



NORRTÄLJE
KOMMUN

Detaljplan för fastigheten Stjärnan 8 med flera i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING 2023-10-16

Ks 20–93



© 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.

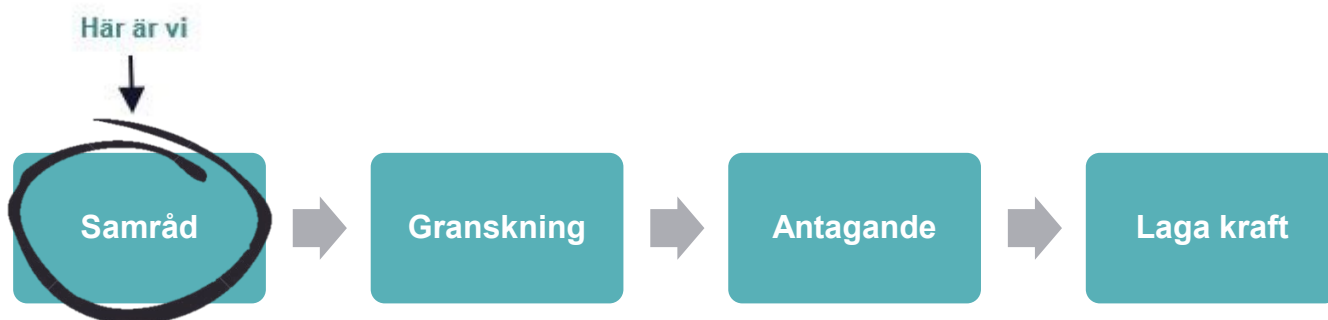
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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 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, 2021-06-14
- Illustrationsplan

UTREDNINGAR

- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2023-09-15
- Dagvattenutredning, Geoveta, 2023-03-31
- Grundvattennivå, Geoveta, 2022-11-24
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoveta, 2021-12-22
- Sol- och skuggstudie, A-sidan, 2022-03-21
- Trafikutredning, Norrtälje kommun, 2020-11-11
- VA-utredning, Dämningsverket, 2021-06-30



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	6
LÄGE OCH AREAL.....	6
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
RUFS 2050.....	7
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN	7
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	8
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	9
RIKSINTRESSEN	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
NATURMILJÖ.....	11
VATTEN	11
MARK	14
STÖRNINGAR	15
KULTURMILJÖ	15
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	16
GATOR OCH TRAFIK.....	18
SOCIALA ASPEKTER	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	20
PLANFÖRSLAGET	22
NY BEBYGGELSE	22
GATOR OCH TRAFIK.....	28
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	29
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING	33
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	36
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN	36
GENOMFÖRANDETID.....	36
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING	36
TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN.....	37
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	37
MILJÖKONSEKVENSER	37
HÄLSA OCH SÄKERHET	38
STADS- OCH LANDSKAPSBILD	41
SOCIALA KONSEKVENSER.....	41
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	42
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	43
AVTALSFRÅGOR	44
EKONOMISKA KONSEKVENSER	44



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen startades 2020-09-09 då kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget. Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.

Syfte

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 vårdboende eller bostadsändamål. Ny bebyggelse ska anpassas till angränsande bebyggelse och bidra med en stadsmässighet för området.

Huvuddrag

Planförslaget innebär en förtätning av bostäder inom tätortsområde i nära anslutning till Norrtälje innerstad med god kollektivtrafikförsörjning och tillgång till service. Den föreslagna utvecklingen ligger i linje med kommunens utvecklingsplan för Norrtälje stad (2004). Enligt utvecklingsplanen ligger planområdet inom "Bebyggelseområde, huvudsakligen bostäder" och gränsar till ytterstadsområdet "Flygfältet/Sportcentrum" där bebyggelseutveckling av bostäder ska ge ett starkare samband med stadskärnan.

Planområdet angränsar till bostadsbebyggelse i alla väderstreck och anses därför lämpa sig väl för bostadsbebyggelse. Angränsande fastighet i väst innehåller bostadsbebyggelse i fem våningar, vilket har varit en utgångspunkt i föreslagen höjd på byggnaden. Föreslagen bebyggelse omfattar ett flerbostadshus med i huvudsak fyra våningar, med en central del i fem våningar och en nedtrappning till tre våningar i söder. Planförslaget medger ett vårdboende som inrymmer cirka 70 lägenheter eller ett bostadshus med cirka 80 lägenheter. Huset är placerat längs Carl Bondes väg för att på ett respektfullt sätt möta angränsande bebyggelse och tillföra stadskvalitéer till Carl Bondes väg som ett tydligare definierat gaturum.

Figur 1 - Illustrationsplan för planförslaget (Mijo arkitekter, 2023)





MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör främst fastigheten Stjärnan 8 och Stjärnan 24 som ägs av Besqab AB (Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB och Besqab Stjärnan 8 i Norrtälje AB). Fastigheterna är tillsammans ungefär 3100 m². I väst och norr innefattar planområdet ungefär 400 m² mark tillhörande Norrtälje kommun, delar av fastigheterna Tälje 4:60 och Tälje 5:47.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RUFS 2050

Enligt "RUFS 2050 - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen" ska merparten av all nybyggnation av bostäder ske i centrala och kollektivtrafiknära lägen. Föreslagen exploatering är lokaliserad till ett centralt och kollektivtrafiknära område och överensstämmer därför med RUFS.

I RUFS 2050 ligger planområdet inom ett så kallat strategiskt stadsutvecklingsläge, det högst prioriterade bebyggelseläget i kommunen. Strategiska stadsutvecklingslägen bör planeras för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö.

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN

Exploateringen ligger i linje med "Översiktsplan 2040" (antagen 2013-12-09) och enligt "Utvecklingsplan för Norrtälje stad" (antagen 2004-03-29) ligger området inom "Bebyggelseområde huvudsakligen bostäder". Kompletteringar och förnyelse av befintliga områden ska göras med hänsyn till de kvaliteter som är specifika för respektive område. Bostadsområdenas kontakt med stadskärnan, innerstaden och omgivande grönområden ska på olika sätt stimuleras.

Väster om Carl Bondes väg anger utvecklingsplanen området som "ytterstadsområden". Här planerar kommunen att kombinera sport och bostäder och utveckla ett starkare samband med stadskärnan och innerstaden.

I det pågående arbetet med ny fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad har området för aktuell detaljplan samma användning som gällande användning i Utvecklingsplan för Norrtälje stad (2004).



Figur 3 – RUFS 2050, Översiktsplan 2040 och Utvecklingsplan.



DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

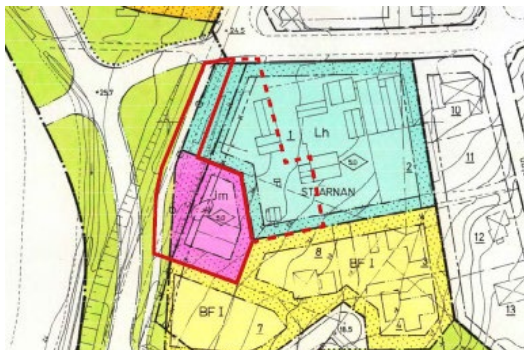
GÄLLANDE DETALJPLANER

Underliggande planer för planområdet är:

”Stadsplan för del av kv. Stjärnan, kv. Stormhatten och del av Tälje 4:60” (laga kraft 1981-08-17), medger inom aktuellt planområde småindustri och handelsträdgård med högsta byggnadshöjd på fem meter samt gata och park eller plantering. Planen har ingen begränsning i genomförandetid.

”Stadsplan för kv. Spetsen, Stjärnan och Skördemannen” (laga kraft 1962-10-08) och ”Stadsplan för delar av Tälje 4:60 och kv. Stormhatten” (antagen 1987-01-13), medger inom aktuellt planområde allmän plats och gata, i båda planer i huvudsak Drottning Kristinas väg.

”Detaljplan för fastigheten Stjärnan 24” (laga kraft 2010-07-20), medger småindustri och kontor. Högsta tillåtna byggnadshöjd är sju meter för huvudbyggnad och tre meter för uthus. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnaden (e₁) är 600 kvm och för uthus (e₂) 100 kvm. Detaljplanen innehåller även ett störningsskydd (m₁) som säger att verksamheten inte får vara störande för bostäder i omgivningen. Genomförandetiden för detaljplanen Stjärnan 24 är tio år från den dag planen vann laga kraft och gick därmed ut 2020-07-20.



Figur 4 - Vänster bild: Stadsplan för del av kv. Stjärnan, kv. Stormhatten och del av Tälje 4:60. Området som berör detta planområde är markerat med röd linje. Streckad röd linje visar hela planområdet.



Figur 5 - Höger bild: Detaljplan för fastigheten Stjärnan 24. Området som berör detta planområde är markerat med röd linje. Streckad röd linje visar hela planområdet.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde berörs inte av strandskydd.



KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsekontoret fick in en ansökan om ändring av detaljplan för fastigheterna Stjärnan 8 och 24 i Norrtälje kommun i februari 2017. Ett positivt planbesked gavs av Kommunstyrelsekontoret på delegation den 2 juni 2017.

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 miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966).

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska en 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 gjort en samlad bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Underlag för denna bedömning biläggs planhandlingarna (Norrtälje kommun, 2021) och har samråtts med länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade 2021-06-14 att de delar kommunens bedömning.

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



RIKSINTRESSEN

Det finns inga riksintressen eller övriga särskilda markanvändningsintressen inom planområdet. Riksintresse för samlade kultur- och naturvärden ligger cirka 150 meter öster om planområdet. Riksintresset berör kustområdet som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området enligt 4 kap, 1, 2 & 4 §§ i miljöbalken. Det rörliga friluftslivets intresse ska särskilt beaktas, enligt länsstyrelsens beskrivning av riksintresset.

Riksintressets samlade kultur- och naturvärden bedöms inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Detaljplanen ligger i ett tätbebyggt område på redan ianspråktagen mark och anpassas efter omkringliggande bebyggelse, vilket innebär att detaljplanen inte påverkar de natur- och kulturvärden som finns inom riksintresset eller det rörliga friluftslivet. Inga för riksintresset viktiga vypunkter eller spridningssamband påverkas av planförslaget.



Figur 6 - Riksintresse för samlade kultur- och naturvärden (Norrtälje kommuns webbkarta) i gråmarkerat område. Planområde markerat med röd prick.



FÖRUTSÄTTNINGAR

NATURMILJÖ

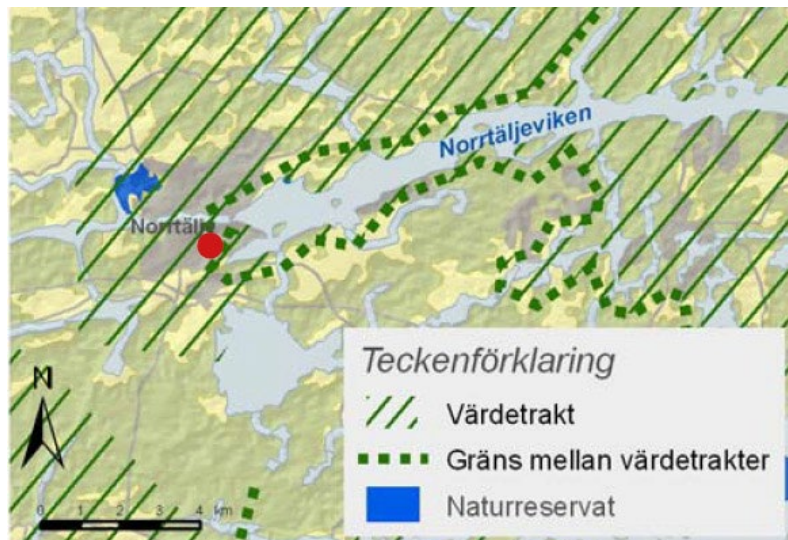
MARK OCH VEGETATION

Planområdet är idag till största del hårdgjort i form av asfalt och bebyggelse utan gröna tak eller liknande, med mindre grus- och gräsytor som sträcker sig längs planområdets södra gräns. Marknivåerna inom planområdet är relativt flacka med en liten sluttning söderut. Marknivån skiljer sig cirka 3 meter mellan den högsta och den lägsta punkten inom planområdet. De något högre markhöjderna återfinns i den nordvästra delen av planområdet och de lägsta i sydöst.

