



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

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

Till Kommunstyrelsekontoret

Yttrande avseende detaljplan för Sparven 1-5 och del av Tälje 3:1 i Norrtälje stad

Yttrande avseende detaljplan för Sparven 1-5 och del av Tälje 3:1 i Norrtälje stad – granskning, standardförfarande 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 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

Inglasningar 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 t ex dagvattenutredning figur 14, sid 20).
- I planbestämmelsen GATA 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 bestämmelse som gör den otydlig.
- 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 samrådsskede, där tidigare detaljplan har tolkats om att följa

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

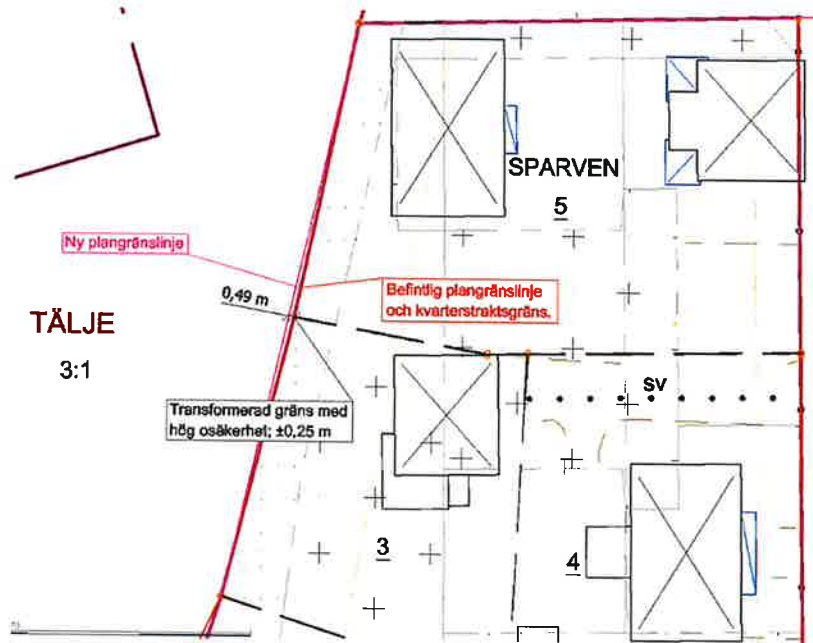
Estunavägen 14

KONTAKT

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



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.



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


Stefan Lindskog, 1e vice 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 sammanlagt 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 0,5 hektar mark. Inom fastigheterna finns idag sex större stadsvillor i ett till tre plan.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



Beskrivning av ärendet

Fastigheterna har tidigare använts för bostadsändamål och företagsverksamhet. I närheten av planområdet har det legat en handelsträdgård och ett uppskattat influensområde 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 därför minst hälften av boningsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids 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 miljö kvalitetsnormerna (MKN) för recipienten kan uppnås.

Kvartersmarken ska anordnas så att översvämmande vatten vid skyfall inte utgör någon risk för människors hälsa eller att skada riskeras på intilliggande byggnader/fastigheter. För att kunna hantera stora vattenmängder vid skyfall kommer planområdet att anordnas så att avrinning sker ut på Upplandsgatan och sedan ner till Roslagsgatan. Från Roslagsgatan avleds vatten till Norrtälje hamn för att slutligen ledas ut i Norrtäljeån.

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

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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

