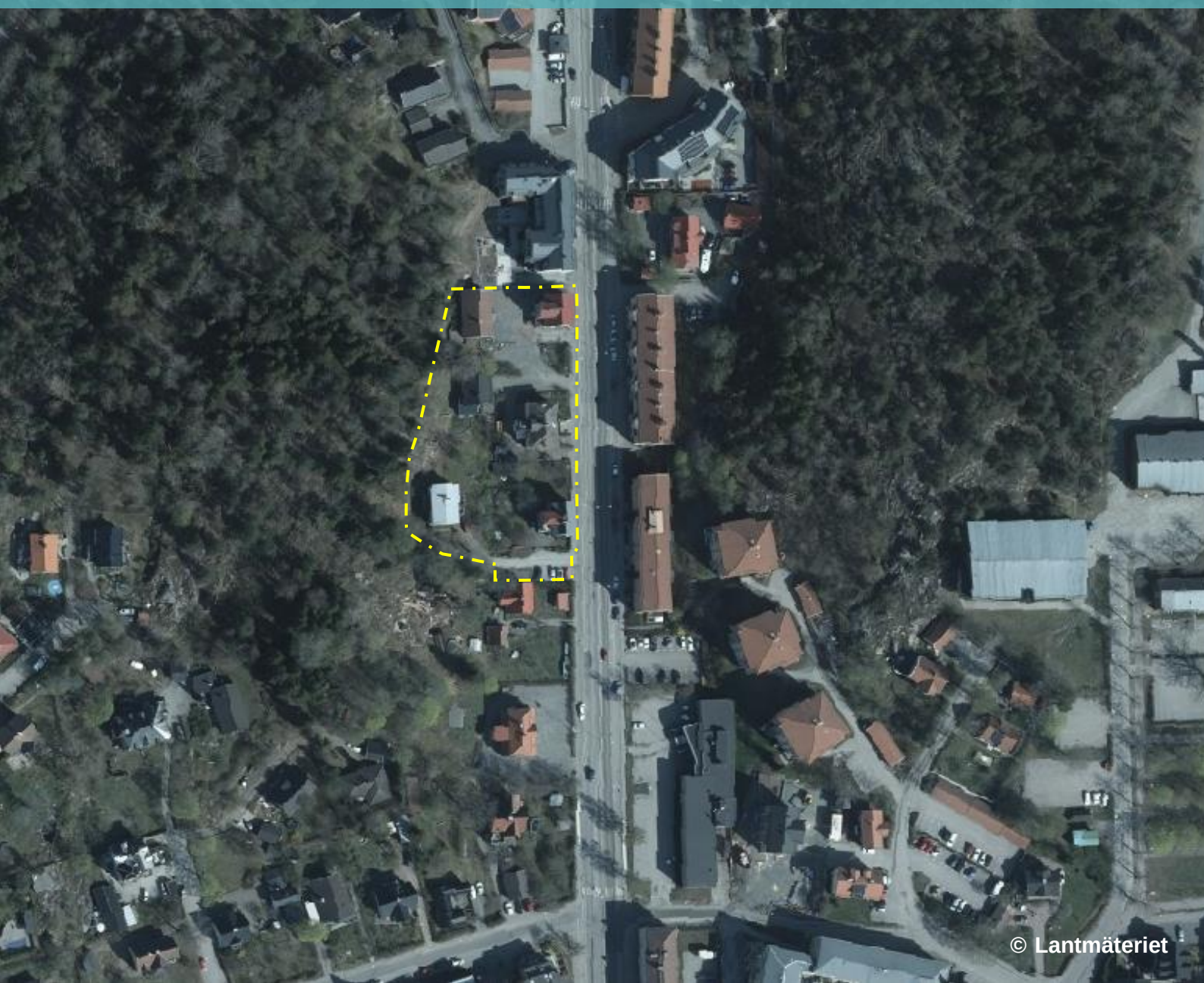


Detaljplan för fastigheterna Sparven 1-5 och del
av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2022-11-22

Ks 18-1601



© 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.

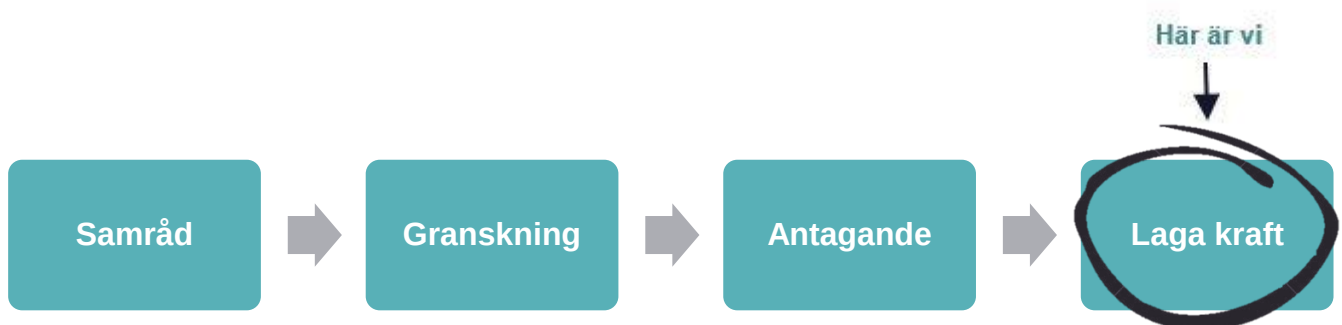
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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 ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-10-26

UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, ÅF-Infrastructure, 2020-10-08
- Grundvattenmätning, Trapezia, 2021-05-24
- Miljöteknisk markundersökning Sparven 3, 4 & 5, Trapezia, 2020-05-08
- Miljöteknisk riskbedömning Sparven 1 & 2, Trapezia, 2019-03-27
- PM Grönstruktur, WSP, 2021-06-03
- Solstudie, Arkipol, 2020-10-21
- Trafikbullerutredning, ACAD – international AB, 2021-03-08

Övriga dokument

- En naturvärdesinventering har tidigare gjorts i angränsande område
Naturvärdesinventering Norrtälje stad 2018 Inventeringsområde 32, Norra bergen, Ecocom, 2018-11-09.
- Grönstrukturstrategi för Norrtälje stad, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07
- Parkeringsstrategi för Norrtälje stad, antagen av kommunfullmäktige 2016-12-19

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet med Hanna Lindblom och Johan Spåre som projektledare.

I arbetet med framtagandet av denna detaljplan har följande personer medverkat: Isabell Eberkvist, Josefin Sundberg, Magdalena Nilsson, Lotta Lagergren, Oskar Rosell, Jan Hessel, Tatiana Filatova, Charlotte Köhler, Peter Sartorius, Per Öhgren, Svante Dagarsson, Malin Olofsson, Isac Herlowsson och Magnus Åhfeldt.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN, FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	7
PLATSEN.....	8
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	9
STÄLLNINGSTAGANDE	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
NATUR	10
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	17
FRIYTOR	24
GATOR OCH TRAFIK.....	25
HÄLSA OCH SÄKERHET	26
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	31
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	37
ANSVARSFÖRDELNING	37
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	38
MILJÖKONSEKVENSER	38
SOCIALA KONSEKVENSER.....	39
FASTIGHETSÄGARENS FRÅGOR.....	39
AVTALSFRÅGOR	40
EKONOMISKA KONSEKVENSER	41
KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	41



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva möjligheten att ersätta befintliga stadsvillor på fastigheterna Sparven 1-5 med flerbostadshus. Sammanlagt möjliggörs cirka 85 lägenheter fördelat på tre flerbostadshus i tre till fem våningar, med en gård som underbyggs med parkeringsgarage. Planförslaget möjliggör även för centrumverksamhet i entréplanet. Upplandsgatan (Tälje 3:1) planläggs som allmän gata.

Genomförandetiden för planen är satt till 5 år från den dag planen får laga kraft.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande i enligt med plan- och bygglagen (2010:900).

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger intill Roslagsgatan, cirka 500 meter norr om centrala Norrtälje och cirka 300 meter söder om Vätövägen. Området omfattar cirka 0,5 hektar mark.

I öster angränsar planområdet mot Roslagsgatan och på andra sidan den ligger kvarteret Göken med flerbostadshus uppförda i tre våningar. I söder angränsar planområdet mot fastigheterna Örnen 8 och 9 samt Tälje 2:205. Där finns äldre villabebyggelse uppförd i en till två våningar med inredd vindsvåning. I norr angränsar planområdet mot Sparven 6, bebyggd med flerbostadshus utifrån en detaljplan från 2013. I väster angränsar planområdet till parkskogen Norra bergen.



Planens lokalisering i Norrtälje stad.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen berör fastigheterna Sparven 1-5 och del av Tälje 3:1>1.

Sparven 1 och 2, ägs av Östhammarsbostäder AB,
Sparven 3 och 4, ägs av H-huset SBS AB,
Sparven 5, ägs av Casobo Utvecklings AB,
Samtliga bolag som innehas av ägare till fastigheterna Sparven 1-5 är dotterbolag till Credentia AB.

Del av Tälje 3:1>1, Upplandsgatan, ägs av Norrtälje kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som antogs av kommunfullmäktige den 9 december 2013, ska en nyproduktion av bostäder ske i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Norrtälje kommuns invånarantal ska öka från 57 000 till 77 000 år 2040. Norrtälje stad ska bidra till utvecklingen. För att nå kommunens mål om en ökad befolkning krävs en nyproduktion av bostäder.

Planförslaget ingår enligt markanvändningskartan från ÖP 2040 inom område för Bebyggda områden och inom fördjupad översiktsplan. Planförslaget bedöms överensstämma med målsättningar enligt Översiktsplanen för Norrtälje kommun.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

För området gäller den fördjupade översiktsplanen *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*, antagen av kommunfullmäktige 29 mars 2004. Enligt utvecklingsplanen ligger Sparven 1-5 inom ett område som är markerat som innerstadsområde. Innerstadsområdet ska utvecklas så att stadskärnan stärks och bidrar till att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter. Vidare ska området kring Roslagsgatan kompletteras med bostäder som gör att karaktären av innerstaden stärks. Roslagsgatan ges en tydligare utformning som stadsstråk och infart till stadskärnan och hamnområdet.



Utdrag ur *Utvecklingsplan för Norrtälje stad 2004-03-29* där planområdet omfattas av "Innerstad".

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Inkl. naturvårdsförordnanden, vattenskydd etc. Övriga gällande förordnanden, t ex 6:3 eller 4 PBL/6:19 ÄPBL/113 § BL eller 4:14 PBL/5:8 ÄPBL/110 § BL.



6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Fastigheterna är redan bebyggda och kommunen gör därför bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. MB behöver inte upprättas.

PLATSEN

Planområdet har använts för bostäder. Bebyggelsen har bestått av stadsvillor uppförda i två till fyra plan. Byggnaderna är omgivna av hårdgjorda ytor och trädgårdsvegetation.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Effekterna av planens genomförande bedöms som små eftersom fastigheterna redan är bebyggda och inte hyser några höga natur- eller kulturvärden. Planförslaget bedöms vara i linje med gällande översiktsplan och andra kommunala och nationella riktlinjer, lagar och förordningar.

