



BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Till Kommunstyrelsekontoret

Namn: Malin Olofsson
Telefon: 0176-710 00 (kontaktcenter)
E-post: bygg.miljonamnden@norrtalje.se

Yttrande avseende detaljplan för fastigheten Sparven 1-5

**Yttrande avseende detaljplan för fastigheten Sparven 1-5 i Norrtälje stad –
standardförfarande, samråd enligt PBL 5 kap 11 § (SFS 2010:900)**

Kommunstyrelsens diarienummer: Ks 18-1601

Beslut

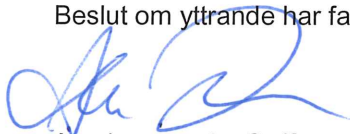
Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden bör göras av planhandlingarna innan detaljplanens granskningskede:

- Grundvattenrör bör monteras så snart som möjligt så att grundvattennivåerna inom planområdet kan kontrolleras. Helst bör kontroll ske vid flera tillfällen för att kunna göra relevanta bedömningar av grundvattennivåernas variationer då det kan påverka utformningen av t ex föreslagna dagvattenlösningar.
- Då det planeras garage under gårdsbjälklaget är det viktigt att konstruktionen för dagvattenlösningarna på bjälklaget görs täta och att dränering anläggs i botten av växtbäddarna så att vatten kan dräneras bort från konstruktionen.

Handläggare för ärendet har varit: Malin Olofsson
Kontakt: 0176-710 00 (Kontaktcenter).

Bygg- och miljönämnden

Beslut om yttrande har fattats av Bygg- och miljönämndens presidium



Ann Lewerentz, Ordf



Marcus Granström, 2e vice Ordf

Bakgrund

Planens syfte är att pröva möjligheten att ersätta befintliga stadsvillor på fastigheterna Sparven 1-5 med flerbostadshus. Planförslaget innebär cirka 85 lägenheter fördelat på tre flerbostadshus i tre till fem våningar som underbyggs med parkeringsgarage. Centrumverksamhet möjliggörs i entréplan. Planområdet är beläget vid Roslagsgatan cirka 300 meter söder om Vätövägen. Det aktuella området omfattar cirka 0,46 hektar

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Bygg- och miljökontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se



mark. Inom fastigheterna finns idag sex större villor och stadsvillor som idag används som bostäder.

Beskrivning av ärendet

Fastigheterna har tidigare använts för bostadsändamål och företagsverksamhet. I närheten av planområdet har det legat en handelsträdgård och influensområdet från denna sträcker sig i över den nordöstra delen av planområdet. En miljöteknisk markundersökning (Trapezia 2020-05-08) har utförts på fastigheterna Sparven 3-5. Provtagningen visade på låga föroreningshalter med låg farlighet, då samtliga prov uppvisar halter som understiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Marken bedöms vara lämplig för bostadsändamål, även om marken under befintliga byggnader inte är undersökt. Vid en eventuell schaktning inom områden som inte undersökts kan det därför finnas behov av kompletterande provtagning.

En trafikbullerutredning har tagits fram för området. Trafikbullret domineras av buller från Roslagsgatan och de planerade bostadshusen utsätts för ljudnivåer på 65 dBA mot Roslagsgatan. Enligt gällande regelverk ska minst hälften av boningsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid.

Med föreslagen planlösning uppfylls riktvärdena för trafikbuller i samtliga lägenheter under förutsättning att tre gavellägenheter med balkong mot Roslagsgatan utförs med delvis inglasad balkong (högst 75%) på alla plan. Dessa bullerskyddsåtgärder har reglerats via en planbestämmelse på plankartan som anger att bullerskyddsåtgärder ska vidtas i den omfattning som krävs så att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasad uppnås. En gemensam uteplats för de boende som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå kan anordnas på innergården.

Planområdet ligger i en dalgång med Roslagsgatan som lågpunkt mellan två skogsklädda sluttningar i öst och väst. Recipient för dagvattnet är Norrtäljeviken som är en vattenförekomst som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Dagvatten från området föreslås renas och fördröjas i växtbäddar och svackdiken inom fastigheten. De beräkningar av föroreningsmängder som gjorts visar att de föreslagna dagvattenlösningarna klarar kraven för fördröjning av dagvattnet och alla föroreningar minskar i jämförelse med befintlig situation. Med den reningseffekt som uppnås med de föreslagna dagvattenanläggningarna bedöms genomförandet av detaljplanen bidra till att miljökvalitetsnormerna (MKN) för recipienten kan uppnås.

För att minska översvämningsrisker behöver marken på innergården höjdsättas så att den lutar ut från huset och det föreslås att ett lågstråk med svackdike skapas i skärningen mellan sluttningen ner mot området. Ytliga avrinningsvägar behöver skapas så att vatten vid skyfall på ett säkert sätt kan ledas ut på Roslagsgatan.

Medverkande i handläggningen av ärendet har varit Magnus Åhfeldt (bygglovavdelningen), Martin Karlsson (mät- och kartavdelningen) och Malin Olofsson (miljö- och hälsoskyddsavdelningen).

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Bygg- och miljökontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrталje.se
www.norrталje.se