än de som tidigare kommunicerats.

**KOMMENTAR:** *Planbeskrivningar har uppdaterats med en text om att Norrtälje Energi AB har fiber till berörda fastigheter.*

## 3. Region Stockholm Trafikförvaltningen



I samrådsredogörelsen beskriver Norrtälje kommun att yta för eventuellt framtida busstrafik på Rånäsvägen finns inom detaljplaneförslaget. Region Stockholm önskar fortsatt att detta lyfts in i planbeskrivningen.

**KOMMENTAR:** *Sedan granskningen har planområdesgränsen reviderats och Rånäsvägen ingår inte längre i detaljplanen. Med anledning av det kommer planbeskrivningen inte uppdateras med denna text.*

#### 4. Trafikverket

Trafikverket hänvisar till tidigare yttrande i samrådsskedet och lägger därtill följande.

##### **Trafikalstring**

I den kapacitetsutredning som genomförts kan Trafikverket konstatera att prognosticerad trafik på 9000 fordon per dygn utgår från prognos för år 2030. Trafikverket anser att kapacitetsutredningen bör använda siffror för basprognosår 2040, istället för 2030. Ett scenario med 9000 fordon per dygn kan anses vara i samma nivå med prognosticerad trafik 2040 utan kommunala exploateringar. Kapacitetsutredningen bör dock även beakta exploateringens trafikstring ihop med trafikciffror för basprognosår 2040.

##### **Dagvatten**

Trafikverket har granskat den dagvattenutredning som utförts efter samrådsskedet. I dagvattenutredningen anges det att recipienten är Långsjön, vilket innebär att vatten förr eller senare kan behöva ledas under väg 77. Det framgår däremot inte tydligt hur det är tänkt att avvattningen kommer att fungera nedströms. Trafikverket anser att följande förtydliganden behövs: Hur och var kommer vattnet ledas under väg 77 vid skyfall? Finns det tillräcklig kapacitet för ett 100-årsflöde? Samt finns det risk för att vatten trycks upp ur dagvattenledningen i närheten av väg 77 vid skyfall?

##### **Buller**

Trafikverket hänvisar fortsatt till tidigare yttrande där det framfördes att prognosticerad trafik för basprognos 2040 ska vara utgångspunkt. Utredningen har justerats men året som kartbilagorna i bullerutredningen hänvisar till är fortfarande angivna för år 2038b, medan den löpande texten hänvisar till 2040 som prognosår. Prognosåret måste ändras i kartbilagorna till år 2040 om det är det året som används i beräkningarna.

I plankartan framgår inte uteplatsernas orientering i förhållande till de planerade husen. Det ska framgå i planbestämmelserna att uteplatser placeras så att riktvärdena för buller klaras, dvs 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå, i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

**KOMMENTAR: Trafikalstring** Kommunen och Trafikverket har efter granskningen kommit överens om att kapacitetsutredningen inte behöver uppdateras då exploateringen bedöms bidra till en mycket liten ökning av trafik.

**Dagvatten** I dagvattenutredningen har ett 100-års regn med klimattfaktor studerats. Vid ett 100-års regn kommer ledningsnätet att vara fullt, då ledningarna inte är



*dimensionerade för så stora flöden. Vid ett 100-års regn kommer det vatten inom planområdet som inte får plats i ledningsnätet avrinna ytligt på marken västerut till ett instängt område vid Nybodavägen samt österut, över Rånäsvägen, och vidare till ett instängt område i Skarsjöparken. Dessa områden avvattnas vidare mot recipienten Långsjön först vid större nederbördsmängder än ett 100-års regn. Större regn än 100-års regn med klimatfaktor har inte utretts i detaljplanen. Sammanfattningsvis avrinner inte vatten ytligt på marken från planområdet mot Väg 77 vid ett 100-års regn med klimatfaktor.*

*Norrtälje kommun vill hänvisa Trafikverket till det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Rimbo 2050, som är ute på samråd till 30 november 2021. I den fördjupade översiktsplanen studeras översvämningssituationen vid skyfall för tätorten i ett större sammanhang.*

**Buller** *Det är prognosår 2040 som används i beräkningarna. Kommunen gör dock bedömningen att årtalet på bullerkartorna inte behöver uppdateras då resultatet fortsatt blir korrekt. Planbeskrivningen har kompletterats med en text om detta.*

*Enligt de bullerkartor tillhörande Bullerutredningen finns möjlighet att anordna uteplats som uppfyller de riktvärden som finns i Förordningen (2015:216). Således behöver inte uteplatsernas orientering fastställas i plankartan.*

## **5. Bygg- och miljönämnden**

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

Miljö- och hälsoskyddsfrågor:

- Dagvattenutredningen behöver uppdateras för att redovisa förbättrade förslag på reningsåtgärder. De ska vara tillräckliga för att inte riskera att detaljplanens antagande medför att miljökvalitetsnormerna för vatten för Rimbo-Långsjön inte kan uppnås.