NATURVÄRDEN

Hela Norrtälje och därmed hela planområdet ingår i den skogliga värdetrakten Norrtälje-Roslagsbro som finns med i rapporten "Strategi för formellt skydd av skog i Stockholms län" (Länsstyrelsen, 2007).

Planområdet innehåller inga naturvärden då det är bebyggt med en kontorsbyggnad, lager och förrådslokaler. Större delen av planområdet är hårdgjort. Det finns ingen skog i närheten av planområdet och planområdet bedöms därmed inte vara ekologiskt känsligt.



Figur 7 - Värde-trakten Norrtälje-Roslagsbro och planområdet markerat med röd prick. Källa: Strategi för formellt skydd av skog i Stockholms län, Länsstyrelsen 2007.

VATTEN

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Norrtäljeviken är recipient för planområdet och ligger cirka 500 meter öster om planområdet. Enligt Vatteninformationssystem Sveriges (VISS) bedömning är Norrtäljevikens ekologiska status klassad som måttlig. Bedömningen är baserad på övergödning som visar måttlig status vilket stöds av att halterna av kväve och fosfor har otillfredsställande status. Det saknas underlag för att klassificera den biologiska statusen men eftersom flödesförändringar enligt Havs- och vattenmyndigheten bedömts till måttlig



status har länsstyrelsen klassat den biologiska statusen som sämre än god (VISS, 2021). Recipienten har en förlängd tid till år 2027 för att uppnå en god ekologisk status.

Den sammanvägda bedömningen för den kemiska statusen för ytvatten är ej god till följd av att gränsvärden för de prioriterade ämnen Perfluoroktansulfon (PFOS) överskrids. Kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter uppnår ej heller god kemiska ytvattenstatus i recipienten, men dessa ämnen och föroreningar utgör undantag med mindre stränga krav. Bedömningen baserad på att kvicksilverhalten i fisk bedöms överskrida gränsvärdet (VISS, 2021).

DAGVATTEN

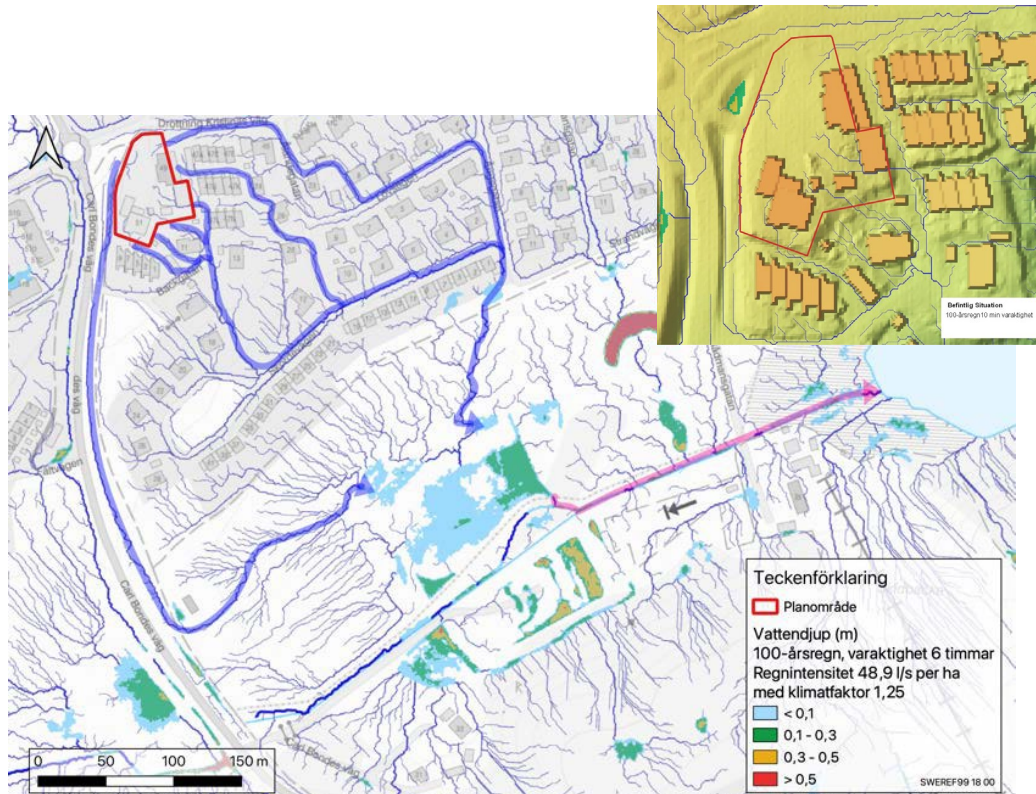
Planområdet är generellt flackt och hårdgjort utan naturliga avrinningsvägar eller vattendelare vilket innebär att dagvattnet idag avrinner diffust. Inom planområdet sker delvis en infiltration av dagvatten i gräs- och grusområden men infiltrationsförmågan bedöms vara låg. Det leder till att yttlig avrinning sker i nuläget från stora delar av planområdet in på privata fastigheter söder och öster om planområdet. Projektet behöver därför anpassa marken längs med södra och östra sidan så att dagvatten förhindras att avledas till dessa fastigheter.

Den nordvästra delen av planområdet avvattnas däremot genom ett svackdike med södergående riktning som går längs med gångvägen väster om planområdet innan det når recipienten i sydost.

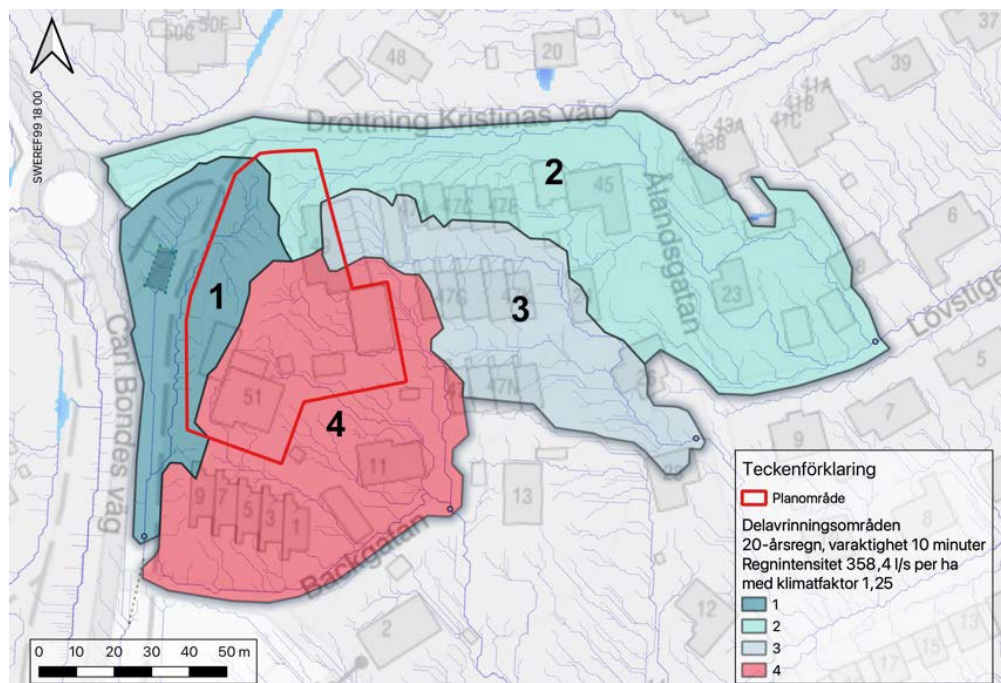
Planområdet är inte anslutet till det kommunala dagvattensystemet och inga kommunala dagvattenledningar finns i direkt anslutning till planområdet. En del av dagvattnet från Stjärnan 8, gemensamt med vatten från Stjärnan 19 som angränsar till planområdet, leds idag till en gemensamhetsanläggning, Stjärnan ga:2, i radhusområdet öster om planområdet. Den ansluter sedan till kommunal dagvattenledning i Ålandsgatan. Stjärnan 19 är med i denna gemensamhetsanläggning men inte Stjärnan 8. Kapacitet, flöde och utbredning av befintligt dagvattensystem inom Stjärnan 8 är ej känt. (Geoveta, 2023).

ÖVERSVÄMNINGSRISKER OCH SKYFALL

Enligt analys av flöden och ackumulation i SCALGO Live vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och regnvaraktighet i sex timmar, föreligger det ingen risk för översvämning på planområdet i befintlig situation då området inte ligger i en lågpunkt. Områden med risk för översvämning (lågpunkter) befinner sig utanför planområdet och avvattnas inte till planområdet. Vatten från planområdet i sig riskerar att orsaka översvämning på nedströms liggande fastigheter. Figur 8 visar en skyfallsanalys samt förtydligande flödespilar för dagvatten från planområdets västra, östra och södra del längs med Carl Bondes väg och genom bostadsområdet sydost om planområdet (Geoveta, 2023). En förutsättning för detaljplanen är att marken ska höjdsättas så att sekundär avrinning i stället sker mot Drottning Kristinas väg norr om planområdet.



Figur 8 - Skyfallsanalys för befintlig situation baserat på ett 100-årsregn med klimatafaktor 1,25 och regnvaraktighet 6 timmar. Flödespilar från planområdet. Figur från Dagvattenutredning (Geoveta, 2023) Bild i hörnet visar samma situation genom datamodellering av planområdet. (Geoveta, 2023)



Figur 9 - Inom planområdet finns fyra delavrinningsområden och yttliga rinnstråk. Inom varje delavrinningsområde finns det en liten cirkel som anger utloppet för respektive delavrinningsområde. Bakgrundskarta och beräknade flödesvägar kommer från SCALGO Live. Figur från Dagvattenutredning (Geoveta, 2023)



GRUNDTVATTEN

Två grundvattenrör har monterats inom planområdet, i nordväst (punkt 1 i figur 11 och G21GV01 i figur 10) och sydöst (punkt 2 i figur 11 och G21GV02 i figur 10) för att mäta grundvattennivåer. Mätningar har gjorts fyra gånger under åren 2021–2022: februari, maj, oktober och november. I den nordvästra delen når de högsta nivåerna ungefär en meter under befintlig marknivå och ungefär två meter under marknivån i områdets sydöstra del, enligt Grundvattennivå (Geoveta, 2022).

GV-nivå (m) RH2000		
	G21GV01	G21GV02
Marknivå (m)	25,098	24,387
2021-02-04	23,95	21,66
2022-05-24	24,12	21,64
2022-10-24	24,12	22,04
2022-11-24	24,14	22,21

Figur 10 - Mätning av grundvattennivåer (Geoveta, 2022) Se figur 11 för placering av rören.

MARK

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken består enligt SGU:s jordartskarta av moränlera med ett jorddjup på tre till fem meter inom områdets västra del och en till tre meter inom den östra delen.

En markteknisk undersökning (Geoveta, 2021) visar på en något annorlunda bild av markförhållandena. Den västra och nordvästra delen av området består av två till tre meter fyllnadsmassor direkt på berg. I nordöst överlagras berget av morän, lera och fyllnadsmassor med ett sammanlagt jorddjup på cirka fem meter. Bergnivån sjunker succesivt mot sydost och överlagras av ett moränlager med större mäktighet (fyra till fem meter) som sedan överlagras av moränlera med en mäktighet på cirka två meter.

