



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2020-08-14

Detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1 i Norrtälje stad

Ks 17-1227

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att skapa förutsättningar för nya bostäder med lokaler i bottenvåningen i ett centralt läge i Norrtälje stad. Planen innebär en ändring av tidigare gällande detaljplan, från byggrätt för låga byggnader av lätt industri till byggrätt för flerbostadshus i 4-5 våningar med möjlighet att inreda vind. Centrumverksamhet medges i bottenvåning. Bebyggelsen underbyggs med ett parkeringsgarage.

Sammanlagt har 7 yttranden kommit in under granskningstiden. Synpunkter från en privatperson har inkommit under granskningstiden. Efter granskningstidens utgång har 1 yttrande inkommit.

Länsstyrelsen påtalade brister i frågor rörande buller, markföroreningar, dagvatten- och skyfallshantering och önskade förtydliganden och kompletteringar.

Lantmäteriet, Trafikförvaltningen region Stockholm, Bygg- och miljönämnden samt *Norrtälje Energi* framförde synpunkter i sak. *Brf Kristallen* och *en privatperson* kritiserar föreslagen byggnadshöjd och önskar ett förslag som mer harmonierar med befintlig bebyggelse.

Efter granskningen har justeringar gjorts på plankartan och i planbeskrivningen. Bland annat har planbestämmelser som reglerar buller och dagvattenhantering tillkommit. Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2020-03-17 t.o.m. 2020-04-01. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norttalje.se.

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolnämnden	Region Stockholm Trafikförvaltningen
Bygg- och miljönämnden	Roslagens FK
Kultur- och fritidsnämnden	Skanova
Lantmäteriet	Swedavia AB
LFV	Vattenfall Eldistribution AB
Länsstyrelsen i Stockholms län	Fastighetsägare enligt förteckning
Norrtälje Energi AB	

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Efter granskningstiden föreslås i huvudsak följande revideringar inför antagandet av planförslaget:

Plankartan

- Planområdesgränsen justeras marginellt i korsningen Baldersgatan/Odengatan.
- Användningsbestämmelsen för centrumändamål C justeras att endast medges i bottenvåning.
- Planbestämmelsens för körbar förbindelse flyttas till användningsgräns.
- En skyddsbestämmelse för trafikbuller införs.
- En utförandebestämmelse om hur gården ska anordnas införs för att säkra avrinning av vatten mot Baldersgatan vid ett häftigt skyfall.
- En illustrerad markhöjd införs för att tydliggöra gatans lutning.

Planbeskrivningen

- Planens syfte kompletteras med att syftet även är att uppnå en god boendemiljö vad gäller trafikbuller samt omhändertagande av dagvatten.
- Redovisning av bebyggelsens gestaltning kompletteras.
- Redovisning av solstudie kompletteras med beskrivande text.
- Redovisning av trafikbuller, markföroreningar, dagvatten och skyfall. ändras, kompletteras och förtydligas.

I övrigt föreslås mindre redaktionella ändringar, kompletteringar och förtydliganden på plankartan och i planbeskrivning.



SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller till risken för översvämning.

Utifrån nuvarande planhandlingar kan Länsstyrelsen inte bedöma om marken kommer att bli lämplig för sitt planerade ändamål. Länsstyrelsen vill också att kommunen i planbeskrivningen tydligare redovisar konsekvenserna av att vatten vid skyfall leds till planområdets sydvästra hörn samt att bebyggelse utanför planområdet inte påverkas av det avledda vattnet. Eventuell nödvändig höjdsättning behöver säkerställas i plankartan. Kommunen behöver även säkerställa i plankartan att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, trafikbullerförordningen, klaras och att en god bebyggd miljö blir möjlig.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Markförorening

Länsstyrelsen instämmer i att föroreningshalterna behöver åtgärdas för att minimera risken för människors hälsa (sida 37, planbeskrivningen). Det bör dock framgå till vilken åtgärdsnivå som planområdet behöver saneras för att göra marken lämplig för bostäder och vilka saneringsmetoder som är lämpliga för den här platsen.

Översvämning

I planbeskrivningen (sidan 36) konstaterar kommunen att för regn större än dimensionerande 20-årsregn behöver området höjdsättas så att vatten kan avledas ytligt från fastigheten och ut på gatan via planområdets sydvästra hörn.

Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver redovisa konsekvenserna av att vatten vid skyfall leds till denna plats och att bebyggelse utanför planområdet inte påverkas av det avledda vattnet. Kommunen behöver även visa att det inte finns risk för översvämning som kan riskera människors hälsa, exempelvis gällande framkomlighet för utryckningsfordon. Resonemanget behöver sättas i ett sammanhang med kringliggande bebyggelse eftersom skyfall från andra områden kan ansamlas och ge större konsekvenser än en enskild detaljplan. Om höjdsättning krävs för att säkerställa att detaljplanen medger lämplig markanvändning utan att riskera människors hälsa så behöver höjdsättningen säkerställas i plankartan.