Från kommunens undersökning om betydande miljöpåverkan har följande påverkan på miljö och människors hälsa av planens genomförande lyfts fram:

- Genomförandet av föreslagna dagvattenanläggningar i dagvattenutredningen bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för recipienten kan uppnås. Åtgärder för dagvatten förankras i planhandlingarna.
- Trafiken i området ökar marginellt och påverkan på luftkvalitet och buller från trafik kommer inte vara betydande. Att bebyggelse uppförs i ett centrumnära läge med goda kollektivförbindelser samt tillgång till befintlig gatu- och cykelstruktur har potential att minska klimatpåverkan.
- Visuellt kontakt med Norra bergen minskar då planförslaget möjliggör för en bebyggelse om fyra till fem våningar vid Roslagsgatan. Flerbostadshusen ska anpassas i läge och skala till terräng och de redan bebyggda delarna av Roslagsgatan samt Upplandsgatan. Med föreslagen bebyggelse kommer området upplevas som en sammanhängande del av Roslagsgatan och en förlängning av Norrtälje stads kärna.
- Området innehåller ingen naturmiljö men angränsar till Norra Bergen och ingår i en grönstruktur. För att bibehålla grönstrukturens samband bevaras ett släpp till Norra bergen mellan fastigheterna. Syftet med att bevara släppet är att bidra till att stärka stråket för djur och växter samt att stärka bandet mellan Norra bergen och den visuella kontakten med Norra bergen, från gatan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan bifogas planhandlingarna.



FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens tredje, fjärde och femte kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten, riksintressen och miljökvalitetsnormer.

Enligt miljöbalken 3 kap. 1§ MB ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Eftersom planförslaget innebär en ökad byggrätt på en redan ianspråktagen fastighet i ett område med stor efterfrågan på bostäder bedöms planförslaget vara i enlighet med MB.

Planen berör inte något område av riksintresse.

Miljökvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

Planområdet berör miljökvalitetsnormer för vatten, recipienten Norrtäljeviken (SE594670-185500), som är en vattenförekomst enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Recipienten har klassats med miljökvalitetsnormen (MKN) Måttlig ekologiska statusen (klassad 2019-06-20) och den kemiska statusen som "uppnår ej god" (klassad 2020-03-27). Bedömningen är att god ekologisk status inte kommer uppnås till år 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från Utsjön. Åtgärder för Norrtäljeviken behöver genomföras till år 2021 för att god ekologisk status skall kunna nås till 2027. Klassningen av den kemiska statusen som uppnår ej god baseras på att gränsvärdena för ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), Kvikksilver (Hg) och polybromerade difenyltettrar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Planförslaget bedöms inte bidra på ett negativt sätt till att någon av miljökvalitetsnormerna (MKN) överskrider i närområdets recipient. Enligt dagvattenutredningen (ÅF-Infrastructure, 2020-03-25) som gjorts för planförslaget är bedömningen att mängden av näringsämnen (fosfor och kväve) reduceras med 20-30 % efter föreslagna dagvattenlösningar jämfört med dagens situation. Mängden och koncentrationer för alla ämnen minskar jämfört med dagens nivå, vilket bedöms positivt med avseende på recipientens status och dess miljökvalitetsnormer. Fördröjningsvolymen för dagvatten som behövs enligt Norrtälje kommuns dagvattenpolicy finns inom planområdet.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för luft överskrider. Den tillkommande trafiken är marginell, påverkan på luftkvalitet och buller från trafik kommer inte att vara nämnvärd.

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm och gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. Även i mindre kommuner, som Norrtälje kommun, ska strävan efter att begränsa buller. Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrider, se vidare avsnitt *Buller*.



STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34§ eller miljöbalken 6 kap. 11§ att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet ligger i ett landskap med sluttande terräng vid Roslagsgatan som är belägen i en smal sänka. Baksidorna av fastigheterna Sparven 1-5 angränsar direkt till naturmark. Marken sluttar brant i väst upp mot Norra bergen med en sluttning bestående av gles blandskogsvegetation samt en del gräs. Sluttningen är delvis bergbunden, med en blandning av fyllnadsmassor, matjord, lera samt silt. Fastigheterna Sparven 1-3 har trädgårdsvegetation samt en del hårdgjorda ytor med grus för uppfart samt parkering. Sparven 4-5 har större andel hårdgjord yta i form av asfalterad gårdsplan med parkering.

Planförslaget innebär en ändring av markanvändning så att en del trädgårdsvegetation omvandlas till bebyggelse samt att en del av de hårdgjorda gårdsplanerna omvandlas till grönytor. De nya byggnaderna och större delen av gårdarna underbyggs med ett gemensamt parkeringsgarage. I och med genomförandet kommer en större del av bostadsgården tillgängliggöras med uteplatser och gångstig. Höjdskillnaderna inom planområdet kommer att påverkas av att bostadsgården underbyggs med garage.

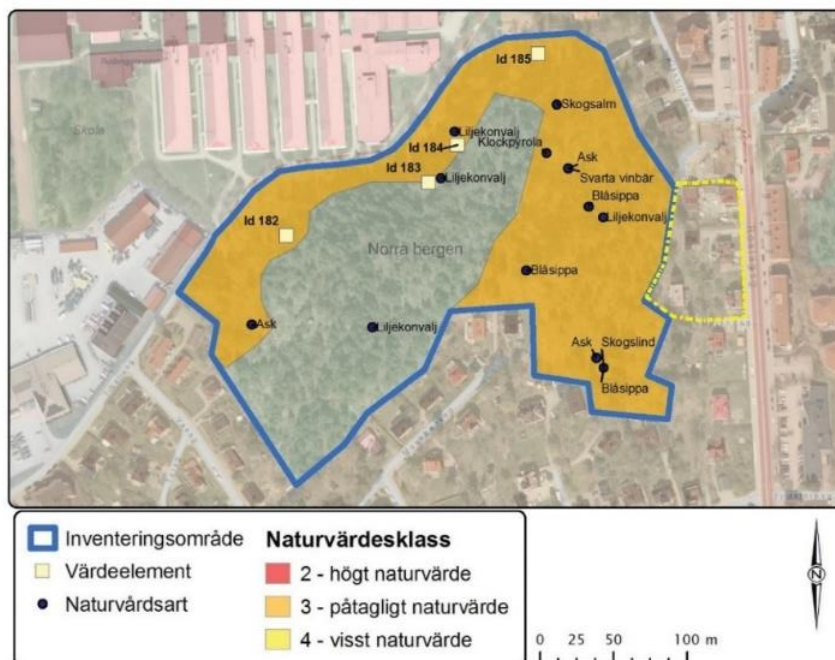
I det nya förslaget kommer växtbäddar tillföras bostadsgården och möjlighet för odling kommer att finnas för de boende. Bostadsgården ovanför parkeringsgaraget, kommer att förses med gräsytor, buskar och träd. Topografin kommer att behöva anpassas inom planområdet för att uppnå kraven om tillgänglighet och avrinning. För att minimera markingrepp och anpassa planen till rådande terrängförhållanden kommer de nya flerbostadshusen att förläggas i huvudsak längs med Roslagsgatan. Placering av flerbostadshusen regleras med planbestämmelsen: *Byggnad ska placeras med fasader i användningsgräns mot gata.* [p1].



Slänt med vegetation samt berg i dagen i gränsen mellan Sparven 5 och Sparven 6. Foto: Norrtälje kommun 2020.

NATURVÄRDEN

Naturvärden finns i anslutning till fastigheterna, främst i slänten i den västra delen av planområdet. Norra bergen är utpekad i *Grönstrukturstrategi för Norrtälje stad* (2016-11-07) som parkskog och utgör en del av ett utpekad grönstråk (Färnaskogen - Tallhöjden - Norra bergen - Bältartorp - Pinnskogen - Rövarberget). Stråken ska enligt *Norrtälje Grönstrukturstrategi* tillgängliggöras och förutsättningar för växter och djurs spridning ska förbättras. Norra bergen klassas som naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde enligt Naturvärdesinventering Norrtälje stad (Ecocom, 2018). Enligt naturvärdesinventeringen ska hänsyn tas till gamla tallar, förekomst av talticka samt värdelement som hålträd och lodytor vid exploatering.



Bilaga från naturvärdesinventeringen som visar inventeringsområdet för Norra Bergen som angränsar till planområdet i väster. Planområdet är markerat med gul streckad linje.

Källa: Ecocom 2018



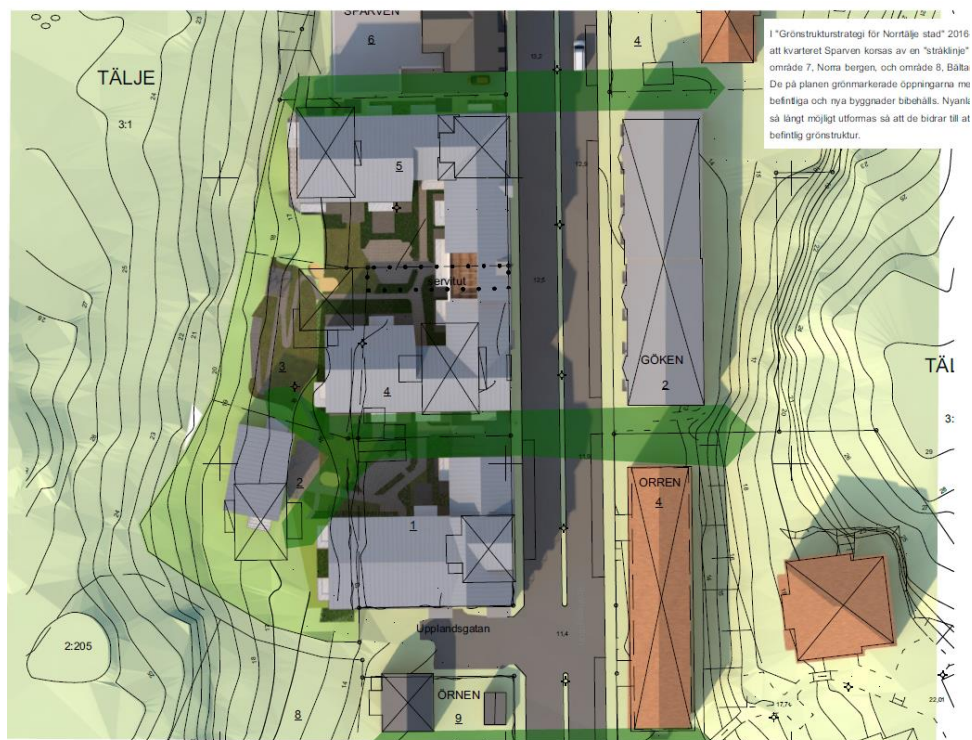
Slänten kommer att påverkas när fastigheterna bebyggs och garaget uppförs under mark. Den nya gaveln till Sparven 1-5 kommer att sträcka sig lika långt in i slänten som de befintliga stadsvillorna som finns på Sparven 2 och 5 idag. Eftersom inte hela området bebyggs kommer en del grönska att finnas kvar. Planbestämmelser begränsar ingrepp i slänten. Marken längst upp i slänten förses med bestämmelse för prickmark: *Marken får inte förses med byggnad*. Övriga gården förses med plusmark: *Endast utkragande byggnadsdelar samt växthus om totalt 15 kvm BYA med högsta nockhöjd på 3,0 meter får placeras*. För att begränsa ingrepp i slänten i väst begränsas hur långt marken får underbyggas med garage genom planbestämmelsen: *Marken får inte underbyggas [b₁]*. Mellan fastigheterna Sparven 3-4 och Sparven 1-2 finns ett släpp till Norra bergen, Släppet är en förlängning av släppet mellan Göken 2 och Orren 4 öster om Roslagsgatan. I Grönstrukturstrategi för Norrtälje stad (2016-11-07) framhålls vikten av att stärka grönstrukturens samband. Släppet behöver behålla sin funktion som spridningskorridor för växt och djur. Idag finns befintliga träd på platsen som kommer att tas bort. För att behålla spridningskorridorens funktion behöver plantering anpassas och kompletteras med fler träd/buskar som gynnar spridningskorridorer för växter och djur. Nedanstående rekommendationer har tagits fram för planområdet:

