



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2019-05-20

### Detaljplan för fastigheten Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje stad

Ks 16-1468

### SAMMANFATTNING

Under samrådstiden har åtta yttranden från berörda remissinstanser inkommit, varav sex innehöll synpunkter på planförslaget. Under granskningstiden ha fem yttranden från berörda remissinstanser inkommit, varav fyra innehöll synpunkter på planförslaget. Inget yttrande har innehållit någon erinran mot att gå vidare med detaljplanen. Inga skrivelser har inkommit från privatpersoner. Synpunkterna som inkommit under samrådet och granskning har föranlett revideringar av planförslaget samt några förtydliganden och kompletteringar av texten och bilder i planbeskrivningen.

### SAMRÅDS- OCH GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planändringen, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2018-01-11 t.o.m. 2018-02-09 samt utsänt för granskning 2019-01-30 t.o.m. 2019-02-13. Brev med information om samrådet samt granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats [norrtaelje.se](http://norrtaelje.se).

Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och Skolnämnden  
Bygg- och miljönämnden  
Lantmäteriet  
Länsstyrelsen i Stockholms län  
Norrtälje Energi AB  
SLL Trafikförvaltningen  
Socialnämnden  
Teknik- och Klimatnämnden  
Trafikverket  
TS Skanova Access AB  
Vattenfall Eldistribution AB  
Fastighetsägare enligt förteckning

---

**POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00

[plan@norrtaelje.se](mailto:plan@norrtaelje.se)

[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)



## REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD OCH GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Plankartan har förtydligats avseende egenskapslinje, egenskapsbestämmelser, ga, marklovplikt och U-områden
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende ev. flytt av busshållplats, buller, huvudmannaskap, Tälje 3:1, kostnadsfördelning.
- Planhandlingarna har kompletterats med en dagvatten- och geoteknisk utredning.

## SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

### YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

- Trafikverket
- Vattenfall Eldistribution AB

### YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

#### 1. Länsstyrelsen i Stockholms län

#### SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

##### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Dagvattenhanteringen beskrivs kortfattat i planbeskrivningen på sidan 14. I en bilaga till planhandlingarna beskrivs den tekniska dimensioneringen av dagvattensystemet. Det framgår inte på ett tydligt sätt hur den fördröjande verkan av systemet påverkar möjligheten att rena dagvatten från föroreningar. Dessutom saknas beräknat reningsbehov. Det går därför inte att fastställa om kommunens bedömning av påverkan på MKN vatten är rimlig eller inte.

Planhandlingar saknar uppgifter om recipient för dagvatten, gällande MKN, status i närmast berörda vattenförekomster och en beskrivning av dagvattnets transporter av föroreningar i halter och mängder. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa hur eventuella utsläpp av dagvatten från planområdet kommer att beröra vattenförekomster. Kommunen behöver också redovisa eventuella effekter av detaljplaneförslaget på de enskilda kvalitetsfaktorerna som har betydelse för vattnets ekologiska och kemiska status. Där efter kan en bedömning göras av systemets fördröjning- och reningsbehov, avpassat till vad vattenförekomsten tillåter.

Länsstyrelsen anser att kompletterande redovisning och eventuella åtgärder behöver säkerställas i planbeskrivning och plankarta med bestämmelser inför kommande planbesked.

##### *Markstabilitet*

Kommunen uppger att marken består av lera och att byggherren kommer nyttja befintlig grund och förstärka marken vid behov. Länsstyrelsen anser att en undersökning av markstabiliteten behöver göras inom planprocessen för att klargöra att markanvändningen med föreslagen byggnad blir lämplig. Inför



kommande planbesked behöver undersökningen redovisas i planhandlingarna samt eventuella åtgärder säkerställas i plankarta med bestämmelser.

#### *Översvämningsrisk*

Marken är idag hårdgjord och för att förbättra fördröjningen av dagvatten innefattar planförslaget att byggnadsarean blir mindre än idag och att andelen hårdgjorda yta regleras. Kommunen uppger att dagvattenhanteringen är dimensionerad för 10 minuters 20-årsregn med 50 % fördröjning. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beakta konsekvenserna av ett 100-årsregn så att ny bebyggelse inte tar skada vid en översvämning.

