



Beslutet att anta denna plan har fått laga kraft 2026-03-20
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för fastigheten Stjärnan 24 med flera i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2025-01-29

Ks 20-93



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

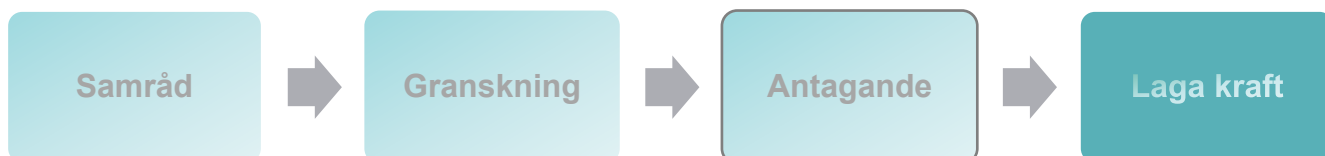
En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.

Här är vi





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-06-14
- Illustrationsplan

UTREDNINGAR

- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2023-09-15
- Dagvattenutredning, Geoveta, 2024-06-05
- Grundvattennivå, Geoveta, 2022-11-24
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoveta, 2024-03-15
- Sol- och skuggstudie, A-sidan, 2022-03-21
- Trafikutredning, Norrtälje kommun, 2020-11-11
- VA-utredning, Dämningsverket, 2024-10-03



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
SYFTE	5
HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	7
LÄGE OCH AREAL.....	7
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
RUFS 2050.....	8
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN	8
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	9
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	10
RIKSINTRESSEN	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
NATURMILJÖ	11
VATTEN	11
MARK	14
STÖRNINGAR	15
KULTURMILJÖ	16
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	17
GATOR OCH TRAFIK	19
SOCIALA ASPEKTER	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	22
PLANFÖRSLAGET	25
NY BEBYGGELSE	25
GATOR OCH TRAFIK	32
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	33
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING	36
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	39
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN	39
GENOMFÖRANDETID.....	39
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING	39
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	41
MILJÖKONSEKVENSER	41
HÄLSA OCH SÄKERHET	41
STADS- OCH LANDSKAPSBILD	45
SOCIALA KONSEKVENSER.....	45
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	47
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	47
AVTALSFRÅGOR	48
EKONOMISKA KONSEKVENSER	49



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Arbetet med detaljplanen startades 2020-09-09 då kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget. Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.

SYFTE

Ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Stjärnan 24 med flera har upprättats, i syfte att pröva möjligheten att ombilda området från småindustri till gruppboende, serviceboende eller särskilt boende för äldre. Vidare i planbeskrivningen används samlingsbegreppet vård- eller serviceboende. Planområdet innehåller också markanvändningen gata, idag redan planlagd som gata.

Ny bebyggelse ska anpassas till angränsande bebyggelse vad gäller placering, volymhantering och material. I direkt anslutning finns småskalig bostadsbebyggelse i form av radhus och en villa. På motsatt sida gatorna finns flerbostadshus med uppbrutna volymer och varierande våningshöjd. Placeringen av ny bebyggelse ska begränsa omgivningspåverkan för 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.

Detaljplanens namn har ändrats under planprocessen med anledning av en ändrad fastighetsbeteckning. Planområdets omfattning har inte förändrats.

HUVUDDRAG

Planförslaget innebär en förtätning av området med ett nytt vård- eller serviceboende.

Planområdet ligger inom tätortsområde i nära anslutning till Norrtälje innerstad och har god kollektivtrafikförsörjning och tillgång till service. Den föreslagna utvecklingen ligger i linje med kommunens *utvecklingsplan för Norrtälje stad (2004)*. Enligt utvecklingsplanen ligger planområdet inom *"Bebyggelseområde, huvudsakligen bostäder"* och gränsar till ytterstadsområdet *"Flygfältet/Sportcentrum"* där bebyggelseutveckling av bostäder ska ge ett starkare samband med stadskärnan. Planområdet angränsar till bostadsbebyggelse i alla väderstreck och anses lämpa sig väl för ett vård- eller serviceboende. Angränsande fastighet i väst innehåller bostadsbebyggelse i fem våningar, vilket har varit en utgångspunkt för föreslagen höjd på byggnaden. Förslaget omfattar ett vård- eller serviceboende med i huvudsak fyra våningar, med en central del i fem våningar och en nedtrappning till tre våningar i söder. Planförslaget medger ett vård- eller serviceboende som inrymmer cirka 70 bostäder. Huset är placerat längs Carl Bondes väg för att på ett respektfullt sätt möta angränsande bebyggelse i sydöst och tillföra stadskvalitéer till Carl Bondes väg som ett tydligt definierat gaturum.



NORRTÄLJE
KOMMUN

Figur 1 - Illustrationsplan för planförslaget
(Mijo Arkitektur, 2024)





PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

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.

Området är idag bebyggt med en kontorsbyggnad, lager och förrådsbyggnader. Angöring till planområdet sker från Drottning Kristinas väg i norr. Väster om planområdet går Carl Bondes väg med längsgående gång- och cykelbana. Intilliggande fastigheter öster och söder om planområdet innehåller bostadsbebyggelse i form av radhus och villor i en till två våningar. Intilliggande fastigheter i norr och väst innehåller bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus i två till fem våningar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör hela fastigheten Stjärnan 24. Ägare är Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB, under Besqab AB. Fastigheten är ungefär 3100 kvadratmeter. I väst och norr innefattar planområdet ungefär 400 kvadratmeter mark tillhörande Norrtälje kommun, delar av fastigheterna Tälje 4:60 och Tälje 5:47.



Figur 2 - Ortofoton med ungefärligt planområdet markerat i rött. (Strategisk Arkitektur, 2024, med ortofoto från Norrtäljes hemsida som grund.)



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RUFS 2050

Enligt "RUFS 2050 - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen" ska merparten av all nybyggnation av bostäder ske i centrala och kollektivtrafikhärlägen. Föreslagen exploatering är lokaliserad till ett centralt och kollektivtrafikhärlägen område och ligger i linje med RUFS.

I RUFS 2050 ligger planområdet inom ett så kallat strategiskt stadsutvecklingsläge, det högst prioriterade bebyggelseläget i kommunen. Strategiska stadsutvecklingslägen bör planeras för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö.

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanens syfte ligger i linje med gällande *Översiktsplan 2040* (antagen 2013-12-09), pågående *Översiktsplan 2050* (granskningsversion 2024-04-08), gällande *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* (antagen 2004-03-29) samt pågående *Fördjupning av översiktsplan för Norrtälje stad* (granskningsversion 2024-04-08).

I *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* ligger området inom "Bebyggelseområde huvudsakligen bostäder".

I *Fördjupning av översiktsplan för Norrtälje stad* beskrivs området som "sammanhängande bostadsbebyggelse" vilket beskrivs som ett område som till huvudsak består av bostäder men där kompletterande servicefunktioner kan förekomma. Området karaktäriseras av en övervägande andel nattbefolkning och fler utpendlare än inpendlare.



Figur 3 - RUFS 2050, Översiktsplan 2040, Översiktsplan 2050 (granskningsversion), Utvecklingsplan och FÖP Norrtälje stad (granskningsversion).



DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

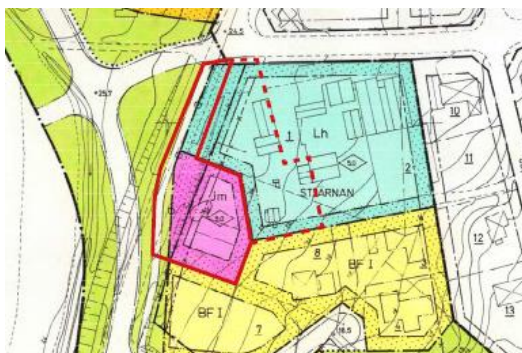
GÄLLANDE DETALJPLANER

Underliggande planer för planområdet är:

Stadsplan för del av kv. Stjärnan, kv. Stormhatten och del av Tälje 4:60 (laga kraft 1981-08-17) som medger inom aktuellt planområde småindustri och handelsträdgård med högsta byggnadshöjd på fem meter samt gata och park eller plantering.

Stadsplan för kv. Spetsen, Stjärnan och Skördemannen (laga kraft 1962-10-08) och Stadsplan för delar av Tälje 4:60 och kv. Stormhatten (antagen 1987-01-13) som medger inom aktuellt planområde allmän plats och gata. Planerna berör i huvudsak en mindre del av Drottning Kristinas väg. För samtliga stadsplaner har genomförandetiden löpt ut.

Detaljplan för fastigheten Stjärnan 24 (laga kraft 2010-07-20) som medger småindustri och kontor. Högsta tillåtna byggnadshöjd är sju meter för huvudbyggnad och tre meter för uthus. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnaden (e_1) är 600 kvm och för uthus (e_2) 100 kvm. Detaljplanen innehåller även ett störningsskydd (m_1) som säger att verksamheten inte får vara störande för bostäder i omgivningen. Genomförandetiden för detaljplanen Stjärnan 24 är tio år från den dag planen vann laga kraft. Den gick därmed ut 2020-07-20.



Figur 4 - Vänster bild: Stadsplan för del av kv. Stjärnan, kv. Stormhatten och del av Tälje 4:60. Området som berör detta planområde är markerat med röd linje. Streckad röd linje visar hela planområdet.



Figur 5 - Höger bild: Detaljplan för fastigheten Stjärnan 24. Området som berör detta planområde är markerat med röd linje. Streckad röd linje visar hela planområdet.

STRANDSKYDD

Planområdet ligger inte i närhet av någon vattenförekomst och berörs därför inte av strandskydd.



KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsekontoret fick in en ansökan om ändring av detaljplan för fastigheterna Stjärnan 8 och 24 (i dagsläget reglerat till en fastighet, Stjärnan 24) i Norrtälje kommun i februari 2017. Ett positivt planbesked gavs av Kommunstyrelsekontoret på delegation den 2 juni 2017. Samhällsbyggnadsutskottet godkände sedan start-PM för detaljplanen den 9 september 2020, och gav planavdelningen (nuvarande planenheten) i uppdrag att starta planarbetet.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966).

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap miljöbalken ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Kommunen har gjort en samlad bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Underlag för denna bedömning biläggs planhandlingarna (Norrtälje kommun, 2021) och har samråtts med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade 2021-06-14 att de delar kommunens bedömning. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i miljöbalken och PBL kommer därför inte att upprättas.

RIKSINTRESSEN

Det finns inga riksintressen inom planområdet. Riksintresse för samlade kultur- och naturvärden ligger cirka 150 meter öster om planområdet. Riksintresset berör kustområdet, som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden som finns inom riksintresseområdet, enligt 4 kap, 1, 2 & 4 §§ i miljöbalken. Det rörliga friluftslivets intresse ska särskilt beaktas, enligt Länsstyrelsens beskrivning av riksintresset.

Riksintressets samlade kultur- och naturvärden bedöms inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Detaljplanen ligger i ett tätbebyggt område på redan ianspråktagen mark och anpassas efter omkringliggande bebyggelse, vilket innebär att detaljplanen inte påverkar de natur- och kulturvärden som finns inom riksintresset eller det rörliga friluftslivet. Inga för riksintresset viktiga vyer eller spridningssamband påverkas av planförslaget.



Figur 6 - Riksintresse för samlade kultur- och naturvärden i gråmarkerat område. Planområde markerat med röd prick. (Strategisk Arkitektur med Norrtälje kommuns webbkarta som grund, 2024)



FÖRUTSÄTTNINGAR

NATURMILJÖ

MARK OCH VEGETATION

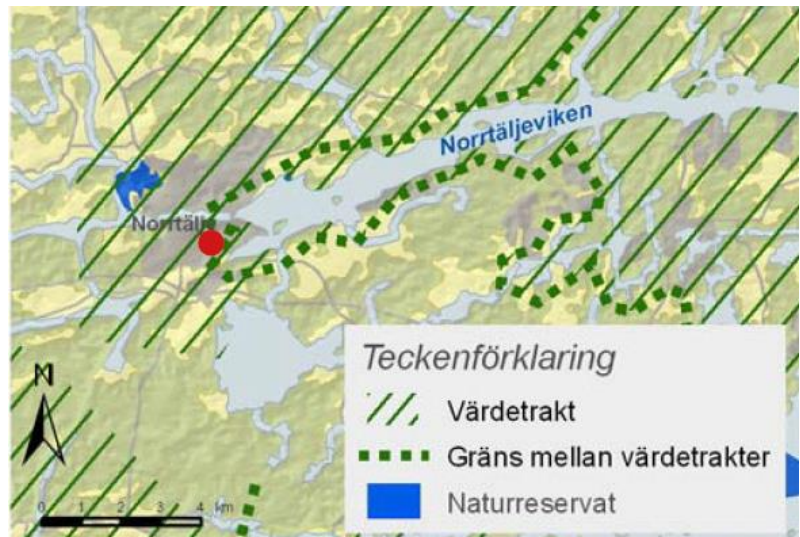
Planområdet utgörs idag till största del av hårdgjord mark i form av asfalt samt bebyggelse utan gröna tak eller liknande. Mindre grus- och gräsytor sträcker sig längs planområdets södra gräns. Marknivåerna inom planområdet är relativt flacka med en liten sluttning söderut. Marknivån skiljer sig cirka 3 meter mellan den högsta och den lägsta punkten inom planområdet. De något högre markhöjderna återfinns i den nordvästra delen av planområdet och de lägsta i sydöst.

NATURVÄRDEN

Hela Norrtälje och därmed hela planområdet ingår i den skogliga värdetrakten Norrtälje-Roslagsbro som finns med i rapporten "Strategi för formellt skydd av skog i Stockholms län" (Länsstyrelsen, 2007).

Planområdet innehåller inga naturvärden då det är bebyggt med en kontorsbyggnad, lager och förrådslokaler. Större delen av planområdet är hårdgjort. Det finns ingen skog i närheten av planområdet och planområdet bedöms därmed inte vara ekologiskt känsligt.

Figur 7 - Värdetrakten Norrtälje-Roslagsbro och planområdet markerat med röd prick. (Strategi för formellt skydd av skog i Stockholms län, Länsstyrelsen, 2007.)