Det centrala stråket:

Stråket är smalt och här föreslås en sammanhängande plantering av vegetation i flera skikt, på marken, buskar, träd och annan vertikal grönska. Träd kan endast planteras där marken inte är underbyggd. Buskar och om möjligt små träd (exv. häggmispel, prydnadsapel, mindre körsbärsträd, hassel) planteras längs stråket även där det är underbyggt. Lokalt förekommande blommande och bärande växter används. Om möjligt placeras en pergola eller annan ställning som förses med vertikal grönska längs med stråkets södra sida. Muren och trappan utgör en tydlig barriär i stråket för småvilt. Möjligheten utnyttja lodytan för mossor mm kan utredas i fortsatt arbete. Kanske kan dagvatten nyttjas på något sätt.

Det norra stråket:

Det norra stråket utgörs av en smal planteringsyta längs med fasaden delvis under balkonger. All yta som är möjlig planteras med skuggväxter i flera skikt. Klätterväxter får klättra upp på vajrar vid balkongerna för att tillskapa vertikal grönska och stärka spridningsvägen. Exempel på arter är hassel, skogstry, måbär, svarta vinbär, skogsfryle, häggmispel. Ett litet träd exempelvis rönn kan planteras invid gaveln mot Roslagsgatan. Närmast slänten kan planteras sälg, tall eller skogslind.



Situationsplan Sparven 1-5. Stråklinjer markerade i grönt. Arkipol, 2020-07-14. Källa: Credentia 2020.

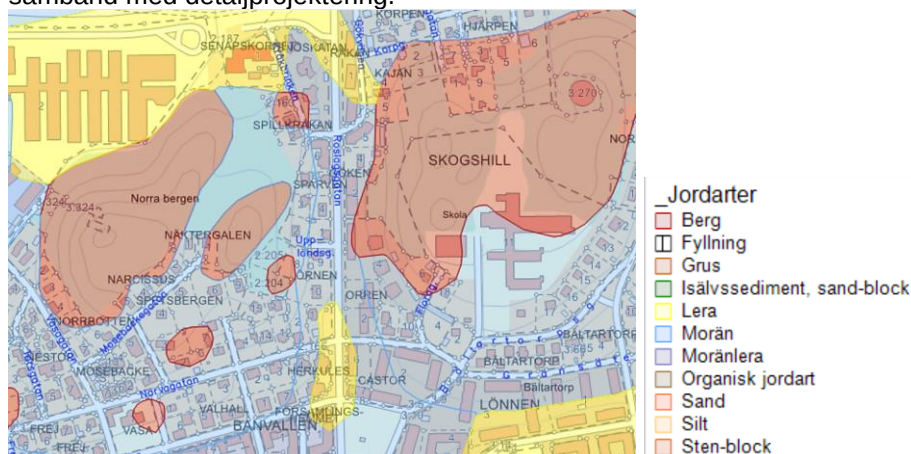


Illustration över förslag på grönstruktur för att stärka grönstråket. Källa: WSP 2021.



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

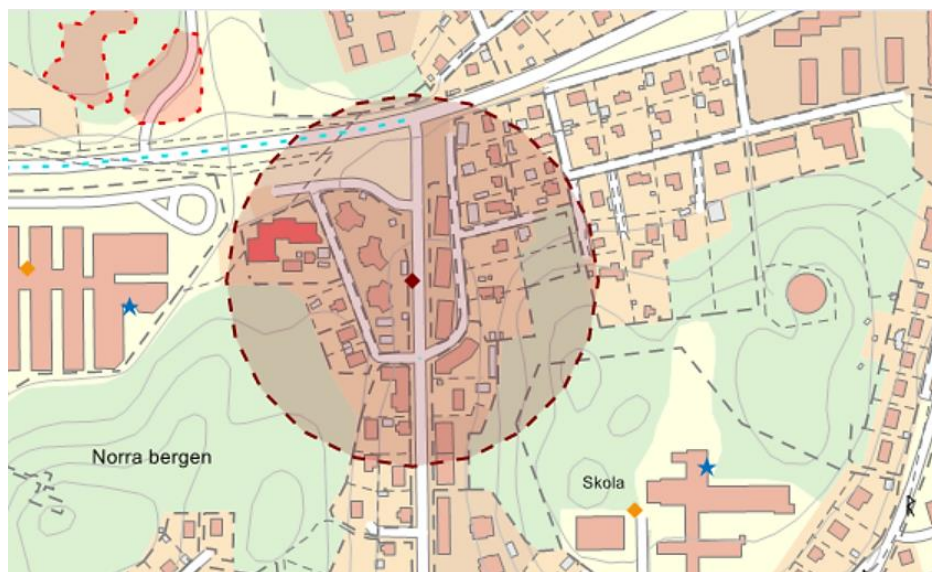
Planområdets markyta stiger mot väster från Roslagsgatans nivå, liggande mellan + 11,5 och + 13, till ca +22 i den västra delen. Jorden inom planområdet består enligt utförd miljöteknisk markundersökning överst av allehanda fyllningar ned till 0 – 1 meters djup. Jorden därunder består enligt SGU:s jordartskarta av sandig och lerig morän. Totala jorddjupet ned till berg varierar enligt SGU:s jorddjupskarta mellan ca 1 – 3 m. I slänten mot väster går berget i upp dagen. En geoteknisk undersökning, som underlag för projektering, planeras bli utförd av exploitören i samband med detaljprojektering.



Översiktskarta som visar de geotekniska förhållandena inom planområdet. Källa SGU 2020.

FÖRORENAD MARK

Fastigheterna har tidigare använts för bostadsändamål och företagsverksamhet. I närheten av planområdet har det tidigare legat en handelsträdgård. Ett uppskattat influensområde från denna sträcker sig in över den nordöstra delen av planområdet.



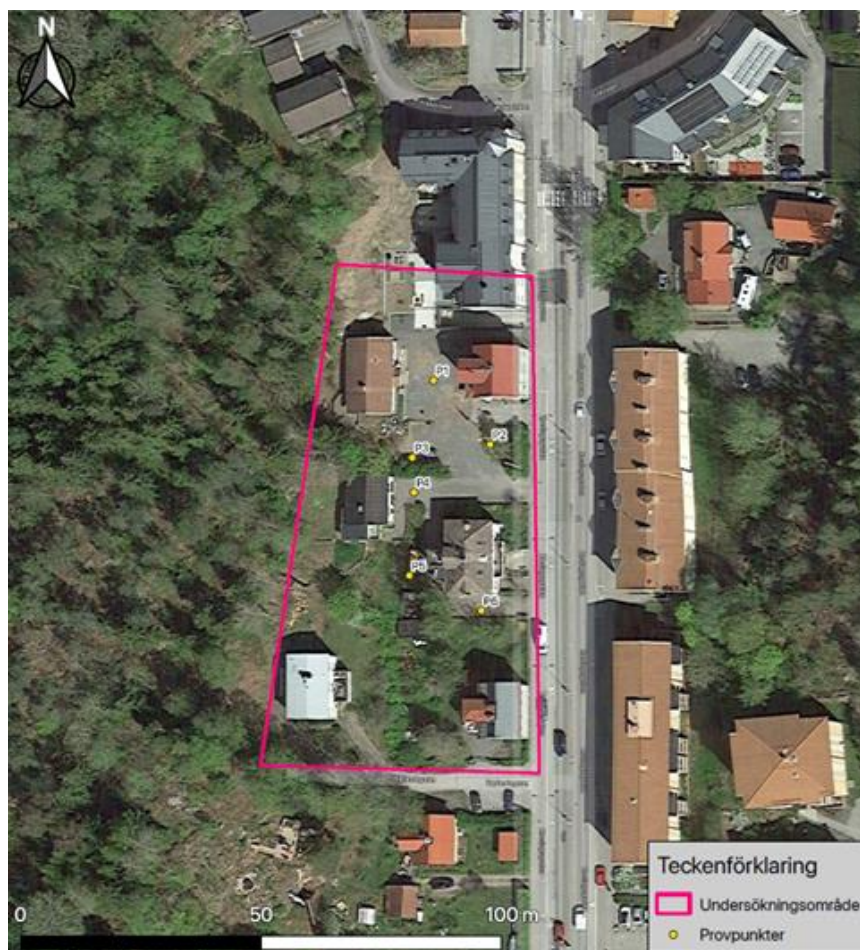
Kartan visar föroreningskällor som har funnits (handelsträdgård) och dess uppskattade influensområde på 150 meter.



En miljöteknisk markundersökning har utförts för fastigheterna Sparven 3-5 (TRAPEZIA, 2020-05-08). Prover för analys togs från totalt sex punkter från olika delar av fastigheterna. Delar av undersökningsområdet har bedömts bestå av jungfruliga massor (matjord respektive avbaningsmassor). Från dessa områden har ytligt material samlats in men bedömts ej påverkat varpå det inte analyserades på laboratorium. Marken under befintliga byggnader har inte undersökts.

Analysresultaten visade på låga föroreningshalter inom undersökningsområdet. Alla provtagna massor uppvisar halter under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) och marken bedöms därmed vara lämplig för bostadsändamål. I den miljötekniska undersökningen framgår att massor från området kan återanvändas i liknande projekt (i samråd med tillsynsmyndigheten), tas om hand på en anläggning som hanterar KM-massor alternativt på en deponi som hanterar inert avfall.

Föroreningarnas farlighet bedöms vara låg och inte kunna medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Vid en eventuell schaktning i ej undersökta områden kan det finnas behov av kompletterande provtagning.



Provtagningspunkter P1-P6. Källa: Trapezia 2020.



En miljöteknisk riskbedömning (Trapezia 2019-03-27) har utförts för fastigheterna Sparven 1-2. Sparven 1-2 består liksom Sparven 3-5 av enstaka bostadshus med tillhörande trädgård och antas bestå av samma jungfruliga massor. Baserat på bakgrundsinformation och tidigare undersökningar av grannfastigheter bedöms att området bör betraktas som riskklass 4, där spridningsförutsättningarna och föroreningarnas farlighet är låg. Ingen miljöteknisk undersökning bedöms som nödvändig, jordmassorna inom området bedöms som fria från föroreningar. Samma klassificering bedöms kunna appliceras på massor från fastigheterna Sparven 1-2 som på massor från Sparven 3-5.