Inför nästa planskede behöver kommunen redovisa konsekvenserna av ett 100-årsregn samt säkerställa detta i planhandlingarna och eventuella åtgärder i plankarta med bestämmelser. Länsstyrelsen kommer i mars att skicka ut en skrift på samråd där vi rekommenderar att bebyggelse planeras så att den inte tar skada av ett 100-årsregn.

#### *Rådgivande synpunkter*

##### *Föreningar*

Länsstyrelsen har inga uppgifter om eventuella föreningar eller förorenande verksamheter på fastigheten eller i närområdet. Däremot finns alltid en risk att fyllnadsmassor är förorenade vilket bör uppmärksammas vid grävarbeten inom planområdet. Skulle misstanke om förorening uppstå ska detta undersökas och vid behov åtgärdas. Utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

#### *Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförande*

##### *Planbestämmelser*

Skillnaden i planbestämmelserna för exakt takvinkel och maximal takvinkel behöver tydliggöras i plankartan respektive planbestämmelser.

**KOMMENTAR:** *Planhandlingarna har kompletterats med en dagvatten- och geoteknisk utredning. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende övriga synpunkter.*

### **SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN**

#### *Rådgivande synpunkter*

##### *Risk för översvämning*

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen reglerat ytor för dagvattenhantering och avskärmande dike i detaljplanen. Det finns dock fortsatt möjlighet att säkerställa dagvattenhanteringen utifrån föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen. Det saknas exempelvis avsatt yta på kvartersmark för parkering där dagvattenutredningen föreslår regn- och växtbäddar. Utredningen har även räknat med en viss genomsläpplighet på gårdsytan vilken saknar bestämmelse om hur stor andel som får hårdgöras. Dessa åtgärder anses i dagvattenutredningen vara en utgångspunkt både för fördröjning men även utifrån rening, varför Länsstyrelsen anser att de bör säkerställas i plankartan.

Dagvattenutredningen föreslår även två större växtbäddar i planområdets södra del samt att två punkter på gatumarken ska anläggas lågt för att underlätta dagvattenflödet. Ytterligare en viktig del av dagvattenhanteringen vid extrema regn är en rännal som anläggs längs med parkeringsfickorna på gatumarken. Det är viktigt att denna dimensioneras rätt för att kunna ta emot och leda de stora



flöden som ett extremregn innebär. Även den grönyta (utanför planområdet) dit dagvattnet ska ledas kräver åtgärder för att säkerställa att marken kan ta emot vatten vid skyfall. Ovanstående åtgärder beskrivs som en del av dagvattenlösningen i dagvattenutredningen. Länsstyrelsen kan dock enbart hitta kommunens åtagande gällande åtgärderna på grönytan samt kommunens fastighetsavdelnings åtagande gällande parkeringsytan. Länsstyrelsen saknar en tydlig ansvarsfördelning gällande genomförandet av åtgärderna på gatumarken (rännaldalen, två växtbäddar samt två punkter som ska anläggas lågt).

**KOMMENTAR:** *Det framgår av planbeskrivningen att kommunen ansvarar för de åtgärder planen kräver på allmän platsmark. Åtgärderna gällande dagvattenhanteringen ingår i detta. Dock har planbeskrivningen förtydligats gällande att kommunen har kostnader för dessa, även inom planområdet.*

*Plankartan har uppdaterats med en yta för fördröjning av dagvatten på parkeringsytan på gemensamhetsanläggningen Tälje ga:5. Plankartan har även uppdaterats med en bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.*

## 2. Lantmäteriet

### SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

#### *Planbeskrivning*

Planbeskrivningen behöver ses över eftersom man i många avsnitt glömt att skriva att del av fastigheten Tälje 3:1 faktiskt ligger inom planområdet och istället skrivit att fastigheten gränsar till planområdet.

#### *Huvudmannaskap*

Planen har kommunalt huvudmannaskap.

#### *Fastighetsstorlek*

Planen anger ingen minsta eller största fastighetsstorlek.

#### *Fastighetsindelningsbestämmelser*

Inga fastighetsbestämmelser finns.

