



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2021-11-26

Detaljplan för kvarteret Smeden, del av fastigheten Smeden 1 med flera, i Norrtälje stad

Ks 19-1514

SAMMANFATTNING

Detaljplanen är en del av det stora omvandlingsprojektet av Norrtälje Hamn som ska utvecklas från industrimark till en funktionsblandad och sammankopplad stadsdel med fokus på barn, båtar och bad. Den nya stadsdelen integrerar hamnen med stadskärnan och gör vattnet mer tillgängligt för människorna i Norrtälje.

Detaljplanen syftar till att utveckla ett kvarter i 4–6 våningar för bostäder av hög kvalitet med hållbarhetsperspektiv genom drygt hundra nya lägenheter och inslag av verksamhetslokaler i bottenvåningen. Ett mindre område för gata ska möjliggöra en breddning av redan planlagd lokalgata för att inrymma allmänna parkeringsplatser och samtidigt säkerställa trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Detaljplanen syftar också till att ändra markanvändningen för en mindre del av Hamnparken så att parken i sin helhet blir planlagd för parkändamål.

Sammanlagt har 8 yttranden kommit in.

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2021-06-24 t.o.m. 2021-08-27. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtaelje.se.

GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolnämnden
Bygg- och miljönämnden
Lantmäteriet
LFV
Länsstyrelsen i Stockholms län
Norrtälje Energi AB
Norrtälje vatten och avfall AB

Region Stockholm Trafikförvaltningen
Skanova
Swedavia AB
Vattenfall Eldistribution AB
Fastighetsägare enligt förteckning

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- I plankartan har bestämmelsen g₁ – markreservat för gemensamhetsanläggning för bostadsgård, utgått.
- Planbeskrivningen förtydligas med avseende på dagvattenhantering.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i plankarta och planbeskrivning.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Stockholms län
Norrtälje Energi AB
Region Stockholm Trafikförvaltningen
Swedavia AB
Vattenfall Eldistribution AB

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Lantmäteriet

I plankartan finns bestämmelse g₁ – markreservat för gemensamhetsanläggning för bostadsgård, men i beskrivningen framgår det inte vilka fastigheter som ev. ska utföra och delta i gemensamhetsanläggningen. Är det fastigheter utanför planområdet? Så som planen är utformad nu är det tveksamt om väsentlighets och båtnadsvillkoret kan uppfyllas för gemensamhetsanläggning för vilken det har reserverats ett g-område.

KOMMENTAR: Planbestämmelsen utgår. Vid behov kan en gemensamhetsanläggning för bostadsgården inrättas av Lantmäteriet i ett senare skede.

2. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden har lämnat följande synpunkter:

- I planbestämmelserna anges att: Inglasning av balkonger får endast ske mot innergård och får bara göras under befintligt överliggande tak alternativt under befintlig överliggande balkong. Inglasning ska utföras enhetligt med profillösa, öppningsbara glas och underordnas byggnadernas och balkongernas ursprungliga gestaltning., 4 kap. 16 § 1st 1p. Nämnden föreslår att inglasade balkonger tillåts för hela byggnaden, med de begränsningar som anges i övrigt.
- Marken inom planområdet är sanerad till nivå för platsspecifika riktvärden (PSRV) som tagits fram hamnområdet och enligt beslut om efterbehandling som Bygg- och miljönämnden fattat 2020-06-12. Om djupare schakt i marken ska ske, vilket kommer att krävas vid byggnation av garage i källare krävs en ny anmälan om efterbehandling.



- I planbeskrivningen på sid 6 är ortofotot från 2017 och bör uppdateras, då det finns foto från 2021.

KOMMENTAR:

- *Inglasning av balkonger är inte förenligt med det projektförslag som redovisades i anbudet till kommunens markanvisningstävling 2019. I de fall inglasning tillåts ska det ha inarbetats i projektförslagets utformning i ett tidigt skede av planprocessen och därmed prövats under samråd och granskning. Bestämmelsen kommer därför att ligga kvar.*
- *Information angående ny anmälan om efterbehandling vidarebefordras till byggherren.*
- *Ortofotot i planbeskrivningen uppdateras.*

3. Norrtälje vatten och avfall AB

För plangenomförandet viktiga frågor där Norrtälje vatten och avfall AB ser att planen behöver förbättras:

