



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2022-11-22

Detaljplan för fastigheterna Sparven 1-5 och del av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje

Ks 18-1601

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att pröva möjligheten att ersätta befintliga stadsvillor på fastigheterna Sparven 1-5 med flerbostadshus. Sammanlagt möjliggörs cirka 85 lägenheter fördelat på tre flerbostadshus i tre till fem våningar, med en gård som underbyggs med parkeringsgarage. Planförslaget möjliggör även för centrumverksamhet i entréplanet. Upplandsgatan (Tälje 3:1) planläggs som allmän gata.

Sammanlagt har 9 yttranden kommit in.

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2021-11-02 t.o.m. 2021-11-26. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtaelje.se.

GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolenämnden	Region Stockholm Trafikförvaltningen
Bygg- och miljönämnden	Roslagens Naturskyddsförening
Lantmäteriet	Roslagens Ornitologiska förening
LFV	Skanova
Länsstyrelsen i Stockholms län	Swedavia AB
Norrtälje Energi AB	Vattenfall Eldistribution AB
Norrtälje vatten och avfall AB	Fastighetsägare enligt förteckning

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

Nya planbestämmelser:

- Planbestämmelsen [f₅] samt [(f₅)] med avseende på buller har lagts till plankartan: *För lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida så att riktvärdena i gällande trafikbullerförordning uppnås.*
- Planbestämmelsen [V₁] samt [(V₁)] med avseende på reglering av buller har lagts till plankartan: *Enkelsidiga lägenheter ska vara högst 35 kvm så att riktvärdena i gällande trafikbullerförordning uppnås.* Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring tillkomna planbestämmelser.

Revidering av plankartan samt planbestämmelser:

- En egenskapsgräns läggs till så att plankartan överensstämmer med planbeskrivningen samt utförandebestämmelserna [b₃] och [b₄].
- Plankartan justeras med avseende på parenteser runt sekundär användning. Parentes läggs till egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd.
- Planbestämmelse med avseende på minsta frihöjd har reviderats: *Minsta frihöjd över allmän gång- och cykelbana är 3,2 meter under utkragande byggnadsdel.*
- Planbestämmelsen [f₄] samt [(f₄)] har reviderats: *Inglasning av balkonger ska vidtas i den omfattning som krävs för att klara riktvärdena för ljudnivåer vid fasad.*
- Planbestämmelsen GATA₁ har reviderats: *GATA₁ Gata minst 3,2 m under (B₁).*
- Planbestämmelsen (B₁) har reviderats: *Bostäder minst 3,2 m över GATA₁*
- Planbestämmelsen [f₂] samt [(f₂)] har reviderats: *Balkong och burspråk samt andra byggnadsdelar får kraga ut maximalt 0,7 meter från fasadliv längs med Roslagsgatan.*
- Planbestämmelsen [f₃] samt [(f₃)] har justerats: *Balkong får kraga ut maximalt 2 meter från fasadliv längs med Upplandsgatan.*
- Planbestämmelsen Bullerskyddsåtgärder har reviderats: *Bullerskyddsåtgärder ska vidtas i den omfattning som krävs så att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasad uppnås i enlighet med gällande trafikbullerförordning.*
- Planbestämmelsen [b₄] har reviderats: *Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker söderut mot Upplandsgatan.*
- *Högsta nockhöjd har även lagts till i den nordöstra delen av planområdet.*
- *Planområdesgränsen i väster mellan sparven 3 och 5 har justerats för att följa grundkartan.*

Revidering av planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration med förslagna dagvattenåtgärder inom planområdet. I illustrationen framgår möjliga placeringar av föreslagna växtbäddar och svackdiken.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning i avsnitten FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA samt KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.



- Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet KOMMUNALA BESLUT gällande plankostnadsavtalet eftersom planområdet endast omfattades av fastigheterna Sparven 3-5 vid tecknande av plankostnadsavtalet. Under planarbetet utökades planområdet med Sparven 1-2.
- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken GATUSTRUKTUR med en tydligare beskrivning av frihöjden över gatan.
- I planbeskrivningen har framsidan uppdaterats med den nya områdesgränsen för planområdet.
- Planbeskrivningen har reviderats under avsnittet MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN
- Planbeskrivningen har reviderats under avsnittet EKONOMISKA KONSEKVENSER
- Planbeskrivningen har reviderats under avsnittet SERVITUT
- Flygbild som visar befintlig bebyggelse har uppdaterats till att omfatta det nya planområdet.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Norrtälje Energi AB
Vattenfall Eldistribution AB

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende människors hälsa; buller. Kommunen behöver inför antagandeskedet införa tydliga planbestämmelser som säkerställer att riktvärdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan klaras.

