



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Till Kommunstyrelsen

Namn: Maria Resman
Telefon: 0176-710 00 (Kontaktcenter)
E-post: bygg.miljonamnden@norrtalje.se

Yttrande avseende samråd för detaljplan Terminalen, Ankaret och Färjan, del av Tälje 5:1 m fl

Kommunstyrelsens diarienummer: 2022-1296

Beslut

Bygg- och miljönämnden lämnar följande synpunkter på samrådshandlingarna.

Miljö- och hälsoskyddsfrågor:

På hamnpiren planläggs det för att möjliggöra eventverksamhet. Enligt planbestämmelserna ska byggnaden få inhysa event- och serveringsverksamhet och har en planbestämmelse att minst 70% av tak- och fasadytan ska utgöras av glas. Kajen utanför byggnaden har planbestämmelse som medger utskänkning och evenemang.

Med hänsyn till byggnadens lokalisering ute på en pir, omgiven av vatten där ljud sprids effektivt, samt de tekniska förutsättningarna med glasfasader och glastak, finns en påtaglig risk för att höga ljudnivåer från verksamheten kan komma att spridas över ett större område än normalt. Detta innebär att bullerstörningar kan påverka boende både i hamnområdet och på andra sidan Norrtäljeviken.

För att säkerställa en god ljudmiljö behöver eventuella bullerdämpande åtgärder beaktas i den fortsatta planeringen och i samband med tillståndsprövning för verksamheterna.

Bygg- och miljönämnden är med anledning av ovanstående negativa till den aktuella planbestämmelsen.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



PBL-frågor:

1.

b,

Marken ska anordnas så att sekundär avrinning sker genom öppningar i kvarteren mot gatorna Trossgatan eller Havslänken

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till + 2,5 (RH00) inte skadar byggnaden/anläggningen

Lägsta färdig golvnivå för bostäder ska vara minst 2,5 meter över angivet nollplan och lokaler minst 2,0 meter över angivet nollplan (RH00)

RH00 är ett äldre höjdsystem som ersatts av det nationella höjdsystemet RH2000 sedan år 2005.

Platsen omfattas av rekommendation för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse runt Östersjön nivå 2,70 meter i höjdsystem RH2000. Planen anger lägsta färdig golvnivå för bostäder om 2,5 meter över angivet nollplan, vilket inte uppnår rekommendation för lägsta grundläggningsnivå.

2.

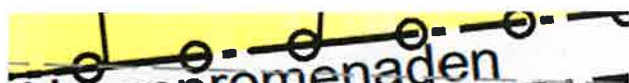
Planen anger utfartsförbud enligt denna symbol:

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud

Är det dessa markeringar som avser utfartsförbud på plankartan?



3. Bygg- och miljönämnden anser att de föreslagna planbestämmelserna till viss del är alltför snäva och detaljstyrda. Mer flexibla planbestämmelser efterfrågas därför.

Handläggare för ärendet har varit: Maria Resman
Kontakt: 0176-710 00 (Kontaktcenter).

Bygg- och miljönämnden

Beslut om yttrande har fattats av Bygg- och miljönämndens presidium



Marcus Granström, Ordf

Alexander Bejermyr, 1e vice Ordf

Kjell Jansson, 2e vice Ordf

Beskrivning av ärendet

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till att uppföra fyra nya bebyggelsekvarter i stadsdelen Norrtälje Hamn. Dessa utgörs av två bostadskvarter i stadsmiljö, ett hotell samt en publik byggnad på Hamnpiren för en flexibel användning. Detaljplaneområdet omfattar cirka 1,2 hektar mark.

All mark ägs i dag av Norrtälje kommun och exploatör för samtliga kvarter inom detaljplanen är Roslagens pärla AB.

Avrinningen från planområdet leder till Norrtäljeviken som har måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Planområdet saknar idag ordnad dagvattenhantering och dagvattnet avrinner från området diffust. Allt dagvatten inom detaljplanens område kommer att ledas till Galärparkens dagvattenanläggning. En del av dagvattnet från gator kommer att fördröjas och renas i växtbäddar med trädplantering i Östra Rögårdsgatan innan det går ner i ledningsnätet. Inom kvarter 13 och 9a ska dagvattnet renas och fördröjas i växtbäddar och pimpstensjord.

Inom planområdet har tidigare hamn- och industriverksamhet bedrivits. Ett flertal olika miljöfarliga verksamheter har funnits på platsen varför marken är förorenad av flera olika ämnen. Mark för gator har efterbehandlats och nivåerna av kvarvarande föroreningar bedöms som acceptabla ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt utifrån kommande markanvändning. Efterbehandling av kvarter 9a Terminalen och 9b Ankaret pågår. Kvarvarande mark ska vara sanerad innan detaljplanens antagande. I samband med sanering kommer platsspecifika riktvärden att tillämpas. Inget dagvatten kommer att infiltreras i befintliga massor på grund av att pådäck kommer att byggas. Detta innebär att inga markföroreningar kommer att lakas ur och riskera att förorena recipienten.

Planområdet kommer, när planområdet är färdigutbyggt, att utsättas för trafikbuller från lokalgator. Trafikbullerutredningen visar att ljudnivåerna vid samtliga fasader och innergårdar inom planområdet ligger under riktvärdena för trafikbuller.

Idag trafikerar tre fartyg hamnen och efter utbyggnad kan ytterligare fartyg i linjetrafik angöra hamnen. Fartygstrafiken kan orsaka störningar för boende i form av buller och emissioner. Bullermätning har utförts sommaren 2023 och resultatet visade att



fartygstrafiken bidrar med minimalt med buller, varför den verksamheten inte bedöms hamna i konflikt med bygget av bostäder nära hamnområdet.

Medverkande i handläggningen av ärendet har varit Maria Resman (miljö- och hälsoskyddsenheten), Maria Hörner (bygglovenheten) och Niklas Berggren (geodataenheten).

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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