



BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Till Kommunstyrelsekontoret

Namn: Malin Olofsson
Telefon: 0176-710 00 (kontaktcenter)
E-post: bygg.miljonamnden@norrtalje.se

Yttrande avseende detaljplan för kvarteret Fartyget, del av fastigheten Tälje 3:1 mfl i Norrtälje stad

Yttrande avseende detaljplan för kvarteret Fartyget, del av Tälje 3:1 mfl i Norrtälje stad –standardförfarande, granskning 2 enligt PBL 5 kap 7 § (SFS 2010:900)

Kommunstyrelsens diarienummer: Ks 16-1712-214

Beslut

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden bör göras av planhandlingarna innan detaljplanens antagande:

Granskning av plankarta:

- Nordvästra hörnet med bestämmelse GATA4 förefaller ha fått fel färg eftersom gult är för bostad.
- Får i en planbestämmelse begränsar inte användningen av andra material för fasaden i bottenvåningen, se nedan:

Fasad i bottenvåning får utföras i trä, tegel, metall, sten eller betong. Växtklädda fasader undantas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Det saknas tydlig hänvisning till vad terrassbjälklaget är för något och var det är samt var de övriga 50 kvm ska anordnas. (inom kryssmarkerad mark får förses med komplementbyggnad, dessa komplementbyggnader torde motsvara bostadskomplement. Växthus kan troligen inte vara komplementbyggnad eller bostadskomplement.)

Orangeri/växthus om minst 150 kvm ska anordnas, varav minst 100 kvm på terrassbjälklag., 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

- Det framgår inte på plankartan var portikerna är (x?). Vad en portik är för något är inte heller beskrivet i planbeskrivningen.

Marknivå (RH1900) i porlikema ska vara minst 0,2 meter lägre än höjd för färdig golvnivå i bostäderna på gårdsplan. 4 kap. 1e § 111.1 p.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Bygg- och miljökontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se




Handläggare för ärendet har varit: Malin Olofsson
Kontakt: 0176-710 00 (Kontaktcenter).

Bygg- och miljönämnden

Beslut om yttrande har fattats av Bygg- och miljönämndens presidium


Ann Lewerentz, Ordf


Marcus Granström, 2e vice Ordf

Bakgrund

Detaljplanen är en del av projektet Norrtälje hamn som går ut på att omvandla nuvarande industrifastigheter i hamnområdet till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser. Platsen består idag av grusade ytor och inhägnader. Platsen har tidigare använts till industriändamål i form av stora lagerutrymmen (bl a spannmålmagasin), hårdgjord yta och inhägnader. Gällande plan medger industri, bilvårdsanläggning, hamn och parkeringsändamål.

Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning till bostadsändamål och centrumverksamhet som en del av den fortsatta utvecklingen av Norrtälje hamn. Kvarteret Fartyget avses bli ett kringbyggt stadskvarter med en grönskande innergård och takterrasser. Planförslaget innebär bostadsändamål med ca 140 lägenheter, gemensamma takterrasser och centrumverksamheter. Planområdet omfattar ca 4 180 m².

Detaljplanen är ute på granskning för andra gången. Skälet till en andra granskning är att främst taklandskapets volymer och funktioner arbetats om.

Beskrivning av ärendet

Hamnområdet har troligtvis sedan början av 1900-talet använts som industriområde. I takt med ökade behov för verksamheterna har markutfyllnader skett och strandlinjen har flyttats ut i Norrtäljeviken. Med anledning av tidigare verksamheter som bedrivits på fastigheten och innehållet i tillförda fyllnadsmassor är marken inom området förorenad. Inom planområdet finns fyra MIFO-objekt, vilka enligt MIFO-databasen består av en ångsåg utan dopplning eller impregnering, en bräddgård utan impregnering, en drivmedelsstation samt en smidesverkstad.

Planområdet har undersökts vid flera tillfällen med avseende på markföreningar och cirka 45 undersökningspunkter har provtagits inom eller angränsande till planområdet innan plansamråd genomfördes. Under hösten 2018 och våren 2019 har efterbehandling av hela planområdet genomförts i två olika entreprenader för att marken ska bli lämplig för planerad markanvändning.

Uppsatta åtgärds mål är nu uppfyllda och verifierade. En förorening har lämnats kvar, men den kommer att saneras i samband med att angränsande entreprenad schaktas. I övrigt är efterbehandlingen av området avslutad.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Bygg- och miljökontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



Den främsta bullerkällan efter att planområdet är utbyggt och kvarteret Fartyget kommer att ingå i en tät stadsbebyggelse kommer att vara trafiken på Östra Rögårdsgatan med ett trafikflöde på under 800 fordon per dygn och Hamnvägen med under 300 fordon per dygn. Med dessa trafikmängder erhålls högst 55 dBA ljudnivå vid alla fasader och riktvärdet för trafikbuller klaras utan åtgärder. Möjligheter till uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå finns på innergården. Delar av gården erhåller också en ekvivalent ljudnivå som understiger 50 dBA. Med rätt val av yttervägg, uteluftsdon och fönster kan gällande riktvärden för buller inomhus klaras.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Recipient för planområdet är Norrtäljeviken som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) om god status för ytvattnet. Målsättningen är att MKN ska ha uppnått god ekologisk status till år 2027. Idag bedöms den ekologiska statusen som måttlig och den kemiska statusen som att den inte uppnår god (VISS 2016-12-21).

Planområdets dagvatten kommer att avledas till den östra dagvattendammen som planeras för att kunna omhänderta dagvatten från den nya stadsdelen Norrtälje hamn. Dagvattnet som leds till anläggningen förväntas dock först ha renats och fördröjts inom kvartersmark.

Enligt framtagen dagvattenutredning (WSP rev 2020-12-03) kommer dagvattenflödena i stort att vara detsamma före och efter den nya planens genomförande. För att uppfylla kommunens riktlinjer på att 50 % av ett regn med 20-års återkomsttid och 10 minuters varaktighet ska kunna fördröjas behöver åtgärder vidtas. För att klara detta kommer merparten av dagvattenfördröjningen att ske i den upphöjda grönytan som planeras på innergården, med underliggande makadamkross för fördröjning. Takvatten leds via upphöjda biofilter och gräsytor ytligt till innergårdens mitt, med ett omkringliggande dike med kross för infiltration. Efter fördröjning i markytan leds vattnet vidare via dränering placerad i botten. För att undvika instängda områden utförs höjdsättning av innergården så att flöden vid stora regn leds ut från kvarteret mot gatumark.

Föroreningsbelastningen från kvarteret kommer att minska för alla parametrar efter rening. Markanvändningen ändras från som tidigare tak och upplag till kvartersmark med ökad mängd grönytor och fördröjningsmöjligheter.

För Norrtälje hamn har också dokumentet Grönytefaktor Version 2.0 tagits fram 2018-06-20. Grönytefaktor (GYF) är ett arbetsverktyg med målet att värna om kvaliteter och främja hållbar utformning vid exploatering eller förtätning, utan att vara detaljstyrande i gestaltningen av miljöerna. Totalt ska kvarteret uppnå en grönytefaktor om minst 0,6 enligt Norrtälje kommuns målsättning.

Medverkande i handläggningen av ärendet har varit Magnus Åhfeldt (bygglovavdelningen), Martin Karlsson (mät- och kartavdelningen) och Malin Olofsson (miljö- och hälsoskyddsavdelningen).

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Bygg- och miljökontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00

kontaktcenter@norttalje.se

www.norttalje.se