Hälsa och säkerhet – buller

Planområdet är utsatt för buller från vägtrafik. Länsstyrelsen vidhåller synpunkterna i samrådet avseende reglering av skyddsåtgärder och utformning på plankartan.

Kommunen behöver ändra formuleringen för planbestämmelserna f4 och (f4). Balkongerna där bullerskyddsåtgärderna föreslås och behövs enligt bullerutredningen och planbeskrivningen vetter inte mot Roslagsgatan, utan mot sidogator.

Kommunen har infört en generell bestämmelse om bullerskyddsåtgärder. Länsstyrelsen anser dock att en planbestämmelse behöver införas för utformning av lägenheter som har en fasad där riktvärde 60 dBA överskrids. Det behöver där antingen säkerställas att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids eller att enkelsidiga lägenheter får vara högst 35 kvadratmeter.



KOMMENTAR: Planbestämmelsen [f₄] samt [(f₄)] har reviderats: Inglasning av balkonger ska vidtas i den omfattning som krävs för att klara riktvärdena för ljudnivåer vid fasad.

Planbestämmelsen [f₅] samt [(f₅)] med avseende på buller har lagts till plankartan: För lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida så att riktvärdena i gällande trafikbullerförordning uppnås.

Planbestämmelsen [V₁] samt [(V₁)] med avseende på reglering av buller har lagts till plankartan: Enkelsidiga lägenheter ska vara högst 35 kvm så att riktvärdena i gällande trafikbullerförordning uppnås.

2. Lantmäteriet

PLANKARTAN

Egenskapsbestämmelsen om högsta nockhöjd knuten till (B1) bör i plankartan anges inom parentes.

PLANBESKRIVNING

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaneområdet att gjorts mindre sedan samrådsskedet, men det ser ut som en liten del av Sparven 2 omfattas av detaljplan akt 0188-B17, detta bör i sådana fall framgå i beskrivningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET

I tabellen på sidan 41 står det att Sparven 3-5 ska sammanläggas. Om tanken är att fastigheterna ska bilda en fastighet genom sammanläggning är det inte möjligt. Ett krav för att sammanläggning ska kunna genomföras är att samtliga fastigheter har samma ägare. Sparven 3 och 4 ägs av H-huset SBS AB och Sparven 5 ägs av Casobo Utvecklings AB.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

KOMMUNALA BESLUT

I avsnittet på sidan 7 står det att "... detaljplan för fastigheterna Sparven 3-5.". Detaljplanen omfattar även Sparven 1 och 2.

KOMMENTAR: Planområdesgränsen i väster mellan sparven 3 och 5 har justerats för att följa grundkartan.

Plankartan justeras med avseende på parenteser runt sekundär användning. Parentes läggs till egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd.

Kommunen gör bedömningen att Sparven 2 inte omfattas av detaljplan akt 0188-B17.



Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning i avsnitten FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR samt KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.

Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet KOMMUNALA BESLUT gällande plankostnadsavtalet eftersom planområdet endast omfattades av fastigheterna Sparven 3-5 vid tecknande av plankostnadsavtalet. Under planarbetet utökades planområdet med Sparven 1-2.

3. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden bör göras av planhandlingarna innan detaljplanens antagande:

Balkonger där bullerskyddsåtgärder föreslås och behövs för att klara bullerkraven vetter inte mot Roslagsgatan som det anges i planbestämmelserna utan mot sidogator, vilket behöver korrigeras.

Planbestämmelse F4

Inglasning av balkonger som krävs för att klara bullervärden ska utföras för att klara riktvärdena för ljudnivå vid fasad. Endast tillåtet tas bort.

Planbeskrivningen bör kompletteras med en illustration med förslag på dagvattenhanteringen inom planområdet där möjliga placeringar av föreslagna växtbäddar och svackdiken framgår (se tex dagvattenutredning figur 14, sid 20).

I planbestämmelsen GATA1 Gata under 3,2 m under (B1) finns upprepning i bestämmelsen som gör den otydlig.

I planbestämmelsen (B1) Bostäder över 3,2 m över GATA1 finns upprepning i bestämmelsen som gör den otydlig.

I planbestämmelsen f1 gäller längs Roslagsgatan men är inte med i samtliga egenskapsområden. Om det gäller för hela sträckan måste bestämmelsen stå med i samtliga egenskapsområden längs gatan.

