



**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

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

Till Kommunstyrelsen

## Yttrande avseende samråd för detaljplan Stjärnan 8 m fl.

Kommunstyrelsens diarienummer: 20-93

### Beslut

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

#### Miljö- och hälsoskyddsfrågor:

- Den markmiljötekniska utredningen behöver kompletteras med en beskrivning av befintliga, och ev tidigare byggnader, och om dessa har, eller har haft golvbrunnar. I sådant fall bör kompletterande markprover tas där förhöjd föroreningsrisk föreligger, som i ledningsgravar och vid golvbrunnar inomhus.
- Plankarta: Plankartan saknar bestämmelse för att möjliggöra dagvattenanläggningar.

#### PBL-frågor:

- Betydelsen av begreppet publika funktioner bör förklaras
- Äldreboende – innebär boende, inte vård. Äldreboende täcks redan in av användningen B -bostäder. Om det önskas vara vård inkopplat bör användningen byta namn till äldrevård/vårdboende etc. och gå under vård.
- Oklart var parkeringshuset kommer att ligga i norr? Vad händer om det inte blir av?
- Ta bort punkten om parkering, Det är någon som ska prövas i bygglovet sedan.
- För tomter gäller enligt Boverkets byggregler, BBR, att en angöringsplats för bilar ska finnas och att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd.

#### Geodatafrågor:

- Det nordöstra hörnet av planområdesgränsen är ej snappad mot fastighetsgränsen mellan Stjärnan 8, Stjärnan 24 och Tälje 5:47
- Planområdesgräns är ej snappad mot fastighetsgräns mellan Stjärnan 8 och Stjärnan 24.
- Planområdesgräns är ej snappad mot fastighetsgräns mellan Stjärnan 8 och Tälje 5:47.
- (Mindre) avvikande mått på egenskapsgräns på några ställen, se mått i kartan.

---

#### POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



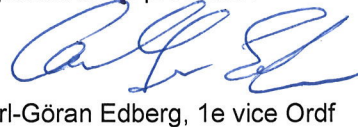
Handläggare för ärendet har varit: Maria Resman  
Kontakt: 0176-710 00 (Kontaktcenter).

Bygg- och miljönämnden

Beslut om yttrande har fattats av Bygg- och miljönämndens presidium



Jörgen Jansson, Ordf



Karl-Göran Edberg, 1e vice Ordf



Marcus Granström, 2e vice Ordf

## Bakgrund

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.

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.

Detaljplaneområdet omfattar cirka 0,35 hektar mark

Avrinningen från planområdet leder till Norrtäljeviken som har måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Planområdet saknar idag ordnad dagvattenhantering och dagvattnet avrinner från området diffust, dels viss infiltrering i gräsytor och dels ytlig över nedanförliggande fastigheter.

Andelen grönyta planeras att öka efter utbyggnad jämför med idag. Planerade dagvattenåtgärder är fördröjning och rening i växtbäddar, alternativt krossdiken och/eller torrdammar.

På fastigheten har det funnits plantskola/handelsträdgård och senare bilverkstad. Föroreningar i form av PAH'er och tungmetaller har påträffats i halter som innebär att marken behöver saneras innan den kan bebyggas.

---

#### POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtaelje.se](mailto:kontaktcenter@norrtaelje.se)  
[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)



Planområdet är utsatt för trafikbuller från intilliggande gator. Bullerutredningen visar att delar av planområdet utsätts för bullernivåer upp till 65 dBA.

## Beskrivning av ärendet

För att säkerställa att ytor för lämpliga dagvattenlösningar reserveras för detta ändamål, bör planbestämmelse för detta införas på plankartan.

Den markmiljötekniska markundersökningen har inte närmare beskrivit befintliga byggnader på fastigheterna och om dessa har golvbrunnar. I och med att det bla har bedrivits bilverkstad där så kan i det fall golvbrunnar finns, föroreningar ha spridits via otäta golvbrunnar vidare i ledningsgravar. Därför bör denna fråga utredas närmare och vid behov ytterligare markprover tas där föroreningsrisk föreligger.

Den bullerutredning som har tagits fram visar att bullernivåerna efter byggnation klarar gällande trafikbullerförordning med anpassade planlösningar.

När det handlar om olika former av boende med inslag av omsorg kan det vara svårt att avgöra om användningen ska vara Vård eller Bostäder. Det är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas som är avgörande.

Medverkande i handläggningen av ärendet har varit Daniella Nylander (bygglovsavdelningen), Niklas Berggren (geodataavdelningen) och Maria Resman (miljö- och hälsoskyddsavdelningen).