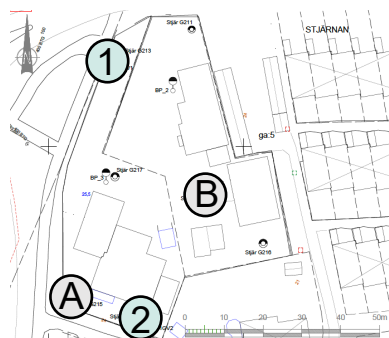
Förslag på grundläggningsmetoder beskrivs i Mark och miljöteknisk undersökning (Geoveta, 2021) som vidare rekommenderar mer utförlig utredning inför projektering. Vid jorddjup över tre meter är grundläggning på spetsburna pålar en bruklig metod. Vid grundare jorddjup kan byggnaden grundläggas på plintar som gjuts på fast berg.

MARKFÖRORENINGAR

På fastigheterna har det tidigare bedrivits plantskola/handelsträdgård. Efter att denna verksamhet avvecklades har bilverkstad bedrivits inom fastigheten Stjärnan 8. Skjutbaneverksamhet har tidigare bedrivits inom fastigheten Studsaren 1 nordväst om planområdet.

En jord-bergsondering har utförts i fem punkter och jordprover togs i sju punkter. PAH påträffades i jorden i en halt över känslig markanvändning (KM) i ytlig jord (0–0,5 meter), se punkt A i figur 11. (Punkt Stjärn G215 i Mark- och miljöteknisk undersökning, Geoveta, 2021).

Tungmetaller påträffades i jorden i en halt över mindre känslig markanvändning (MKM) i ytlig jord (0–0,5 meter), se punkt B i figur 11 (punkt Stjärn G214 i MUR, Geoveta). Övriga undersökta punkter i jord och grundvatten var rena. Föroreningarna har inte avgränsats ytterligare vare sig yt- eller djupleds. För att planområdet ska vara lämpligt för bostadsändamål behöver marken saneras innan byggnation. (Geoveta, 2021)



Figur 11 – Punkt 1 och 2 är grundvattenrörens placering.

Punkt A och B visar var markföroreningar påträffas (Geoveta, 2021)



STÖRNINGAR

BULLER

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.

Enligt gällande förordning om trafikbuller vid nybyggnation av bostäder (2015:216 och SFS 2017:359) bör inte buller från vägar överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om den ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om 60 dBA överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasaden. Detta undantas för bostäder som omfattar högst 35 kvadratmeter, där bullret vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Nordväst om planområdet ligger Norrtälje sportcenter med fotbollsplaner. Närmsta fotbollsplan ligger drygt 100 meter från planområdet. Vid avstånd över 100 meter bedömer Naturvårdsverket att idrottsplatser i de flesta fall inte ger upphov till olägenhet för människors hälsa. En tät träridå längs med fotbollsplanernas södra sida hjälper delvis till att visuellt avskärma ljudkällan. Områdets största fotbollsplan med läktare ligger längre norrut, ungefär 140 meter från planområdet.

Utifrån de bullernivåer som finns på platsen bedöms planområdet vara lämpligt för bostadsändamål.

LUFTKVALITET

Luftkvaliteten inom planområdet för NO₂ är <15 µg/m³ dygnsmedelvärde att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³ (SLB-analys, 2022).

Luftkvaliteten inom planområdet för PM₁₀ är 16–18 µg/m³ dygnsmedelvärde att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³ (SLB-analys, 2022).

RISKER

Intill planområdet går ingen farligt godsled. Närmsta primära farligt godsled är Västra vägen, väg 76, samt Södra Kustvägen, väg 276, som båda ligger mer än en kilometer bort. Med hänsyn till avståndet till nämnda leder bedöms de inte utgöra någon risk. Några andra riskkällor har inte heller identifierats.

Ett befintligt skyddsrum ligger cirka 100 meter bort på andra sidan av Carl Bondes väg, enligt kommunens kartdatabas med hänvisning till MSB.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

I dag finns inga kända fornlämningar inom planområdet.



KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Planområdet berörs inte av byggnadsminne eller fornminnen. Inga byggnader är klassificerade i närområdet enligt Norrtälje kommuns bevarandeprogram. Omgivande bebyggelse utgörs främst av en- samt flerfamiljshus från 1980-talet.

FRILUFTSLIV

Det förekommer inget friluftsliv inom planområdet. Roslagsleden finns inom 500 meter från planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet består idag av en- och tvåplansbyggnader i form av en kontorsbyggnad, lager- och förrådsbyggnader samt till stor del hårdgjord yta. Planområdet är förhållandevis flackt med en mindre stödmur mot intilliggande fastighet med lägre markhöjder i söder. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus, radhusbebyggelse och enfamiljshus.



Figur 12 - Foton från byggnader kring planområdet.

- A – Planområdet idag.
- B – Radhus öster om planområdet, 2000-tal.
- C – Flerbostadshus norr om planområdet, 1980-tal.
- D – Flerbostadshus väster om planområdet, 1980-tal.
- E – Radhus söder om planområdet, 1980-tal.
- F – Enfamiljshus sydost om planområdet, 1900-tal, påbyggd runt 1980.





SERVICE

Området ligger inom Norrtälje stad, ungefär en kilometer från centrum, med ett brett utbud av service. En 500-meters promenad från området ligger Flygfältets Handelsområde med en större livsmedelsbutik, ett apotek samt butiker inom mode, husdjur, bil och båt. Restaurang och pizzeria finns också i närheten.

Strax nordväst om området ligger gamla flygfältet med flera fotbollsplaner samt en ishall och sporthall.

Närmaste skola, Kvisthamraskolan, ligger cirka 500 meter nordost om planområdet och flera förskolor finns norr och väster om fastigheterna.



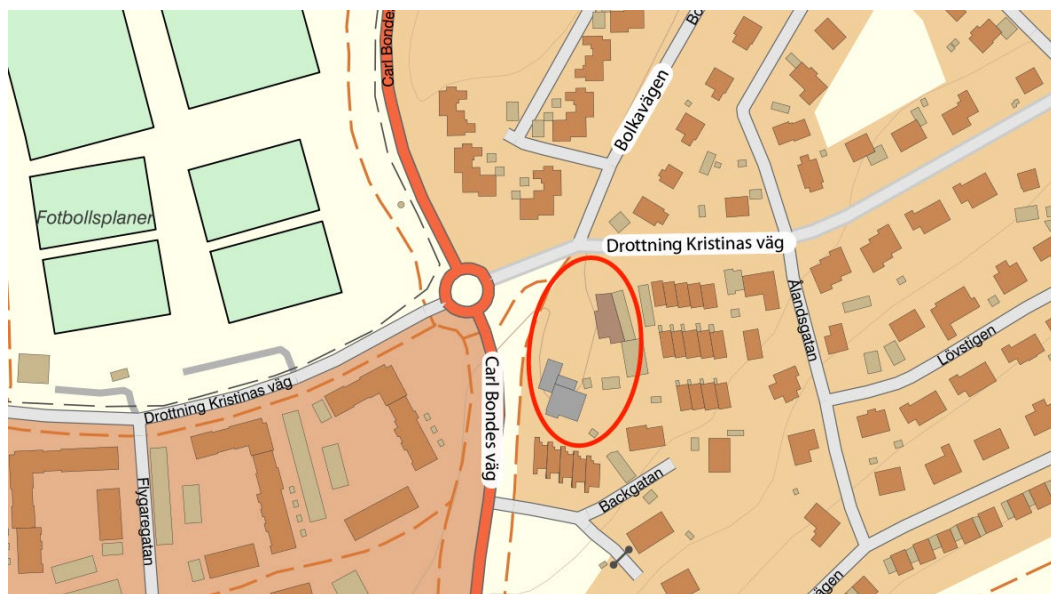
Figur 13 - Målpunkter i närheten av planområdet.



GATOR OCH TRAFIK

Fastigheterna ligger i närheten av Carl Bondes väg i väster och i direkt anslutning till korsningen mellan Bolkavägen och Drottning Kristinas väg i norr.

I Trafikvärden som underlag till trafikbulerutredning (Norrtälje kommun, 2020) framgår årsdygnstrafik (ÅDT) för Carl Bondes väg, Drottning Kristinas väg och Bolkavägen enligt tabell nedan.



Figur 14 - Planområdet i korsningen mellan Carl Bondes väg, Drottning Kristinas väg och Bolkavägen.

Trafikmängder (ÅDT), mätvärden respektive prognos

ÅDT	2020 (Uppmätt)	2040 (Prognos)	Andel tung trafik	Hastighets- begränsning (km/tim)
Carl Bondes väg söder om Drottning Kristinas väg	5663	7628	7 %	50
Carl Bondes väg norr om Drottning Kristinas väg	4600	6196	6 %	50
Drottning Kristinas väg väster om Carl Bondes väg	3680	4956	5 %	50
Drottning Kristinas väg öster om Carl Bondes väg	1534	1799	7 %	50
Bolkavägen	870*	1021	6 %	50

*) Mätvärde från 2018

Figur 15 - Tabell från Trafikmängder (Norrtälje kommun, 2020)



Carl Bondes väg är relativt trafikerad, och kan framöver påverkas av planerade exploateringar i Östhamra och Björnö. Bolkavägen är en före detta huvudgata med bred sektion i förhållande till den trafikmängd som finns här idag. Drottning Kristinas väg har en viktig roll som uppsamlingsgata i stadsdelen Kvisthamra och är även en bussgata.

Enligt Trafikutredning (Norrtälje kommun, 2020) är Bolkavägen och Drottning Kristinas väg raka gator som inbjuder motorfordonsförare till något högre hastigheter än vad som är lämpligt på platsen. Likaså Bolkavägens breda sektion innebär nackdelar gällande motorfordons hastighet.

I gällande detaljplan för Stjärnan 8 och 24 finns utfartsförbud längs med Carl Bondes väg. Fastigheternas utfarter ligger något odefinierade längs de båda fastigheternas hela norra gräns, mot Drottning Kristinas väg men även direkt ut mot korsningen med Bolkavägen. Fastigheternas befintliga utfarter mot Drottning Kristinas väg är undermåliga ur ett trafiksäkerhetsperspektiv enligt trafikutredningen (Norrtälje kommun, 2020). Tidigare fanns ett övergångsställe på platsen men det är för närvarande borttaget.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad har Bolkavägen identifierats som en viktig länk i ett cykelstråk som sträcker sig från Björnö till östra delen av stadskärnan. På sikt kan man därför förutse en omvandling av Bolkavägens sektion till en variant där cykeltrafik separeras från motorfordon. I samband med det bör även körbanedelen av gatan göras smalare och dagvattenlösningen ses över. Likaså behöver korsningspunkten Bolkavägen/Drottning Kristinas väg planeras om, för att skapa en tryggare och säkrare gång- och cykelpassage mellan befintlig gång- och cykelbana (som löper utmed fastigheten Stjärnan 8:s västra sida) och den då nybyggda gång- och cykellösningen längs Bolkavägen. Dock finns ännu inga kommunala beslut gällande dessa eventuella förändringar enligt trafikutredningen (Norrtälje kommun, 2020).

KOLLEKTIVTRAFIK

Cirka 100 meter från planområdet ligger busshållplats Ålandsgatan som trafikeras av linje 657 med turtäthet en gång/timme, mot Campus Roslagen eller Lommarskolan via Norrtälje busstation. Öster om planområdet har Planprogram Stadsprojekt Närheten antagits som utvecklar nuvarande pendlarnod invid Stockholmsvägen till en bussterminal. Från planområdet är det cirka 1,5 kilometer promenad till hållplats Campus Roslagen, den planerade bussterminalen.