Riskbedömningsområde (Sparven 1-2) i gul markering och provtaget område (Sparven 3-5) i grön markering. Källa: Trapezia 2020.

Utifrån de miljötekniska utredningarna bedöms marken inom planområdet som lämplig för bostadsändamål utifrån föroreningssperspektiv.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattnet har undersökts för fastigheterna Sparven 1-5. I utredningen görs bedömningen att det är troligt att det finns relativt god grundvattentillströmning inom området. Vid kommande schaktarbete kommer ytligt grundvatten troligen



behövas pumpas för att inte schaktområdet ska fyllas med vatten. Grundvattennivåerna bör förhålla sig till topografin.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturmiljölagen och länsstyrelsen ska underrättas.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget mycket centralt med närhet till Norrtäljes stadskärna. Fastigheterna Sparven 1-5 är idag bebyggda med sex stadsvillor i ett till tre plan. Planområdet gränsar i söder till villabebyggelse i en till två våningar, i norr till ett flerbostadshus i fyra våningar och i öster till Roslagsgatan och flerbostadshus i tre till fyra våningar inom kvarteren Orren och Göken. Längs med Roslagsgatan finns både flerbostadshus och villor uppförda i två till fyra våningar. Flerbostadshusen är uppförda i lamellform. Byggnaderna som finns på fastigheterna idag är uppförda i puts och trä. Längs med Roslagsgatans norra del finns ett fåtal balkonger som utkragande element ut mot gatan, med ett djup om 1-1,5 meter. Det förekommer både enstaka sadeltak och mansardtak längs med Roslagsgatans norra del. Byggnaderna på fastigheterna Sparven 1-5 är omgivna av trädgårdsvegetation men med en stor andel hårdgjord yta belagd med grus. Planområdet har sin front mot Roslagsgatan samt Upplandsgatan. I väster gränsar fastigheterna till parkskogen, Norra bergen.



Flygbild som visar befintlig bebyggelse. Planområdet markerat i rött. Källa: Norrtälje kommun.



Befintlig bebyggelse Sparven 5. Foto: Norrtälje kommun 2019. Källa: Norrtälje kommun 2019.



Befintlig bebyggelse Sparven 4. Foto: Norrtälje kommun 2019. Källa: Norrtälje kommun



Befintlig bebyggelse Sparven 3. Foto: Norrtälje kommun 2019.



Befintlig bebyggelse Sparven 2. Foto: Norrtälje kommun 2020.



Befintlig bebyggelse Sparven 1. Foto: Norrtälje kommun 2020.

KULTURMILJÖ

Planområdet ligger utanför riksintresset för kulturmiljö som Norrtälje stadskärna omfattas av. Inom planområdet finns inga identifierade kulturhistoriska värden. Innerstadsområdena, som Sparven 1-5 tillhör, ska enligt *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* (2004-03-29) utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan.

BYGGELSEFÖRSLAGET

Planens huvudsakliga användning regleras på plankartan med [B] *Bostäder*. Flerbostadshusen förväntas inrymma cirka 85 lägenheter. För att möjliggöra verksamheter i byggnadernas bottenvåningar regleras även plankartan med en bestämmelse: *Centrumverksamhet får endast inrymmas i entréplan* [C].

I hörnläget mot Roslagsgatan och Upplandsgatan används planbestämmelse: *Längs entréplan mot Roslagsgatan ska sammanlagt minst 110 kvm BTA anordnas för centrumverksamhet* [f₁]. Syftet är att stärka Roslagsgatans karaktär som stadsgata med liv och rörelse och service. Mot Roslagsgatan planerar byggherren även lokaler för enklare funktioner så som gym, cykelverkstad samt tvättstuga för de boende. Fönster i bottenplan varierar för att bidra till en variation längs med gatufasaden.

Planområdet är beläget i en sluttning där höjdskillnaderna är stora. Landskapsbilden kommer att förändras då förslaget möjliggör för en bebyggelse om fyra till fem våningar vid Roslagsgatan. Den visuella kontakten med Norra bergen minskar då villabebyggelse ersätts med flerbostadshus som uppförs i tre till fem våningar. Genom släppet mellan kvarteret Sparven 2 och kvarteret Sparven 3



ges möjlighet till visuell kontakt med Norra bergen. Flerbostadshusen ska anpassas i läge och skala till terräng och de redan bebyggda delarna av Roslagsgatan samt Upplandsgatan. Med föreslagen bebyggelse kommer området kring Roslagsgatan upplevas som en sammanhängande del av Roslagsgatan och en förlängning av Norrtälje stadskärna.



*Gatuvy från söder, Roslagsgatan. Centrumverksamhet inrymd i entréplan.
Arkipol. Källa: Credentia 2021.*



Situationsplan över planförslaget med de nya byggnaderna, Arkipol. Källa; Credentia 2020.



Roslagsgatans karaktär är brokig med både flerbostadshus uppförda i fyra våningar och villabebyggelse i ett plan med inredd vind i gaturummet detta medför att en anpassning behöver göras till befintlig bebyggelse på platsen samtidigt som Roslagsgatan utvecklas till en stadsmässig gata. För att ge fasaden ett varierat intryck och bidra till den mänskliga skalan bryts fasaden upp i en vertikal indelning. Genom att bebyggelsen delas upp i olika sektioner med olika kulörer och olika takfotshöjd kan en anpassning ske till befintlig bebyggelse. I aktuellt förslag föreslås fasaderna vara putsade i olika kulörer. I planförslaget regleras bebyggelsens *högsta nockhöjd i + x meter över angivet nollplan*.



Gatufasad som visar befintlig bebyggelse (Sparven 6) och det nya förslaget, Arkipol. Källa; Credentia 2020.

Minsta frihöjd över allmän gång- och cykelbana är 3,2 meter under utkragande byggnadsdel. Denna frihöjd är reglerade med planbestämmelser på plankartan. Detta med hänsyn till trafik, säkerhet och skötsel. En del av planområdet mot Roslagsgatan och Upplandsgatan planläggs som gata. Det regleras med [GATA] samt [GATA₁] i plankartan.

I gatuplan mot Roslagsgatan-Upplandsgatan kommer planbestämmelserna att innebära en hörnavskärning i bottenplan för att medge god sikt i korsningen. Hörnavskärningen regleras med en dubbel användningsbestämmelse, [GATA₁] och [(B₁)], *Bostäder minst 3,2 meter över GATA₁* för att möjliggöra för en tredimensionell fastighetsbildning. Bostadsändamål regleras till minst 3,2 meter över allmän gång- och cykelbana.

Balkong och burspråk samt andra byggnadsdelar får kraga ut maximalt 0,7 meter från fasadliv längs med Roslagsgatan. Det regleras med [f₂] samt [(f₂)] på plankartan. *Balkong får kraga ut maximalt 2 meter från fasadliv längs med Upplandsgatan*. Det regleras med [f₃] samt [(f₃)] på plankartan. *Inglasning av balkonger ska vidtas i den omfattning som krävs för att klara riktvärdena för ljudnivåer vid fasad*. Det regleras med [f₄] samt [(f₄)] på plankartan. Inglasning ska ske enhetligt med profillösa glas. Inglasningen ska underordna sig byggnadens och balkongens ursprungliga gestaltning.

För att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller uppfylls, regleras en planbestämmelse för skydd mot störningar i plankartan: *Bullerskyddsåtgärder ska vidtas i den omfattning som krävs så att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasad uppnås i enlighet med gällande trafikbullerförordning*. För lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad så att riktvärdena i gällande trafikbullerförordningen. Det



regleras med [f₅] samt [(f₅)]. För att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller i *trafikbullerförordningen* (SF 2015:216, SFS 2017:359) uppfylls för enkelsidiga lägenheter regleras plankartan med planbestämmelsen: *Enkelsidiga lägenheter ska högst vara 35 kvm så att riktvärdena i gällande trafikbullerförordning uppnås*. Det regleras med [v₁] samt [(v₁)].



Vy mot sydväst. På högra sidan börjar grannfastigheten Sparven 6. Källa; Credentia 2020.

Parkering anläggs i ett gemensamt garage under mark för att tillgodose parkeringsbehovet för boende och besökare. För tydlighetens skull används planbestämmelsen: *Marken får underbyggas [b₂] och Marken får inte underbyggas [b₁] på den mark som ska få underbyggas, respektive inte ska få underbyggas*. Dessa planbestämmelser tillsammans med prickmark: *Marken får inte förses med byggnad* syftar till att skydda från ingrepp i slänten i anslutning till naturmarken Norra Bergen i väster.

För att skapa en trygg trafiklösning för cyklister, fotgängare och bilister kommer planen reglera med planbestämmelsen *Utfartsförbud* att in- och utfarter till parkeringsgaraget placeras längs Upplandsgatan. För att uppnå trafiksäkerhet för cyklister och gångtrafikanter används planbestämmelsen: *Portar och dörrar får inte inkräkta på allmän platsmark. Gäller inte dörrar som enbart används som utrymningsdörrar från lokaler*. För att bidra till en tydlig gräns mellan det offentliga rummet och kvartersmarken används planbestämmelsen: *Byggnad ska placeras med fasader i användningsgräns mot Roslagsgatan och Upplandsgatan [p₁]*. För att uppnå höjdvariation används planbestämmelse för högsta nockhöjd över angivet nollplan.

Utemiljö

Gården för Sparven 3-5 kommer att vara kringbyggd på tre sidor och öppna upp sig mot väster. Genom en portik finns även tillgång till bostadsmiljön för Sparven 1-2, i nord-sydlig riktning. Flerbostadshusen formar två gemensamma innergårdar som skärmar av mot den trafikerade Roslagsgatan och öppnar upp mot naturmarken Norra bergen i väster. Släppet mellan Sparven 3-5 och Sparven 1-2

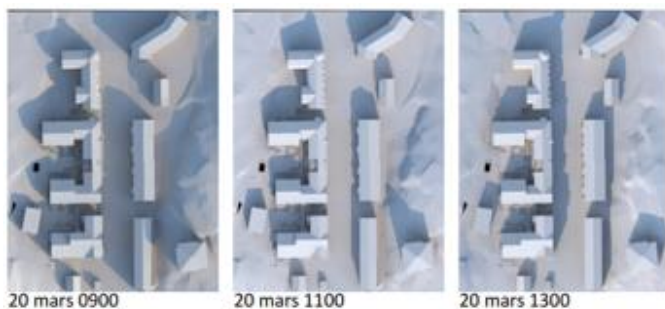


har syftet att bidra till att stärka grönstråket för djur och växter samt att stärka bandet mellan Norra bergen och den visuella kontakten med Norra bergen, från gatan. Bostadsgårdarna ansluter till naturmarken i väster och går från att ha en strikt utformning till att närmare slänten övergå till mer naturlig vegetation. Flerbostadshuset på Sparven 4-5 planeras ha fyra entréer ut mot bostadsgården. Sparven 2 planeras ha en entré ut mot den gemensamma bostadsgården. Gemensamma uteplatser placeras så att de blir tillgängliga för alla boende.