#### *Genomförande*

Avsnittet fastighetsrättsliga frågor är otydligt och bör förtydligas. Vilken del av Tälje 3:1 är det som ska regleras till Karljohansvampen 1? Är det den del av Tälje 3:1 som är planlagd med ändamål B – Bostäder och med egenskapsgränsen n1 – parkering? Man skriver att gemensamhetsanläggningen ga:5 ska upplösas, vilken ga:5? Traktnamnet Tälje bör läggas till. Det bör även framgå att om gemensamhetsanläggningen ska upphävas och att det görs genom att ansöka om omprövning (anläggningsförrättning) hos lantmäteriet. I avsnittet står det också att Återstoden av parkeringsytan på Tälje 3:1 kommer att tjäna Solbacka förskola. Hur är det tänkt att detta ska lösas? Genom officialservitut? Avtalsservitut? Det bör tilläggas att det är Kantarellen 1 som kommer att vara förmånsfastigheten. Det bör även förtydligas vem det är som ska ansöka om lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering, omprövning av gemensamhetsanläggningen samt eventuellt bildande av officialservitut för parkering.



#### Övrigt

Tälje 3:1s fastighetsbeteckning saknas i plankartan, beteckningen bör skrivas ut. Texter, symboler och gränser överlappar varandra på vissa ställen, dessa bör särskiljas för att kartan ska bli tydligare.

Egenskapsbestämmelsen Marken får endast förses med komplementbyggnad – "korsmark" saknas i plankartan.

Grundkartan innehåller texter och symboler som saknas i teckenförklaringen, detta bör åtgärdas.

**KOMMENTAR:** *Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydligande avseende att fastigheten del av Tälje 3:1 ligger inom planområdet. Planbeskrivningen har även uppdaterats med förtydligande avseende huvudmannskapet i planen.*

#### SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

##### *Ersättning för upphävande av gemensamhetsanläggning*

Till följd av planförslaget kommer gemensamhetsanläggningen Tälje ga:5 att upphävas. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Dessa regler är inte dispositiva och gäller numer när en gemensamhetsanläggning upphävs och fråga om ersättning kommer att prövas i en framtida lantmäteriförrättning och därför bör dessa regler nämnas i planbeskrivningen.

##### *Grundkarta*

Detaljer som finns i kartan saknas i teckenförklaringen. För att kartan ska bli tydligare bör dessa läggas till i teckenförklaringen alt. plockas bort från kartan.

**KOMMENTAR:** *Kommunstyrelsekontorets kommentar: Planbeskrivningen och plankartan har uppdaterats avseende alla punkter.*

### 3. Bygg- och miljönämnden

#### SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

##### *Planbestämmelser*

Beteckningen B, Bostäder, i planbestämmelserna är förlagd på mark som är plus-prickad och avsedd för bostadskomplement.

Takvinkelsymbolen i planbestämmelserna har två helt olika betydelser; exakta grader och största takvinkel, fast de ser likadana ut.

Takvinkel på yttertak med exakt 0 grader anges i planbestämmelserna och det är tveksamt om detta är applicerbart i verkligheten. Troligen kan 1-3 grader vara den minsta taklutningen beroende på takmaterial.

Egenskapsgränser inom bostadsområden är helstreckade, vilket bör ändras.

Den plus-prickade marken bör markeras tydligare, d v s med fler och mindre "+"-tecken.



Det kommer vara svårt att få till en takhöjd på 2,40 i innertak på den delen som säger + 18,5 maxhöjd nock med 32 graders takvinkel (golvhöjden på plan 2 på nuvarande byggnad är ca + 18,5). Här är det svårt att se om det är plus eller plus/prickmark i planen (se även tidigare kommentar).

Det går VA-ledningar och tele, bredbandsledningar, dagvatten och/eller elledningar under P-område i detaljplanen (enligt grävningsspår 2016). Det bör övervägas om området ska vara u-markerat då det är kvartersmark.

Parkeringen är idag en gemensamhetsanläggning (Tälje ga:5). Om det ska vara så även i framtiden kan en planbestämmelse om detta tas in och markeras på plankartan med g.

