



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Namn: Maria Resman
Telefon: 0176-710 00 (Kontaktcenter)
E-post: bygg.miljonamnden@norrtalje.se

Till Kommunstyrelsekontoret

Yttrande avseende granskning för detaljplan Marknadshagen 15-17

**Yttrande avseende granskning för detaljplan Marknadshagen 15-17, fastigheterna
Marknadshagen i Rimbo – granskning enligt PBL 5 kap 18 § (SFS 2010:900)**

Kommunstyrelsens diarienummer: 17-1995

Beslut

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

Miljö- och hälsoskyddsfrågor:

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

Gestaltning- och övriga PBL-frågor:

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

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Bygg- och miljökontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

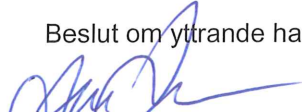
0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se



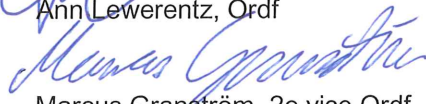
Handläggare för ärendet har varit: Maria Resman
Kontakt: 0176-710 00 (Kontaktcenter).

Bygg- och miljönämnden

Beslut om yttrande har fattats av Bygg- och miljönämndens presidium


Ann Lewerentz, Ordf


Stefan Lindskog, 1e vice Ordf


Marcus Granström, 2e vice Ordf

Bakgrund

Detaljplanen syftar till att pröva förtätning av befintligt bostadsområde inom fastigheterna Marknadshagen 15-17. Planförslaget innebär att tre stycken punkthus i fem våningar ska byggas med sammanlagt 60 bostäder. Byggnaderna ska placeras i mitten mellan befintliga lamellhus. I planförslaget ska de tre tillkommande punkthusen bilda en egen fastighet genom avstyckning.

Del av fastigheterna Rimbo-Tomta 3:25 och 8:1 planläggs som kvartersmark för idrottsändamål för den del som innefattar boulebana med tillhörande byggnader.

Parkeringsytor för de tillkommande husen kommer att anläggas mot Rånäsvägen.

I dag saknar området lösningar för omhändertagande av dagvatten, varken fördröjning- eller reningsåtgärder finns.

För att kunna hantera stora vattenvolymer vid skyfall kommer del av fastigheterna Rimbo-Tomta 3:25, 8:1, 8:7 och 10:35 samt del av Stenbrottet 12 att planläggas för omhändertagande av dagvatten.

Området är utsatt för trafikbuller från 77:an i söder som är en genomfartsled med hög trafikbelastning. Trafikbuller kommer även från Rånäsvägen som går genom planområdet från 77:an och norrut.

Det finns ingen misstanke om att det finns markföroreningar inom den del av planområdet som ska bebyggas med bostäder. Inga kända förorenande verksamheter har förekommit i området varför det inte har varit motiverat med provtagningar avseende förorenad mark. På Stenbrottet 12 finns dock ett MIFO-objekt i form av en gammal hushållsdeponi. Del av Stenbrottet 12 och Rimbo-Tomta 8:1, 8:2, 8:7 och 3:25 som ska planläggas för att säkerställa skyfallshanteringen ligger inom influensområdet för MIFO-objektet. Inga markarbeten är dock planerade inom detta område.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Bygg- och miljökontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



Beskrivning av ärendet

En bullerutredning har tagits fram av Norconsult. Planområdet är utsatt för trafikbuller från de angränsande vägarna 77:an och Rånäsvägen. Utredningen visar att samtliga riktvärden för trafikbuller kan hållas både vid samtliga fasader och gemensamma och uteplatser om dessa anläggs i anslutning till de nya punkthusen. Inga särskilda bullerskyddsåtgärder krävs.