SOCIALA ASPEKTER

TRYGGHET

Området innehåller en blandning av bostäder och ytor för idrott och fritid vilket bidrar till ett befolkat område under kvällar och helger när otrygghet kan upplevas som mest. Gator genom området för bil, buss och gång- och cykel aktiverar också området, med de som ska hit/härfifrån och passerar igenom området.

SOCIOEKONOMI OCH JÄMLIKHET

I området finns idag en blandning av bostäder, såväl villor, radhus och flerbostadshus i bostads- och hyresrättsform i varierade storlekar. Det bidrar till en blandning av levnadsmöjligheter.



MOBILITET OCH SAMHÄLLSSERVICE

Inom en radie på 500 meter ligger Flygfältets handelsområde som nås via gång- och cykelvägar med markerade övergångsställen vid korsningar. Inom 1000 meter nås centrum med ett brett utbud av samhällsservice. Bolkavägen som är försedd med trottoar är den gena kopplingen mellan fastigheten och centrum. Idrott finns inom området och nås via gång- och cykelväg med övergångsställen i plan över Carl Bondes väg och Drottning Kristinas väg.

Busshållplats för buss med turtäthet en gång/timme finns 100 meter från fastigheten.

BARN OCH UNGA

Förskolor och lekplatser för barn finns inom en radie av 500 meter. Kvisthamraskolan är närmsta skola, ungefär 600 meter från planområdet, som nås via Bolkavägen och Bergsgatan, med trottoar och övergångsställen i plan.

REKREATION

I direkt anslutning finns Norrtäljes Sportcentrum med idrottsplaner, idrottshallar och friidrottsanläggning. I området finns även en simhall. I närområdet finns stadsdelsparker med lek, rekreativstråk längs grönområdet och vattnet samt i skogen i Kvisthamra. Kvisthamrabacken, Kärleksudden och Borgmästarholmen nås alla inom en respektive två kilometer och erbjuder möjlighet till idrott, natur och friluftsliv. Närheten till sjön erbjuder rekreation på vatten.

ÄLDRE OCH FUNKTIONSNEDSATT

Det goda läget med gångvägar och busshållplats i direkt närhet till fastigheten ger goda förutsättningar för äldre och funktionsnedsatta att ta sig till målpunkter, handel och service. Gång- och cykelvägar längs rekreativstråk möjliggör att ta del av och uppleva natur och vatten i närområdet.

DIALOG OCH INVOLVERING

Genom samråd ges möjlighet att ta del av planförslaget.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

EL OCH UPPVÄRMNING

Fastigheterna försörjs med el via ledningar i den västra delen av planområdet som ansluter till en elstation som finns söder om planområdet vid Backgatan. Det är en förutsättning för detaljplanen att befintliga ledningar byts ut.

Fjärrvärme finns på fastigheterna.

VATTEN OCH AVLOPP

I VA-utredningen (21-06-30) beskrivs ett antal kommunala VA-ledningar som finns i området. Underlag från Ledningskollen visar en befintlig fjärrvärmeanslutning i den norra delen av Stjärnan 8, väster om befintlig servispunkt. Enligt kartunderlag från Ledningskollen finns det inga kollisioner mellan VA och fjärrvärme vid anslutningspunkterna. Befintlig ledningsdragning inom planområdet är okänd på samtliga ledningsslag.



Stjärnan 8 har i dagsläget sin förbindelsepunkt för vatten- och avloppsledningar i Ålandsgatan enligt korrespondens med Norrtälje kommun (VA-utredning 21-06-30). Exakt ledningsdragning bland bebyggelsen öster om Stjärnan 8 och 24 är okänd, men det finns dokumentation från 1978 på rättigheten för en anslutningspunkt för avlopp. Detta har emellertid inte kunnat bekräftas på plats. Vattenservisen matar flera fastigheter mellan Ålandsgatan och Stjärnan 8 och har en dimension på 50 millimeter (PE).

Stjärnan 24 har sin anslutningspunkt för vatten och spillvatten i Drottning Kristinas väg. Dimensionerna på de befintliga servisledningarna är okända.

På uppdrag av Norrtälje kommun gjordes år 2021 en kapacitetsutredning kopplat till exploatering i Norrtälje. Kapacitetsutredningen har fokus på eventuella kapacitetsbegränsningar i tekniska anläggningar och sociala tjänster kopplat till pågående och planerad exploatering i Norrtälje stad. Utredningen visade på kapacitetsbrist i Lindholmens avloppsreningsverk. På grund av detta planerar kommunen för utbyggnad av reningsverket och har gjort en planprioritering av vilka planer som behöver invänta att reningsverket är utbyggt. Denna detaljplan är med på prioriteringslistan av planer som har inflytningsår 2029 eller när VA-kapaciteten utökats.

SLÄCKVATTEN

Det finns två brandposter i närheten av planområdet. En på norra sidan av Drottning Kristinas väg samt en väster om rondellen. Räddningstjänsten ska ha max 75 meter till närmaste brandpost från sina uppställningsplatser. Större delen av planområdet nås inom en 75 metersradie från någon av de två brandposterna.



Figur 16 - Brandposter i närheten av planområdet. 75 meter radie från två brandposter markerat i grått.



STADSBYGGNADSPRINCIPER

En sammanhållen volym placeras mot gång- och cykelstråket längs Carl Bondes väg vilket möjliggör komplettering av stadsbilden och en stadsmässighet mot vägen. Gaturummet blir tydligare definierat och en variation i fasaden ger liv till gatan. Innergården mot öster blir skyddad och omfamnad samt skapar ett mjukt möte mot grannarna.

Byggnadens placering längs Carl Bondes väg bidrar till en tystare miljö på innergården och för befintliga byggnader öster om planförslaget då byggnaden blockerar trafikbullret. Då bullret ligger över gränsvärden vid fasad i planområdets södra del reglerar detaljplanen att endast lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter får vara enkelsidiga, större lägenheter behöver vara genomgående så hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst sida. I norra delen av planområdet kan lägenhetsfördelning och planlösning vara friare.

Byggnadsvolymen anpassar sig till befintlig bebyggelse i omgivningen. Skala och volymhantering tar sin utgångspunkt i flerbostadshuset längs med Drottning Kristinas väg, väster om Carl Bondes väg. Byggnaden följer gång- och cykelvägens svängradie med en knäck i volymen.

En nedtrappning i höjd och bredd möter radhusbebyggelsen söder om planområdet. Liknande nedtrappning sker mot norr för att lätta upp volymen. Detaljplanen inrymmer tre våningar i den lägre delen mot söder, fyra våningar i huvudkropparna samt ett mittparti i fem våningar. En takterrass, om minst 100 kvm, ovanpå södra delen ger vistelseyta i ett soligt läge med utsikt mot Norrtäljeviken. Takterrassen är indragen från fasad med minst 1,5 meter.

Balkonger får uppföras runt byggnaden med undantag för den södra fasaden. Detta med anledning till avståndet till de befintliga radhusen.



Figur 18 - Perspektiv från nordväst som visar byggnadens möte med gatan och förhållandet till flerbostadshuset väster om Carl Bondes väg. (A-sidan, 2023)



Maximal tillåten nockhöjd samt takvinklar varierar för de olika byggnadskropparna i syfte att möta omkringliggande byggnader och skapa variation. I den lägsta delen mot söder är tillåten nockhöjd +36 meter (huset får då vara cirka elva meter högt) och det högsta partiet i mitten +43 meter över nollplan (huset får då vara cirka 25 meter högt). De övriga byggnadskropparna varierar där emellan. Taklutningarna varierar mellan tre och 25 grader.

Garage under byggnaden får uppföras och vid utveckling av bostäder kommer parkeringsgarage behövas för att klara dagens parkeringsnorm.

Huvudentréer till byggnaden kommer finnas mot gårdssidan i ett eller flera trapphus. Plats för leveranser, miljöbil och markparkering skapas inom gården. Detaljplanen möjliggör även att entréer placeras i den västra fasaden med direkt koppling till gång- och cykelbanan längs Carl Bondes väg. Det ger möjlighet till genomgång genom byggnaden och skapar en stadsmässig karaktär mot gatan samt ger liv och rörelse i fasaden.

En grön gårdsmiljö med vistelsekvaliteter planeras i sydöstra delen av fastigheten, som möter befintlig bebyggelse i öster och söder. Inom gården finns möjlighet att uppföra komplementbyggnader så som miljöbod, växthus, carport eller liknande till en total byggnadsarea av 85 kvadratmeter.



Figur 19 - Perspektiv från öster med entré och gården i förgrunden (A-sidan, 2023).

GESTALTNINGSPRINCIPER

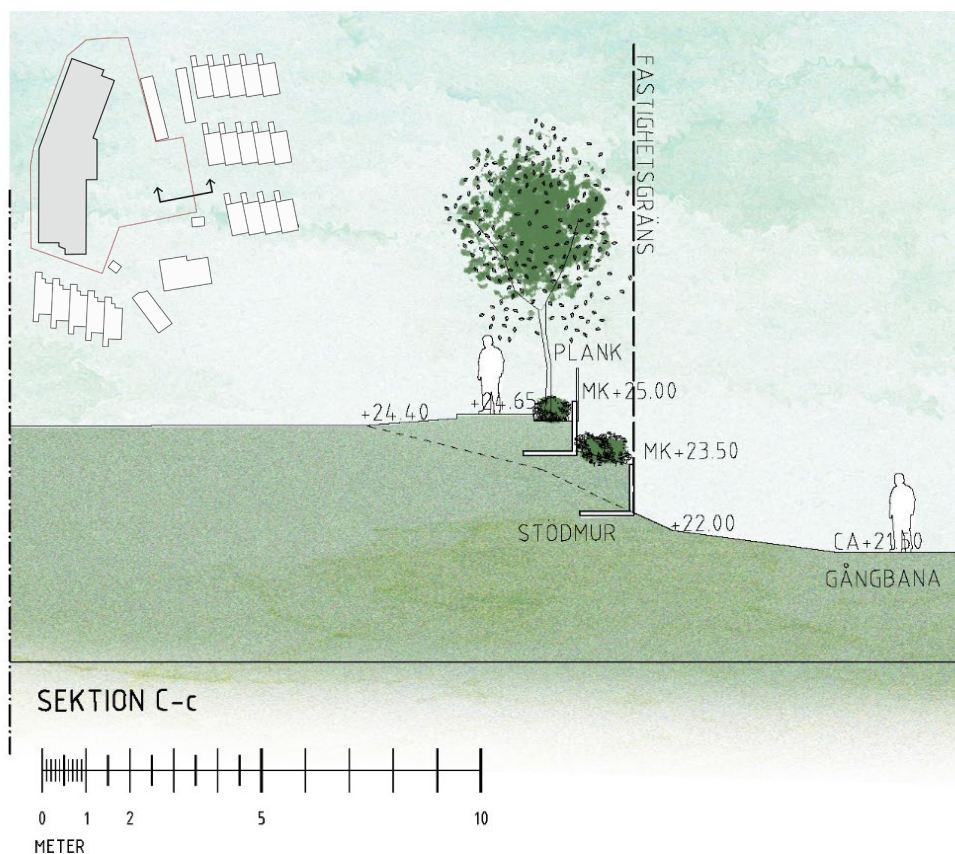
Den långsträckt volymen bryts upp på flera sätt för att skapa en variationsrik gestaltning längs gaturummet och i mötet med omkringliggande bebyggelse. Som komplement till varierade nockhöjder och taklutningar styr planen att fasaderna ska ha en vertikal indelning avseende kulör och/eller material. Utformning av entréer, trapphus, balkonger och detaljer kan också bidra till att skapa en variationsrik byggnad.



Planen tillåter materialen trä, tegel och puts. Utformningen och byggnadens material avser att passa in i omgivningen. Detta kommer att studeras närmre efter samråd innan granskning av planen.