Hantering av takdagvatten

Dagvattenutredningen presenterar två alternativa dagvattenlösningar. I planbeskrivningen tydliggörs att planförslaget utgår från alternativ 1, hantering av takvatten i upphöjda växtbäddar i kombination med hantering av innegårdens dagvatten i nedsänkta växtbäddar. Av planbeskrivningen framgår också att vissa anläggningar kan kräva intrång på en grannfastighet. Vid behov av upprättande av stuprör, dräneringsrör eller dagvattenledningar på kommunalmark så behöver servitut upprättas. Det bör tydliggöras att den beräknade reningen och fördröjningen är baserad på att allt takvatten leds till växtbäddar på innergården. För att uppnå utgående utsläppshalter motsvarande de i planbeskrivningen så behöver rening, av eventuellt takvatten som leds mot stuprör på utsidan av fasad, motsvarande den i växtbäddarna ske. I granskningshandlingarna finns inget sånt lösningsförslag redovisat.

I planbeskrivningen framgår vidare att inga ledningar utöver stuprör, dräneringsrör eller dagvattenledningar, tillförande fastigheten, tillåts på kommunal mark. För att tydliggöra förutsättningar bör det förtydligas om dagvattenanläggningar för rening och fördröjning tillåts på kommunal mark.

Bräddning via portiker

I slutsats kring konsekvenser för dagvatten i planbeskrivningen anges gårdens vatten bräddas via portiken mot gatorna utanför. Det bör förtydligas vilket vatten detta avser.

Intäkter

Kommunen anges få intäkter från bland annat anslutningsavgifter för anslutning till va-nätet. Det bör tilläggas att anslutningsavgiften för VA tas ut av VA-kollektivet.

KOMMENTAR: *Föroreningsmängderna i dagvatten från kvartersmarken kommer att minska med omvandlingen även om inga reningsåtgärder görs. För att klara kommunens krav på fördröjning behövs dock fördröjningsåtgärder. De åtgärder som planeras är sådana som också medför rening. Denna rening är också mycket önskvärd då recipienten har en övergödningsproblematik och då riktvärdesgruppens förslag till riktvärden för dagvatten överskrids. Fördröjning och rening som redovisas i dagvattenutredningen för kvartersmarken har goda*



förutsättningar att klaras, vilket framgår av utredningen, planbeskrivningen samt Projekt- och bebyggelseförslaget. Även om viss andel av takvattnet skulle avledas mot gatan och tillföras ledningsnätet utan föregående rening och fördröjning kan den totala fördröjning som krävs (22 m³) och rening som redovisats i dagvattenutredningen klaras inom gårdens dagvattenhantering. Det finns till största delen inte förutsättningar för att anlägga rening av dagvatten från tak som avleds mot gatan då förgårdsmark så gott som saknas med undantag av ett mindre parti längs östra fasaden. Kommunen kommer inte att medge sådana anläggningar inom allmän plats. Exakta dagvattenlösningar och beräkningar för dessa, som verifierar att kraven nås, förutsätts redovisas inför bygglovsskedet. Det preliminära projektförslag som utgör en bilaga till planhandlingarna samt planbeskrivningen ska kompletteras med en illustration som visar principen för avledning av takvattnet.

Anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten från kvartersmark inom allmän plats kommer inte att medges av kommunen. Det bedöms inte finnas ett behov som motiverar det, ansvarsförhållanden för anläggningarna gör det olämpligt och en anläggning kan inte på ett godtagbart sätt göras tillgänglig för drift och skötsel. Eventuella stuprör och dagvattenledningar till anslutningspunkt kan normalt tillåtas inom 0,5 från fastighetsgräns. Servitut krävs då. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande av att dagvattenanläggningar för rening och fördröjning inte tillåts på kommunal mark i anslutning till planområdet.

I planbeskrivningen (s.44) redovisas att "enligt dagvattenutredningen ska minst 67, 5 mm nederbörd kunna hanteras. Dagvattenutredning, planbeskrivning och Projekt- och bebyggelseförslag visar att det på flera olika sätt är möjligt att uppfylla detta. Vid skyfall som ger högre flöden och vattenvolymer som medför att dagvattenlösningarna som växtbäddar, stenkrossvolymen och översvämningsytorna är fulla och kapaciteten för normal avledning till ledningsnät överskrids evakueras vattnet via portikerna till gatan. Ett mindre förtydligande görs i texten i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med att anläggningsavgiften för VA tas ut av VA-kollektivet.

4. Skanova

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

KOMMENTAR: *Kostnaden för ev. flytt eller skydd av telekablar bekostas av byggherren.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Camilla Mole Björk
Planarkitekt