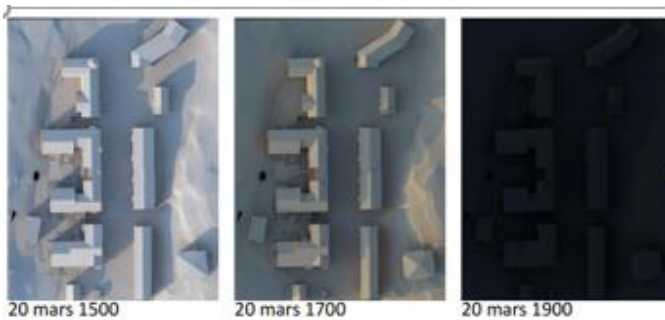
Längs planområdets norra sida finns en gångyta som nyttjas av boende på Sparven 6 som passage till sin gård. Fastighetsägaren till Sparven 1-5 har för avsikt att fortsätta tillåta denna passage.

LJUSSTUDIER

En solstudie har genomförts som visar solljuset på gården. Nedan redovisad, resultat vid vår- och höstdagjämning samt vid midsommartid.



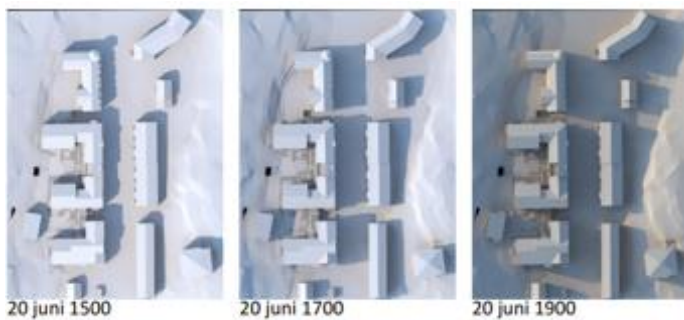
Ljusförhållanden under vårdagjämning. Källa: Credentia 2020.



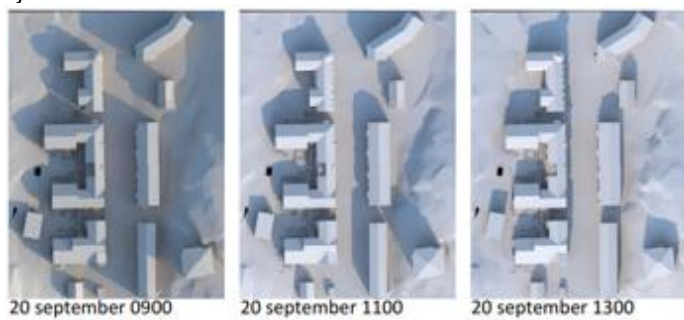
Ljusförhållanden under vårdagjämning. Källa: Credentia 2020.



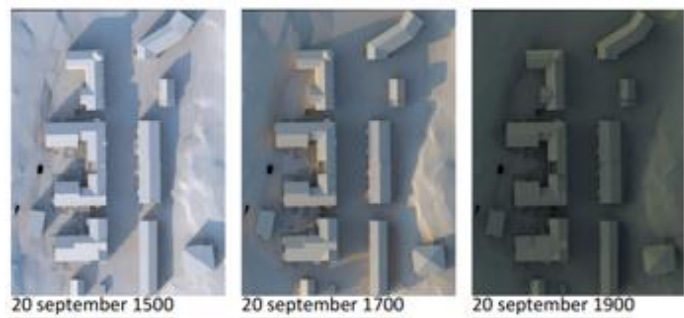
Ljusförhållanden under sommarsolstånd. Källa: Credentia 2020.



Ljuförhållanden under sommarsolstånd. Källa: Credentia 2020.



Ljuförhållanden under höstdagjämning. Källa: Credentia 2020.



Ljuförhållanden under höstdagjämning. Källa: Credentia 2020.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Idag är marken bebyggd med villabebyggelse och tillhörande villaträdgårdar. Närmaste allmänna lekplats är Roslagsparken cirka 300 meter från planområdet. Däremot finns större sammanhängande skogs- och naturmark i direkt anslutning till planområdet i väst.

I planförslaget är bostadsgården separerad från trafiken genom bebyggelsens placering. På kvartersmarken ger planen utrymme för friytor där det planeras en plats för lek och tre gemensamma uteplatser på innergårdarna.



och förses med trottoar och körfält. Kommunen kommer att vara huvudman för Upplandsgatan. På gatumark på Upplandsgatan placeras en planbestämmelse: *Markens höjd över angivet nollplan*. Höjden stämmer överens med förprojekteringen och syftar till att säkerställa möjligheten att utföra bebyggelsen utifrån det framtagna bebyggelseförslaget. *Minsta frihöjd över allmän gång- och cykelbana är 3,2 meter under utkragande byggnadsdel*. Denna frihöjd är reglerade med planbestämmelser på plankartan. Detta med hänsyn till trafik, säkerhet och skötsel.

Fastigheternas sophantering sker från Roslagsgatan då Upplandsgatan saknar vändplan.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Öster om fastigheterna löper Roslagsgatan med trottoar för gångtrafikanter samt en cykelbana för cyklister. Med sitt stadsnära läge är möjligheterna att cykla och gå goda. Planförslaget innebär inte några större förändringar för gång- och cykeltrafiken.

TRAFIK

Sparven 1-5 är belägen mycket centralt med närhet till Norrtäljes stadskärna och Norrtälje busstorg. Närmaste busshållplats ligger cirka 170 meter från planområdet och Norrtälje busstation ligger omkring 750 meter från planområdet, vilket ger goda möjligheter till kollektivtrafik. Från Norrtälje busstation finns mycket bra förbindelser för kollektivtrafik till Stockholm, Uppsala och resten av Roslagen. Biltrafiken till Sparven 1-5 kopplas från Roslagsgatan till Upplandsgatan. Vägprognos för Roslagsgatan för år 2040 räknas till över 10 000 fordon/årsmedeldygn. Efter genomförandet av planen förväntas en ökad trafik ske till planområdet då detaljplanen möjliggör för cirka 85 lägenheter.

PARKERING

Krav på parkering ska följa gällande *Parkeringsstrategi för Norrtälje stad*, antagen av kommunfullmäktige 2016-12-19. Bilparkeringsplatser för de boende och besökare kommer att anordnas i garage under mark som angörs via en ramp från Upplandsgatan. Enligt parkeringsstrategin tillhör fastigheterna Sparven 1-5 zon 1. Beräkning av parkeringstal är gjord utifrån det aktuella bebyggelseförslaget. Utifrån detta skulle ca 59 bilparkeringsplatser och 140 cykelparkeringsplatser krävas. Exploatören avser att uppnå villkoren för reducerade parkeringstal genom att använda mobilitetstjänster. Målsättningen är att få reducera antalet bilparkeringsplatser med 15 % genom bl.a. skapa en bilpool och en cykelpool. Ett avtal med kommunen är nödvändigt för att kunna få nyttja reducerade parkeringstal.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

För fastigheterna har en trafikbullerutredning utförts (Sparven 3-5, ACAD, 2019-12-05). Kompletterad, Sparven 1-5, 2020-03-19). Aktuell väg för trafikbullerutredningen är Roslagsgatan. Uppgifter om trafikmängder samt andel tung trafik längs vägar i anslutning till Sparven 1-5 har erhållits från Norrtälje kommun. Uppgifterna är en prognos för år 2040. Skyltad hastighet är i nuläget på



Roslagsgatan 50 km/h. I tabell 1 listats de trafikförutsättningar som bullerberäkningen baserats på. En prognos om trafikmängd för Roslagsgatans trafikflöde på uppemot 10 612 fordon per årsmedeldygn redovisas.

Vägtrafikprognos för år 2040			
Väg	Fordon/årsmedeldygn	Andel tung trafik [%]	Hastighet [km/h]
Vätövägen	15 180	6,3	50
Roslagsgatan	10 612	5,6	50
Gökvägen	446	0	50
Kråkbrinken	1 476	0	50
Upplandsgatan	200	0	30

Trafikmängder för vägtrafik. Källa: Norrtälje kommun.

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt förordningen (2015:216), gäller för bostadsbebyggelse och bör inte överskridas:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dB(A) maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.



Planförslaget

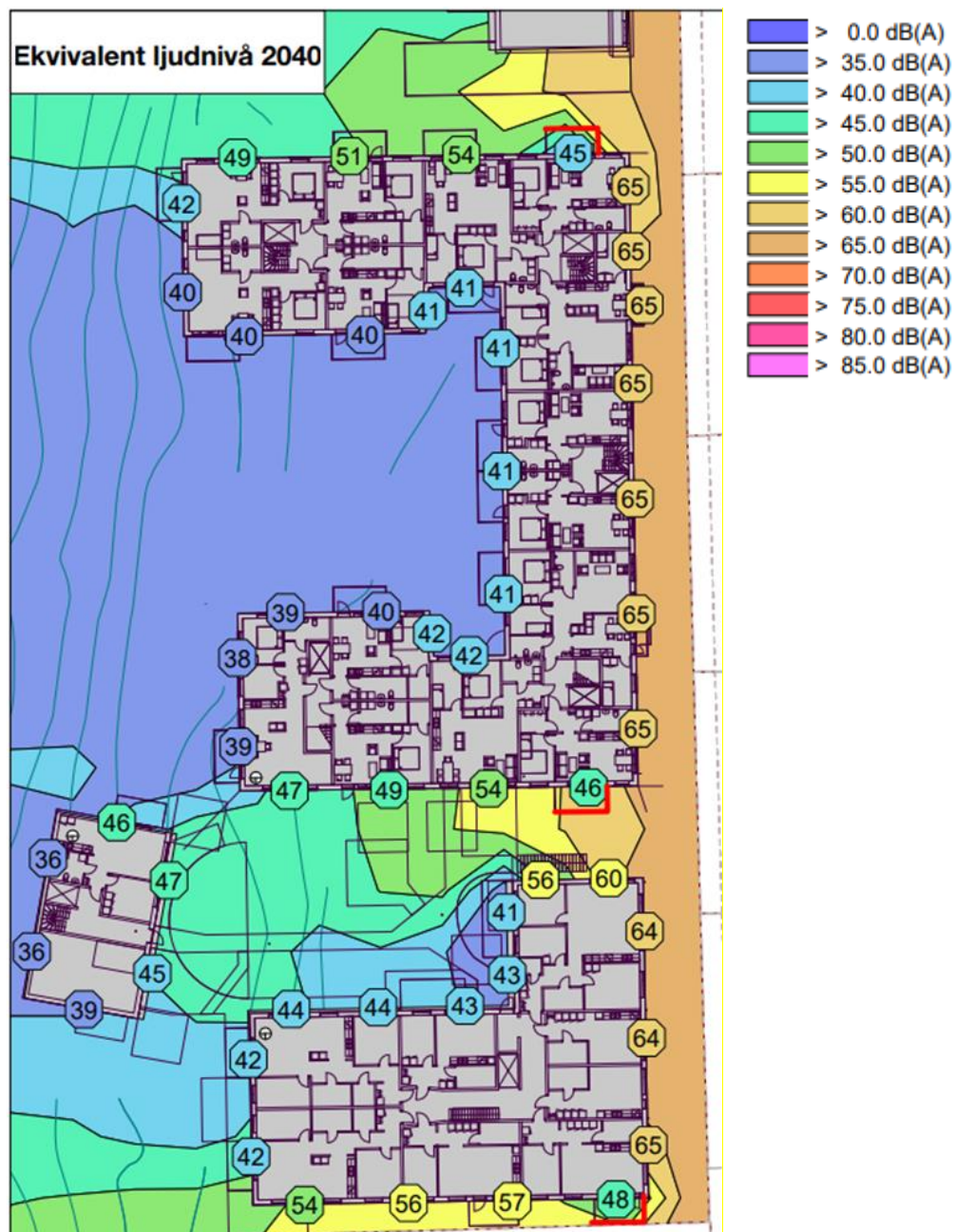
Vid ytterfasad mot Roslagsgatan beräknas ekvivalent ljudnivå till 65 dB(A). Vid ytterfasad mot Upplandsgatan beräknas ekvivalent ljudnivå till mellan 48-57 dB(A). Vid de fasader där riktvärde 60 dB(A) överskrids ska minst hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids.

