



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2025-01-21

Detaljplan för fastigheten Stjärnan 24 med flera i Norrtälje stad

Ks 2020-93

SAMMANFATTNING

Ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Stjärnan 24 med flera har upprättats i syfte att pröva möjligheten att ombilda området från småindustri till vård- eller serviceboende i form av gruppboende, serviceboende eller särskilt boende för äldre. Ny bebyggelse ska anpassas till angränsande bebyggelse vad gäller placering, volymhantering och material. I närheten finns bostadsbebyggelse i form av radhus, villor och flerfamiljshus. Den större byggnaden består av uppbrutna volymer och varierande våningshöjder. Placeringen av den ny byggnaden ska begränsa omgivningspåverkan på befintliga bostäder med hänsyn till ljus, skuggning, insyn och buller. En öppen gård mot småhusbebyggelse i sydöst syftar till att mötet ska bli öppet och berika platsen med grönska. Med variation i volym, tak- och fasadgestaltning liksom material- och kulörverkan är syftet att visuellt bryta upp volymen för att anpassa den till omgivningen.

Planförslaget medger ett vårdboende som inrymmer cirka 70 lägenheter. Huset är placerat längs Carl Bondes väg för att på ett respektfullt sätt möta angränsande bebyggelse och tillföra stadskvalitéer till Carl Bondes väg som ett tydligare definierat gaturum.

Detaljplaneområdet omfattar cirka 0,35 hektar mark och är beläget i området Kvisthamra i Norrtälje stad. Planområdet ligger cirka en kilometer söder om Norrtälje centrum. Den föreslagna utvecklingen ligger i linje med kommunens *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* (2004) och *Fördjupning av översiktsplan för Norrtälje stad* granskningsversion (2024-04-08).

Sammanlagt har elva yttranden kommit in. Tio yttranden är från myndigheter och remissinstanser och ett yttrande kommer från en privatperson.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2024-10-28 till och med 2024-11-29. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrталje.se.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden
Lantmäteriet
Luftfartsverket
Länsstyrelsen Stockholm
Norrtälje Energi AB
Norrtälje vatten och avfall AB
Region Stockholm Trafikförvaltningen
Roslagens Naturskyddsförening
Roslagens Ornitologiska förening
Skanova
Swedavia AB
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Fastighetsägare enligt förteckning

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Namnet på detaljplanen har ändrats med anledning av ändrad fastighetsbeteckning. Fastigheten Stjärnan 8 har reglerats in i fastigheten Stjärnan 24 och därefter avregistrerats. Planområdets omfattning har inte förändrats.
- Konsekvenser för stads- och landskapsbild har förtydligats i planbeskrivningen.
- Illustrationsplan och perspektivbilder har uppdaterats med nya träd längs Carl Bondes väg i projekt- och bebyggelseförslaget och planbeskrivningen.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Bygg- och miljönämnden
Lantmäteriet
Luftfartsverket
Länsstyrelsen Stockholm
Norrtälje vatten och avfall AB
Region Stockholm Trafikförvaltningen
Swedavia AB
Trafikverket

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Nedan redovisas samtliga yttranden i sin helhet.



1. NORRTÄLJE ENERGI AB

Norrtälje Energi AB vill lämna följande information med anledning av förslaget.

Elnät, fjärrvärme, fiber

Åtgärder krävs inom elnät, fjärrvärme och fiber då befintlig infrastruktur delvis ligger i vägen för byggnation och behöver ny dragning. Direkt dialog med byggherren är upprättad.

KOMMENTAR:

Dialog mellan byggherren och Norrtälje Energi AB pågår för att på bästa sätt lösa en ledningsflytt. Planbeskrivningen förtydligar att avtal ska upprättas gällande ledningsflytten.

2. NATURSKYDDSFÖRENINGEN ROSLAGEN

Naturskyddsföreningen Roslagen har tagit del av handlingarna för detaljplanen. Efter kommentarerna på vårt samrådsyttrande kan vi konstatera att vi har fått gehör för, eller åtminstone svar på, de flesta av våra synpunkter som vi då framförde. **En sak som vi har svårt att släppa är det här med att planen inte kan styra över exempelvis solceller på taken. Eftersom en detaljplan kan styra färg, lutning o s v på tak så borde det rimligtvis gå att styra även över tak som anpassas för solceller.**

Extra glädjande är att byggherrens ambition är att certifiera byggnaden med Svanenmärkning. Även de delar i planförslaget som säger att en del av marken inte får vara hårdgjord och att planteringsytorna ska ha många funktioner; så som trivsel, ekosystemtjänster och för att ta hand om dagvatten, är något vi tycker om. Att planförslaget också innehåller utrymmen för miljörum där olika fraktioner kan sorteras känns som ett steg i rätt riktning i den här kommunen, som i flera fall legat lite efter när det gäller återvinning, matavfallsinsamling etcetera jämfört med många andra kommuner i länet och landet.