VATTEN

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Norrtäljeviken är recipient för planområdet och ligger cirka 500 meter öster om planområdet. Enligt Vatteninformationssystem Sveriges (VISS) bedömning är Norrtäljevikens ekologiska status klassad som måttlig. Bedömningen är baserad på övergödning som visar måttlig status, vilket stöds av att halterna av kväve och fosfor har otillfredsställande status. Det saknas underlag för att klassificera den biologiska statusen men eftersom flödesförändringar enligt Havs- och vattenmyndigheten bedömts till måttlig status har länsstyrelsen klassat den biologiska statusen som sämre än god (VISS, 2021). Recipienten har en förlängd tid till år 2027 för att uppnå en god ekologisk status.

Den sammanvägda bedömningen för den kemiska statusen för ytvatten är ej god till följd av att gränsvärden för det prioriterade ämnet Perfluoroktansulfon (PFOS) överskrids.



Kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter uppnår ej heller god kemiska ytvattenstatus i recipienten, men dessa ämnen och föreningar utgör undantag med mindre stränga krav. Bedömningen är baserad på att kvicksilverhalten i fisk bedöms överskrida gränsvärdet (VISS, 2021). Kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter är överskridande i samtliga vattenförekomster i Sverige.

DAGVATTEN

Idag är planområdet generellt flackt och hårdgjort utan naturliga avrinningsvägar eller vattendelare. Det innebär att dagvattnet avrinner diffust. Inom området sker delvis en infiltration av dagvatten i gräs- och grusområden men infiltrationsförmågan bedöms vara låg. Det leder till att ytlig avrinning sker från stora delar av planområdet in på privata fastigheter söder och öster om planområdet (se figur 8 och avrinningsområde 4 i figur 9). Projektet behöver därför anpassa marken längs med södra och östra sidan så att dagvatten förhindras att avledas till dessa fastigheter.

Den västra och nordvästra delen av planområdet avvattnas däremot genom ett svackdike med södergående riktning som går längs med Carl Bondes väg innan det når recipienten i sydost (avrinningsområde 1 i figur 9).

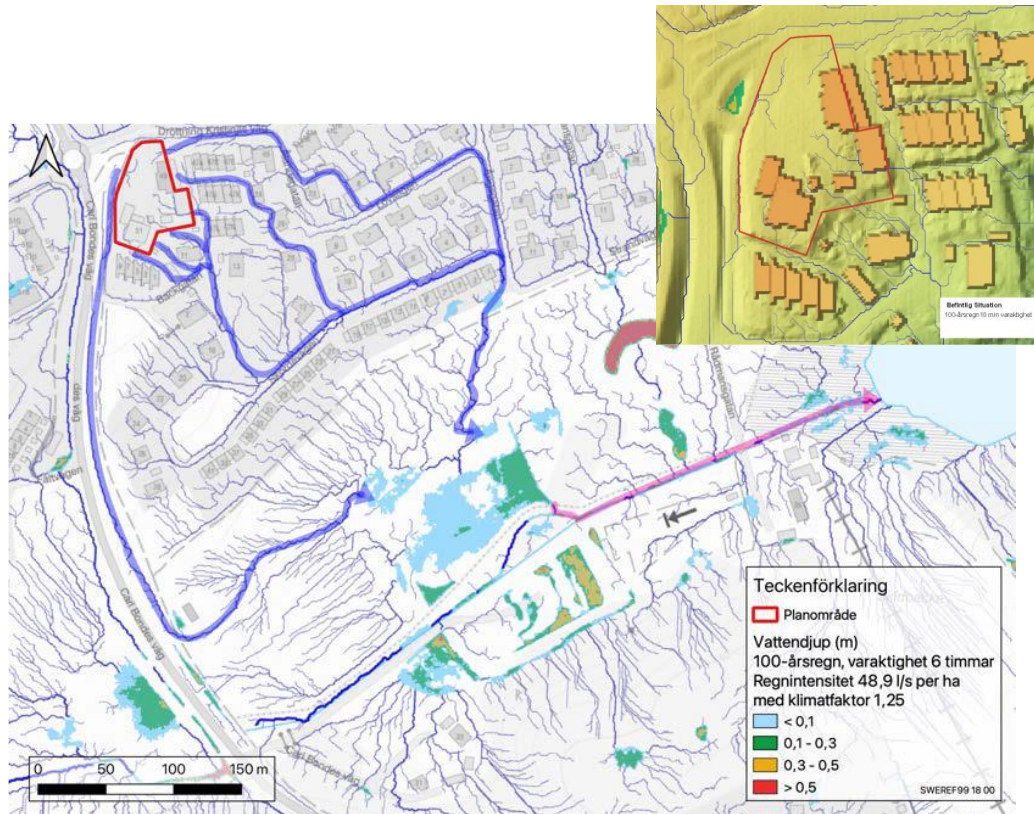
En del av dagvattnet från planområdet, gemensamt med vatten från Stjärnan 19 som angränsar till planområdet, leds idag till en gemensamhetsanläggning, Stjärnan ga:2, i radhusområdet öster om planområdet. Stjärnan 19 är med i denna gemensamhetsanläggning men inte Stjärnan 24. Stjärnan ga:2 utgörs av ledningar för dagvatten och spillvatten. Dagvattenledningen ansluter sedan till kommunal dagvattenledning i Ålandsgatan. Kapacitet, flöde och utbredning av befintligt dagvattensystem inom planområdet är idag okänt. Planområdet är inte anslutet till det kommunala dagvattensystemet. (Geoveta, 2024).

ÖVERSVÄMNINGSRISKER OCH SKYFALL

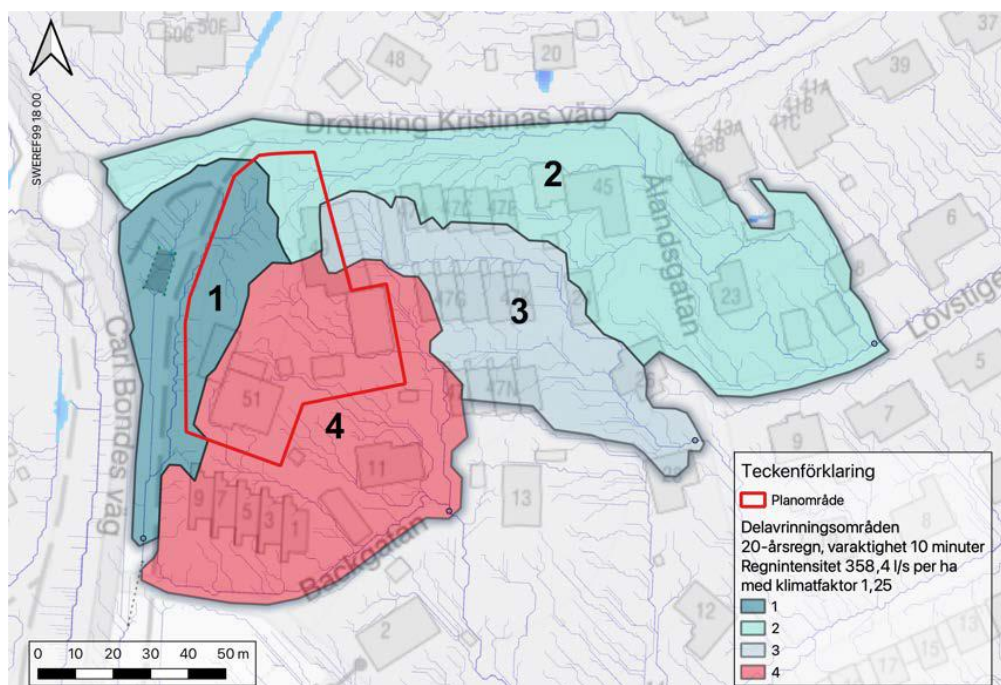
Enligt analys av flöden och ackumulation i SCALGO Live vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och regnvaraktighet i sex timmar föreligger det ingen risk för översvämning inom planområdet för den befintliga situationen då området inte ligger i en lågpunkt.

Områden med risk för översvämning (lågpunkter) befinner sig utanför planområdet och avvattnas inte till planområdet. I befintlig situation riskerar vatten från planområdet att orsaka översvämning på nedströms liggande fastigheter.

Figur 8 visar en skyfallsanalys samt förtydligande flödespilar för dagvatten från planområdets västra, östra och södra del längs med Carl Bondes väg och genom bostadsområdet sydost om planområdet (Geoveta, 2024). En förutsättning för detaljplanen är att marken höjdsätts så att sekundär avrinning efter utbyggnad sker mot diket i väster för avrinning av västra delen och mot Drottning Kristinas väg i norr för avrinning av övrig yta.



Figur 8 - Skyfallsanalys för befintlig situation baserat på ett 100-årsregn med klimatafaktor 1,25 och regnvaraktighet 6 timmar. Flödespilar från planområdet. Bild i hörnet visar samma situation genom datamodellering av planområdet. Figurer från Dagvattenutredning (Geoveta, 2024)



Figur 9 - Inom planområdet finns fyra delavrinningsområden och ytliga rinnstråk. Inom varje delavrinningsområde finns det en liten cirkel som anger utloppet för respektive delavrinningsområde. Bakgrundskarta och beräknade flödesvägar kommer från SCALGO Live. Figur från dagvattenutredning (Geoveta, 2024).



GRUNDVATTEN

Två grundvattenrör har monterats inom planområdet, i nordväst (punkt 1 i figur 11 och G21GV01 i figur 10) och sydöst (punkt 2 i figur 11 och G21GV02 i figur 10) för att mäta grundvattennivåer. Mätningar har gjorts fyra gånger under åren 2021–2022: februari, maj, oktober och november. I den nordvästra delen når de högsta nivåerna ungefär en meter under befintlig marknivå och ungefär två meter under marknivån i områdets sydöstra del, enligt Grundvattennivå (Geoveta, 2022).

GV-nivå (m) RH2000		
	G21GV01	G21GV02
Marknivå (m)	25,098	24,387
2021-02-04	23,95	21,66
2022-05-24	24,12	21,64
2022-10-24	24,12	22,04
2022-11-24	24,14	22,21

Figur 10 - Mätning av grundvattennivåer (Geoveta, 2022) Se figur 11 för placering av rören.

MARK

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken består enligt SGU:s jordartskarta av moränlera med ett jorddjup på tre till fem meter inom områdets västra del och en till tre meter inom den östra delen.

En markteknisk undersökning (Geoveta, 2024) visar på en något annorlunda bild av markförhållandena. Den västra och nordvästra delen av området består av två till tre meter fyllnadsmassor direkt på berg. I nordöst överlagras berget av morän, lera och fyllnadsmassor med ett sammanlagt jorddjup på cirka fem meter. Bergnivån sjunker succesivt mot sydost och överlagras av ett moränlager med större mäktighet (fyra till fem meter) som sedan överlagras av moränlera med en mäktighet på cirka två meter.

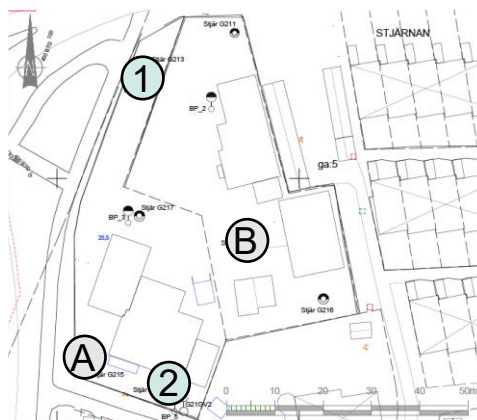
Förslag på grundläggningsmetoder beskrivs i Mark och miljöteknisk undersökning (Geoveta, 2024) som vidare rekommenderar mer utförlig utredning inför projektering. Vid jorddjup över tre meter är grundläggning på spetsburna pålar en bruklig metod. Vid grundare jorddjup kan byggnaden grundläggas på plintar som gjuts på fast berg.

MARKFÖRORENINGAR

På fastigheten har det tidigare bedrivits plantskola/handelsträdgård. Efter att denna verksamhet avvecklades har bilverkstad bedrivits inom delar av planområdet. Skjutbaneverksamhet har tidigare bedrivits inom fastigheten Studsaren 1 nordväst om planområdet.

En jord-bergsondering har utförts i fem punkter och jordprover togs i sju punkter. PAH påträffades i jorden i en halt över känslig markanvändning (KM) i yttlig jord (0–0,5 meter), se punkt A i figur 11. (Punkt Stjärn G215 i Mark- och miljöteknisk undersökning (MUR), Geoveta, 2024).

Tungmetaller påträffades i jorden i en halt över mindre känslig markanvändning (MKM) i yttlig jord (0–0,5 meter), se punkt B i figur 11 (punkt Stjärn G214 i MUR). Övriga undersökta punkter i jord och grundvatten var rena. Föroreningarna har inte avgränsats ytterligare vare sig yt- eller djupleds. För att planområdet ska vara lämpligt för



Figur 11 - Punkt 1 och 2 är grundvattenrörens placering. Punkt A och B visar var markföroreningar påträffats (Geoveta, 2024)



bostadsändamål behöver marken saneras innan byggnation. (Geoveta, 2024)
Då golvbrunnar finns i alla byggnader finns också en risk för att eventuellt spill och föroreningar kan ha spridits via golvbrunnarna ut i befintliga ledningsgravar. Vid sprickor eller skarvar i ledningarna kan läckage av föroreningar ske ner i marken. I det här fallet anses det främst vara en risk där det bedrivits bilverkstad och garage. Exempelvis kan spill från bensen ha spridits. För att veta med säkerhet behöver föroreningssituationen i marken vid, och eventuellt runt golvbrunnarna, under byggnaderna undersökas genom provtagning. Detta är svårt att genomföra medan de befintliga byggnaderna står kvar, men provtagning av ledningsgrav runt brunnar och ledningar kommer att genomföras i samband med framtida rivning av byggnaderna. (Geoveta, 2024)

STÖRNINGAR

BULLER

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Carl Bondes väg och Drottning Kristinas väg. En bullerutredning har tagits fram som utgår från trafikprognos för 2040 (se trafikmängder på sida 18) och visar att delar av planområdet utsätts för buller upp till 65 dBA.