Buller

I samrådsskedet presenterades ekvivalenta ljudnivåer på mellan 59–67 dBA vid fasad för hörnbyggnaden i korsningen Baldersgatan/Odengatan. I denna hörnbyggnad finns det därmed svårigheter med att skapa genomgående lägenheter där hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida. Inför granskningen har kommunen i planbeskrivningen visat på möjligheten att bygga indragna balkonger med täta räcken och balkonger med inglasning. Det redovisas även en möjlig planlösning med lägenheter mindre än 35 kvm i det bullerutsatta hörnet av byggnaden.

Det aktuella planförslaget innebär att lägenheter som planeras att bli mindre än 35 kvadratmeter, vilka benämns som lägenhet 2 i planbeskrivningen, får en ekvivalent ljudnivå på 63-64 dBA vid den indragna balkongen på de nedre våningsplanen. Det krävs alltså tekniska lösningar även för lägenheter under 35 kvm på dessa våningsplan. Resterande del av fasaden får dock fortsatt en ekvivalent ljudnivå på 66 dBA, vilket överskrider riktvärdet i trafikbullerförordningen. Den maximala ljudnivån är runt 80 dBA.

De större lägenheterna på de nedre våningarna i hörnet, beskrivs som lägenhet 1 i planbeskrivningen, överskrider riktvärdena på majoriteten av fasaderna. För att lösa detta har kommunen föreslagit att en balkong förses med tätt räcke samt delvis inglasning. Det ger en ljuddämpad sida utanför ett fönster och inte för hälften av bostadsrummen, vilket överskrider riktvärdena i gällande trafikbullerförordning. Även den maximala ljudnivån överskrider med mellan 6–10 dBA.

Länsstyrelsen kan inte heller se att de tekniska åtgärderna är säkerställda i plankartan. De planbestämmelser som finns reglerar balkongutformning i det fall balkonger skulle komma att byggas, men säkerställer inte att balkongerna kommer att byggas och utformas med hänsyn till buller.

I ett bullerutsatt läge är det viktigt att placering och utformning av bostadsbyggnader skapar en bra ljudmiljö för de boende. Det är möjligt att använda tekniska lösningar för att klara bullerriktvärdena för ett mindre antal lägenheter i en detaljplan, om det kan anses att en tillräckligt hälsosam ljudmiljö ändå kan uppnås. Med föreslagen utformning av bebyggelsen samt avsaknad av tydliga planbestämmelser angående buller, anser Länsstyrelsen att detaljplanen är olämplig med avseende på människors hälsa.

Kommunen behöver utforma planförslaget så att det går att efterleva trafikbullerförordningen. Om tekniska åtgärder krävs ska detta tydligt motiveras i planbeskrivningen samt klargöras hur en hälsosam ljudnivå ändå uppnås. Nödvändiga åtgärder ska regleras på plankartan.

KOMMENTAR:

Markföreningar

Sanering av marken kommer att utföras så att Naturvårdsverkets riktvärden (juni 2016) för känslig markanvändning vad gäller koppar, bly och zink inte överstiges. Plankartan har sedan tidigare en bestämmelse om villkor för startbesked för bygglov. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas med redovisning av åtgärdsnivå för hantering av markföreningarna samt hur föreningarna ska hanteras.



Översvämning

Åtgärder vidtas inom fastigheten Niord 1 så att regnet inte samlas på fastigheten. Planbeskrivningens redovisning av dagvattenhanterings konsekvenser kompletteras och förtydligas.

En bestämmelse om gårdens utformning för detta införs på plankartan.

Uppföljning av dagvattenhanteringen sker i ett tekniskt samråd med exploatören i bygglovsskedet.

En lågpunkt finns i en gång- och cykelväg i en underpassage under Estunavägen, väster om Baldersgatan. Skulle skyfallsvatten från planområdet eventuellt nå den lågpunkten bedömer kommunen att konsekvenserna skulle vara marginella. Räddningstjänstens framkomlighet påverkas inte.

Buller

Kontoret anser att bostadsprojekt alltid bör planeras med en sammanvägning av olika intressen till en bra helhetslösning. De föreslagna bostäderna är angelägna ur ett samhällsperspektiv då kommunen enligt riktlinjerna i översiktsplanen planerar för en befolkningsökning. Övre Bryggårdsgärdet utgör ett av Norrtäljes utvecklingsområden. Det pågår även ett fördjupat strategiskt arbete för utvecklingen av Övre Bryggårdsgärdet och Baldersgatan. Detta långsiktiga arbete är av stor vikt för stadens utveckling.