### Bilagor

Plankarta med Geodatas synpunkter

Plankarta 2023-10-16

Planbeskrivning, samrådshandling 2023-10-16

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Norrtälje kommun

Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2023-09-15

Dagvattenutredning, Geoveta, 2021-07-08

Illustrationsplan 2023-09-11

Grundvattennivå, Geoveta

Markteknisk undersökningsrapport, Geoveta 2921-04-20

Sol- och skuggstudie

Trafikutredning, Norrtälje kommun 2020-11-11

VA-utredning, Dämningsverket 2021-06-30

Start-PM, Norrtälje kommun 2020-08-18

---

#### POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

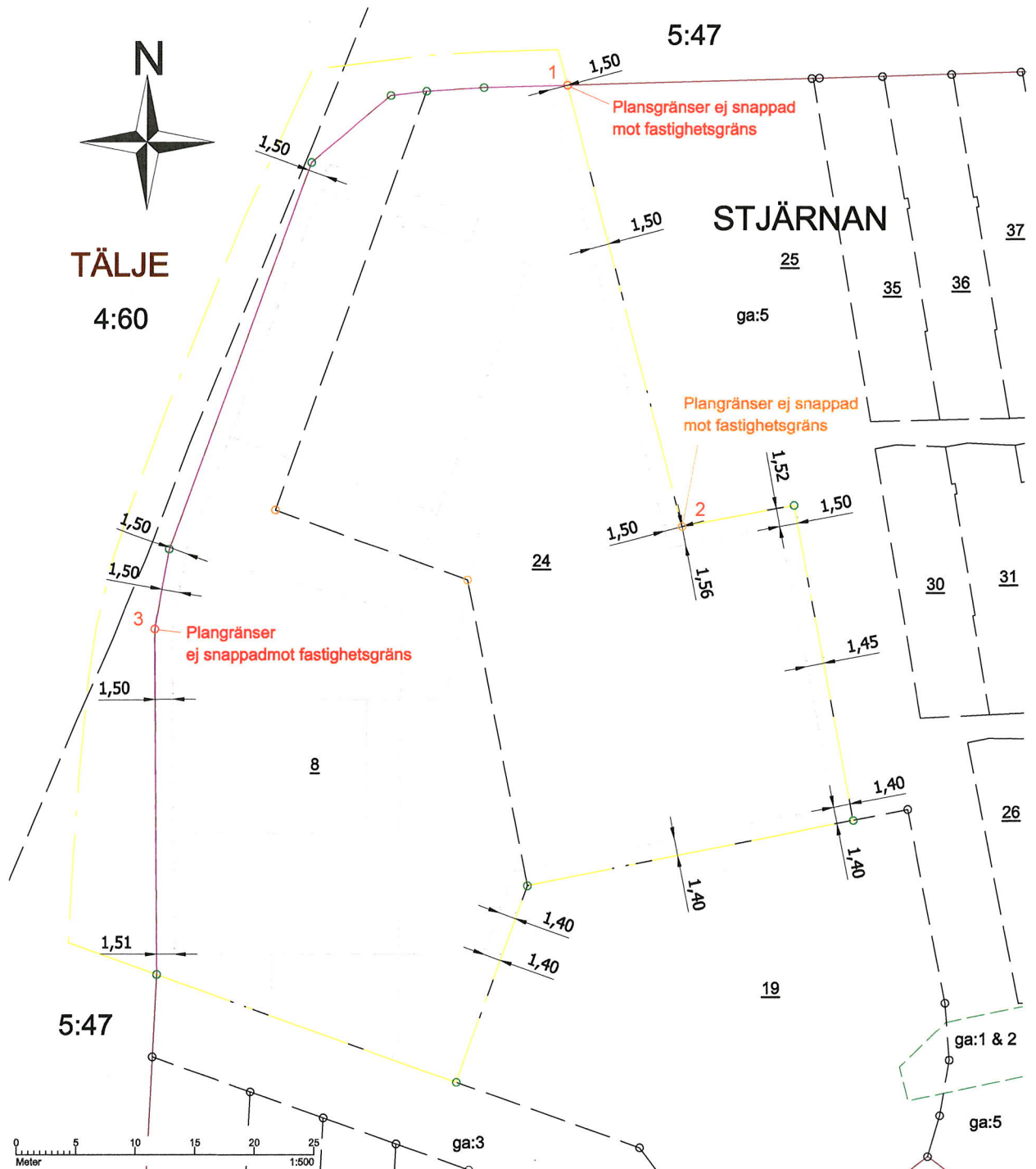
0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)

# Redovisning av detaljplaneyttrande

NORRTÄLJE  
KOMMUN



Fastighet: STJÄRNAN 8 mfl



Vid röda och orangea gränsmarkeringar har detaljplanen ej snappats mot fastighetsgräns.

PAPPERFORMAT:  
A4

SKALA:

Några avvikande mått på några egenskapsgränsers avstånd till gräns?

## Teckenförklaring

- Gränspunkt - Plangränser korrekt snappade
- Gränspunkt - Plangränser med liten snappmiss
- Gränspunkt - Plangränser ej korrekt snappade
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Ritningsdatum: 2023-11-28

Namn: Niklas Berggren

Koordinatsystem:  
i plan: SWEREF 99 18 00  
i höjd: RH 2000