Enligt gällande förordning om trafikbuller vid nybyggnation av bostäder (där vård- och serviceboende ingår) (2015:216 och SFS 2017:359) bör inte buller från vägar överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
- 50 dBA ekvivalent ljudnivån och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om den ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om 60 dBA överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasaden. Detta undantas för bostäder som omfattar högst 35 kvadratmeter, där bullret vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Nordväst om planområdet ligger Norrtälje sportcenter med fotbollsplaner. Närmsta fotbollsplan ligger drygt 100 meter från planområdet. Vid avstånd över 100 meter bedömer Naturvårdsverket att idrottsplatser i de flesta fall inte ger upphov till olägenhet för människors hälsa. En tät trädridå längs med fotbollsplanernas södra sida hjälper delvis till att visuellt avskärma ljudkällan. Områdets största fotbollsplan med läktare ligger längre norrut, ungefär 140 meter från planområdet.

Utifrån de bullernivåer som finns på platsen bedöms planområdet vara lämpligt för vård- eller serviceboende.

LUFTKVALITET

Luftkvaliteten inom planområdet är god. Halterna för NO₂ är <15 µg/m³ dygnsmedelvärde att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³. Halterna för PM₁₀ är 16–18 µg/m³ dygnsmedelvärde att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³ (SLB-analys, 2022).



RISKER

Intill planområdet går ingen utpekad led för farligt gods. Närmsta primära farligt godsled är Västra vägen, väg 76, samt Södra Kustvägen, väg 276, som båda ligger mer än en kilometer bort. Med hänsyn till avståndet till nämnda leder bedöms de inte utgöra någon risk. Några andra riskkällor har inte heller identifierats.

Ett befintligt skyddsrum ligger cirka 100 meter bort på andra sidan av Carl Bondes väg, enligt kommunens kartdatabas med hänvisning till MSB.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

I dag finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Planområdet berörs inte av byggnadsminne eller fornminnen. Inga byggnader är klassificerade i närområdet enligt Norrtälje kommuns bevarandeprogram. Omgivande bebyggelse utgörs främst av en- samt flerfamiljshus från 1980-talet.

FRILUFTSLIV

Det förekommer inget friluftsliv inom planområdet. Roslagsleden finns inom 500 meter från planområdet.



BEBYGGELSEOMRÅDE

BEBYGGELSE

Planområdet består idag av en- och tvåplansbyggnader i form av en kontorsbyggnad, lager- och förrådsbyggnader samt en yta som till stor del är hårdgjord. Planområdet är förhållandevis flackt med en mindre stödmur mot intilliggande fastighet med lägre markhöjder i söder. Området omger av staket eller plank. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus, radhusbebyggelse och enfamiljshus.



Övergripande karaktär på bebyggelse öster om Carl Bondes väg:

- Radhus med täckmålad panel
- Enfamiljshus med täckmålad panel eller tegel
- 1-2 våningar
- Taktegelpannor, röda och svarta
- Spridd och samlad parkering
- Uteplats i markplan
- Trädgårdar, viss grönska och parkering på förgårdsmark
- Grön förgårdsmark, uppvuxna träd och buskar

Övergripande karaktär på bebyggelse väster om Carl Bondes väg:

- Bostadshus med rött tegel
- 4-5 våningar
- Taktegelpannor, röda
- Komplementbyggnader med täckmålad röd panel
- Samlad parkering
- Balkonger
- Grön förgårdsmark, uppvuxna träd och buskar



Figur 12 - Foton från byggnader runt omkring planområdet.

- A. Planområdet idag.
- B. Radhus öster om planområdet, 2000-tal.
- C. Flerbostadshus väster om planområdet, 1980-tal.
- D. Radhus söder om planområdet, 1980-tal.
- E. Enfamiljshus sydost om planområdet, 1900-tal, påbyggd runt 1980.
- F. Flerbostadshus norr om planområdet, 1980-tal.





SERVICE

Området ligger inom Norrtälje stad, ungefär en kilometer från centrum, med ett brett utbud av service. Inom en 500-meters promenad från området ligger Flygfältets Handelsområde med en större livsmedelsbutik, ett apotek samt butiker inom mode, husdjur, bil och båt. Restaurang och pizzeria finns också i närheten.

Strax nordväst om området ligger gamla flygfältet, idag Norrtäljes sportcentrum, med flera fotbollsplaner, en ishall och sporthall. Inom en kilometer från området nås grönområden med grönska, kultur, lek och idrott.

Inom dryga kilometern finns omkring sex stycken äldreboenden, liksom sjukhus och kyrkogård.

Figur 13 - Målpunkter i närheten av planområdet. Planområdet markerat med röd prick. Streckade linjer indikerar 500 och 1000 meter från området.





GATOR OCH TRAFIK

Planområdet ligger i närheten av Carl Bondes väg i väster och i direkt anslutning till korsningen mellan Bolkavägen och Drottning Kristinas väg i norr.

Årsdygntrafik (ÅDT) för Carl Bondes väg, Drottning Kristinas väg och Bolkavägen fungerar enligt figur 14. Carl Bondes väg är relativt trafikerad och påverkas av planerade exploateringar i Östhamra och Björnö. Bolkavägen är en före detta huvudgata med en bred sektion i förhållande till den trafikmängd som finns här idag. Drottning Kristinas väg har en viktig roll som uppsamlingsgata i stadsdelen Kvisthamra som också trafikeras av buss.

Trafikmängder (ÅDT), mätvärden respektive prognos

ÅDT	2020 (Uppmätt)	2040 (Prognos)	Andel tung trafik	Hastighets- begränsning (km/tim)
Carl Bondes väg söder om Drottning Kristinas väg	5663	7628	7 %	50
Carl Bondes väg norr om Drottning Kristinas väg	4600	6196	6 %	50
Drottning Kristinas väg väster om Carl Bondes väg	3680	4956	5 %	50
Drottning Kristinas väg öster om Carl Bondes väg	1534	1799	7 %	50
Bolkavägen	870*	1021	6 %	50

*) Mätvärde från 2018

Figur 14 - Trafikmängder för Carl Bondes väg och Drottning Kristinas väg.

Enligt trafikutredning (Norrtälje kommun, 2020) är Bolkavägen och Drottning Kristinas väg raka gator som inbjuder motorfordonsförare till något högre hastigheter än vad som är lämpligt på platsen. Likaså Bolkavägens breda sektion innebär nackdelar gällande motorfordons höga hastighet.

I gällande detaljplan för Stjärnan 24 finns utfartsförbud längs med Carl Bondes väg. Fastighetens utfarter ligger något odefinierade längs planområdets hela norra gräns, mot Drottning Kristinas väg men även direkt ut mot korsningen med Bolkavägen. Fastighetens befintliga utfarter mot Drottning Kristinas väg är undermåliga ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Tidigare fanns ett övergångsställe på platsen men det är för närvarande borttaget.



Figur 15 – Planområdet, markerat med röd linje, ligger i korsningen mellan Carl Bondes väg, Drottning Kristinas väg och Bolkavägen.



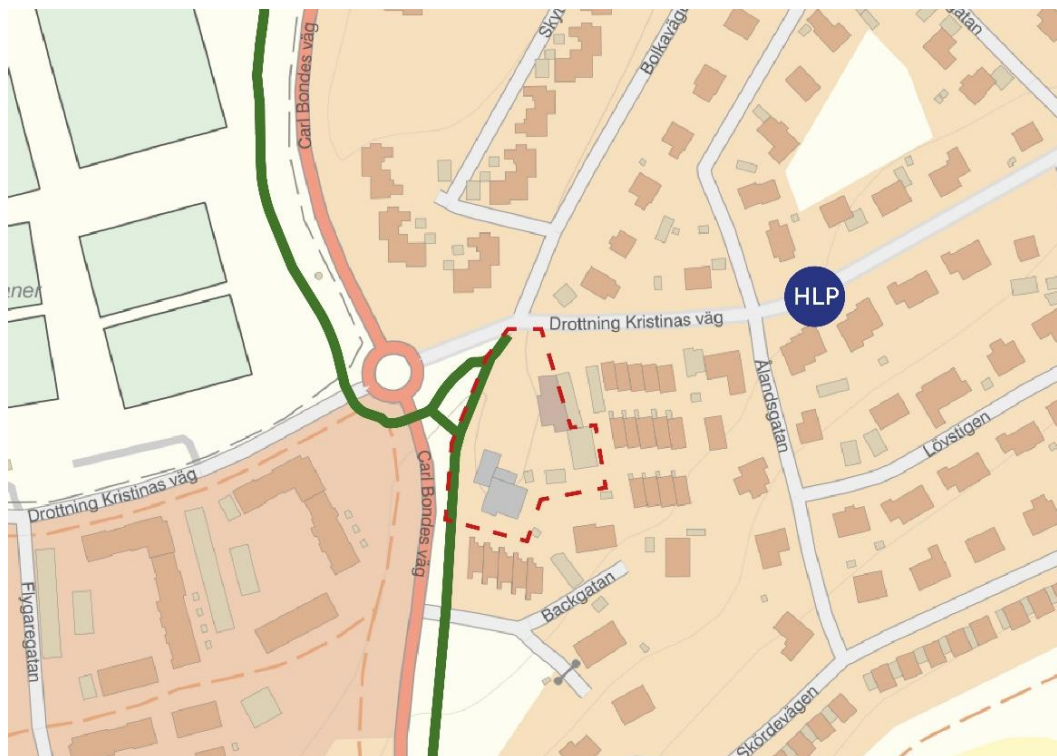
GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Längs med östra sidan av Carl Bondes väg löper en separerad gång- och cykelbana, som ingår i planområdet. Norr ut fortsätter det separerade stråket längs andra sidan Carl Bondes väg.

I pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad har Bolkavägen identifierats som en viktig länk i ett cykelstråk som sträcker sig från Björnö till östra delen av stadskärnan. På sikt kan man därför förutse en omvandling av Bolkavägens sektion till en variant där cykeltrafik separeras från motorfordon. I samband med det bör även körbanedelen av gatan göras smalare och dagvattenlösningen ses över. Likaså behöver korsningspunkten Bolkavägen/Drottning Kristinas väg planeras om, för att skapa en tryggare och säkrare gång- och cykelpassage. Dock finns ännu inga kommunala beslut gällande dessa eventuella förändringar enligt trafikutredningen (Norrtälje kommun, 2020).

KOLLEKTIVTRAFIK

Cirka 100 meter från planområdet ligger busshållplats Ålandsgatan som trafikeras av linje 657 med turtäthet en gång/timme, mot Campus Roslagen eller Lommarskolan via Norrtälje busstation. Öster om planområdet har Planprogram Stadsprojekt Närheten antagits som utvecklar nuvarande pendlarnod invid Stockholmsvägen till en bussterminal. Från planområdet är det cirka 1,5 kilometers promenad till, den planerade bussterminalen.



Figur 16 - Grön linje visar gång- och cykelvägen och blå prick visar busshållplats. Planområdet är markerat med röd streckad linje,



SOCIALA ASPEKTER

TRYGGHET

Området runt planområdet innehåller en blandning av bostäder och ytor för idrott och fritid vilket bidrar till en befolkad stadsdel under kvällar och helger, när otrygghet kan upplevas som mest. Gatorna omkring bidrar till att människor rör sig, med bil, buss, cykel och gående, runt om i stadsdelen.

SOCIOEKONOMI OCH JÄMLIKHET

I området finns idag en blandning av bostäder, såväl villor, radhus och flerbostadshus i bostads- och hyresrättsform i varierade storlekar. Det bidrar till en blandning av boendemöjligheter. Närmsta äldreboende är ungefär 800 meter från planområdet, och andra typer av serviceboenden saknas i närheten.

MOBILITET OCH SAMHÄLLSSERVICE

Inom en radie av 500 meter ligger Flygfältets handelsområde som nås via gång- och cykelvägar med markerade övergångsställen vid korsningar. Inom en kilometer nås centrum med ett brett utbud av samhällsservice. Bolkavägen som är försedd med trottoar är den gena kopplingen mellan fastigheten och centrum. Idrott finns inom området och nås via gång- och cykelväg med övergångsställen i plan över Carl Bondes väg och Drottning Kristinas väg.

Inom en kilometer nås flera andra äldre-, vård- och serviceboenden. Norrtälje kyrkogård och olika kyrkor och församlingar nås inom 1,2 kilometer från platsen.

BARN OCH UNGA

Förskolor och lekplatser för barn finns inom en radie av 500 meter. Kvisthamraskolan är närmsta skola, ungefär 600 meter från planområdet, som nås via Bolkavägen och Bergsgatan, med trottoar och övergångsställen i plan. Lek- och idrottsmiljöer för barn och unga finns på gångavstånd från fastigheten.

REKREATION

I direkt anslutning finns Norrtäljes Sportcentrum med idrottsplaner, idrottshallar och friidrottsanläggning. I området finns även en simhall. I närområdet finns stadsdelsparker med lekplatser. Rekreativstråk inom grönområdet i Bolkadalen, längs med vattnet i Kvisthamraviken och i skogen i Kvisthamra. Kvisthamrabacken, Kärleksudden och Borgmästarholmen nås alla inom en till två kilometer och erbjuder möjlighet till idrott, natur och friluftsliv. Närheten till Norrtäljeviken erbjuder rekreation vid och på vatten.

ÄLDRE OCH FUNKTIONSNEDSATTA

Närmsta äldreboende ligger ungefär 800 respektive 1000 meter från planområdet. Det saknas andra typer av serviceboenden i närområdet. Det goda läget med gångvägar och busshållplats i direkt närhet till fastigheten ger goda förutsättningar för äldre och funktionsnedsatta att ta sig till målpunkter, handel och service. Gång- och cykelvägar längs rekreativstråk möjliggör för boende och personal att ta del av och uppleva natur och vatten i närområdet.