Gårdsmiljön bör utformas med växtlighet och vistelsemiljöer utifrån målgruppen som det planeras för i projekteringskedje. Här ska hänsyn tas till de boende samt biologisk mångfald, dagvatten- och skyfallshantering. Planen reglerar att minst 15 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Växtbäddar, trädplanteringar och häckar kan användas för att skapa rumsligheter, avskärmning, skugga och en rofylld trädgårdsmiljö.

Längs med den östra och södra fastighetsgränsen ska marknivåer anpassas så att dag- och skyfallsvatten avleds och skyddas från att rinna till fastigheterna söder och öster om planområdet. Detta föreslås delvis hanteras med en stödmur och markens höjdsättning. Plankarten reglerar att stödmurar får vara maximalt 1,2 meter höga ovan marknivå. Höjdsättningen innebär att planområdet hamnar högre än omkringliggande fastigheter i öster och söder. Höjdskillnaden är som störst i planområdets sydöstra hörn. Stödmurar bäddas in av plantering för att gestaltas som en del av gården och terrängen.



Figur 20 - Sektion C-C, exempel på terrasserad stödmur längs östra fastighetsgränsen. Sektionens position illustreras i plan.



NORRTÄLJE
KOMMUN

Fasad från väst, öst och norr



Figur 21 - Fasad mot Carl Bondes väg (A-sidan, 2023).



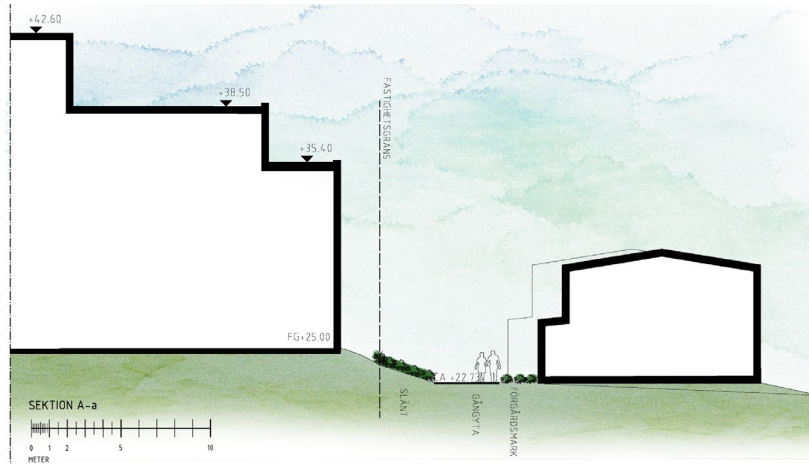
Figur 22 - Fasad mot innergården (A-sidan, 2023).

Figur 23 - Perspektiv från norr som visar hur olika byggnadsdjup, material och kulörer skapar en variation och uppbruten volym (A-sidan, 2023).





Byggnadens möte med bebyggelsen söder om fastigheten



Figur 24 - Sektion A-A, byggnaden och radhusen söder om planområdet, avståndet dem emellan blir som minst 8 meter. (Mijo, 2022)



Figur 25 - Sektion B-B, gården och enfamiljshuset sydöst om planområdet (Mijo, 2023)

Figur 26 - Perspektiv från Carl Bondes väg vid mötet med befintliga radhus söder om planområdet (A-sidan, 2022)

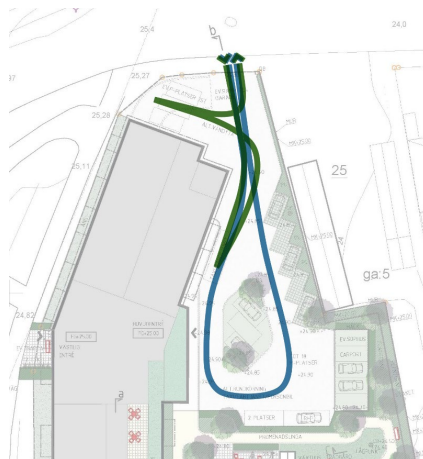




GATOR OCH TRAFIK

ANGÖRING

Fastigheten försörjs från Drottning Kristinas väg i norr. För leveranser med lastbil och sophämtning med miljöbil medger planförslaget flera möjligheter. Med leveransmottagning och miljörum inne i byggnaden stannar lastbilarna/miljöbilarna i norra delen och gör en backrörelse mot väster. (Grön linje i principbilden bredvid). Vid uppförande av bostäder där leveranser inte sker i samma utsträckning och en miljöbod kan förläggas i komplementshus, kan lastbil/miljöbil köra in och svänga runt inom den hårdgjorda ytan. (Blå linje i principbilden). Vid uppförande av vårdboende anordnas plats för taxi och färdtjänst i nära anslutning till entrén som också gör en rundkörning inom gården.



Figur 27 - Alternativa rörelser för last- och sopbil. Grönt alternativ kör in, backar runt hörnet och kör ut. Blått alternativ kör runt gårdsplanen.

PARKERING

Planförslaget möjliggör för parkeringsplatser inom kvartersmark i enlighet med Parkeringsstrategi för Norrtälje stad (2016-12-19). Planområdet ligger inom zon 2 enligt parkeringsstrategin och utgår från denna zons p-tal. För bostäder baseras p-talet på antalet lägenheter och lägenhetsstorlekar.

Lägenhet i flerbostadshus – bilplatser per antal rum (inkl. besök)	Zon 1	Zon 2	Zon 3
1 rum	0,46	0,56	0,68
2 rum	0,59	0,79	0,90
3 rum	0,88	1,08	1,19
4 rum eller fler	1,15	1,09	1,36

Figur 28 - Parkeringsnorm för bilplatser för flerbostadshus baserat på lägenhetsstorlek, zon 2 markerad i rött.

Beroende på vilken bostadsform som byggs så finns det plats för olika antal parkeringsplatser på gården. För ett vårdboende ryms 18 markparkeringar och för bostäder finns det plats för 15 parkeringsplatser för att ge utrymme till en infart till ett parkeringsgarage i norr. Detta parkeringsgarage kommer inrymma cirka 34 parkeringsplatser. Sammanlagt innebär detta att ett vårdboende kommer ha tillgång till 18 parkeringsplatser och ett flerbostadshus 49 parkeringsplatser. Exakt hur



lägenhetsfördelningen kommer se ut studeras i senare skede. En bedömning har gjorts att planerad parkering är tillräcklig för användningen.

För vårdboende finns ingen p-norm i parkeringsstrategin. I ett vårdboende är behovet av parkering inte lika stort som ett bostadshus. Den parkering som behövs är främst till för personal och besökare. Då vårdboendet inrymmer cirka 70 lägenheter och det finns utrymme för 18 markparkeringsplatser så innebär detta en p-norm på 0,25 bilplatser/lägenhet.

Gällande p-normen för cykelparkering delar inte parkeringsstrategin upp staden i zoner utan är likartad för hela kommunen. Planförslaget ska följa parkeringsstrategin och parkeringar föreslås i cykelrum i källaren samt cykelparkering utomhus och i komplementshus på gården.

Parkeringstal för cykel	
Lägenhet i flerbostadshus – cykelplatser per antal rum (inkl. besök)	
1 rum	1,0
2 rum	1,5
3 rum	2,0
4 rum eller fler	2,5

Figur 29 - Parkeringstal för cykel för flerbostadshus

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Det allmänna ledningsnätet klarar av den ökade belastningen som exploateringen ger, förutom för spillvatten, vilket betyder att utbyggnaden av Lindholmens reningsverk behöver genomföras innan ombyggnaden av denna fastighet färdigställs. På grund av detta har planen en fördröjd genomförandetid, vilket innebär att genomförandet av planen inte får starta direkt efter laga kraft utan med start år 2027. Detta för att styra att inflytt sker som tidigast år 2029 för att ge VA-huvudmannen Norrtälje vatten och avfall AB tid att utöka VA-kapaciteten.

Spillvattenflöde har beräknats till cirka 7.4 liter/sekund, med en erforderlig servisdimension på 160 millimeter på servisledningen. Dricksvattenflöde har beräknats till 1.8 liter/sekund exklusive brandvatten, vilket ger en erforderlig ledningsdimension (innerdimension) på 40–50 millimeter.

Trycket i dricksvattenledningsnätet ligger på gränsen för vad som anses vara acceptabelt lägsta tryck i högsta avtappningspunkt i den föreslagna byggnaden. Det kommer därmed troligtvis behövas en intern tryckstegring inne i den framtida byggnaden.

SLÄCKVATTEN

Uppställning för räddningstjänst planeras inom den hårdgjorda ytan av fastigheten och ligger inom 75 meter från närmsta brandpost.

DAGVATTEN

Med planförslagets utveckling skapas en större andel grönyta än idag. Det dimensionerade flödet för dagvatten beräknas ändå öka på grund av klimatförändringar. Från dagens 66 l/s till 81 l/s vid ett 20-årsregn, med klimatfaktor 1,25, enligt dagvattenutredning (Geoveta, 2023).



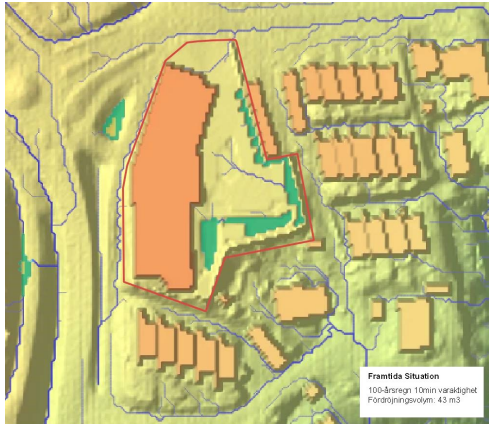
Flera tekniska lösningar finns för att ansluta till kommunens dagvattensystem. En eller två anslutningspunkter väster/sydväst om fastigheten är möjliga. Val av metod beslutas i vidare projektering, i dialog mellan exploatören och VA-huvudmannen, det kommunala bolaget Norrtälje vatten och avfall AB. Vid en anslutningspunkt sydväst om planområdet leds dagvatten från fastighetens olika delar i ledning under mark och vidare mot anslutningspunkten.

Figur 31 - Blå punkt visar ungefärlig plats för anslutning till kommunalt VA-system vid en anslutningspunkt (Norrtälje kommun, 2022)

SKYFALL

För att undvika skador på planerad byggnad och fastigheter söder och öster om planområdet planeras skyfall (100-års regn med 10 min varaktighet) att hanteras lokalt. Enligt föreslagen skyfallshantering höjdsätts marken så att vatten avrinner från marken närmast byggnaden till ytor där kontrollerad översvämning sker. Växtbäddar, grönytor och lågpunkter som i första hand hanterar dagvatten, tillåts vid skyfall (100-års regn med 10 min varaktighet) att svämmas över. (Se figur 31.) Trafik- och parkeringsytan höjdsätts för att även fungera som en översvämningssyta med ett genomsnittligt vattendjup på strax under 2,5 centimeter, där vatten ska kunna bli stående en kortare period. Totalt behöver kvarteretsmarken kunna fördröja minst 44 m³ vatten.

I dag- och skyfallsytor fördröjs regnvattnet för att avtappas i dagvattensystemets dräneringsrör och dagvattenledningar mot kommunal anslutning och vidare söder ut mot Kvisthamra och vidare mot Norrtäljeviken. Skyfall som faller på den västra delen av byggnaden samt den grönyta som planeras mellan byggnad och gång- och cykelväg (och inte ryms i planerad dagvattenlösning) tillåts avrinna över gång- och cykelvägen till det kommunala diket väster om planområdet.