Bullerutredningen (ACAD, 2019-12-05, Kompletterad, Sparven 1-5, 2020-03-19). visar att det planerade husen uppnår riktvärdena i alla lägenheter under förutsättning att tre av gavellägenheterna mot Roslagsgatan på den södra gaveln på kvarter Sparven 1 samt gavellägenheterna på kvarter Sparven 3-5, uppför inglasning av balkongerna till högst 75 %.

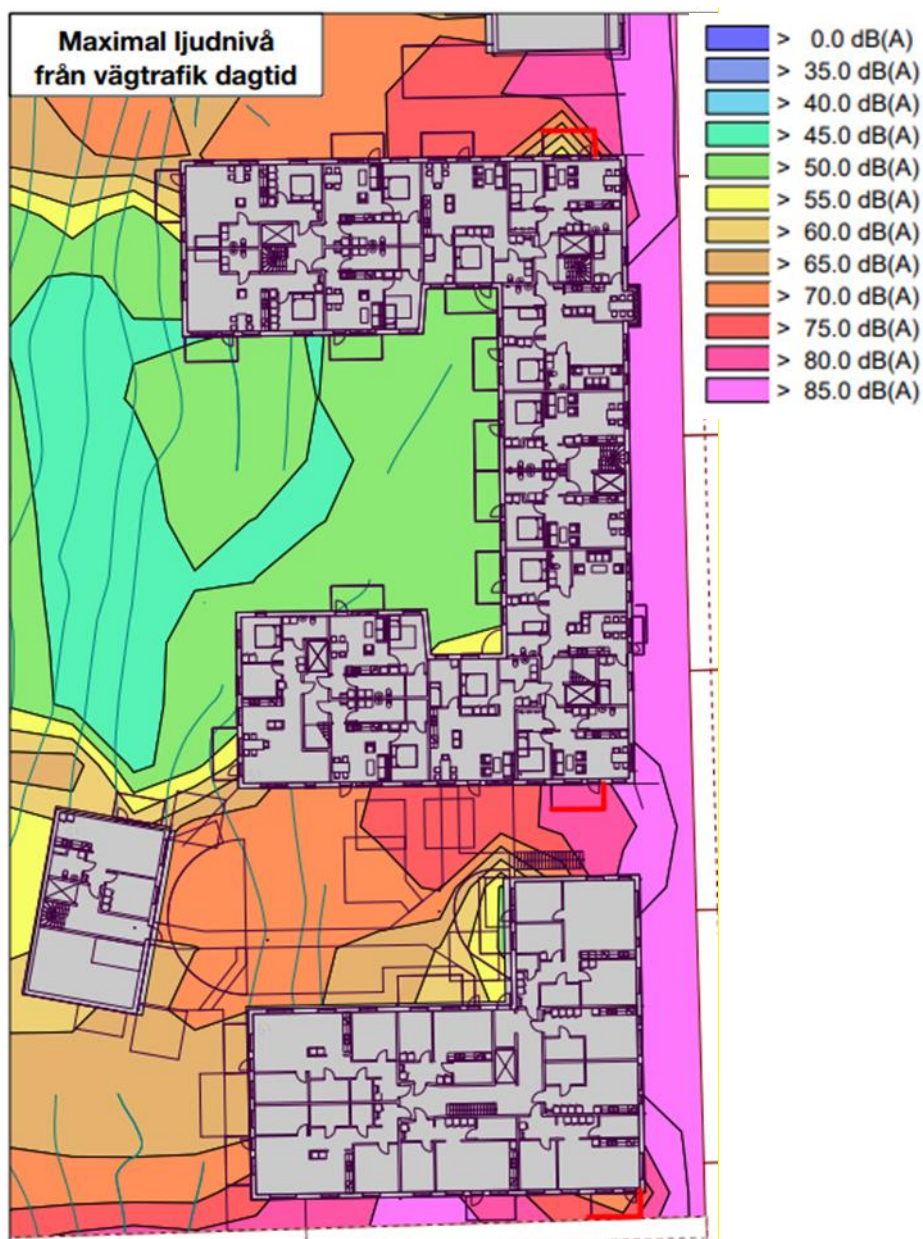
Plankartan reglerar med planbestämmelse för skydd mot störningar:

Bullerskyddsåtgärder ska vidtas i den omfattning som krävs så att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasad uppnås i enlighet med riktvärdena i trafikbullerförordningen (SF 2015:216, SFS 2017:359). Plankartan regleras med en utformningsbestämmelse: *För lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida i enlighet med riktvärdena i trafikbullerförordningen (SF 2015:216, SFS 2017:359).* Det regleras med [f₅] samt [(f₅)]. För att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller uppfylls för enkelsidiga lägenheter regleras plankartan med planbestämmelsen: *Enkelsidiga lägenheter ska högst vara 35 kvm i enlighet med riktvärdena i trafikbullerförordningen (SF 2015:216, SFS 2017:359).* Det regleras med [v₁] samt [(v₁)]. En planbestämmelse kommer även att säkerställa att inglasning ska vidtas i de lägen där detta kan bli nödvändigt: *Inglasning av balkonger ska vidtas i den omfattning som krävs för att klara riktvärdena för ljudnivåer vid fasad [f₄].*

På innergården beräknas ekvivalenta ljudnivån till mellan 36-57 dB(A). En gemensam uteplats som uppfyller de nationella riktvärdena gällande ekvivalent och maximal ljudnivå kan anordnas på bostadsgården.



Dygnsekvivalent ljudnivåer 1,5 meter över mark. ACAD 2021-03-15.



Maximal ljudnivå från vägtrafik, ljudnivåer 1,5 meter över mark. ACAD 2021-03-15.

FARLIGT GODS

Ingen primär eller sekundär transportled för farligt gods passerar planområdet.

HÖGA VATTENSTÅND

Av länsstyrelsens översvämningskartering framgår att aktuellt planområde inte är översvämningskänsligt. Området finns inte heller upptaget som riskområde i Länsstyrelsen Stockholms dokument *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län* (Fakta 2015:14). Detaljplanen för Sparven 1-5 ingår i ett större avrinningsområde för Norrtäljeviken. I



skyfallskarteringen framtagen i Fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad 2050 visar skyfallskarteringen att avrinning kan ske längs med Roslagsgatan ned till Norrtälje Hamn. Norrtälje Hamn har en gemensam skelettplan, en detaljplan för allmän plats, där gatorna är höjdsatta för att avrinning ska ske till Norrtäljeviken.

MARKSTABILITET

Det finns inga tecken eller uppgifter från SGI eller SGU om förutsättningar eller risk för skred inom planområdet. Planområdets terrängkonfiguration, jordlagerföljd, det ringa jorddjupet och avsaknad av lös lera, samt den planerade bebyggelsens utformning, tyder inte heller på någon risk för ett allomfattande skred, varken i nuläget eller efter att området har exploaterats. Efter att de planerade byggnaderna har kommit på plats, kommer de med sin konstruktion och grundläggning utgöra ett positivt bidrag till planområdets stabilitet. Däremot ska risken för lokalt skred i slänt vid schaktning under byggnadstiden beaktas, i synnerhet mot den högre belägna marken i väster, samt beroende på schaktdjup, eventuellt även i ledningsschakt. Geotekniska parametrar för projektering och kontroll av schaktning anskaffas vid den geotekniska detaljundersökning som planeras bli utförd av exploitören på projekteringsstadiet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Kommunala vatten- och avloppsledningar ligger i direkt anslutning till planområdets östra gräns.

SAMMANFATTNING DAGVATTEN OCH SKYFALL

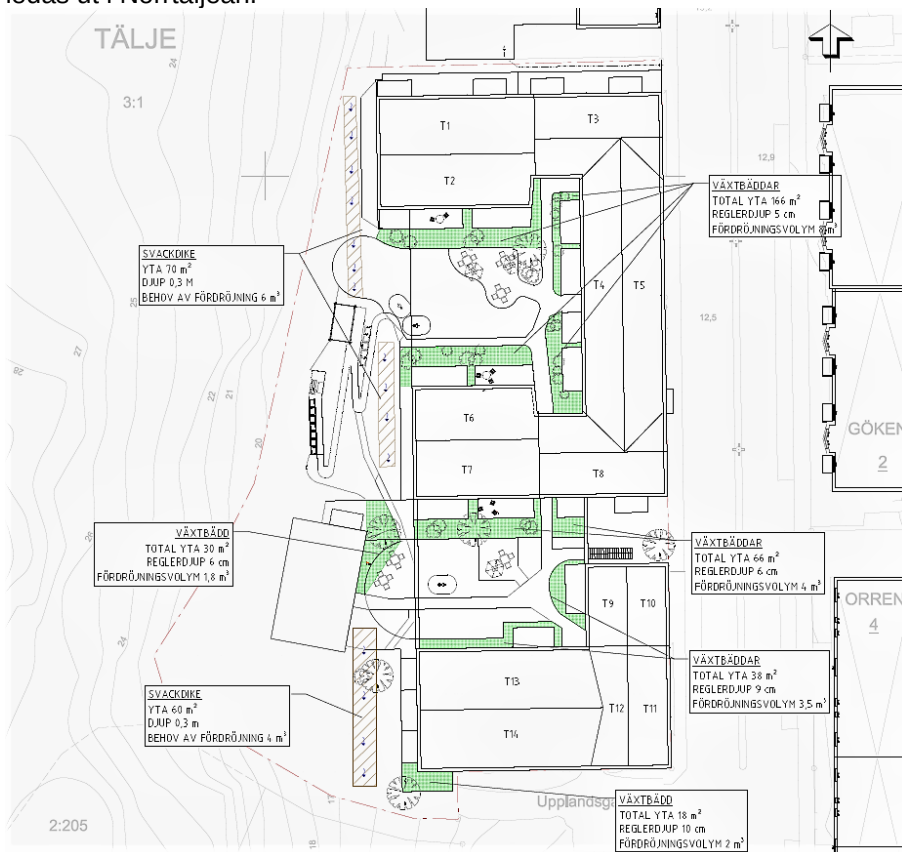
Utförd dagvattenutredning (ÅF-Infrastructure, 2020) beskriver förutsättningar och åtgärder för att hantera dagvatten inom området. Planområdet ligger i en dalgång med Roslagsgatan som lågpunkt mellan två sluttningar i öst och väst. Området ingår i Norrtäljevikens avrinningsområde. Norrtäljeviken är en vattenförekomst enligt vattendirektivet och statusklassificerades 2019 under förvaltningscykel 3. Den ekologiska statusen klassades då som "måttlig" och den kemiska statusen som "uppnår ej god". Näringsämnen är den viktigaste faktorn för Norrtäljevikens ekologiska status.