DIALOG OCH INVOLVERING

Genom samråd och granskning ges möjlighet att ta del av planförslaget.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

EL, TELE OCH UPPVÄRMNING

Fastigheten försörjs med el via ledningar i den västra delen av planområdet som ansluter till en elstation som finns söder om planområdet vid Backgatan. Det är en förutsättning för detaljplanen att befintliga ledningar byts ut då kapaciteten inte bedöms vara tillräcklig.

Fjärrvärmenät finns fram till Stjärnan 24 och vidare igenom planområdet till Stjärnan 7, 19 och 20 (se orangea linjer i figur 17). Ledningen kommer att behöva flyttas. Ledningens kapacitet bedöms räcka för att försörja den nya planeringen.

Det finns goda förutsättningar för fiberanslutning i gatan. Det finns även en ledning inom planområdet fram till Stjärnan 19 som kan behöva flyttas (se gröna linjer i figur 17).

Markförlagda teleanläggningar finns inom planområdet, längs med gång- och cykelvägen, med servisledningar fram till planområdet (se blåa linjer i figur 17).



Figur 17 - Befintliga ledningsdragningar enligt Ledningskollen, visar ungefärliga dragningar. Orangea linjer visar fjärrvärme, gröna linjer visar fiber, blå linjer visar tele. Röd streckad linje visar planområde.

VATTEN OCH AVLOPP

Det finns ett antal kommunala VA-ledningar i närområdet. Enligt kartunderlag från

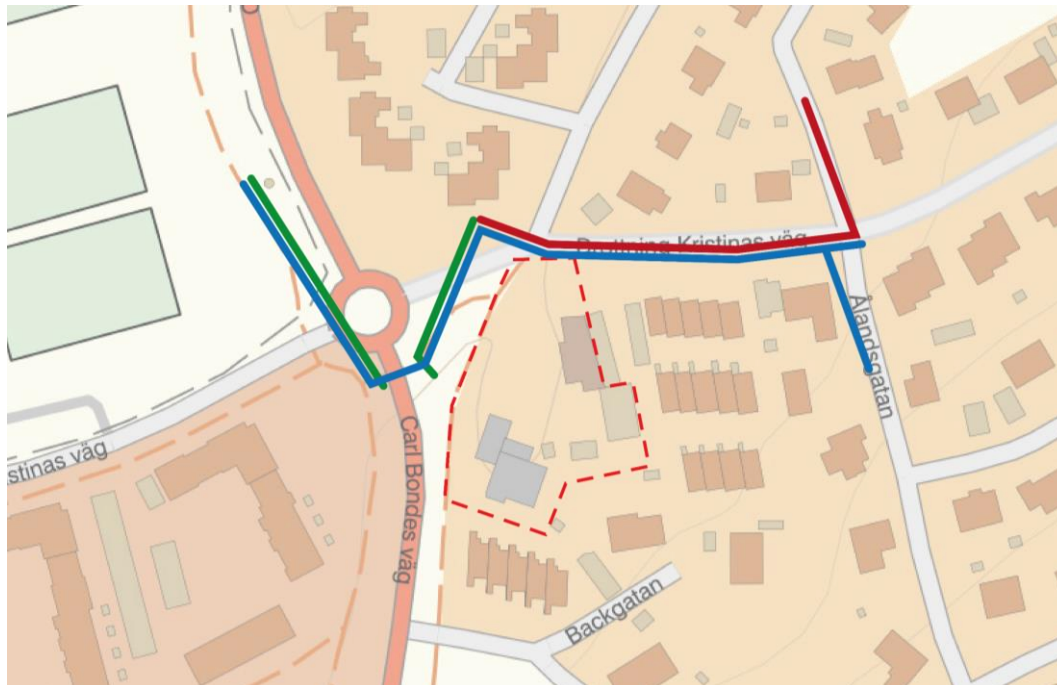


Ledningskollen finns det inga kollisioner mellan VA och fjärrvärme vid anslutningspunkterna.

En del av planområdet har i dagsläget en förbindelsepunkt för vatten- och avloppsledningar i Ålandsgatan. Exakt ledningsdragnings bland bebyggelsen öster om planområdet är okänd, men det finns dokumentation från 1978 på rättigheten för en anslutningspunkt för avlopp. Detta har emellertid inte kunnat bekräftas på plats. Vattenservisen matar flera fastigheter mellan Ålandsgatan och planområdet och har en dimension på 50 millimeter (PE).

Det finns även en anslutningspunkt för vatten och spillvatten i Drottning Kristinas väg. Dimensionerna för de befintliga servisledningarna är okända.

På uppdrag av Norrtälje kommun gjordes år 2021 en kapacitetsutredning kopplat till exploatering i Norrtälje. Kapacitetsutredningen har fokus på eventuella kapacitetsbegränsningar i tekniska anläggningar och sociala tjänster kopplat till pågående och planerad exploatering i, och runt om, Norrtälje stad. Utredningen visade på kapacitetsbrist i Lindholmens avloppsreningsverk om allt som planeras i kommunen byggs. På grund av detta planerar kommunen för utbyggnad av reningsverket och har gjort en planprioritering av vilka planer som behöver invänta att reningsverket är utbyggt. Denna detaljplan är med på prioriteringslistan av planer som kan genomföras redan innan utbyggnaden. Det är en planspecifik bedömning som baseras på planförslagets storlek och att det råder brist på vårdboendeplatser i kommunen.

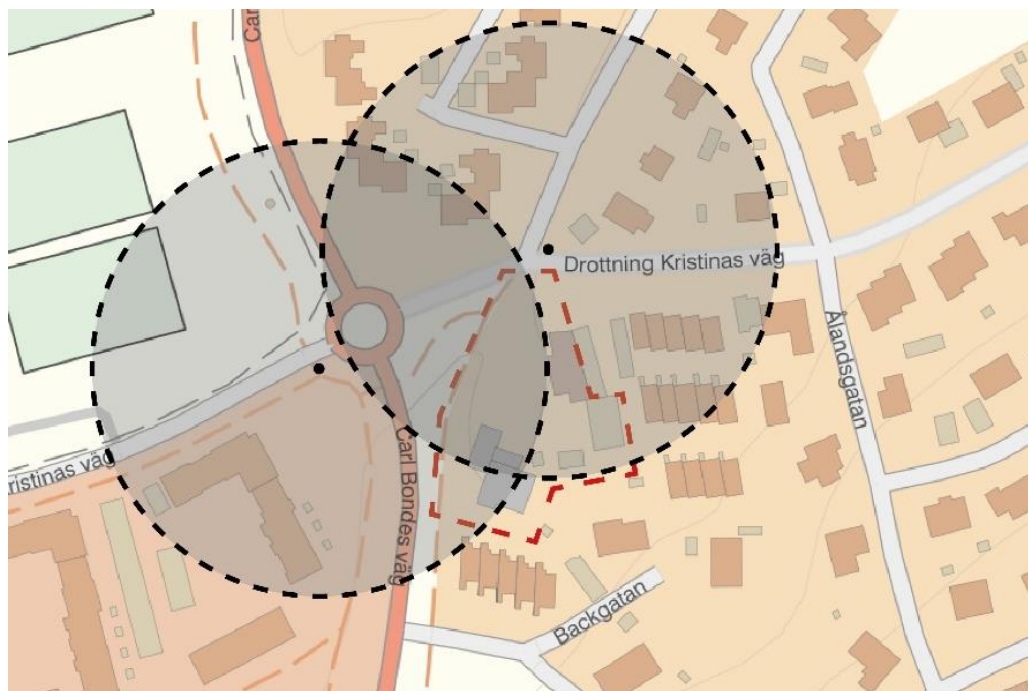


Figur 18 - Ledningar för vatten enligt Ledningskollen. Blå linje visar vatten, röd linje visar spillvatten och grön linje visar dagvattenledning. Röd streckad linje visar planområdet.



SLÄCKVATTEN

Det finns två brandposter i närheten av planområdet. En på norra sidan av Drottning Kristinas väg samt en väster om rondellen. Räddningstjänsten ska ha max 75 meter till närmaste brandpost från sina uppställningsplatser. Erforderliga uppställningsplatser nås inom detta avstånd. Den del av planområdet som inte täcks inom radien planeras varken för bebyggelse eller uppställningsplats.



Figur 19 - Brandposter i närheten av planområdet. 75 meter radie från två brandposter markerat i grått. Röd streckad linje visar planområdet.

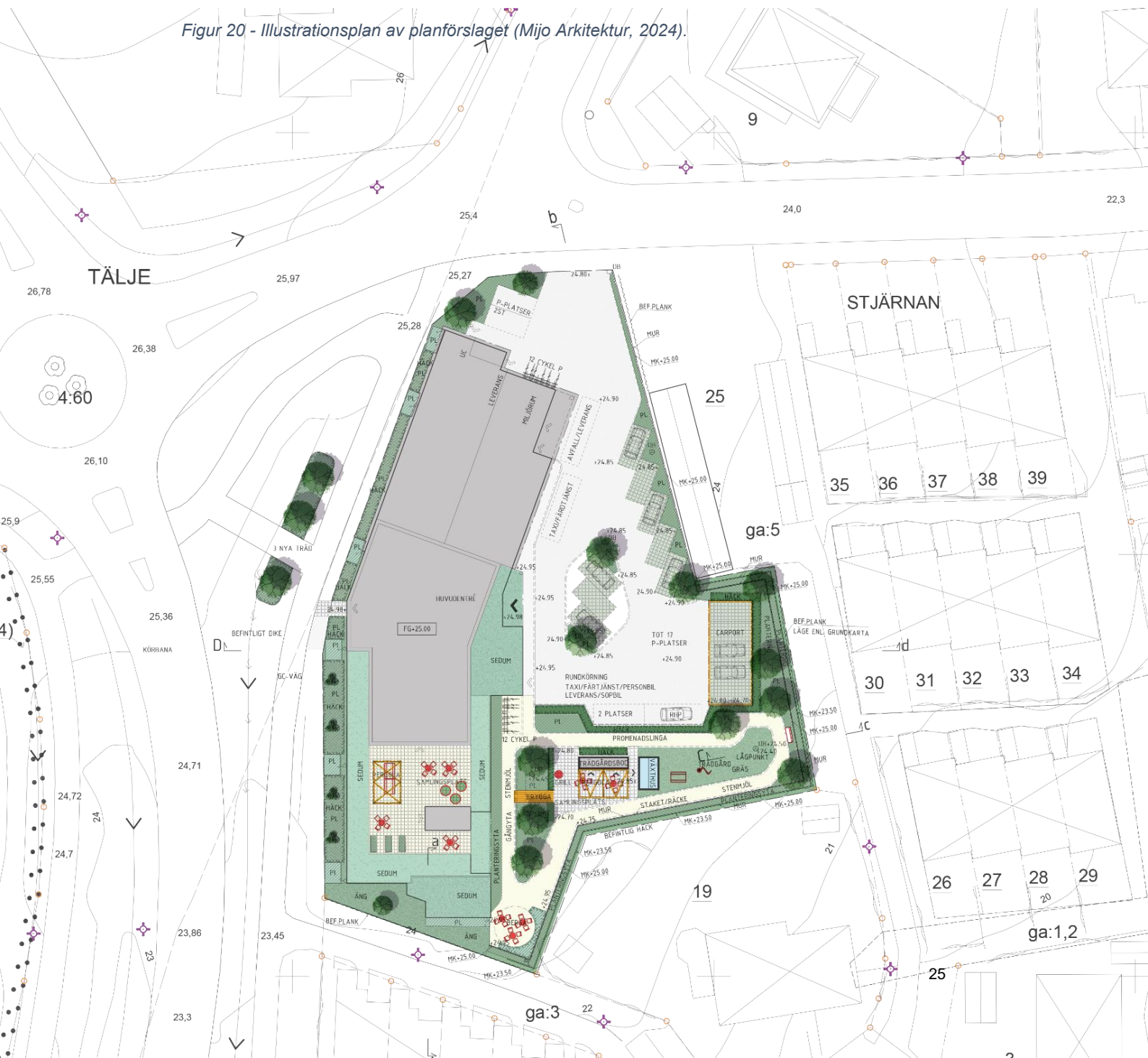


PLANFÖRSLAGET

NY BEBYGGELSE

Detaljplanen prövar möjligheten att uppföra ett gruppboende, serviceboende eller särskilt boende för äldre. I kommande delar av planbeskrivningen används begreppet vård- eller serviceboende som samlingsbegrepp. Kommunens översiktliga planering, god hushållning av mark och det stadsnära läget längs med Carl Bondes väg som kopplar platsen med stadskärnan stödjer planförslaget. Inom boendet får publika verksamhetslokaler finnas på bottenvåningen, som till exempel fotvård eller salong. Byggnationen inom planområdet bedöms sammanlagt kunna inrymma omkring 70 lägenheter fördelade inom cirka 5000 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

Figur 20 - Illustrationsplan av planförslaget (Mijo Arkitektur, 2024).





Arkitektens beskrivning av framtaget byggnadsförslag:

"Gestaltningssidén för kv. Stjärnan utgår ifrån att dels säkerställa stadsmässighet mot Carl Bondes väg och samtidigt knyta an till radhusområdet öster om den föreslagna byggrätten. En mängd fasadmateriell har prövats och arbetet har utmynnat i att förslaget gestaltas med fasader i träpanel hämtade från en skandinavisk byggnadstradition. Med sin ytbehandling, kulör och detaljer är gestaltningen en kombination av tradition och samtida uttryck.

Byggnaden har en central kärna med trapphus och gemensamma vårdavdelningsfunktioner som fortsätter upp till terrassplan, där en vinterträdgård leder ut till en gemensam takterrass. Kärnan gestaltas med stående värmeimpregnerad träpanel som framhäver en vertikalitet och skvallrar om den funktion som gömmer sig bakom fasaden. Valet av värmeimpregnerad panel bevarar och framhäver träets naturligt skiftande utseende och skänker en värme och taktilitet till ytan.

Vårdboendets kärna flankeras av avdelningar med boendelägenheter och dessa bekläs med täckmålad träpanel i ljus kulör, i en varmt vit eller ljust gul ton. Den stående värmeimpregnerade träpanelen återkommer sedan i byggnadens båda gavlar där framskjutna volymer bryter ner gavelmotiven.