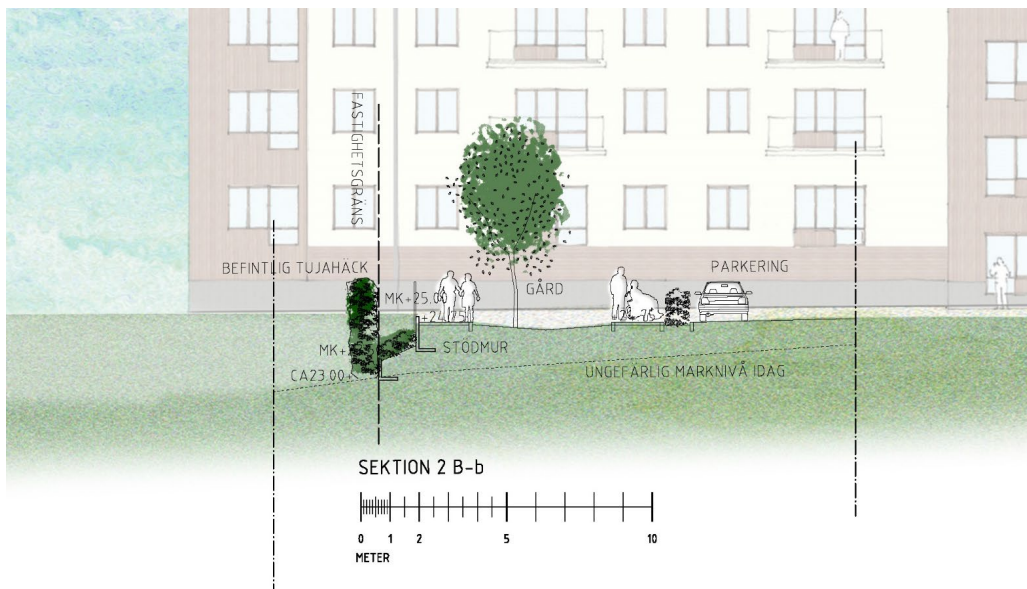
Figur 32 - Framtida situation vid 100-årsregn med 10 minuters varaktighet och en fördröjningsvolym på 43 m³ i gröna ytor (Geoveta, 2023)



Figur 33 - Framtida flödesvägar från fastigheten till recipienten. (Geoveta, 2023)

Planen reglerar att marken ska anordnas så att sekundär avrinning av skyfallsvatten sker mot Drottning Kristinas väg i norr. Det innebär att när översvänningsytor är mättade rinner vatten norrut för att skydda fastigheter i söder och öster. Stödmurar längs med gränsen (n₁ i plankartan) får vara maximalt 1,2 meter över marknivån. Vid stor nivåskillnad föreslås murar terrasseras och kläs i grönska för att skapa ett trivsamt möte med grannfastigheterna.

Figur 34 - Sektion B-B 2, visar sänka för dag- och skyfallsvatten framför terrasserad stödmur mot fastighet i sydöst. (Mijo, 2023)

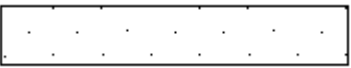
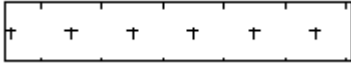




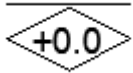

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING



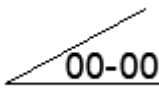

Figur 35 - Utsnitt från plankarta.

Planbestämmelse	Motivering
D1 och B	Äldreboende och Bostäder. Planförslaget möjliggör för antingen boende i form av ett äldreboende och/eller bostäder. För äldreboende får publika funktioner kopplade till verksamheten finnas på bottenvåningen. Detta ger en flexibilitet att möta framtida behov.
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea är 85 m ² . Det regleras dels för att möjliggöra uppförandet av komplementbyggnader på gården, dels för att säkerställa att den största delen av gården inte blir bebyggd.
Prickmark 	Marken får inte förses med byggnad bortsett från utkragande balkong om inget annat anges. Råder längs med östra, södra och västra fastighetsgränsen.
Plusmark 	Endast komplementbyggnad och/eller utkragande balkong om inget annat anges får placeras. För att möjliggöra att gården kan användas på ett kvalitativt sätt kan mindre komplementbyggnader byggas på gården.
f ₁	Takterrass ska finnas och vara minst 100 m ² stor och indragen 1,5 meter från fasad.



	Takterrass är ett komplement till den gemensamma gården.
f ₂	Balkong får inte uppföras. Det gäller södra fasaden där balkong anses komma för nära radhus söder om fastigheten.
f ₃	Balkong får kraga ut max 1,4 meter över prickmark och korsmark. Minsta fri höjd över mark är 3 meter under utkragande byggnadsdel. Denna bestämmelse avser att reglera balkongdjup och fri höjd mellan mark och balkong samt upplevelsen av byggnaden från marknivå.
Endast balkonger med överliggande balkong, bjälklag eller skärmtak får glasas in.	Denna bestämmer avser att reglera inglasning av balkonger i relation till uttryck och volympåverkan.
Fasaderna ska ha en vertikal indelning avseende kulör och/eller material för att bidra till variation.	Denna bestämmelse avser att bryta ner den upplevda volymen samt bidra med stadskvaliteter i form av variation. Exempel på fasadindelning syns i kapitel Fasad från väst, öst och norr .
Huvudbyggnaders fasader ska utföras av trä, tegel och/eller puts. Byggnader ska inte ha några synliga elementskarvar.	Denna bestämmelse avser utformningen av fasader av huvudbyggnaden.
Komplementbyggnaders fasader ska utgöras av trä och/eller glas.	Denna bestämmelse avser utformningen av fasader av eventuella komplementbyggnader.
Tak ska vara av plåt, takpannor och/eller vegetationsklädda.	Denna bestämmelse avser utformningen av byggnaders tak.
Nockhöjd 	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Bebyggelsens höjd regleras för att säkerställa att detaljplanen inte medför större konsekvenser för omgivningen än vad som är hanterbart. Nockhöjderna varierar från +36 m till +43 m över angivet nollplan, för att skapa variation och trappas ned mot befintlig bebyggelse söder om fastigheten. Tekniska installationer, hisstoppar och trapphus får uppföras över angiven nockhöjd med 4,5 meter och ha en utbredning om max 20% av takets sammanlagda yta och ska vara indragna minst 4 meter från fasadliv mot allmän plats. Detta möjliggör utrymningstrapphus från takterrassen. Räckan med en höjd om max 1,5 meter får uppföras ovan angiven nockhöjd.
Byggnadshöjd 	Högsta byggnadshöjd i meter över medelmarknivå invid byggnad. Detta regleras så att komplementbyggnaderna inte blir högre än vad som bedöms rimligt.



<p>Takvinkel</p> 	<p>Takvinklar ska vara mellan de angivna gradantalen. Bebyggelsens takvinkel regleras för att säkerställa att detaljplanen inte medför större konsekvenser för omgivningen än vad som är hanterbart. Tillåtna takvinklar varierar från 3–25 grader på huvudbyggnader och 3–45 grader på komplementshus, för att skapa variation och möjliggöra takterrass.</p>
<p>Minst 15% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig.</p>	<p>Bestämmelsen avser att skapa möjlighet att hantera dagvatten.</p>
<p>n₁</p>	<p>Stödmurar får vara maximalt 1,2 meter höga. Stödmurarnas syfte är att förhindra att vatten vid skyfall når fastigheter söder och öster om planområdet. Höjdregeringen ser till att stödmurar mot grannfastigheter med höga nivåskillnader terrasseras och anpassas till terrängen för ett gott visuellt intryck.</p>
<p>Marken ska anordnas så att sekundär avrinning av skyfallsvatten sker mot Drottning Kristinas väg i norr.</p>	<p>Bestämmelsen innebär att marken ska höjdsättas så att skyfallsvatten, när planerade skyfalls- och översvämningssytor är mättade, rinner till Drottning Kristinas väg för att skydda fastigheter söder och öster om planområdet.</p>
<p>Utfartsförbud</p> 	<p>För att förhindra osäkra trafiklösningar vid korsning sätts utfartsförbud i kvartersmarkens norra del.</p>
<p>m₁</p>	<p>Då delar av byggnaden inte klarar de bullerkrav som ställs i bullerförordningen ska lägenheter utformas inte större än 35 m² alternativt så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst sida i öst.</p>
<p>Genomförandetiden är 5 år med start år 2027.</p>	<p>Den fördröjda genomförandetiden innebär att genomförandet inte kan påbörjas direkt efter att planen vunnit laga kraft. Detta för att ge tid för kommunen att bygga ut spillvattensystemet innan inflytt som kan ske tidigast år 2029.</p>
<p>Startbesked får inte ges för grundläggnings- och byggnadsarbeten förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförorening/-ar har avhjälpats.</p>	<p>Bestämmelsen säkerställer människors hälsa och säkerhet.</p>



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	Q4 2023
Granskning	Q2 2024
Antagande	Q4 2024

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år med start år 2027. Den fördröjda genomförandetiden innebär att genomförandet inte kan påbörjas direkt efter att planen fått laga kraft. Detta för att VA-kapaciteten behöver utökas genom att reningsverket i Lindholmen byggs ut och har möjlighet att ta emot mer spillvatten innan inflytt. VA-kapaciteten beräknas vara löst för detta projekt år 2029 och bedömningen är att det tar ungefär två år för planerat bostadshus/vårdboende att byggas klart, vilket ger en genomförandetid med start år 2027.

Enligt LAV (Lag om allmänna vattentjänster) 16 § har fastighetsägaren rätt att använda en allmän VA-anläggning. 17 § ger huvudmannen rätt att vänta med utbyggnadsarbete av VA-anläggningen om arbeten behöver samordnas med andra arbeten och följer den utbyggnadsplan huvudmannen har. Fastighetsägaren är informerad om att huvudmannen inte har möjlighet att ansluta fastigheterna till det allmänna VA-nätet förrän tidigast år 2029 utifrån huvudmannens plan för utbyggnadsarbete inom kommunen. Därav har byggherren inte rätt att kräva tillgång till det allmänna VA-nätet.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen.

Fastigheter inom planområde ingår i VA-anläggnings verksamhetsområde som avser vattenförsörjning, spillvatten- och dagvattenavlopp. VA-huvudmannen, det kommunala bolaget Norrtälje vatten och avfall AB, är skyldig att ordna med de vattentjänster som verksamhetsområdet avser.

Byggherren kommer att ansvara för och bekosta projektering och utförande av de arbeten på allmän platsmark som krävs för anslutning av infart till gata samt eventuell trapp mot gång- och cykelvägen väster om fastigheten. Återställande- och anslutningsarbeten ska genomföras i enlighet kommunens tekniska handbok samt i samråd med kommunens gatu- och parkavdelningen.

Planläggning sker på byggherrens initiativ och bekostnad. Kommunen ansvarar för myndighetsutövning vid prövning av detaljplanen och bygglov.

Byggherre ansvarar för all utbyggnad av kvartersmark samt den framtida förvaltningen och skötseln av denna. Byggherren bekostar och ansvarar även för sanering av markföroreningar.



Byggherren ansvarar för samtliga kostnader hänförliga genomförande av detaljplanen, inklusive nödvändiga lov, tillstånd, rivning och byggnation med mera.

TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN

Grundvattensänkning och vattenverksamhet

Då grundvattnets trycknivå i den nordvästra delen av fastigheten vid korttidsavläsning observerats cirka en meter under marknivå och cirka tre meter under marknivå i den sydöstra delen kan tillfällig bortledning av grundvatten komma att krävas för att anlägga underjordiskt garage. Bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig vattenverksamhet. Byggaktören ansvarar för att införskaffa erforderliga tillstånd för åtgärden.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

NATURMILJÖ OCH GRÖNSTRUKTUR

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.