Dagvatten från området föreslås renas och fördröjas i växtbäddar och svackdiken inom fastigheterna. Dagvatten ansluts efter fördröjning till befintlig dagvattenledning i Roslagsgatan. Beräkningar har gjorts för att påvisa att föreslagna dagvattenlösningar klarar kraven enligt Norrtälje kommuns dagvattenstrategi för fördröjning och rening. Alla föroreningar reduceras jämfört med befintlig situation före exploatering. Utifrån motiveringen till recipientens status har extra fokus lagts på rening av näringsämnen (fosfor och kväve). Med den reningseffekt som uppnås med föreslagna dagvattenanläggningar bedöms genomförandet av detaljplanen bidra till att miljö kvalitetsnormerna för recipienten kan uppnås.

Kvartersmarken ska anordnas så att översvämmande vatten vid skyfall inte utgör någon risk för människors hälsa eller skada på intilliggande byggnader/fastigheter. För att kunna hantera stora vattenmängder vid skyfall kommer planområdet att anordnas så att avrinning sker ut på Upplandsgatan och sedan ner till



Roslagsgatan. Från Roslagsgatan avleds vatten till Norrtälje hamn för att slutligen ledas ut i Norrtäljeån.



Föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet. Källa: ÅF-Infrastructure 2020.

DAGVATTEN

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (ÅF-Infrastructure, 2020-03-20, reviderad 2020-10-08). Recipienten för dagvattnet från fastigheterna Sparven 1-5 är Norrtäljeviken (SE594670-185500), som är en vattenförekomst enligt havs- och vattendirektivet. Norrtäljeviken är belägen drygt 600 meter sydost om planområdet. Norrtäljeviken statusklassificerades 2019 under förvaltningscykel 3, den ekologiska statusen klassades då som "måttlig" och den kemiska statusen som "uppnår ej god". Klassningen av kemisk status som "uppnår ej god" baseras på den höga förekomsten av Kvicksilver (Hg), polybromerade difenyletrar (PBDE) samt PFOS. I anslutning till planområdet i öster (Roslagsgatan) finns en befintlig kommunal dagvattenledning.

Dagvattenutredningen (ÅF-Infrastructure, 2020-03-20, reviderad 2020-10-08) har utgått från Norrtälje kommuns dagvattenstrategi, där befintliga flöden beräknas för 1-, 20- och 100-årsregn samt med klimatfaktor 1,25 för att beräkna framtida flöden. Varaktigheten för flödet i området har uppskattats till 10 minuter och avrinning har analyserats med hjälp av verktyget SCALGO. Planområdet har i utredningen delats in i fyra markanvändningskategorier, tak, hårdjord yta som består av asfalt, grus och grönyta som består av gräs.



Tabell 2. Areaberäkning för befintlig markanvändning inom planområdet.

Markanvändning	Yta [m ²]	Avrinningskoefficient (1- och 20-årsregn)	Reducerad yta [m ²]	Avrinningskoefficient (100-årsregn)	Reducerad yta [m ²]
Tak	920	0,9	828	1	920
Hårdgjord yta	398	0,8	318	1	398
Grus	624	0,2	125	0,5	312
Grönyta	2 698	0,1	270	0,5	1 349
Totalt	4 644		1 541		2 979

Tabellen visar avrinning före tänkt exploatering. Källa: ÅF-Infrastructure 2020.

Tabell 4. Areaberäkning för planerad markanvändning inom planområdet.

Markanvändning	Yta [m ²]	Avrinningskoefficient (1- och 20-årsregn)	Reducerad yta [m ²]	Avrinningskoefficient (100-årsregn)	Reducerad yta [m ²]
Tak	1 920	0,9	1 728	1	1 920
Hårdgjord yta	523	0,8	418	1	523
Altan	208	0,7	146	0,9	187
Grönyta	1 989	0,1	199	0,5	995
Totalt	4 640		2 491		3 625

Tabellen visar avrinning efter tänkt exploatering. Källa: ÅF-Infrastructure 2020.

Utredningen visar att den planerade nybyggnationen kräver en fördröjningsvolym om 26,8 m³ för att följa Norrtälje kommuns krav om 50 % fördröjning av ett 20-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25. Syftet med klimatfaktorn är att ta höjd för framtida flöden i enlighet med P110.

Avrinningen i befintligt område sker från väster mellan bebyggelsen mot den östra delen av planområdet. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor på bostadsgården ska avledas ovan mark ut över infiltrationsytor där vattnet ges möjlighet att fördröjas/infiltreras innan det leds vidare mot det kommunala systemet. Dagvatten från takytorna längs med Roslagsgatan ansluts till befintlig dagvattenledning i Roslagsgatan.

Resultatet av beräkningen av föroreningsmängder visar att föroreningsmängderna vid exploatering enligt planförslaget utan dagvattenåtgärder skulle medföra en ökad belastning avseende modellerade föroreningsmängder. Med föreslagna dagvattenåtgärder i form av rening och fördröjning i växtbäddar och svackdike skulle föroreningsmängder för samtliga ämnen reduceras i jämförelse med befintlig nivå. Enligt dagvattenutredningens förslag ska en yta om 448 m² finnas tillgänglig för att klara kraven om fördröjning och rening enligt Norrtälje kommuns dagvattenstrategi.



Förorening	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation	Planerad efter rening	Reduktion efter rening jämfört med befintlig situation
Fosfor (P)	µg/l	120	130	70	42%
Kväve (N)	µg/l	1300	1300	750	42%
Bly (Pb)	µg/l	2,5	2,5	1,1	56%
Koppar (Cu)	µg/l	10	10	6,6	34%
Zink (Zn)	µg/l	23	24	12	48%
Kadmium (Cd)	µg/l	0,37	0,52	0,22	41%
Krom (Cr)	µg/l	3,1	3,7	2,0	35%
Nickel (Ni)	µg/l	2,7	3,4	2,1	22%
Kvicksilver (Hg)	µg/l	0,013	0,012	0,010	23%
Suspenderad substans (SS)	µg/l	18 000	20 000	8 700	52%
Oljeindex (Olja)	µg/l	170	150	45	74%
PAH16	µg/l	0,37	0,35	0,15	59%
Benso(a)pyren (BaP)	µg/l	0,0095	0,011	0,0063	34%

Tabellen för föroreningskoncentrationer visar modellerade föroreningskoncentrationer i µg/l för Sparven 1-5 befintlig situation, planerad situation, planerad situation efter rening med föreslagna dagvattenåtgärder samt reduktion efter rening, jämfört med befintlig situation. Värden som är markerade med rött visar koncentrationer för planerad situation som överskrider befintlig situation. Källa: ÅF-Infrastructure 2020.

Förorening	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation	Planerad efter rening	Reduktion efter rening jämfört med befintlig situation
Fosfor (P)	kg/år	0,20	0,29	0,15	25%
Kväve (N)	kg/år	2,1	2,7	1,6	24%
Bly (Pb)	kg/år	0,0041	0,0054	0,0024	41%
Koppar (Cu)	kg/år	0,017	0,021	0,014	18%
Zink (Zn)	kg/år	0,038	0,052	0,026	32%
Kadmium (Cd)	kg/år	0,00062	0,0011	0,00048	23%
Krom (Cr)	kg/år	0,0051	0,0079	0,0043	16%
Nickel (Ni)	kg/år	0,0044	0,0074	0,0044	0%
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,000022	0,000026	0,000022	0%
Suspenderad substans (SS)	kg/år	30	42	19	37%
Oljeindex (Olja)	kg/år	0,27	0,32	0,095	65%
PAH16	kg/år	0,00062	0,00076	0,00033	47%
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,000016	0,000023	0,000014	13%

Tabellen för Föroreningsmängder visar modellerade föroreningsmängder i kg/år för Sparven 1-5 befintlig situation, planerad situation, planerad situation efter rening med föreslagna dagvattenåtgärder samt reduktion efter rening, jämfört med befintlig situation. Värden som är markerade med rött visar koncentrationer för planerad situation som överskrider befintlig situation. Källa: ÅF-Infrastructure 2020.

Planområdet påverkas av avrinning från väster och norr. Som åtgärd för att fördröja, infiltrera och rena dagvatten föreslås att växtbäddar samt svackdiken anläggs. Växtbäddarna anläggs så att de kan magasinera dagvatten från omgivande hårdgjorda ytor för kortare tid samt vid kraftiga regn. När växtbädden inte kan infiltrera mer vatten ska ledning kopplas till befintligt dagvattensystem. Växtbäddarnas konstruktion behöver vara tät och förses med dränering i botten av



växtbädden. För hantering av överskottsvatten som växtbädden inte har kapacitet att ta hand om kopplas bräddledning eller bräddbrunn till växtbädden. Växtbäddarna föreslås utformas som både upphöjda och nedsänkta.

En ledning kommer att behöva leda dagvatten från innergården till förbindelsepunkt vid Roslagsgatan där befintlig dagvattenledning finns. Genom föreslagna dagvattenåtgärder kan en volym om 26,8 m³ fördröjas och renas inom planområdet innan vattnet led ut till det kommunala dagvattenledningsnätet i Roslagsgatan.

SKYFALLSHANTERING

Risker för översvämning och konsekvenser av skyfall har undersökts i dagvattenutredningen. Analysen visar att för befintlig situation så rinner vatten genom planområdet utan några översvämningar förutom en liten vattenansamling vid östra sidan av den mellersta byggnaden närmast Roslagsgatan. För framtida situation kommer den nya byggnationen att stoppa vattnet som annars korsar området. För att bostadsgården inte ska bli en lågpunkt och instängt område som riskerar att översvämmas vid skyfall behöver höjdsättningen av bostadsgården anpassas i projekteringen av bebyggelsen.

Vid regn som är större än det dimensionerande för fastigheternas dagvattenhantering kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt. Därför behöver bostadsgårdarna höjdsättas vid projekteringen så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan att skador uppkommer. Svenskt Vatten rekommenderar att nybyggda fastigheter dimensioneras så att marköversvämningar med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år (Svenskt Vatten P110, 2016).

För att minska översvämningsrisker vid skyfall kommer de upphöjda bostadsgårdarna utföras med lutning från fasader och med lutning ut från bostadsgårdarna till ett lågstråk med svackdiken. Detta kommer att regleras med planbestämmelse: *Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker västerut från gården till svackdiken inom planområdet [b₃].* Vattnet kan sedan ledas vidare via ytliga avrinningsvägar så att vatten, vid skyfall, på ett säkert sätt kan ledas ut på allmän mark (Roslagsgatan) utan risk för skador inom planområdet eller för grannfastigheter. Även detta regleras med en planbestämmelse: *Marken ska anordnas så naturlig att avrinning sker söderut ut på Upplandsgatan [b₄].* Vattnet leds sedan vidare från Upplandsgatan ut till Roslagsgatan och ner till Norrtäljeviken och Norrtäljeån utan att innebära en risk för andra fastigheter eller för framkomlighet för räddningstjänsten.