Fasadgestaltningen kompletteras med detaljering som bryter in i byggnadens enhetliga volym. Falsad spårpanel med fasade kanter skapar ett skuggspel som ger variation över stora fasadytor, en variation som förstärks av byggnadens knäck längs med Carl Bondes väg. Våning två markeras med en dropplåt och ett parti med horisontella panelbrädor med fasad kant. Insidan av fönsternischerna bekläs med panel i samma kulör som fasaden.

Visionen är att huset skall kunna fungera som en större villa med valda delar av igenkännbarhet och hemkänsla."

– A-sidan arkitekter

Figur 21 - Perspektiv från öster med entré och gården i förgrunden (A-sidan, 2024).





SAMMANHÅLLEN BYGGNADSVOLYM

En sammanhållen volym placeras mot gång- och cykelstråket längs Carl Bondes väg vilket möjliggör för en komplettering av stadsbilden och en stadsmässighet mot vägen. Gaturummet blir tydligare definierat jämfört med idag och en variation i fasaden ger liv till gatan. En skyddad och omfamnad innergård skapar ett mjukt och grönt möte mot grannarna i öster.

Byggnadens placering längs Carl Bondes väg bidrar till en tyst miljö på innergården och kring befintliga byggnader öster om planförslaget då byggnaden blockerar trafikbullret. Då bullret ligger över gränsvärden vid fasad i planområdets södra del reglerar detaljplanen att endast lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter får vara enkelsidiga. Vård- och serviceboendelägenheter är vanligtvis omkring 30 kvadratmeter. Om större genomgående lägenheter blir aktuella behöver hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst sida inom södra delen av byggnaden.

Byggnadsvolymen anpassas till befintlig bebyggelse i omgivningen. Skala och volymhantering tar sin utgångspunkt i flerbostadshuset väster om Carl Bondes väg i höjd med planområdet. Byggnaden följer gång- och cykelvägens svängradie med en knäck i volymen. En nedtrappning i byggnadens höjd och bredd möter radhusbebyggelsen söder om planområdet. Avsmalning av volymen sker också mot norr för att ge en nättare upplevelse av byggnaden, och bildar ett gavelmotiv i Bolkavägens fond.

TAKLANDSKAP

Byggnadens höjder styrs genom nockhöjder som möjliggör för tre våningar i den lägre delen mot söder, fyra våningar i huvudkropparna samt ett mittparti i fem våningar. En takterrass, om minst 100 kvadratmeter, ovanpå den södra delen av byggnaden, ger vistelseyta i ett soligt läge med utsikt mot Norrtäljeviken. Takterrassen är indragen från fasad med minst 1,5 meter.

Den lägsta delen har en maximal tillåten nockhöjd på +36 meter och den högsta på +43 meter över nollplan. Detta ger en byggnad i flera olika höjder, mellan cirka 11 och 18 meter, mellan färdigt golv och nock. De södra och centrala byggnadskropparna har platt tak på grund av takterrass och gemensamma rum. Byggnadskroppen i norr har ett sadeltak som rymmer förråd och installationer under nocken. Takvinklarna varierar mellan 0 och 25 grader. Byggnadens olika höjder och tak ger en omväxlande upplevelse när man rör sig i området.

Figur 22 - Perspektiv från norr som visar hur olika byggnadsdjup, material och kulörer skapar en variation och uppbruten volym (A-sidan, 2024).





UPPDELNING AV FASADEN

Den långsträckt volymen bryts upp på flera sätt för att skapa en variationsrik gestaltning längs gaturummet och i mötet med omkringliggande bebyggelse. Som komplement till varierade nockhöjder och taklutningar styr planen att fasader ska brytas upp vertikalt för att bidra till variation, med kulör och antingen materialverkan, fönsterstorlekar, fönsternischer eller andra element som skapar djup i fasad. Exempelvis kan spårpanel med fasade kanter skapa ett skuggspel som ger variation över stora fasadytor. Fönster kan exempelvis sättas i olika djup och med olika material. Illustrationsbilderna och fasadvyerna visar hur trä i olika behandling, tillsammans med olika våningsantal, inskjutningar och taklutningar, delar in volymen i flera delar.

Om valda byggnadsmetoder innebär att fasadmaterial innehåller elementskarvar, ska synliga skarvar integreras i fasadgestaltningen. Det kan exempelvis vara panellängder eller tegel som läggs omlott eller byter riktning. Förslaget visar hur bottenvåningen markeras med några liggande längder, ett gestaltungsgrepp som både delar upp fasaden i olika delar och integrerar elementskarvar i fasadgestaltningen.

MATERIAL OCH FÄRG

Närområdet består idag av en variation i fasadmaterial och kulör. Detaljplanen tar fasta på de två dominerande materialen som finns i direkt anslutning till planområdet genom att möjliggöra för trä och tegel. Planförslaget visar på fasader i trä, som relaterar till småhusbebyggelsen runt om.

Fasadmaterial ska ha en varm kulör. Det innebär att det finns en andel rött och/eller gult i kulören. Förslaget har gestaltats med täckmålad varm vit och en infärgad träliknande nyans. I förslaget är taken av vegetationsklädda sedumtak och falsad plåt i grafitgrå. Detaljplanen möjliggör även för takpannor. Detaljer så som karmar, räcken och takavvattning föreslås i grafitgrå. Se kulörförslag på nästa sida.



Figur 23 - Inzoomning på fasad där träpanel byter riktning och markerar bottenvåningen (A-sidan, 2024)



Figur 24 - Exempel på fasad där synliga skarvar integreras i gestaltning. Bild: Besqab

Figur 25 - Perspektiv från nordväst som visar byggnadens möte med gatan och förhållandet till flerbostadshuset väster om Carl Bondes väg. (A-sidan, 2024)





Kulörförslag 1 (visas i fasader och renderingar)

1. Falsat plåttak
Grafitgrå
RAL 7016/NCS S 8000-N
2. Stående panel
Täckmålad, varm vit
NCS S 1005-Y20R
3. Stående panel
Infärgat silver
ca. NCS S 4010-Y30R (närmaste kulör)
4. Karmar, räcken, takavvattning m.m
Grafitgrå
RAL 7016/NCS S 8000-N

Kulörförslag 2

5. Falsat plåttak
Grafitgrå
RAL 7016/NCS S 8000-N
6. Stående panel
Täckmålad, varm vit
NCS S 1005-Y20R
7. Stående panel
Infärgad gyllene ("naturlig")
ca. NCS S 4030-Y30R (närmaste kulör)
8. Karmar, räcken, takavvattning m.m
Mörkbrun
RAL 8017/NCS S 8005-Y80R



1



2



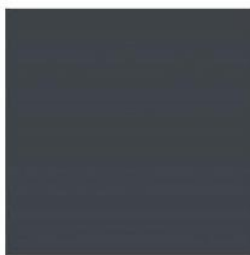
5



6



3



4



7



8

Referensbild av stående spårpanel



Referensbild av panelklädd fönsternisch





BALKONGER

Mot gården har förslaget två inglasade balkonger per våning, som är belägna vid verksamhetens gemensamma samlingsrum. Detaljplanen medger att endast indragna balkonger får glasas in och att utkragande balkonger inte får uppföras mot söder.

Mot Carl Bondes väg finns en mindre balkong per våning som främst syftar till att skapa liv i fasaden, nåbar från husets centrala trapphus. Mot gården finns franska balkonger vid avdelningarnas gemensamma matplatser.

HUVUDENTRÉ

Huvudentré till byggnaden kommer finnas mot gårdssidan. Entrén ska gestaltas välkomnande och vara tydligt markerad, till skillnad från sekundära entréer så som personalentré, soprum och leveransmottagning, som får en mer diskret utformning.



Figur 26 - Inzoomning på huvudentrén.

Figur 27 - Fasader (A-sidan arkitekter, 2024)



Fasad mot väst – Carl Bondes väg



Fasad mot öst – gården



Fasad mot söder



Fasad mot norr –
Drottning Kristinas väg



GÅRDSMILJÖ

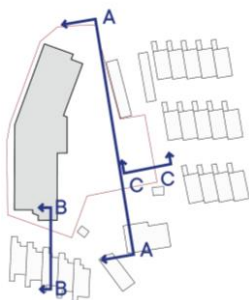
En grön gårdsmiljö med vistelsekvaliteter planeras i sydöstra delen av fastigheten, som möter befintlig bebyggelse i öster och söder. Inom gården finns möjlighet att uppföra komplementbyggnader så som växthus, förråd och carport. Dessa ska utföras i glas och/eller trä. Komplementbyggnader styrs med en högsta byggnadshöjd om tre meter.

För att få en hög biologisk mångfald och en bra balans av ekosystemtjänster föreslås att gården innehåller stödjande tjänster i form av gröna tak, ängsmark, 800 millimeter djupa växtbäddar, stora och mellanstora träd, holkar för fåglar, insekter och baggar och rabatter för fjärilar. För kulturella tjänster föreslås yta för social aktivitet på tak och gård som kan kompletteras med pergola, växthus, bärande buskar, fruktträd och odlingsytor. De reglerande tjänsterna handlar främst om att ta hand om och rena vatten genom växtbäddar, magasinsytor och gröna miljöer. Att marken är genomsläpplig även vid hårda miljöer, genom exempelvis stenmjöl, gräsarmering eller hålstensbeläggning. Reglerande tjänster som skugga, temperaturreglering och pollinering ges av den planerade grönskan.

Längs med den östra och södra fastighetsgränsen ska marknivåer anpassas så att dag- och skyfallsvatten avleds och skyddas från att rinna till fastigheterna söder och öster om planområdet. Detta föreslås delvis hanteras med en stödmur och markens höjdsättning. Plankarten reglerar att stödmurar får vara maximalt 1,2 meter höga ovan marknivå. Stödmurar bäddas in av plantering för att gestaltas som en del av gården och terrängen. Mot radhusen i öster och söder finns plank i fastighetsgräns.

Höjdsättningen innebär att planområdet sydöstra hörn höjs med ungefär en meter. Hela planområdet ligger högre än omkringliggande fastigheter i öster och söder, såväl idag som i planförslaget.

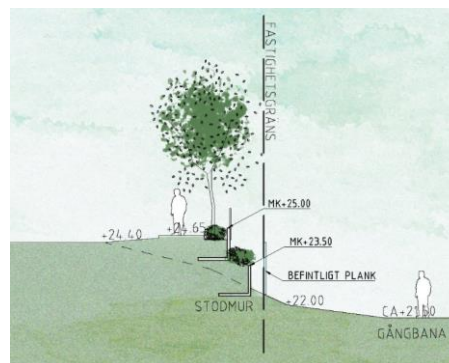
Figur 28 - Sektioner (Mijo Arkitektur, 2024)



Sektion A-A, gården och enfamiljshuset sydöst om planområdet



Sektion B-B, byggnaden och radhusen söder om planområdet, avståndet dem emellan är minst 8 meter. Plank ans i fastighetsgräns.



Sektion C-C, exempel på terrasserad stödmur längs östra fastighetsgränsen. Plank ans i fastighetsgrän.



GATOR OCH TRAFIK

ANGÖRING

Fastigheten försörjs från Drottning Kristinas väg i norr. Alla fordon, last- och miljöbil, taxi, färdtjänst samt besök- och personalbilar, åker in och ut i norr och gör en rundkörning inom gårdsplanen för att svänga runt. Leveransmottagning och miljörum placeras i norra delen av byggnaden där det finns plats för lastbilar och miljöbilar att stanna inom tio meter från entréer. Taxi och färdtjänst har en markerad plats för att kunna stanna till i nära anslutning till huvudentrén för upphämtning och avlämning.

PARKERING

Planförslaget möjliggör för 17 parkeringsplatser inom kvartersmarken på gården. För vård- eller serviceboende finns ingen parkeringsnorm i Norrtälje kommuns parkeringsstrategi, varken för bil eller cykel. Parkering är främst för personal och besökare och en bedömning har gjorts att planerad bilparkering är tillräcklig för användningen. Då planförslaget inrymmer cirka 70 lägenheter och det finns utrymme för 17 parkeringsplatser så innebär detta en parkeringsnorm på cirka 0,25 bilplatser/lägenhet.

Enligt Boverkets byggregler krävs tillgängliga parkeringsplatser inom 25 meter från entrén. Planförslaget medger flera parkeringsplatser inom detta avstånd och illustrationsplanen visar en tillgänglighetsanpassad parkering. Exakt antal parkeringsplatser hanteras vid bygglov.

Illustrationsplanen visar på cykelparkering om 24 platser, nära huvudentrén och byggnadens norra gavel. Beroende på verksamhetsform kan boende önska tillgång till cykelparkering och i annat fall behövs cykelparkering till personal och besökare. En bedömning av antal cykelparkeringsplatser behöver göras av verksamheten innan byggstart.



Figur 29 – Grön linjen visar hur fordon angör och kör runt gårdsplanen. Orange ruta visar plats för miljöbil och lastbil i närheten av entréer i norr till leveransmottagning och miljörum. Blå ruta visar plats för taxi och färdtjänst nära huvudentrén. (Strategisk Arkitektur, 2024)



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Det allmänna ledningsnätet klarar av den ökade belastningen som exploateringen innebär.

Spillvattenflöde har beräknats till cirka 7,4 liter/sekund, med en erforderlig servisdimension på 160 millimeter på servisledningen. Dricksvattenflöde har beräknats till 1,8 liter/sekund exklusive brandvatten, vilket ger en erforderlig ledningsdimension (innerdimension) på 40–50 millimeter. (Dämningsverket, 2024)

Trycket i dricksvattenledningsnätet ligger på gränsen för vad som anses vara acceptabelt lägsta tryck i högsta avtappningspunkt i den föreslagna byggnaden. Det kommer därmed troligtvis behövas en intern tryckstegring inne i den framtida byggnaden.