Angående frihöjd över gata så framgår det inte på plankartan vilken typ av gata det är (gång och cykelbana eller körbana), vilket gör att det inte går att säga vilken lägsta frihöjd det ska vara över gata.

Till följd av gjorda ändringar och kvalitetsförbättringar i grundkartan som gjorts sedan detaljplanens samrådskede, där tidigare detaljplan har tolkats om att följa fastighetsgränsen, har en mindre avvikelse påträffats. Fastighetsgränsen mellan och längs med Sparven 3 och 5 är tolkade och har en uppskattad noggrannhet på ca 25 cm.

KOMMENTAR: Planbestämmelsen [f₄] samt [(f₄)] har reviderats: Inglasning av balkonger ska vidtas i den omfattning som krävs för att klara riktvärdena för ljudnivåer vid fasad.

Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration med förslagna dagvattenåtgärder inom planområdet. I illustrationen framgår möjliga placeringar av föreslagna växtbäddar och svackdiken.



Planbestämmelsen GATA₁ har reviderats: GATA₁ Gata minst 3,2 m under (B₁)

Planbestämmelsen (B₁) har reviderats: Bostäder minst 3,2 m över GATA₁

*Planbestämmelsen f₁ gäller endast i det egenskapsområde den är placerad.
Planbestämmelse med avseende på minsta frihöjd har reviderats: Minsta frihöjd
över allmän gång- och cykelbana är 3,2 meter under utkragande byggnadsdel.*

*Planområdesgränsen i väster mellan sparven 3 och 5 har justerats för att följa
grundkartan.*

4. Region Stockholm Trafikförvaltningen

Under samrådet lyfte Trafikförvaltningen risken för lågfrekvent buller från busstrafik, vilket kan orsaka störning till omgivningen. Norrtälje kommun svarade i samrådsredogörelsen att kommunen inte ser några risker för lågfrekvent buller inom planområdet. Planbeskrivningen är till granskningen inte uppdaterad med en beskrivning avseende lågfrekvent buller enligt trafikförvaltningens önskemål under samrådet. Trafikförvaltningen menar återigen att detta bör beskrivas i planbeskrivningen.

Till granskningen har bestämmelsen f₄ tillkommit; "Inglasning av balkonger som vetter österut mot Roslagsgatan är endast tillåtet om det krävs för att klara riktvärdena för ljudnivåer vid fasad." Trafikförvaltningen ser positivt på detta förtydligande för att säkerställa riktvärdena för ljudnivåer vid fasad. Trafikförvaltningen noterar dock att sovrum är illustrerade närmast Roslagsgatan på bullerkartorna, sida 29 och sida 30, i planbeskrivningen. Trafikförvaltningen vidhåller tidigare ståndpunkt gällande att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls i sovrum.

KOMMENTAR: Kommunen ser inte ett behov av att beskriva lågfrekvent buller då riktvärdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och de ändringar som presenterades i förordningen 2017:359 uppnås.

Planbestämmelsen [f₅] samt [(f₅)] med avseende på buller har lagts till plankartan: För lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida så att riktvärdena i gällande trafikbullerförordning uppnås.

Planbestämmelsen [V₁] samt [(V₁)] med avseende på reglering av buller har lagts till plankartan: Enkelsidiga lägenheter ska vara högst 35 kvm så att riktvärdena i gällande trafikbullerförordning uppnås.

Kommunen gör bedömningen att riktvärdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och de ändringar som presenterades i förordningen 2017:359 uppnås. Buller i inomhusmiljö regleras i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd kap 7. Ljudnivåer inomhus ska klara kraven i Boverkets Byggregler, BBR oavsett ljudnivå utomhus, kommunen gör bedömningen att ett detaljerat förslag över rumsfördelningen inte är en fråga att reglera i detaljplanen.



5. 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. 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 Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00.

KOMMENTAR: Kommunen noterar synpunkten.

6. Norrtälje vatten och avfall AB

Va-huvudmannens förutsättningar

Va-huvudmannens behov inom planområdet är hanterat då ett u-område finns i södra delen av planområdet ifall en fastighetsindelning sker i framtiden som kräver att Va-huvudmannen upprättar en förbindelsepunkt i den direkta närheten till den västra byggrätten inom planområdet.