I dagvattenutredningen har det gjorts en jämförelse där befintlig situation nedströms planområdet har jämförts med framtida situation. Den visar att exploatering av planområdet inte nämnvärt påverkar översvämningsrisken nedströms.

Inom arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad 2050 har det tagits fram en dagvatten- och skyfallsutredning, i vilken det görs en analys i ett större perspektiv av avrinningsområdet där denna detaljplan ingår. Ytan för denna detaljplan kommer inte vara aktuell för avrinningsområdets skyfallshantering då områdets naturliga lågpunkt ligger nedströms denna detaljplan.



Planerad ytlig avrinning vid skyfall inom planområdet med höjdsättning enligt bebyggelseförslaget (röda pilar), samt befintlig ytlig avrinning utanför planområdet (blå pilar) 2020.

EL OCH UPPVÄRMNING

Befintligt elnät finns idag tillgängligt för fastigheterna där nätägare är Norrtälje Energi AB. Fjärrvärme går att ansluta till området.

TELEFONI OCH BREDBAND

Fiber går att ansluta till området.



AVFALL

Avfallshanteringen ska ske enligt Norrtälje vatten och avfall AB:s riktlinjer och rekommendationer för tillgänglighet och miljö. Hämtning av avfall sker från Roslagsgatan, där avfallshämtaren har en gångväg om maximalt 10 meter till respektive miljörum. Närmaste återvinningsstation är Görle återvinningscentral. Avfallshantering vid Upplandsgatan får inte ske eftersom det saknas vändplan.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	fjärde kvartalet 2020
Granskning	fjärde kvartalet 2021
Antagande	fjärde kvartalet 2022

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen, genom Samhällsbyggnadskontoret, ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på exploatörens initiativ och bekostnad.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser, vad som är allmän plats framgår av plankartan. Kommunen är huvudman för gata som utgör allmän platsmark inom planområdet.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Kommunen är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Från förbindelsepunkten ansvarar exploatören för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll. För att undvika risken för framtida problem för anslutning till vatten- och spillvattennätet kommer planbestämmelse med ett u-område att placeras i planområdets södra del.

DAGVATTEN

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenhantering inom allmän plats. Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark i växtbäddar och svackdiken och uppfylla reningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten. Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenhantering inom kvartersmark. Den nya bebyggelsen ansluter till det allmänna dagvattensystemet efter att dagvatten omhändertagits lokalt inom



kvarteret. Rening och fördröjning inom kvartersmark ska uppfylla reningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten.

KVARTERSMARK

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark. Utbyggnad inom kvartersmark förutsätter att allmänna dag-, vatten- och spillvattenledningar samt fiberledningar omförläggs. Mark- och bygglov för förändrad markanvändning av fastigheter där markföroreningar påträffats kan beviljas efter att tillsynsmyndighet har godkänt avhjälpande åtgärd avseende föroreningarna.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

MILJÖKVALITETSNORMER

Bedömningen är att genomförande av planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för vare sig luft, buller eller vatten överskrids.

KULTURMILJÖ OCH STADSILD

Planförslaget ligger utanför riksintresset för kulturmiljö i Norrtälje stad. Planens genomförande innebär att stadsbilden utvecklas i linje med målsättningarna satta för Roslagsgatan i fördjupad översiktsplan, *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* (2004-03-29). Planen bidrar till att stadskaraktären för Roslagsgatans stärks. Genom inplanerad centrumverksamhet i entréplan, stärks Roslagsgatans omvandling till stadsgata. Genom att släppet till Norra Bergen behålls mellan Sparven 3-5 och Sparven 1-2, bibehålls möjlighet till visuell kontakt med Norra bergen, från Roslagsgatan. En kvalitet för de boende är bostadsgårdarna med grönska som är sammanlänkad med Norra bergens natur och skyddad från påverkan från trafik.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Området innehåller ingen naturmiljö men angränsar till Norra Bergen och ingår i en grönstruktur. Endast befintlig tomtmark berörs av föreslagen exploatering. Föreslagen bebyggelse planeras på redan exploaterad mark i befintlig tätort. Planförslaget tar i anspråk en del av grönstrukturen och minskar befintlig spridningskorridor. Nyanlagda ytor ska så långt möjligt utformas så att de bidrar till att förstärka befintlig grönstruktur. Kompletterande planteringar med utvalda växtmaterial anpassas för att möjliggöra spridningsmöjligheter för växter och djur.

TRAFIK OCH BULLER

En ökning av biltrafik kan förväntas vid Upplandsgatan som en konsekvens av planens genomförande. Bullerutredningen visar att med vidtagna åtgärder (inglasning av balkonger) är det möjligt att bebygga planområdet och uppnå riktvärdena för bullernivåer för bostäder, såväl inomhus som utomhus.



MARKFÖRORENINGAR

Marken bedöms utifrån utförda undersökningar inte vara förorenad. Dagvattenåtgärder inom planområdet kommer att minska föroreningsmängder som når Norrtäljeviken.

SOCIALA KONSEKVENSER

Området ligger centralt med närhet till service och kollektivtrafik. Det finns goda förbindelser med gång och cykel. Både Roslagskolan, årskurs 7-9, och Rodengymnasiet finns inom 500 meter från planområdet. Närmaste förskola är Kråkbrinken förskola som finns inom 300 meter från planområdet. Planförslaget medför ett ökat antal bostäder i området, vilket i sig kan skapa trygghet. Fler människor kommer att röra sig i området och minst en lokal för centrumverksamhet kommer att anordnas i entréplan vilket kan bidra till ett tryggare stadsrum. Entréerna vänds ut mot gatan, och bottenvåningen får en anpassad fönsterutformning. Detta tillsammans med att lokaler för de boende placeras i bottenplan bidrar till att rörelse uppstår i entréplan vilket kan medföra en ökad upplevd trygghet. För de boende kommer det finnas närhet till naturparkmark och plats för lek anordnas inom bostadsgården. Det kommer att uppföras ett växthus och odlingsmöjligheter för de boende vid slänten. Bostadsgården kan ses från lägenheterna och balkongerna som är riktade mot innergården vilket kan bidra med trygghet. Lägenheter och balkonger har även utsikt mot slänten som kommer att förses med naturlika planteringar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen får laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilka fastighetsbildningsåtgärder kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Fastighetsreglering och/eller sammanläggning behöver genomföras så att fastighetsgränserna ska stämma överens med detaljplaneförslaget.

Exploatören ansvarar för ansökan och bekostandet av lantmäteriförrättning angående vad som är nödvändigt för genomförandet. Exploatören är även ansvarig för bekostandet av fastighetsbestämning som skulle kunna bli nödvändig för genomförandet av planen och regleras närmre i exploateringsavtalet.

Tredimensionell fastighetsbildning för del av bygganden som enligt detaljplaneförslaget sticker ut ovan hörnavskärning möjliggörs genom planbestämmelsen. Prövning av lämplighet mm prövas av lantmäteriet vid lantmäteriförrättning. Om tredimensionell fastighetsbildning för detta utrymme inte anses vara lämplig av lantmäteriet verkar kommunen för rättighetsupplåtelse i form av officiärservitut i första hand eller avtalsservitut.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSE

En tomtindelning hindrar framtida fastighetsbildningar som strider mot tomtindelningsplanen den medger och kan endast upphävas genom detaljplan.



Nuvarande fastighetsindelning är fastställd den 1 februari 1918 genom tomtindelning SPARVEN 0188-C36. Denna indelning gäller sedan 2011 som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen. Gällande tomtindelning avses utgå helt för fastigheterna Sparven 1-5. När detaljplanen har fått laga kraft kommer det inte att finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för Sparven 1-5.

SERVITUT

Planområdet belastas inte av inskrivna avtalsservitut.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten och regleras i Anläggningslagen (1973:1149).

Gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas för parkeringsgarage, avfallshantering och dagvattenanläggningar samt för andra gemensamma anläggningar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för ansökan och kostnaden för eventuell förrättning.

AVTALSFRÅGOR

PLANAVTAL

Kommunen har tecknat ett plankostnadsavtal med exploatören gällande aktuell detaljplan. Avtalet innebär att exploatören förbinder sig att bekosta framtagandet av detaljplanen.

EXPLOATERINGSAVTAL

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna ett exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan som ska tecknas mellan exploatör och kommun avseende mark som inte ägs av kommunen. Avtalet kommer huvudsakligen att reglera bland annat:

- Erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande.
- Exploatören bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.
- Kommunen projekterar och bygger ut allmänna anläggningar.
- Exploatören erlägger exploateringsbidrag för allmänna anläggningarna.

ÖVRIGA AVTAL

Vid behov behöver servitut upprättas:

- Eventuella behov av anordning för byggnadernas funktion som behöver inskränka på angränsande fastighet så som stuprör, dräneringsledningar, samt dagvattenledningar till takavattning.
- Eventuella behov av kommunala anläggningsdelar såsom gatunamnsskyltar, vägmärken och linspänd belysning som behöver fästas i byggnaders fasader.



EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

VA-kollektivet får en kostnad i samband med anläggandet av befintliga VA-nätet, men också intäkter i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp i samband med att nya flerbostadshus uppförs inom fastigheterna Sparven 1-5.

Ökade driftskostnader för Upplandsgatan till följd av omvandlingen till en mer stadsmässig gata. Åtgärder som följer exploateringen kommer att täckas av exploateringsbidraget vars belopp fördelas mellan exploatören efter de byggrätter de erhåller inom planområdet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Planen bedöms vara genomförbar. Exploatören bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kostnaderna tas ut i form av gatukostnadsersättning. Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Exploatören får vidare utgifter för erforderlig fastighetsbildning samt om behov uppstår även för exploatörsamordning. Exploatören får erlägga anslutningsavgifter för VA, el, tele och fjärrvärme. Kostnader av eventuella ledningsflyttar följer gällande ledningsägaravtal mellan kommunen och ledningsägaren.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET

Genomförandet av detaljplanen kommer medföra följande konsekvenser för fastigheterna Sparven 1-5 och Tälje 3:1>1 inom planområdet.

Fastighet	Konsekvens	Ägare
Sparven 1	Avstår del (allmän plats enligt plankartan) till Tälje 3:1 samt eventuellt utökas med ett tredimensionellt utrymme för byggnadsdel som urholkar Tälje 3 genom fastighetsreglering	Exploatör
Sparven 2	Ingår i sammanläggning med Sparven 1	Exploatör
Sparven 3	Överförs till Sparven 5 genom en fastighetsregleringsåtgärd	Exploatör
Sparven 4	Överförs till Sparven 5 genom en fastighetsregleringsåtgärd	Exploatör
Sparven 5	Utökas med Sparven 3 och 4 genom en fastighetsregleringsåtgärd	Exploatör
Tälje 3:1	Utökas med del av Sparven 1 som utgörs av allmän plats enligt plankarta samt eventuellt urholkas av ett tredimensionellt utrymme för byggnadsdel inom Sparven 1 genom fastighetsreglering	Kommunen

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Hanna Lindblom
Planarkitekt

Tatiana Filatova
Exploateringsingenjör