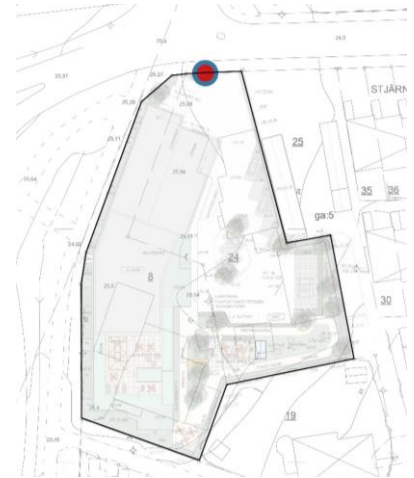
SLÄCKVATTEN

Uppställning för räddningstjänst planeras inom den hårdgjorda ytan av fastigheten och ligger inom 75 meter från närmsta brandpost.

DAGVATTEN

Med planförslagets utveckling skapas en större andel grönyta än idag. Det dimensionerade flödet för dagvatten beräknas ändå öka på grund av klimatförändringar. Från dagens 65 liter/sekund till 75 liter/sekund vid ett 20-årsregn med tio minuters regnvaraktighet, med klimatafaktor 1,25. Med fördröjningsåtgärder enligt dagvattenutredningens förslag, blir flödet efter fördröjning 38 liter/sekund. (Geoveta, 2024).

Exploateringen kommer innebära att flödesvägarna för dagvattnet förändras inom planområdet. Marknivåer anpassas för att skapa yttlig avrinning till dagvattenlösningar som placeras i anslutning till hårdgjorda ytor fördelade över fastigheten. I exempelvis växtbäddar fördröjs och renas dagvattnet. Växtbäddar är planteringar med växter där dagvattnet renas när dagvattnet passerar växtbäddens filtrerande material. Lösningens övre del är i marknivå eller strax under så att dagvatten kan ledas in i växtbädden. Växtarterna i en växtbädd bör anpassas till områdets förutsättningar och vegetation. I botten av växtbädden kopplas dräneringsrör som dagvattnet kommer ledas till efter fördröjning och rening vilket senare ansluter till kommunens dagvattensystem där det fortsätter vidare mot recipienten. Dessa ledningar hanterar endast dagvatten och är separerade från övriga ledningar för spillvatten. Beroende på utformning kan växtbäddar få olika kapacitet för både fördröjning och rening av dagvatten. För att kunna fördröja erforderlig volym enligt kommunens riktlinjer (enligt dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-12-19 § 270) innan det når det kommunala nätet behöver växtbäddarna



Figur 30 – Blå och röd cirkel visar ungefärlig placering av anslutning vid fastighetsgräns för vatten och spillvatten till kommunala ledningar.



Figur 31 - Dagvattenlösningar i form av växtbäddar föreslås placeras inom del av ljusblå skuggade ytor. Dagvattenledningar föreslås placeras inom planområdet, enligt gröna linjer. Blå pilar redovisar huvudsakliga flödesriktningar för ytavrinnande dagvatten. (Geoveta, 2024)



rymma 23 kubikmeter magasinsvolym. Det uppnås med en yta om cirka 70 kvadratmeter dagvattenhantering i växtbäddar. Områdets infiltrationskapacitet bedöms som låg, men med korrekt utformning och dimensionering bedöms växtbäddarna kunna hantera erforderliga dagvattenvolymer. Alternativ till växtbäddar är krossdiken och/eller torrdammar.

Planen reglerar att minst 15 procent av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Det är en större yta än vad som krävs för fördröjning med föreslagen dagvattenhantering, vilket säkerställer en hållbar dagvattenhantering samt en grönskande gård.

Från fastighetens olika delar leds dagvatten i ledningar under mark och ansluter till en ny ledning som leder vattnet mot kommunens öppna dagvattendike sydväst om planområdet, söder om Backgatan.



Figur 32 - Blå heldragen linje visar placering av ny ledning från fastighetens anslutningspunkt till utlopp i det öppna diket som rinner söder ut. Placeringarna är ungefärliga.

SKYFALL

Enligt föreslagen skyfallshantering höjdsätts marken så att vatten avrinner från marken närmast byggnaden till ytor där kontrollerad översvämning sker. Växtbäddar, grönytor och lågpunkter som i första hand hanterar dagvatten, tillåts vid skyfall (100-års regn med 10 min varaktighet) att svämmas över. (Se figur 33.) Trafik- och parkeringsytan höjdsätts för att även fungera som en översvämningssyta där vatten ska kunna bli stående en kortare period.

I dagvatten- och skyfallsytor fördröjs regnvattnet för att avtappas i dagvattensystemets dräneringsrör och dagvattenledningar mot kommunal anslutning och vidare söder ut mot Kvisthamra och vidare till Norrtäljeviken.

Skyfall som faller på planområdets västra del (och inte ryms i planerad dagvattenlösning) tillåts avrinna över gång- och cykelvägen till det kommunala diket väster om planområdet. På grund av att nedströms vägtrumma i detta dike är underdimensionerat ska en ökning av flödesbelastningen, jämfört med befintlig situation, undvikas, för att förhindra översvämning vid närliggande bebyggelse. Med föreslagen dagvattenlösning beräknas flödet mot diket i väst vid ett skyfall (100-årsregn) som mest uppgå till 36 liter/sekund, vilket är mindre än det dimensionerande flödet i nuvarande situation som är 39 liter/sekund vid 100-årsregn. Alltså ökar inte belastningen på diket utanför planområdet jämfört med idag.

Planen reglerar att marken ska anordnas så att sekundär avrinning av skyfallsvatten sker mot Drottning Kristinas väg i norr, vidare mot öster för att sedan vika söder ut (se figur

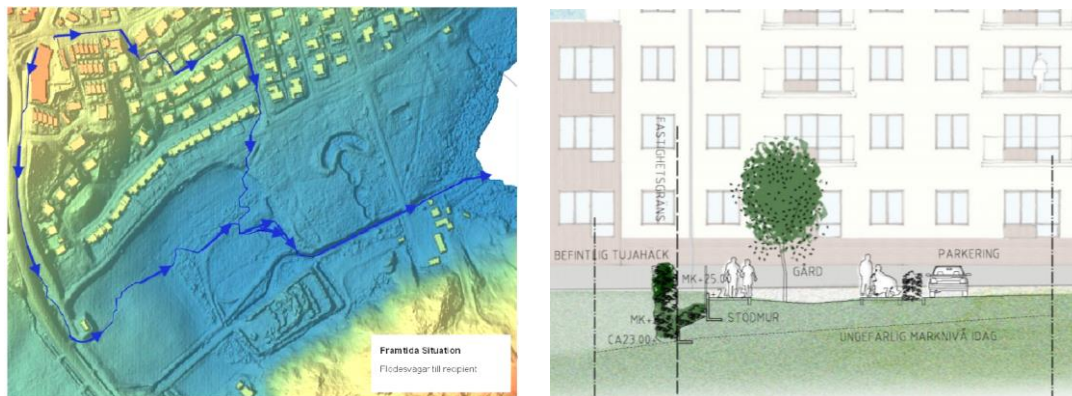


34). Det innebär att när översvämningsytor är mättade rinner vatten norrut för att skydda fastigheter i söder och öster. Stödmurar längs med gränsen (n_1 i plankartan) förhindrar vatten att rinna mot grannfastigheterna. Vid stor nivåskillnad föreslås murar terrasseras och kläs i grönska för att skapa ett trivsamt möte.



Figur 33 - Bild till vänster: Höjdmodell visar hur ett 10 minuter långt 100-årsregn hanteras genom att växtbäddar samt valda planterings- och gårdsytor tillåts översvämmas.

Bild till höger: Höjdmodell visar hur ett 200-årsregn svämmas över inom fastigheten och avrinner mot Drottning Kristinas väg i norr. (Geoveta, 2024)

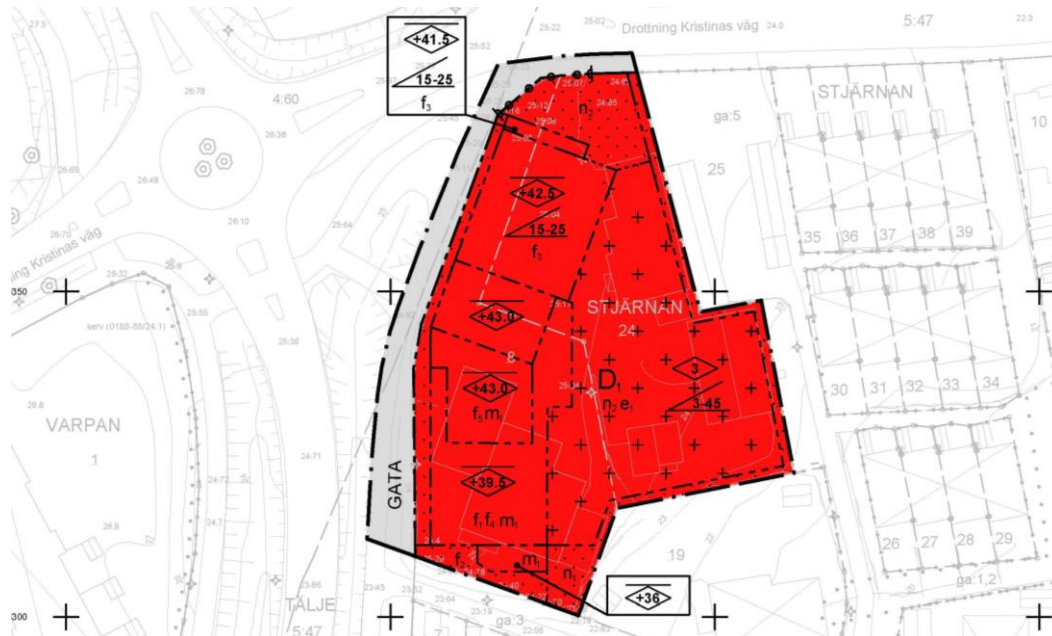


Figur 34 - Bild till vänster: Framtida flödesvägar från fastigheten till recipienten. (Geoveta, 2024)

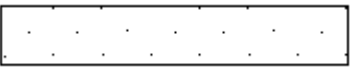
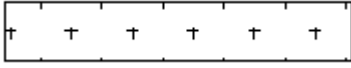
Bild till höger: Sektion som visar sänka för dag- och skyfallsvatten framför terrasserad stödmur mot fastighet i sydöst. (Mijo Arkitektur, 2024)



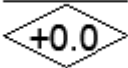
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING



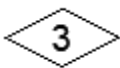
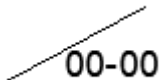

Figur 35 - Utsnitt från plankarta.

Planbestämmelse	Motivering
GATA	Den del av planområdet som idag utgörs av ett gång- och cykelstråk planläggs som gata. Gång- och cykelstråket kommer fortsatt att finnas efter planens genomförande.
D ₁	Gruppboende, serviceboende eller särskilt boende för äldre får bedrivas i byggnaden. Publika verksamhetslokaler får finnas på bottenvåningen. Detta ger en flexibilitet att möta framtida behov och att verksamheter som även riktar sig till allmänheten får finnas.
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea är 85 m ² . Det regleras dels för att möjliggöra för uppförandet av komplementbyggnader på gården, dels för att säkerställa att den största delen av gården inte blir bebyggd.
	Marken får inte förses med byggnad. Detta råder längs med hela fastighetsgränsen runt om planområdet samt i planområdets norra och södra del.
	Endast komplementbyggnad får placeras. För att möjliggöra att gården kan användas på ett kvalitativt sätt kan mindre komplementbyggnader byggas på gården.



f ₁	Takterrass ska finnas och vara minst 100 m ² stor samt indragen 1,5 meter från fasad. Takterrass är ett komplement till den gemensamma gården för att erbjuda de boende god utemiljö.
f ₂	Balkong får inte uppföras. Det gäller södra fasaden där balkong anses komma för nära radhus söder om fastigheten.
f ₃	Tak ska utformas som sadeltak. Detta gäller de norra delarna av volymen i syfte att skapa gavelmotiv som passar in i området och bidrar till att minska den upplevda skalan.
f ₄	På takterrassen får trapphus och pergola sticka upp över högsta nockhöjd. En pergola ger skugga och rumslighet. Majoriteten av terrassen ska vara öppen och därför styrs tilläggen till 20% av egenskapsområdets yta och höjden till 2,5 meter.
f ₅	För genomförbarheten av byggnaden får tekniska installationer och hisstopp uppföras över angiven nockhöjd med 1,5 meter.
Endast indragna balkonger får glasas in.	Denna bestämmelse avser att reglera inglasning av balkonger i relation till uttryck och volympåverkan. Bestämmelsen gäller hela planområdet.
Huvudbyggnaders fasader ska brytas upp vertikalt för att bidra till variation med kulör och antingen materialverkan, fönsterstorlekar, fönsternischer eller andra element som skapar djup i fasad.	Denna bestämmelse avser att bryta ner den upplevda volymen samt bidra med stadskvaliteter i form av variation. Bestämmelsen gäller endast huvudbyggnader, inte komplementbyggnader.
Huvudbyggnaders fasader ska utföras av trä och/eller tegel i varma kulörer. Eventuellt synliga elementskarvar ska integreras i fasadgestaltningen.	Denna bestämmelse avser utformningen av huvudbyggnadens fasader. Den avser att anpassa byggnaden till omgivningen. Med varma kulörer menas kulörer med en andel rött och/eller gult. I det fall att fasaden uppförs med hjälp av element ska elementskarvar antingen inte vara synliga eller väl integrerade i fasadens gestaltning.
Komplementbyggnaders fasader ska utgöras av trä och/eller glas.	Denna bestämmelse avser att fasadutformningen av eventuella komplementbyggnader anpassas till omgivningen.
Huvudbyggnaders tak ska vara av antingen plåt, takpannor och/eller vegetationsklädda.	Denna bestämmelse avser utformningen av huvudbyggnadens tak.
	Bebyggelsens höjd regleras med högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, för att säkerställa att detaljplanen inte medför större



	konsekvenser för omgivningen än vad som är hanterbart. Nockhöjderna varierar från +36 meter till +43 meter, för att skapa variation och trappas ned mot befintlig bebyggelse söder om fastigheten.
	Högsta byggnadshöjd i meter över medelmarknivå invid byggnad. Detta regleras så att komplementbyggnaderna inte blir högre än vad som bedöms rimligt samtidigt som en flexibilitet tillåts i nockhöjd eftersom olika typer av komplementbyggnader kan bli aktuella.
	Takvinklar ska vara mellan de angivna gradantalen. Bebyggelsens takvinkel regleras för att säkerställa att detaljplanen inte medför större konsekvenser för omgivningen än vad som är hanterbart. Tillåtna takvinklar varierar från 15–25 grader på huvudbyggnader och 0–45 grader på komplementbyggnader. Vid planerade platta tak och takterrass regleras inte takvinklar.
Minst 15% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen avser att skapa möjlighet att hantera dagvatten och skapa en grön gård. Bestämmelsen gäller hela planområdet.
n ₁	Stödmurar får vara maximalt 1,2 meter höga. Stödmurarnas syfte är att förhindra att vatten vid skyfall når fastigheter söder och öster om planområdet. Höjdregeringen ser till att stödmurar mot grannfastigheter med höga nivåskillnader terrasseras och anpassas till terrängen för ett gott visuellt intryck.
n ₂	Bestämmelsen innebär att marken ska höjdsättas så att skyfallsvatten, när planerade skyfalls- och översvämningssytor är mättade, rinner till Drottning Kristinas väg för att skydda fastigheter söder och öster om planområdet.
Utfartsförbud 	För att förhindra osäkra trafiklösningar vid korsning sätts utfartsförbud i kvartersmarkens norra del.
m ₁	Bestämmelsen kräver att lägenheter inte utformas större än 35 m ² alternativt så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst sida i öst. Detta för att byggnaden ska uppfylla bullerförordningen.
Genomförandetiden är 5 år från det att planen har vunnit laga kraft.	Genomförandetiden kan påbörjas direkt efter att planen vunnit laga kraft och pågå i fem år.
Startbesked får inte ges för grundläggnings- och byggnadsarbeten förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförorening/-ar har avhjälpats.	Bestämmelsen säkerställer människors hälsa och säkerhet.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	Q4 2023
Granskning	Q4 2024
Antagande	Q1 2025

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Planen fortsätter att gälla efter det att genomförandetiden gått ut. Den gäller till den dag planen ändras eller upphävs.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen.