HUSHÅLLNING MED MARK- OCH VATTENRESURSER

I 3 och 4 kap miljöbalken regleras grundläggande bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden. Placering och utformning av kvartermark ska ta hänsyn till det allmänna intresset och verka för en god hushållning av mark- och vattenområden. Lagstiftningen pekar i 4 kap miljöbalken ut geografiska områden som är av särskilt intresse och där extra hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden. Planområdet och landskapet i anslutning till planområdet är inte ett sådant landskap som står angivet i miljöbalken.

Planförslaget hushållar med mark genom att utveckla redan hårdgjord och ianspråktagen mark inom befintligt tätortsområde. Planförslagets förtätningsgrad är anpassad till områdets attraktiva läge med god närhet till Norrtälje stadskärna.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Föroreningsmängder och halter minskar efter rening jämfört med dagens nivåer, vilket gynnar Norrtäljevikens mål att nå en god ekologisk status.

KLIMATPÅVERKAN

Planen bedöms inte medföra ökad klimatpåverkan. Planen bedöms genomföra en positiv inverkan på grund av minskad andel hårdgjord yta samt rening av dagvatten.

KULTURMILJÖ

Planområdet berörs inte av något riksintresse för kulturmiljövården.



Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§. Kulturmiljölagen och länsstyrelsen ska underrättas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

MARKFÖRORENINGAR

Påträffade markföroreningar inom området ska saneras innan exploatering vilket regleras i plankartan. Detaljplanen ger således en positiv påverkan på området i och med att föroreningar avhjälps.

ÖVERSVÄMNING

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på risken för översvämning inom planområdet. Däremot kommer planförslaget ha en positiv inverkan på översvämningsrisken för omkringsliggande bostadsbebyggelse då ytlig avrinning kommer ledas bort från bebyggelsen, vilket inte sker i dagsläget.

MARKSTABILITET

Marken består av moränlera. Moränlera med lägre lerhalter är relativt stabil. Marken kommer behöva överlagras med cirka 1–1,5 meter fyllnad som succesivt övergår till moränlera. Risk för brott, skred eller rörelser i mark till följd av ny fyllnadsmassa på gård bedöms inte föreligga (Geoveta 2021-12-22). Den föreslagna utformningen är praktiskt genomförbar och kommer att utredas i detalj vid framtida detaljprojektering.

TRAFIK

Planen bedöms inte orsaka betydande större trafikmängder på kringliggande gator jämfört med dagens situation.

BULLER

Planförslaget är anpassat för att klara gällande trafikbullerförordning (SFS 2015:216). Med föreslagen byggnadsutformning och anpassade lägenhetsplanlösningar kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas enligt bullerutredningen.

Planen styr att byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd utformas för människors hälsa och säkerhet.

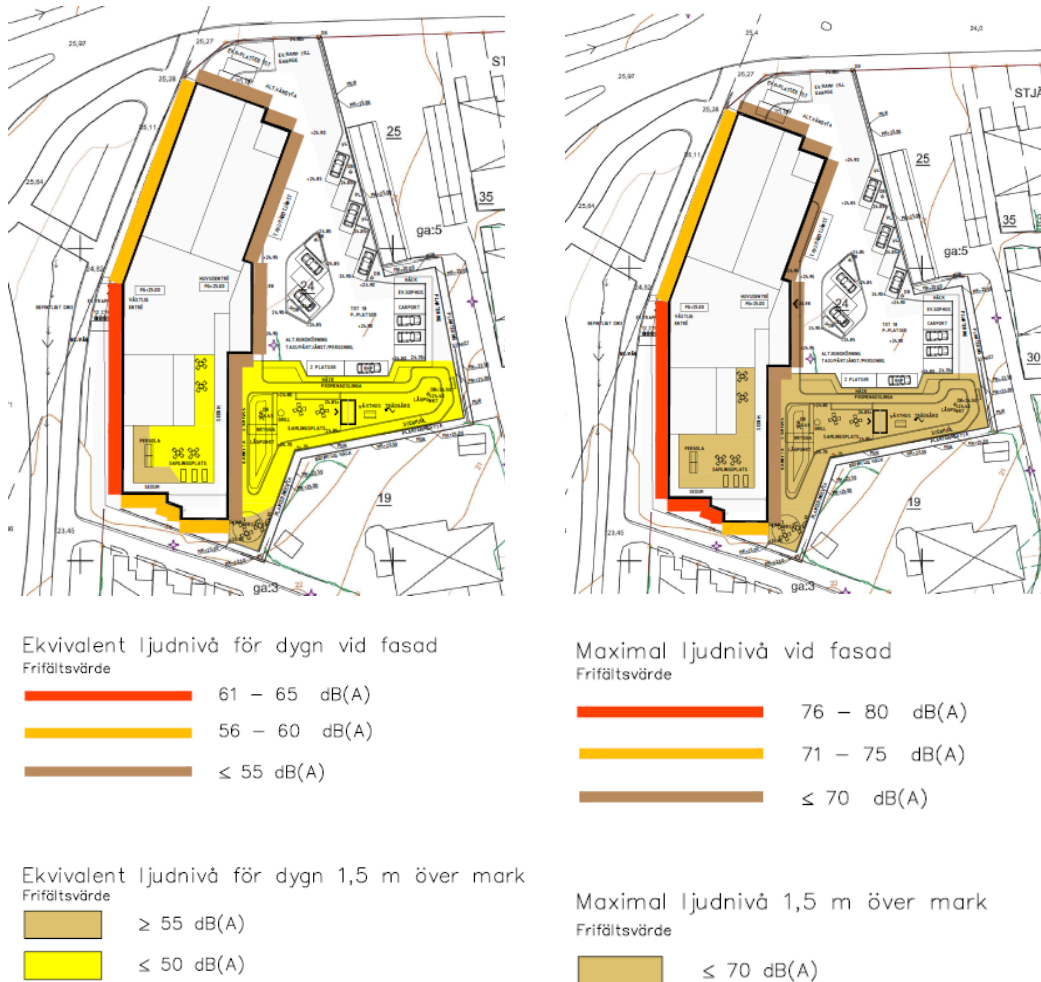
- I bostadslägenhet större än 35 kvm får alla bostadsrum högst ha 60 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad.
- Eller minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden) och den dygnsekvivalenta ljudnivån får inte överstiga 65 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 kvm.
- Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Vid vidare arbete med planlösningar ska hänsyn till bullernivåer tas och lägenheter under 35 m² eller genomgående lägenheter uppföras för att klara bullerkraven.

Ljudnivån på gården öster om byggnaden samt majoriteten av takterrassen klarar gällande krav för en ljuddämpad utemiljö som de boende har tillgång till. Ljudnivån på gemensam uteplats på gården och på takterrassen blir lägre än 70 dB(A) maximal och 50



dB(A) ekvivalent ljudnivå och god ljudkvalitet erhålls. Byggnadsvolymen innebär att buller blockerats från Carl Bondes väg och gården kommer bli tystare än i dagsläget. Takterrass anordnas som komplement till gården.

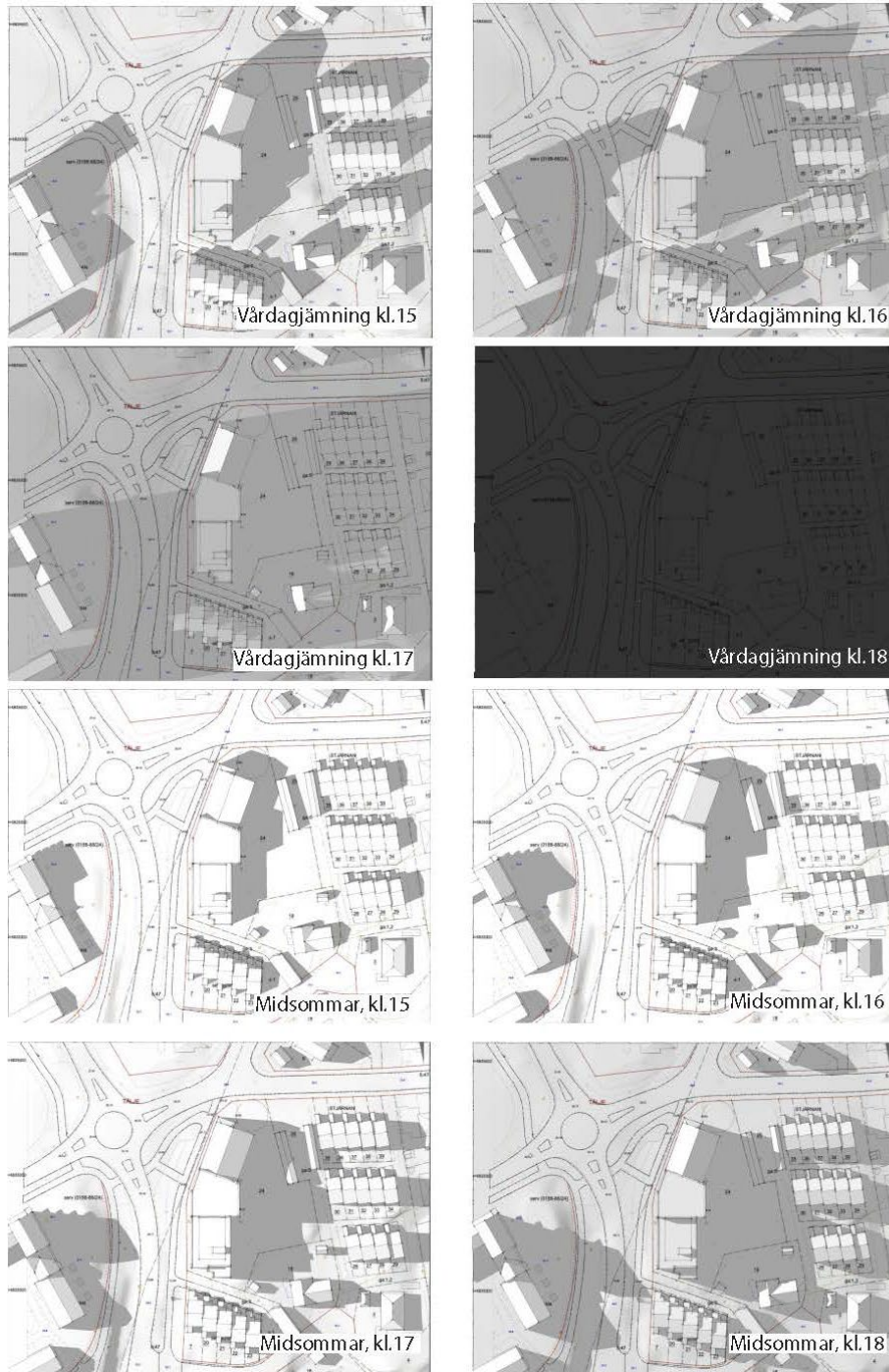


Figur 36 - Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad och gemensamma uteplatser (vänster), Maximal ljudnivå vid fasad och gemensamma uteplatser (höger) Åkerlöf Hallin Akustik, 2021.

LJUSFÖRHÅLLANDEN

Planförslagets disposition med byggnadens placering på västra sidan av tomten och öppen yta som möter befintlig bebyggelse skapas näst intill oförändrade ljusförhållanden för radhusen omkring. Skuggstudier (A-sidan, 2022) visar att enstaka radhusgårdar kan ha en viss skuggpåverkan vid solens sista timmar, mellan klockan 16–18 vid vårdagjämning och efter 18 vid midsommar. Bedömningen är att radhusen framför allt själva skuggar varandra eller den egna gården. Skuggpåverkan bedöms därför som liten.

Möjligheterna att uppfylla kraven på dagsljus inomhus bedöms som goda. Utformning och placering av balkonger ska ta hänsyn till dagsljus i lägenheterna.



Figur 37 - Sol- och skuggstudie vid vårdagjämning och midsommar (A-sidan, 2022-03-21)



STADS- OCH LANDSKAPSBILD

I och med ombildandet från verksamhetsbebyggelse till bostadsbebyggelse påverkas områdets stads- och landskapsbild. Bostäderna kompletterar befintlig bebyggelse och skapar ett varierat gaturum med fler människor som befolkar platsen.