Övrigt

Plankarta

Det finns en risk att delar av området som har egenskapen b3 har svårt att leda dagvatten västerut ytlades om de planerat att en del av kvartersmarken ska vara i gatunivå. Detta överensstämmer inte rinnpilarna i figuren i planbeskrivningen (s. 36).

Skyfall

Länsstyrelsen i Stockholm rekommenderar att riskerna från ett skyfall och avhjälpande åtgärder utreds i planarbetet. Avsteg från rekommendationerna ska motiveras genom exempelvis riskbedömningar, utredningar eller karteringar. Om en detaljplan riskerar att bidra till att ett närliggande område översvämmas behöver både konsekvenserna och riskreducerande åtgärder redovisas. Om det kvarstår risker som inte hanterats ska dessa också redovisas.

Planhandlingarna beskriver att intentionen är att avleda ett 100-årsregn ytligt från planområdet via Roslagsgatan och Vegagatan till Norrtäljeviken. Detta beskrivs i planbeskrivningen (s. 31) som hänvisar till en rapport tillhörande Norrtäljes fördjupade översiktsplan. I samtliga handlingar förutsätts det att Roslagsgatan leder skyfallet till Vegagatan som ska ha möjligheter att leda skyfallet vidare ytligt genom hamnen till Norrtäljeviken. Dock visar figuren nedan att Vegagatan saknar möjlighet att leda skyfallet ytligt genom hamnen till Norrtäljeviken utan större vattenansamlingar skapas istället varför frågan om en säker avledning vid ett skyfall kvarstår.

Utförandebestämmelserna b3 och b4

Det finns en risk att generella regleringar är svåra att följa i utförande och vid tillsyn. Innergården är beroende av att svackdiket har tillräcklig kapacitet för att avleda skyfallet som uppstår inom området och det som rinner in i området utan att uppdämning uppstår. Om exempelvis en trumma eller annan begränsande åtgärd



uppförs i diket för att göra innergården mer tillgänglig finns risk att eventuell lutning inom gården blir otillräcklig på grund av uppdämmande volymer inom innergården.

Framkomlighet för räddningstjänsten vid ett skyfall behöver säkerställas vilket i dagsläget är oklart. Det enda underlaget som beskriver skyfallssituationen utanför planområdet är en rapport tillhörande Norrtäljes fördjupade översiktsplan. I rapporten är det tydligt att dess metodik inte kan uppskatta vattendjup, strömningshastighet eller flöde i rinnvägarna (s. 6). Något som är nödvändigt för att bedöma om en väg är framkomlig under ett skyfall.

KOMMENTAR: *En egenskapsgräns läggs till så att plankarta överensstämmer med planbeskrivningen samt utförandebestämmelserna b₃ och b₄. I dagvattenutredningen framkommer det att detaljplanen inte bidrar till ökade risker för översvämning nedströms planområdet.*

Kommunen gör en samlad bedömning av det som framkommit i detaljplanens dagvattenutredning och skyfallskarteringen framtagna i Fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad 2050. Kommunen bedömer att framkomligheten vid ett skyfall är säkerställd för räddningstjänst.

7. Brf Sparven i Norrtälje

Våra synpunkter har inte blivit tillgodosedda. Frågan om förbindelse till Sparven 6 bakgård har intygats att sådan ska finnas för Roslagsgatan 27 A. Fråga som inte förtydligats är om möjlighet för brandbilar att ta sig in och göra räddningsinsatser till balkonger. Förtydligande om detta behövs.

Vad gäller grundvatten för Sparven 6 så är det kanske en fråga för byggherren, då det är densamma som för Sparven 1-5. Eftersom det finns problem för Sparven 6 tycker vi att det kan vara lämpligt att ta med detta vid kapaciteten vid nybyggnation på granntomten.

KOMMENTAR: *Kommunen gör bedömningen att räddningstjänsten har tillträde till Sparven 6 då avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnaden på fastigheten Sparven 6 ligger inom 50 meter. Möjlighet finns att bära in bärbara stegar från uppställningsplats med räddningstjänstens fordon till innergården från den norra delen av fastigheten Sparven 6 vid Kråkrinken.*

Byggherren är medveten om behovet av täta konstruktioner vid genomförandet. Mätning av grundvattennivåer har genomförts. I utredningen görs bedömningen att det är troligt att det finns relativt god grundvattentillströmning inom området. Vid kommande schaktarbete kommer ytligt grundvatten troligen behövas pumpas för att schaktområdet inte ska fyllas med vatten. Grundvattennivåerna bör förhålla sig till topografin.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Hanna Lindblom
Planarkitekt