Det har hänt något med texten i den bakomliggande grundkartan eftersom Planetvägen inte går att läsa och höjdsiffrorna har vänt på sig t ex 15->51.

**KOMMENTAR:** *B är en användningsbestämmelse och avgränsar således av användningsgränser och gäller fram till en annan användningsgräns eller en planområdesgräns. En egenskapsgräns avgränsar endast egenskapsbestämmelser inom ett användningsområde. En användningsbestämmelse gäller alltså över en egenskapsgräns.*

*Planbeskrivningen är uppdaterad på resterande punkter: Dubbletter av takvinklar samt 0 grader takvinkel. Egenskapsgränser, plusprickade marken, höjd på fristående byggnad, ga, u-område.*

## **SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN**

### *Planbestämmelser*

Bygg- och miljönämnden ifrågasätter syftet med planbestämmelsen n1 (parkering), när det finns ett område som är markerat med planbestämmelsen P (parkering). I och med att det endast står parkering på n1 så är det ingen hjälp vid bygglovsprövning utan parkering för bostäderna får anordnas där ändå.

Det kan förtydligas var planbestämmelsen f3 gäller (så liten ruta).

Nockhöjden på bostadskomplementet kan höjas till 4 meter för att få till en lämplig byggnad.

I planbestämmelsen f2 står: Balkonger, burspråk och entrétak får kraga ut max 1,5 m från

fasadliv. Därefter anges: "inga andra byggnadsdelar än balkonger, burspråk eller entrétak får kraga ut från fasadliv". Bygg- och miljönämnden förstår inte vad som skulle vara andra byggnadsdelar och anser därför att bestämmelsen är överflödiga.

Begreppet komplementbyggnad bör ändras till bostadskomplement då komplementbyggnad är ett begrepp som i lagstiftningen är knutet till en- och tvåbostadshus.

**KOMMENTAR:** *Bestämmelsen komplementbyggnad följer bestämmelsekatalogen, begreppet bostadskomplement finns inte i bestämmelsekatalogen.*



*Planbeskrivningen är uppdaterad på resterande punkter: n1 är borttagen ut plankartan, f3 har förtydligats, nockhöjd har höjts till 4 meter för komplementbyggnad, f2 har uppdaterats.*

#### **4. SLL Trafikförvaltningen SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET**

##### *Övrigt*

Planområdet omfattar busshållplatsen Solbackastugan, trafikförvaltningen önskar en tydligare beskrivning huruvida hållplatslägena i båda riktningarna ska behållas i sitt befintliga läge. Hållplatsens läge innebär även att busstrafiken kan orsaka störningar till omgivningen i form av lågfrekvent buller. Trafikförvaltningen ser att planbeskrivningen kan belysa problematiken kring lågfrekvent buller och hänvisa till Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller.

**KOMMENTAR:** *Kommunstyrelsekontorets kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats avseende alla punkter.*

#### **SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN**

##### *Övrigt*

Trafikförvaltningen vill upplysa att vid en ombyggnation av vändplatsen ska vägområdet vara utformat enligt trafikförvaltningens riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiBuss).

**KOMMENTAR:** *Vår bedömning är att byggnationen av vändplatsen inte kommer att strida mot trafikförvaltningens riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiBuss 2018).*

#### **5. Norrtälje Energi AB SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET**

##### *Fjärrvärme*

Fjärrvärmehuvudledningar finns i Nyponvägen, det bör helst inte behöva flyttas. Fjärrvärmecentraler bör placeras för att på bästa sätt nå från dessa.

##### *Elnät*

Befintlig servis finns idag till fastigheten.  
Elnätet finns idag i nordligaste hörnet.

**KOMMENTAR:** *Vid ett eventuellt behov av ledningsflytt tillämpas gällande ledningsägaravtal mellan respektive ledningsägare och Norrtälje kommun. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende alla punkter.*

#### **6. TS Skanova Access AB SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET**

##### *Teleanläggning*

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.



NORRTÄLJE  
KOMMUN

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**KOMMENTAR:** *Vid ett eventuellt behov av ledningsflytt tillämpas gällande ledningsägaravtal mellan respektive ledningsägare och Norrtälje kommun.*

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Isabell Eberkvist  
Planarkitet