Planområdet ingår i VA-anläggnings verksamhetsområde som avser vattenförsörjning, spillvatten- och dagvattenavlopp. VA-huvudmannen, det kommunala bolaget Norrtälje vatten och avfall AB, är skyldig att ordna med de vattentjänster som verksamhetsområdet avser.

Byggherren kommer att ansvara för och bekosta projektering och utförande av de arbeten på allmän platsmark som krävs för anslutning av infart till gata. Återställande- och anslutningsarbeten ska genomföras i enlighet med kommunens tekniska handbok samt i samråd med kommunens gatu- och parkenheten.

Planläggning sker på byggherrens initiativ och bekostnad. Kommunen ansvarar för myndighetsutövning vid prövning av detaljplanen och bygglov.

Byggherren ansvarar för all utbyggnad av kvartersmark samt den framtida förvaltningen och skötseln av denna. Byggherren bekostar och ansvarar även för sanering av markföreningar.

Byggherren bekostar flytt av ledningar, om inte annat överenskommit med ledningsägare. För flytt av fjärrvärme- samt fiberledningar inom planområdet upprättas ett avtal mellan Besqab AB och Norrtälje energi AB.

Byggherren ansvarar för samtliga kostnader hänförliga genomförande av detaljplanen, inklusive nödvändiga lov, tillstånd, rivning och byggnation med mera.

Eftersom kvartersmarken ska användas för allmänt ändamål har kommunen en skyldighet och en rättighet att lösa in marken, om det inte kan anses säkerställt att marken kan användas för det avsedda ändamålet. Rätten/skyldigheten till inlösen gäller såväl under som efter genomförandetiden. Enligt Boverkets handbok om plan- och bygglagen (PBL Kunskapsbanken) ställs det i detta fall som villkor, till skillnad mot lösenrätten för allmänna platser, att tillgång till marken ska vara nödvändig för att planen ska kunna genomföras. Kommunens tolkning är att om marken redan ägs av den som ska vara huvudman för den allmänna verksamheten har kommunen inte någon lösenrätt. Eftersom



byggherren äger marken och har för avsikt att utföra exploatering enligt detaljplanen är frågan om kommunens rätt/skyldighet att lösa in mark för att genomföra detaljplanen inte aktuell. Förutom det som har angivits ovan upphör kommunens rätt/skyldighet att lösa in sådan mark att gälla om ett icke offentligt organ har fått bygglov för en åtgärd på kvartersmark för allmänt ändamål. Eftersom byggherren ämnar söka bygglov för vård- eller serviceboende upphör med detta kommunens rätt/skyldighet till inlösen även då.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

NATURMILJÖ OCH GRÖNSTRUKTUR

I den nya gårdsmiljön föreslås planteringsytor med trädplantering och annan växtlighet anläggas vilket innebär att andelen hårdgjord yta inom planområdet minskar jämfört med befintlig situation. I gårdsgestaltningen föreslås olika tillägg som ger ökade ekosystemtjänster som bidrar till den biologiska mångfalden och livsmiljöer för insekter och fåglar.

HUSHÅLLNING MED MARK- OCH VATTENRESURSER

I 3 och 4 kap miljöbalken regleras grundläggande bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden. Placering och utformning av kvartersmark ska ta hänsyn till det allmänna intresset och verka för en god hushållning av mark- och vattenområden. Lagstiftningen pekar i 4 kap miljöbalken ut geografiska områden som är av särskilt intresse och där extra hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden. Planområdet och landskapet i anslutning till planområdet är inte ett sådant landskap som står angivet i miljöbalken.

Planförslaget hushåller med mark genom att utveckla redan hårdgjord och ianspråktagen mark inom befintligt tätortsområde. Planförslagets förtätningsgrad är anpassad till områdets attraktiva läge med god närhet till Norrtälje stadskärna.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Föroreningsmängder och halter minskar efter rening jämfört med dagens nivåer, vilket gynnar Norrtäljevikens mål att nå en god ekologisk status.

KLIMATPÅVERKAN

Planförslaget innehåller mindre andel hårdgjord yta än idag, mer grönska och rening av dagvatten. Av de anledningarna bedöms planen inte medföra ökad klimatpåverkan.

KULTURMILJÖ

Planområdet berörs inte av något riksintresse för kulturmiljövården.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§. Kulturmiljölagen och Länsstyrelsen ska underrättas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

MARKFÖRORENINGAR

Påträffade markföroreningar inom området ska saneras innan exploatering, vilket regleras i plankartan. Efter rivning av befintliga hus ska mark och vatten utredas i anslutning till befintliga brunnar och eventuella markföroreningar saneras. Detaljplanen ger således en positiv påverkan på området i och med att föroreningar avhjälps.



ÖVERSVÄMNING

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på risken för översvämning inom planområdet. Däremot kommer planförslaget ha en positiv inverkan på översvämningsrisken för omkringliggande bostadsbebyggelse då yttlig avrinning kommer ledas bort från bebyggelsen, vilket inte sker i dagsläget.

MARKSTABILITET

Marken består av moränlera. Moränlera med lägre lerhalter är relativt stabil. Marken kommer behöva överlagras med cirka 1–1,5 meter fyllnad som succesivt övergår till moränlera. Risk för brott, skred eller rörelser i mark till följd av ny fyllnadsmassa på gård bedöms inte föreligga (Geoveta, 2024). Den föreslagna utformningen är praktiskt genomförbar och kommer att utredas vidare vid framtida detaljprojektering.

TRAFIK

Planen bedöms inte orsaka betydande större trafikmängder på kringliggande gator jämfört med dagens situation.

BULLER

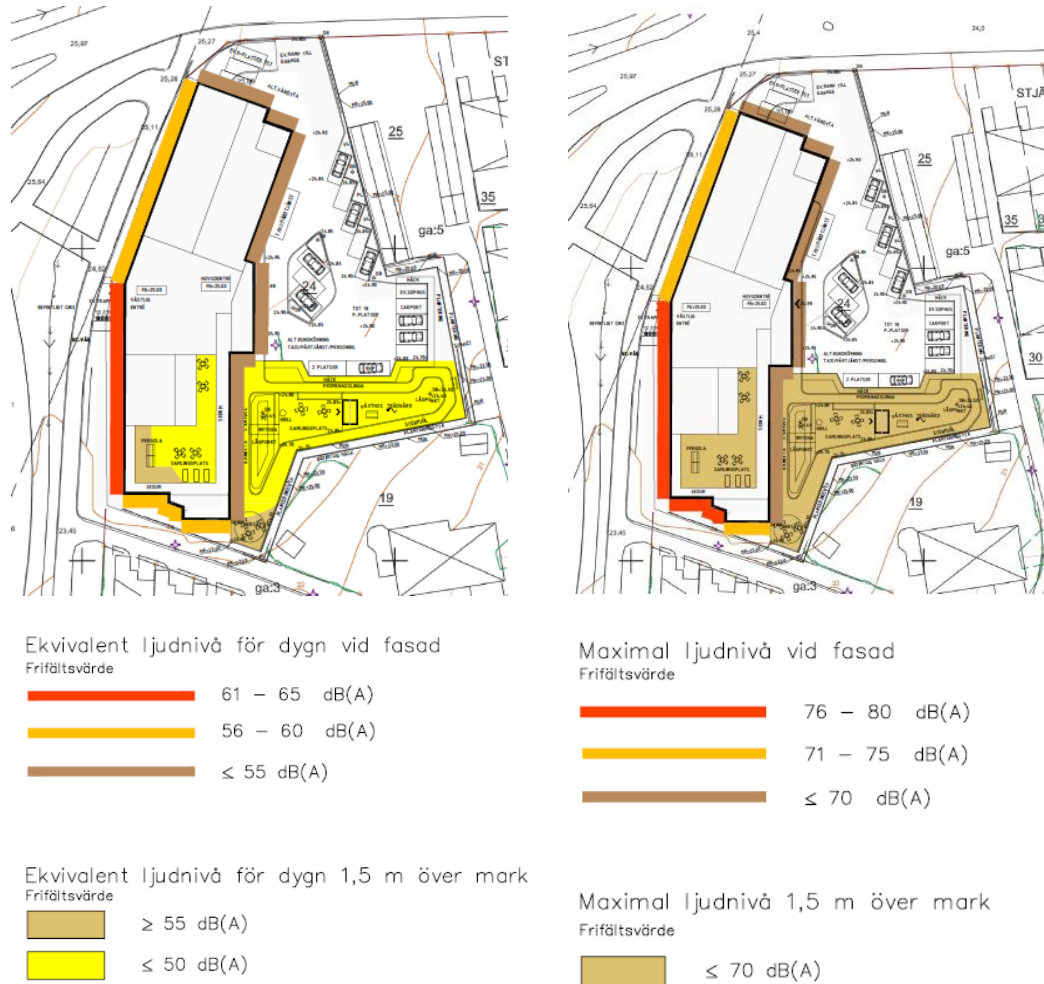
Planförslaget är anpassat för att klara gällande trafikbullerförordning (SFS 2015:216). Med föreslagen byggnadsutformning och anpassade lägenhetsplanlösningar kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas enligt bullerutredningen.

Planen styr att byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd utformas för människors hälsa och säkerhet.

- I bostadslägenhet större än 35 kvm får alla bostadsrum högst ha 60 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad.
- Eller minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden) och den dygnsekvivalenta ljudnivån får inte överstiga 65 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 kvm.
- Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Vid vidare arbete med planlösningar ska hänsyn till bullernivåer tas och lägenheter under 35 kvadratmeter eller genomgående lägenheter uppföras för att klara bullerkraven. Lägenheter i vård- och serviceboende är ofta runt 30 kvadratmeter.

Ljudnivån på gården öster om byggnaden samt majoriteten av takterrassen klarar gällande krav för en ljuddämpad utemiljö som de boende har tillgång till. Ljudnivån på gemensam uteplats på gården och på takterrassen blir lägre än 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och god ljudkvalitet erhålls. Byggnadsvolymen innebär att buller blockeras från Carl Bondes väg och gården kommer bli tystare än i dagsläget. Takterrass anordnas som komplement till gården. Det innebär att samtliga boende kommer ha tillgång till tysta utemiljöer.



Figur 36 - Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad och gemensamma uteplatser (vänster), Maximal ljudnivå vid fasad och gemensamma uteplatser (höger) Akerlöf Hallin Akustik, 2023.

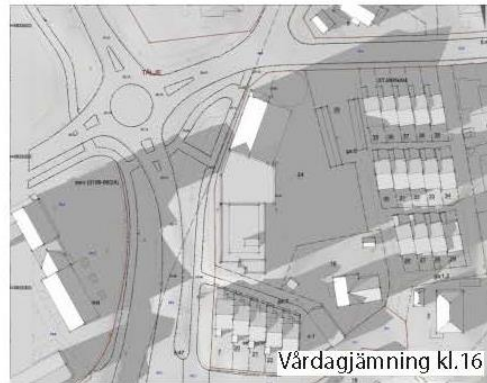
LJUSFÖRHÅLLANDEN

Planförslagets disposition, med byggnadens placering på västra sidan av tomten och öppen yta som möter befintlig bebyggelse, skapar näst intill oförändrade ljusförhållanden för radhusen omkring. Skuggstudier (A-sidan, 2022) visar att enstaka radhusgårdar kan ha en viss skuggpåverkan vid solens sista timmar, mellan klockan 16–18 vid vårdagjämning och efter 18 vid midsommar. Bedömningen är att radhusen framför allt själva skuggar varandra eller den egna gården. Skuggpåverkan bedöms därför som liten.

Möjligheterna att uppfylla kraven på dagsljus inomhus bedöms som goda.



Vårdagjämning kl.15



Vårdagjämning kl.16



Vårdagjämning kl.17



Vårdagjämning kl.18



Midsommar, kl.15



Midsommar, kl.16



Midsommar, kl.17



Midsommar, kl.18

Figur 37 - Sol- och skuggstudie vid vårdagjämning och midsommar (A-sidan, 2022)



STADS- OCH LANDSKAPSBILD

I och med ombildandet från verksamhetsbebyggelse till vård- eller servicebostadsbebyggelse påverkas områdets stads- och landskapsbild. Idag består fastigheten av flera mindre hus placerade mot östra och sydvästra fastighetsgränsen och en stor hårdgjord yta för angöring av fordon till verksamheterna. Verksamhetsområdet omgärdas av staket och plank men är visuellt synligt från omgivande större gator.