Det nya bostadshusets placering stärker Carl Bondes vägs gaturum och följer befintlig bebyggelse i form och riktning. Byggnaden skapar en riktning för den som färdas längs gång- och cykelstråket. Byggnadsvolymen fungerar som en ny orienteringspunkt längs omgivande gator.

Planförslagets höjder relaterar till befintlig byggnad väster om Carl Bondes väg och kan på så vis stärka relationen mellan de två bostadsområdena på var sida vägen. Planförslagets byggnadsskala är högre än omkringliggande bebyggelse i norr, öster och söder och kan ge vissa bostäder en förändrad utsikt. En nedtrappning i höjd och avsmalning i bredd av gavlarna, hjälper till att möta radhusbebyggelsen i söder på ett hänsynsfullt sätt. Dagens befintliga byggnader är placerade mot grannfastigheterna i syd, sydost och ost. Den föreslagna dispositionen av marken med den nya byggnaden mot väst förändrar mötet med grannfastigheterna i sydost. I stället för byggnader möter de en öppen gård med grönska och parkering. Parkering och ytor för leveransfordon och miljöbil innebär att en del av gården förblir hårdgjord som idag.

Förslagets positiva konsekvenser i form av ökad trygghet, fler bostäder, definierat gång- och cykelstråk och mer grönska i landskapsbilden bedöms som helhet ge positiva effekter till stadsbilden.

SOCIALA KONSEKVENSER

TRYGGHET

Planförslaget kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet i form av att bostäder befolkar platsen kvällar och helger jämfört med dagens verksamheter. Från byggnaden blir det fler människor med uppsikt över gården och gatorna omkring. Gården blir skydd från Carl Bondes väg men får uppsikt av de boende i huset.

SOCIOEKONOMI OCH JÄMLIKHET

Vårdboende för äldre eller flerbostadshus med möjlighet till mindre lägenheter bidrar båda till en annan typ av boende till områdets många villor och radhus. Projektet bidrar till kommunens bostadsförsörjning och framtida vårdboendebestånd.

MOBILITET OCH SAMHÄLLSSERVICE

Dagens gatunät och service i närområdet ger planförslaget goda förutsättningar till hållbar och säker mobilitet med möjlighet att gå och cykla till centrum och andra målpunkter i staden. Vid uppförande av vårdboende skapas viss service för äldre till de boende och eventuellt kringboende samt arbetsmöjligheter inom boendet.

BARN OCH UNGA

Planen påverkar inte barn och unga nämnvärt. Närhet till förskolor, skola och idrott- och fritidsytor ger goda förutsättningar för barn att bo här. Friytan inom fastigheten är



begränsad och kompletteras med takterrass. Utformningen på gården och takterrassen anpassas efter barn, unga och familjer om den typen av bostäder byggs.

REKREATION

Närheten till flera rekreationsytor i närområdet ger planförslagets olika målgrupper goda förutsättningar till hälsofrämjande aktiviteter. Se figur 13 på sida 18 för lekplatser och rekreationsområden i närheten av planområdet. Inom planen skapas en gårdsmiljö och takterrass för boendes möjlighet att vistas utomhus inom fastigheten.

ÄLDRE OCH FUNKTIONSNEDSATT

Planförslaget riktar sig särskilt till äldre i form av möjligheten till vårdboende. Gemensamma ytor, takterrass och gård som anpassas till målgruppen föreslås. Verksamheter kopplade till äldreboende möjliggörs som ger de äldre direkt närhet till viss service.



Figur 38 - Flygbild över området med planområdet markerat med röd prick. Planområdet har närhet till sportcentrum och andra grönområden. Bild från <https://www.norrtalje.se/>

TEKNISK FÖRSÖRJNING

ELFÖRSÖRJNING

Befintliga elledningar som idag försörjer Stjärnan 8 och 24 kommer inte att klara den ökade kapaciteten som nya bostäder innebär. Ledningar som ansluter till befintlig elstation söder om planområdet vid Backgatan behöver bytas ut. Elstationen kan behöva bytas ut till en större när kapaciteten ökar.

VATTEN- OCH AVLOPPSKAPACITET

Bristen i VA-systemet i Lindholmens avloppsreningsverk får konsekvenser för planens genomförande. Planen har en fördröjd genomförandetid med start år 2027 som innebär färdig byggnation för inflytt 2029, då VA-kapaciteten förväntas vara åtgärdad. Efter samråd, inför granskning och antagande av planen, förväntas kommunen ha en uppdaterad prioriteringsordning av detaljplaner inom kommunen samt uppdaterad tidplan för utbyggnaden av Lindholmens avloppsreningsverk, då den fördröjda genomförandetiden för detaljplanen kan komma att uppdateras.



FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Fastigheten Stjärnan 8 innehas av Besqab Stjärnan 8 i Norrtälje AB, 556978–0165 och fastigheten Stjärnan 24 av Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB, 556750–3460. Båda bolagen ingår i en koncern med Besqab AB, 556693–881 som moderbolag. Båda bolagen benämns nedan exploatören.

Delar av fastigheterna Tälje 5:47 och Tälje 4:60 som ingår i planområdet utgörs av allmän platsmark/gata och innehas av Norrtälje kommun.

För att genomföra planen ska Stjärnan 8 och 24 bilda en fastighet. Fastighetsreglering anses vara en lämplig åtgärd för att genomföra detaljplanen så att fastighetsgränserna ska stämma överens med markanvändningen enligt detaljplaneförslaget. Det finns inga hinder för att kunna ansöka om fastighetsreglering innan detaljplanen får laga kraft, då regleringen inte heller strider mot gällande detaljplaner för området. Den ovan beskrivna åtgärden är inte bindande för lantmäteriet vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra planen.

Inga markregleringar mellan exploatörens och kommunens fastigheter krävs för planens genomförande.

Exploatören ansvarar för ansökan och står för kostnader för förrättning som är nödvändig för planens genomförande.

Stjärnan 24 belastas av avtalsservitut för vatten- och avloppsledning till förmån för Stjärnan 8, inskrivet 1997-04-16, lantmäteriets aktnummer 97/6010. Efter fastighetsregleringen kommer Stjärnan 24 och Stjärnan 8 utgöras av en fastighet och avtalsservitutet upphör därmed att gälla.

Både Stjärnan 8 och 24 har förmånservitut för vatten- och avloppsledning inom Stjärnan 19, inskrivet 1997-04-16, lantmäteriets nummer 97/6011. Servitutet kommer fortsatt att gälla enbart till förmån för den ombildade fastigheten efter fastighetsregleringen, då den andra fastigheten kommer att avregistreras.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

I söder gränsar Stjärnan 8 mot samfälligheten Stjärnan s:1, upplåten med gemensamhetsanläggningen Stjärnan ga:3 och förvaltd av Stjärnbackens samfällighetsförening. Ett plank uppfört i gränsen mot Stjärnan 8 ingår i Stjärnan ga:3. Planket, avsett som insynsskydd och bullerskydd för radhusen mot det industriområde som Stjärnan 8 har utgjorts av, kommer att ha uttjänat sitt syfte i och med den nya detaljplanen. För att byggnaden ska kunna möta bebyggelsen söder om fastigheten på ett estetiskt tilltalande sätt tas planket med fördel bort. Även om överenskommelse om borttagande av planket uppnås med Stjärnbackens samfällighetsförening krävs omprövning av Stjärnan ga:3 i syfte att exkludera planket ur gemensamhetsanläggningen för att det inte ska kunna uppföras på nytt. Eftersom varken Stjärnan 8 eller 24 är delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen kan exploatören inte initiera anläggningsförrättning berörande omprövning av Stjärnan ga:3. Kommunen ska verka för att samfällighetsföreningen ska begära en omprövningsförrättning efter beslut av föreningsstämman. Om föreningsstämman inte beslutar om omprövning har även kommunen initiativrätt till en omprövningsförrättning. Exploatören åtar sig att ersätta



kostnader för omprövningsförrättning enligt Lantmäteriets beslut i enlighet med särskild civilrättslig överenskommelse med den som kommer att initiera förrättningen.

AVTALSFRÅGOR

Mellan kommunen och exploatören ska ett exploateringsavtal upprättas innan detaljplanen antas i enlighet med riktlinjer för exploateringsavtal antagna av kommunstyrelsen 2022-12-05, KS 2021–358. Exploateringsavtal ska godkännas av ett behörigt politiskt organ innan detaljplanen ska kunna antas. Eftersom exploateringsområdet består av två fastigheter som innehas av två olika bolag ska båda bolagen, Besqab Stjärnan 8 i Norrtälje AB och Besqab Fastighetsbolaget Järn AB vara kommunens motpart i avtalet med solidariskt ansvar för samtliga åtagande och förpliktelser.

Syfte med exploateringsavtalet är att uppnå ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen samt att reglera parternas ansvar och åtagande gentemot varandra.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Plankostnadsavtal har tecknats med Besqab Fastighetsbolaget Järn AB. Besqab Fastighetsbolaget Järn AB ska betala den faktiska kostnaden för planarbetet. Kommunen fakturerar löpande upparbetade kostnader.

Samtliga förrättningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder som behövs för planens genomförande står exploatören för.

Exploatören kommer att ansvara för och bekosta projektering och utförande av de arbeten på allmän platsmark som krävs för anslutning av infart till gata samt eventuell trapp mot gång- och cykelvägen väster om fastigheten.

Detaljplanens genomförande innebär inte ökade kostnader för kommunen för drift och underhåll av allmän plats.

Om kommunen kommer att behöva initiera omprövningsförrättning av Stjärnan ga:3 i syfte att planket exkluderas ur gemensamhetsanläggningen löper kommunen ingen risk att drabbas av förrättningskostnader då exploatören åtar sig att ersätta kostnaderna till kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Detaljplanekostnader samt kostnader för utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande står med Besqab Fastighetsbolaget Järn AB för i enlighet med åtagande i plankostnadsavtal.

Exploatören står för förrättningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande samt ersätter förrättningskostnader för anläggningsförrättning berörande omprövning av Stjärnan ga:3 i syfte att exkludera planket ur gemensamhetsanläggningen.



Exploatören svarar för och bekostar all byggnation inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utförande av de arbeten på allmän platsmark som krävs för anslutning av infart till gata samt eventuell trapp mot gång- och cykelvägen väster om fastigheten. Projektering och utförande av arbeten på allmän platsmark ska utföras enligt kommunens standard och godkännas av kommunen. Exploatören ansvarar för och bekostar marksanering. Behövliga ledningsflyttar bekostar exploatören enligt överenskommelse med respektive ledningshavare. Exploatören betalar anslutningsavgifter till el, tele, fjärrvärme och VA enligt vid tidpunkten gällande taxa. Exploatören står för bygglovsavgift enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Exploatören svarar även för kommunens anställdas skäligena tid för arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och exploateringsavtalet.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Konsult och planförfattare för framtaget planförslag är Ylva af Kleen, arkitekt SAR/MSA, Strategisk Arkitektur, Joakim Bergquist, planeringsarkitekt FPR/MSA genom Strategisk Arkitektur och Sofia Melin, arkitekt SAR/MSA, Strategisk Arkitektur.

Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet bestående av Solveig Lönnervall, planarkitekt, Tatiana Filatova, exploateringsingenjör, Per Öhgren och Pernilla Logren, projektledare gatu- och parkavdelningen, Erik L'Estrade, trafikstrateg, Daniela Nylander, bygglovshandläggare, Maria Resman, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Elin Lind, VA-utredare, Emma Asterhag, miljöplanerare och Isac Herlowsson, brandingenjör.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Solveig Lönnervall
Planarkitekt

Ylva af Kleen
Plankonsult