Med det sagt ställer vi oss bakom planen och hoppas att vi framöver får bättre gehör för de föreslagna förändringar/förbättringar som vi med flera skrivit om i tidigare missiver gällande detaljplaner, bland annat denna.

KOMMENTAR:

Solceller

Detaljplanen reglerar inte solenergianläggningar men det möjliggörs på alla tak förutom där takterrass ska finnas för vistelse. Det finns två olika typer av solenergianläggningar, dels de som monteras utanpå tak- eller fasadmaterial, dels tak- och fasadmaterial med integrerade solceller. De taklutningar, höjder och material som planen reglerar fungerar väl för utanpåliggande och integrerade solceller och den installationshöjd som krävs. Det mest optimala väderstrecket för solenergi är tak mot söder, men även väst-östliga tak fungerar väl. Byggnaden följer Carl Bondes väg och de sadeltak som planeras får således en väst-östlig riktning, en kompromiss mot andra värden som har tagits under processen. Vid platta tak kan utanpåliggande solceller installeras i lutning mot söder för optimal energiproduktion.



3. PRIVATPERSON 1

Angående er planerade detaljplan, finns ingen möjlighet att kunna gå med på ett så stort huskomplex som förstör hela bilden av Kvisthamra. Ni får helt enkelt göra flera mindre hus i 2 våningar. Angående Besqab så får dom bygga någon annanstans om dom inte kan få ekonomin att gå ihop med vettigare hus. Jag kommer att överklaga detaljplanen om ni går vidare med den i nuvarande skick.

KOMMENTAR:

Vid detaljplanering och tillskapande av ny bebyggelse övervägs allmänna och enskilda intressen. Utifrån platsens befintliga värden, påverkan på omgivning, samt möjligheten till nya värden för platsen eller samhället, görs en samlad bedömning av projektet.

Närområdet innehåller idag olika typer av byggnadsstilar, höjder och byggnadsmaterial. Bostadshusen närmast planområdet på motsatt sida av Carl Bondes väg är högre och större än radhusen och villorna nordost och sydost om planområdet. Kommunen gör bedömningen att det är lämpligt att ta upp samma höjd på bebyggelsen i detaljplanen som på andra sidan vägen. Det bildar ett tydligt gaturum och fungerar väl som byggnadstypologi vid bullerutsatta och trafikintensiva gator, som Carl Bondes väg. För att anpassa ny bebyggelse till den lägre bebyggelsen placeras den nya byggrätten så långt väster ut som möjligt längs med Carl Bondes väg. Huset trappar ner i höjd och bredd mot söder och bebyggelsen bidrar till vertikal variation i syfte att ta ned ta ned upplevelsen av byggnadens skala i mötet med radhus och villor. Mot öster är fastigheten öppen för angöring och gård.

Ett vård- och serviceboende i ett område med småhus och lägenheter är ett komplement av boendeformer, som ses som ett nytt värde till området. Genom att erbjuda olika boendeformer inom ett bostadsområde är det möjligt att flytta inom området när livet förändras, utan att behöva byta omgivning och flytta långt ifrån det man anser som hemma. Detta är ofta uppskattat. Genom vald placering är det nära till busshållplats och gång- och cykelväg till centrum som gör det enkelt att bo, hälsa på och jobba här, utan att behöva bil.

Norrtälje kommun har ett behov av fler vårdboendeplatser. I hög grad efterfrågas platser i tätorterna, framför allt i Norrtälje tätort. Placeringen i Kvisthamra kompletterar befintliga boenden och bidrar till en bra spridning av vård- och serviceboenden runt om i staden.

Allt sammantaget bedöms fastigheten vara en bra plats, där nya värden tillskapas och hänsyn till platsens förutsättningar tas på bästa möjliga sätt för att möjliggöra för ändamålet vård- och serviceboende.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Solveig Lönnervall
Planarkitekt