Gestaltning- och övriga PBL-frågor:

- Antalet brytpunkter på användningsgränserna för den genomgående gång- och cykelvägen behöver ses över. Många brytpunkter försvårar och fördyrar framtida fastighetsreglering.
- Nordvästra hörnet innehåller ny vändplan, en del av den gamla lilla vändplanens planbestämmelse kommer att vara kvar utanför det nya planområdet. Detta bör ses över.

**KOMMENTAR:** *Dagvattenutredningen har till antagandet uppdaterats och i plankartan har tillräcklig yta avsatts för att möjliggöra tillräckliga reningsåtgärder för att uppnå miljökvalitetsnormerna.*

*Antalet brytpunkter på användningsgränsen för GC-banan har setts över.*

*Planområdesgränsen har till antagandet reviderats och den nya vändplanen har utgått.*

## **6. Naturskyddsföreningen Roslagen**

Vi i Naturskyddsföreningen Roslagen har tagit del av handlingarna gällande detaljplanen för Marknadshagen 15–17 m fl i Rimbo församling och vi ställer oss



positiva till att ny bebyggelse anläggs på redan exploaterad mark, med närhet till skola, förskola, kommunikationer etcetera. Att förtäta tätorter är ett hållbart sätt att utveckla staden. Detta är en viktig del i kommunens utveckling, men det ska inte ske genom att man tar bort värdefulla naturvärden och ytor för rekreation. Med hänvisning till ovanstående och den naturvärdesinventering som har gjorts 2018 och den åldersbestämning av tallarna från 2019, så anser vi att barnens upplevelser i den nära naturen ska värnas och att de tallar som finns i planområdet bör bevaras för framtiden. Några av de tallar, men också en del ekar, som nämns som särskilt skyddsvärda ligger i direkt anslutning till den yta där de tre punkthusen ska byggas. Enligt naturvärdesinventeringen har två av tallarna spår av den rödlistade skalbaggen reliktböck.

Vi anser att kommunen bör värna de skogspartier som finns kvar i området och skapa en plan för att gynna och utveckla naturvärden och rekreation. Tillgängligheten för allmänheten kan exempelvis förbättras genom att en trappa och en stig skapas upp till vattentornet från den branta norra sidan. Skötseln av gräsytor och vägkanter i området kan anpassas för att gynna bin och andra pollinatörer, genom att delar av gräsytona anläggs som blommande mager mark och slåstras sent. Andra delar av ytorna ska givetvis också syfta till lek och rekreation.

**KOMMENTAR:** *De två tallar som har spår av reliktböck är försedda men en planbestämmelse som förhindrar fällning av träden om de inte utgör en risk med anledning av sjukdom eller skada.*

*Inget av skogspartierna berörs av detaljplanen.*

## 7. Norrtälje vatten och avfall AB

### Norrtälje vatten och avfall AB:s bedömning

#### Va-huvudmannens förutsättningar

Ytorna inom allmänna platsmarken bedöms tillräckliga för Va-huvudmannens ytbehov för att ansluta den nya fastigheten.

#### Övrigt

Planhandlingarna beskriver att intentionen är att avleda ett 100-årsregn ytligt från det östra avrinningsområdet till Skarsjöparken (Björkebo torrlägningsföretag). Det framgår inte om det finns några begränsningar inom tillståndet för markavvattningsföretaget gällande flöden eller om styrelsen för markavvattningsföretaget har godkänt att ytligt avledande av vatten medvetet ska ledas in i markavvattningsföretaget.

Norrtälje kommun har en hydraulisk modell för Rimbo tätort men exploateringen är inte inkluderad i den. Den visar att med dagens förutsättningar översvämmas både Rånäsvägen och förskolan när vattnet ytligt avleds mot Skarsjöparken. Den bekräftar även att planområdet leder vatten ytligt mot både byggnader längs Nybodavägen och Hästvägen. Sweco som gjort dagvattenutredningen rekommenderar en detaljerad undersökning för att utreda eventuella nödvändiga åtgärder för skyfallshantering med hänvisning till Länsstyrelsens Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall (2018:5).



NORRTÄLJE  
KOMMUN

Inom planområdet uppstår översvämningar in mot flera byggnader enligt både Swecos lågpunktskartering och kommunens hydrauliska modell. Dessa byggnader bekräftas med byggrätter men utan regleringar som skyddar framtida nya byggnader eller befintliga byggnader i nedströmsliggande område från snarlika skador.

**KOMMENTAR:** *Det har pågått en process gällande upphävande av markavvattningsföretaget. Enligt domslut från mark- och miljödomstolen 2021-11-24 (Mål nr M 4936-21) har torrlägningsföretaget upphört.*

*Sweco har i sin dagvattenutredning bedömt att planområdet inte ger upphov till försämrade förutsättningar utanför planområdet vid skyfall.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Erika Mickelsson  
Planarkitekt