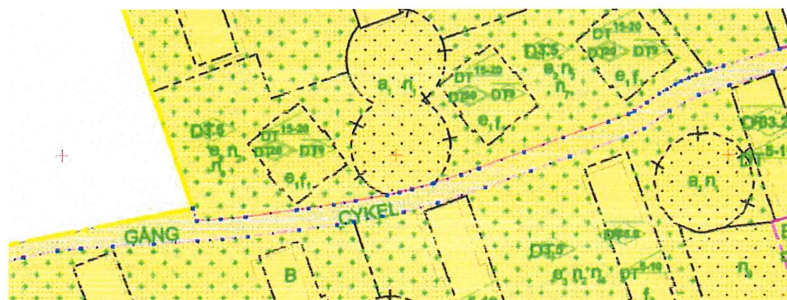
Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, recipient är Långsjön som har dålig ekologisk status. Dagvattnet från området går i en dagvattenledning i Rånäsvägen direkt ner till recipienten, inga renings- eller fördröjningsåtgärder finns inom planområdet idag.

En dagvattenutredning för planområdet har tagits fram av Sweco. De föreslagna dagvattenlösningarna är bland annat att leda ut stuprör från de befintliga husen, som idag är kopplade direkt på dagvattenledningen, in i kassettmagasin för att fördröja vattnet innan det leds vidare ut på dagvattennätet. En del av vattnet från stuprören kan också få ledas ut på gräsytor för att infiltrera. Takvattnet från de nya punkthusen ska ledas till växtbäddar där bräddande överskottsvatten leds ut på dagvattennätet. Växtbäddar föreslås även för de parkeringsytorna, både befintliga och nyttillkommande.

Föroreningsmängderna i dagvattnet beräknas för ett flertal ämnen ligga på oförändrad nivå efter utbyggnad och införda reningsåtgärder jämfört med dagens situation, för tre ämnen, bland annat fosfor, beräknas mängderna till och med att öka. Ett antagande av en ny detaljplan får inte riskera att medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte kan nås. För recipienten Rimbo-Långsjön som har en dålig ekologisk status på grund av övergödning och för hög tillförsel av näringsämnet fosfor, måste fosfortillförseln minska. Den aktuella detaljplanen för Marknadshagen 15-17 behöver därför uppvisa ett bättre förslag på reningsåtgärder för att kunna uppnå en tillfredsställande reningsgrad.

Området som ska bebyggas har dåliga förutsättningar för att kunna hantera stora nederbörds mängder. Därför har del av fastigheterna Rimbo-Tomta 3:25, 8:1, 8:7 och 10:35 tagits med i planen för att säkerställa ytor för skyfallshanteringen för Marknadshagen 15-17.

Det är många brytpunkter på användningsgränserna för den genomgående gång- och cykelvägen. Varje brytpunkt bidrar till ökade förrätningskostnader med ca 1000 kr extra/punkt i framtida fastighetsreglering. Möjligheten att avstycka utan mindre avvikelse mot plan minskar också om användningsgränserna innehåller onödigt många brytpunkter. Antalet brytpunkter behöver därför ses över.



POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Bygg- och miljökontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



En del av den nuvarande vändplanen i nordvästra hörnet kommer att hamna utanför det nya planområdet. Detta bör ses över.



Medverkande i handläggningen av ärendet har varit Magnus Åhfeldt (bygglovenheten), Martin Karlsson (mät- och kartenheten) och Maria Resman (miljö- och hälsoskyddsensheten).

Bilagor

Plankarta

Planbeskrivning, granskningshandling 2021-06-22

Dagvattenutredning, Sweco, 2019-09-16, rev 2021-06-17

Bullerutredning, Norconsult, 2018-03-19, rev 2020-09-18

Barnkonsekvensanalys, Sweco, 2019-10-03

Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2018-08-14

Skyfallskartering för Rimbo FÖP, WSP, 2019-03-06

Åldersbestämning av tallar, Naturföretaget, 2019-08-22

Kapacitetsutredning Rånäsvägen-Uppsalavägen, rv 77, Norrtälje kommun, 2018-10-01

Riskutredning, Sweco, 2021-03-11

Solstudie, Sweco, 2021-03-11