Föreslagen bebyggelse skapar en ny disposition och tydlig struktur där hänsyn tagits till omgivande bebyggelse genom byggnadens placering, skala och material. En huvudbyggnad placeras längs med Carl Bondes väg med ett tydligt gavelmotiv mot Drottning Kristinas väg. Mot sydost vetter vård- och serviceboendets gård. Gården, angöringen och huvudentrén blir visuellt synlig från Drottning Kristinas väg men i övrigt omsluter byggnaden gården och skyddar mot insyn från gatan, vilket stärker möjligheten till en privat och trygg gårdsmiljö för boende på vård- eller serviceboendet. Det nya husets placering stärker Carl Bondes vägs gaturum och skapar en riktning för den som färdas längs gång- och cykelstråket. Byggnadsvolymen fungerar som en ny orienteringspunkt längs omgivande gator.

Byggnadsförslagets höjder relaterar till befintlig byggnad väster om Carl Bondes väg, med en volym upp till fem våningar, och kan på så vis stärka relationen mellan bostadsområdena på var sida av vägen. Planförslagets byggnadsskala är högre än omkringliggande bebyggelse i norr, öster och söder. Det förändrar stadsbilden och kommer ge närmast omgivande bostäder en förändrad utsikt. En nedtrappning i höjd och avsmalning i bredd av gavlarna, hjälper till att möta radhusbebyggelsen i söder på ett hänsynsfullt sätt.

Den föreslagna dispositionen av marken med den nya byggnaden mot väster förändrar mötet med grannfastigheterna i syd och öst. I stället för byggnader möter bostäderna i öster och sydöst en upphöjd gård med planteringar, träd och parkering och bostäderna i söder möter vård- och serviceboendet fasad och gård, delvis bakom befintliga plank.

I och med ombildandet från verksamhet till vård- och serviceboende kommer fler människor att befolka platsen vid fler timmar på dagen, fler dagar i veckan och under året. Fler människor ger ofta en upplevelse av ökad trygghet.

Förslagets positiva konsekvenser i form av en större variation av boendeformer i området, ökad trygghet genom ökad befolkning av platsen under dygnets alla timmar, definierat gång- och cykelstråk och mer grönska i landskapsbilden bedöms förslaget som helhet ge positiva effekter till stadsbilden.

SOCIALA KONSEKVENSER

TRYGGHET

Planförslaget kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet i form av att vårbostäder befolkar platsen både dagtid, kvällar och helger jämfört med dagens verksamheter. Från byggnaden blir det fler människor med uppsikt över gården och gatorna omkring. Gården blir skydd från Carl Bondes väg men får uppsikt av de boende och verksamma i huset.



SOCIOEKONOMI OCH JÄMLIKHET

Projektet bidrar till kommunens behov av vårdboenden. Vård- eller serviceboende i form av gruppboende eller särskilt boende för äldre bidrar till en annan typ av boende till områdets villor, radhus och lägenheter. Det är positivt att erbjuda bladade boendeformer för livets olika skeden, i ett och samma område. Att ha möjligheten att flytta in på till exempel ett äldreboende utan att lämna sitt område skänker ofta trygghet och trivsel. Behöver ena partnern i ett hushåll flytta, är det fortsatt nära och enkelt att hälsa på.

MOBILITET OCH SAMHÄLLSSERVICE

Dagens gatunät och service i närområdet ger planförslaget goda förutsättningar till hållbar och säker mobilitet med möjlighet att gå, cykla och åka buss till centrum och andra målpunkter i staden.

Vård- eller serviceverksamheten som planeras ger boende tillgång till den service som behövs. Verksamhetslokaler som kan finnas på bottenplan ger service till boende och eventuellt kringboende. Verksamheten skapar i sig även nya arbetsmöjligheter, som anses positivt i ett bostadsområde.

BARN OCH UNGA

Barn och unga kan vara boende på ett gruppboende eller vara besökare till äldre boende. Närliggande gång- och cykelbanor, grönområden, idrotts- och lekplatser ger närhet till rekreativa ytor. Gården och takterrassen gör att boende och besökare kan träffas, umgås och vara aktiva nära hemmet.

REKREATION

Närheten till flera rekreationsytor i närområdet ger planförslagets målgrupper möjlighet till hälsofrämjande aktiviteter i närområdet. Inom planen skapas en gårdsmiljö och takterrass för boendes möjlighet att vistas utomhus inom fastigheten.

ÄLDRE OCH FUNKTIONSNEDESA

Planförslaget riktar sig främst till äldre. Gemensamma ytor, takterrass och gård anpassas till målgruppen. Verksamhetslokaler möjliggörs som kan ge äldre direkt närhet till viss service.

Figur 38 - Flygbild över området med planområdet markerat med röd prick. Planområdet har närhet till sportcentrum och andra grönområden.





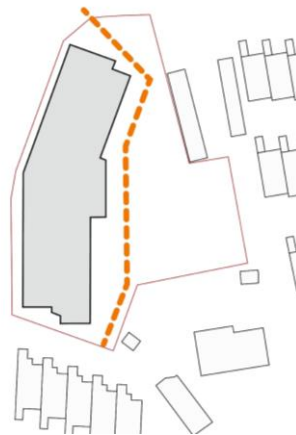
TEKNISK FÖRSÖRJNING

EL, TELE, UPPVÄRMNING

Den befintliga elservisen som idag försörjer fastigheten kommer inte att klara den ökade kapaciteten. Det innebär att servisen behöver bytas ut.

Befintliga ledningar för fjärrvärme och fiber kommer flyttas inom fastigheten för att inte ligga under den nya byggnaden.

Figur 39 – Preliminär princip för ny ledningsdragnings inom fastigheten, där ledningen inte ligger under byggnaden.



VATTEN OCH AVLOPP

Det råder kapacitetsbrist i Lindholmens avloppsreningsverk om allt som planeras i kommunen byggs. I samrådshandlingen beskrevs att utbyggnaden av planförslaget inte kunde genomföras innan Lindholmens reningsverk byggts ut. En högre prioritering av projektet har gjorts eftersom kommunen har behov av vårdboende för äldre, och ryms därför inom den kapacitet som finns tillgänglig i Lindholmens reningsverk idag.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Fastigheten Stjärnan 24 ägs av Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB, 556750–3460. Bolaget ingår i en koncern med Besqab AB, 556699-1088 som moderbolag. Bolaget benämns nedan som byggherren.

Delar av fastigheterna Tälje 5:47 och Tälje 4:60 som ingår i planområdet utgörs av allmän platsmark/gata och innehas av Norrtälje kommun.

Under planprocessen för denna detaljplan har en fastighetsreglering gjorts. Fram till granskning utgjordes kvartersmarken av två fastigheter, Stjärnan 8 och Stjärnan 24. Stjärnan 8 har reglerats in i fastigheten Stjärnan 24 och har därefter avregistrerats. Tidigare avtals servitut som tidigare belastade Stjärnan 24 till förmån för Stjärnan 8 har därmed slutat gälla.

Inga markregleringar mellan byggherrens och kommunens fastigheter krävs för planens genomförande.

Byggherren ansvarar för ansökan och står för kostnader för förrättning som är nödvändig för planens genomförande.

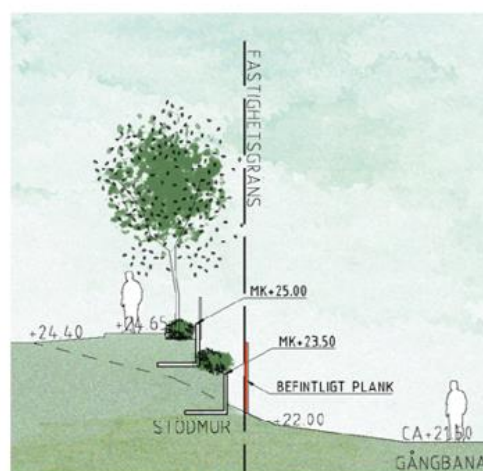
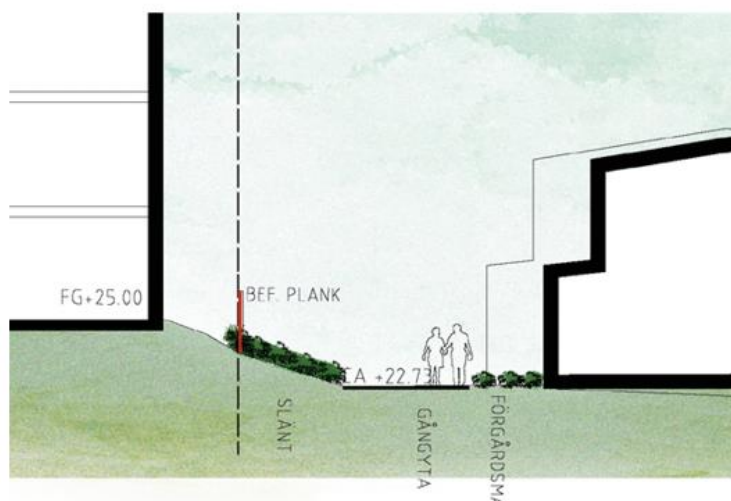
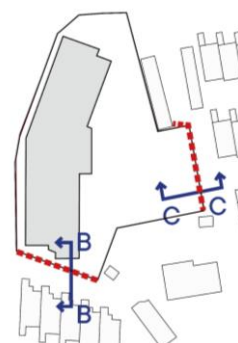
Stjärnan 24 har förmånsservitut för vatten- och avloppsledning inom Stjärnan 19, inskrivet 1997-04-16, lantmäteriets nummer 97/6011. Servitutet kommer fortsatt att gälla efter detaljplanens genomförande.



GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

I söder gränsar planområdet mot samfälligheten Stjärnan s:1, upplåten med gemensamhetsanläggningen Stjärnan ga:3 och förvaltd av Stjärnbackens samfällighetsförening. Ett plank uppfört i gränsen mot planområdet ingår i Stjärnan ga:3. Planket är avsett som insynsskydd och bullerskydd för radhusen mot det industriområde som planområdet har utgjorts av. Detaljplanen eller uppförandet av den nya bebyggelsen kommer inte att påverka planket.

Längs delar av fastighetsgränsen mellan planområdet och samfälligheten Stjärnan 25 finns staket och plank. Dessa kan inte med säkerhet bedömas tillhöra Stjärnan 24 eller samfälligheten, som är upplåten med gemensamhetsanläggning Stjärnan ga:5 förvaltd av Handelsträdgårdens samfällighetsförening. Ett anläggningsbeslut finns för ga:5 men det preciserar inte vilka staket som ingår. Bedömningen är att utförande av den nya bebyggelsen och gården kan genomföras utan att påverka planket. Innan genomförande ämnar byggherren att komma överens om en lösning för planket som fungerar för såväl den nya verksamheten och Handelsträdgårdens samfällighetsförening, liksom ger en fin gestaltning åt båda håll.



Figur 40 - sektion B-B till väster och sektion C-C till höger visar ungefärligt läge för befintliga plank nära fastighetsgräns. Planken är markerade i rött. Planbilden ovan visar utbredningen planken.

AVTALSFRÅGOR

Mellan kommunen och byggherren ska ett exploateringsavtal upprättas innan detaljplanen antas i enlighet med riktlinjer för exploateringsavtal antagna av kommunstyrelsen 2022-12-05, KS 2021–358. Exploateringsavtal ska godkännas av ett behörigt politiskt organ innan detaljplanen ska kunna antas.

Syfte med exploateringsavtalet är att uppnå ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen samt att reglera parternas ansvar och åtagande gentemot varandra.



EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Plankostnadsavtal har tecknats med Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB. Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB ska betala den faktiska kostnaden för planarbetet. Kommunen fakturerar löpande upparbetade kostnader.

Planens genomförande innebär inga kostnader för kommunen utifrån lagstiftning gällande rättighet/skyldighet att lösa in kvartersmark för allmänt ändamål, eftersom byggherren äger marken och har för avsikt att utföra exploatering enligt detaljplanen.

Inga kostnader belastar kommunen under genomförandet av planen. Detaljplanen innebär inte heller ökade kostnader för kommunen för drift och underhåll av allmän plats.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Detaljplanekostnader samt kostnader för utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande står med Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB för i enlighet med åtagande i plankostnadsavtal.

Byggherren står för förrättningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande.

Byggherren svarar för och bekostar all byggnation inom kvartersmark. Byggherren ansvarar för och bekostar projektering och utförande av de arbeten på allmän platsmark som krävs för anslutning av infart till gata. Projektering och utförande av arbeten på allmän platsmark ska utföras enligt kommunens tekniska handbok och godkännas av gatu- och parkenheten som förvaltar allmän platsmark. Byggherren ansvarar för och bekostar marksanering. Behövliga ledningsflyttar bekostar byggherren enligt överenskommelse med respektive ledningshavare. Byggherren betalar anslutningsavgifter till el, tele, fjärrvärme och VA enligt vid tidpunkten gällande taxa. Byggherren står för bygglovsavgift enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Byggherren svarar även för kommunens anställdas skäliga tid för arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och exploateringsavtalet.



MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Konsult och planförfattare för framtaget planförslag är Ylva af Kleen och Sofia Melin, arkitekt SAR/MSA, Strategisk Arkitektur.

Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet bestående av Solveig Lönnervall, planarkitekt, Tatiana Filatova, exploateringsingenjör, Per Öhgren, trafikingenjör, Pernilla Logren, projektledare gatu- och parkenheten, Erik L'Estrade, trafikstrateg, Daniela Nylander, bygglovshandläggare, Maria Resman, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Johanna Lind och Therese Hernvall VA-utredare NVAA och Terese Berggren, miljöplanerare och Isac Herlowsson, brandingenjör.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Solveig Lönnervall
Planarkitekt

Ylva af Kleen
Plankonsult