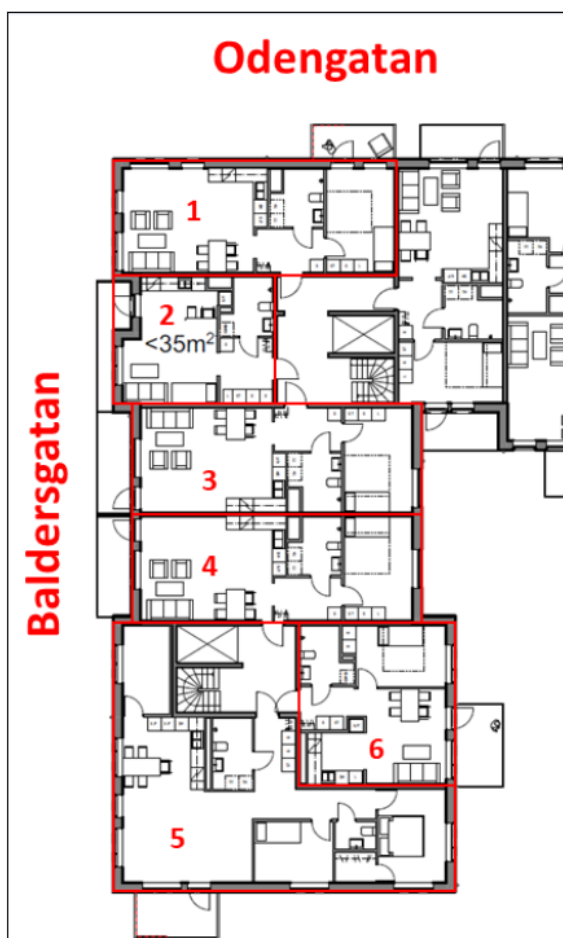
Utgångspunkten för planeringen är en långsiktigt hållbar utveckling och ett helhetsperspektiv på människors livskvalitet och hälsa. Ur hälsosynpunkt är det avgörande att inomhusriksvärdena alltid måste klaras vid nybyggande. Inomhusvärden regleras via krav i Boverkets byggregler.

Det finns platser i kommunen där angivna riktvärden för trafikbuller klaras utan speciella åtgärder. En växande tätortskommun som Norrtälje medför dock ofta ökade trafikmängder, särskilt längs större sammanbindande vägar.

Riktvärdena för trafikbuller enligt trafikbullerförordningen uppnås för de allra flesta lägenheterna utan särskilda åtgärder då många lägenheter har gjorts genomgående och har därmed en ljudskyddad sida mot gården. För ett fåtal glasas delar av balkongen in.

I förslaget ingår 52 lägenheter. Länsstyrelsen har i sitt yttrande framfört synpunkter om framförallt två lägenheter. För lägenhet 1 föreslås att balkongen placeras utanför sovrummet. Med det täta balkongräcket och delvis inglasning klaras riktvärdena i trafikbullerförordningen. För lägenhet 2 klaras riktvärdet då hela fasaden har en balkong med tätt räcke.

Balkonger på en fasad har flera funktioner. De bidrar till boendekvaliteten, har en arkitektonisk effekt och täta räckena ökar komforten då det blir mindre blåst.



En uteplats som uppfyller gällande riktvärden kan ordnas på gården.

Länsstyrelsen saknar även planbestämmelse så att de tekniska åtgärderna är säkerställda i plankartan. Plankartan har försetts med en planbestämmelse om att bullerskyddsåtgärder ska vidtas i den omfattning som krävs för att gällande riktvärden för trafikbuller uppnås.

Med hänsyn till ovanstående bedömer kontoret att den föreslagna bebyggelsen är acceptabel ur bullersynpunkt.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att planbestämmelse för utfartsförbud är felplacerad.

KOMMENTAR: *Planbestämmelsen "Körbar förbindelse får inte anordnas" placeras korrekt i gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark.*



3. Trafikförvaltningen Region Stockholm

Trafikförvaltningen yttrade sig i samrådet att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning gällande lågfrekventbuller. I samrådsredogörelsen hänvisar Norrtälje kommun lågfrekvent buller inte anses vara en risk för planområdet med hänvisning till att mängden tung trafik är låg på Baldersgatan. Trafikförvaltningen ser dock att bullerutredningen bör föra ett resonemang kring detta då det förekommer linjetrafik.

KOMMENTAR: *Resonemanget kvarstår att lågfrekvent buller inte bedöms vara en risk för planområdet. Det passerar relativt lite tung trafik längs Baldersgatan och närmaste busshållplats ligger cirka 150 meter från planområdet.*

4. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden behöver göras av planhandlingarna inför detaljplanens antagande.

Spill- och dagvatten

Det ska framgå av planhandlingarna om avsikten är att parkeringsgaraget ska ha golvbrunnar, i så fall ska dessa vara anslutna till oljeavskiljare.

PBL-frågor

Planbestämmelsen f1 bör ändras så att lydelsen anger att ljudnivån ska mätas vid fasad.

KOMMENTAR: *Garaget förses inte med golvbrunnar. f1 bestämmelsen innehåller lydelse om ljudnivå vid fasad.*

5. Norrtälje Energi AB

Elnät

Den befintliga mindre servisledning som gick till den gamla bilfirman kommer inte att räcka för bostäder utan ett nytt kablage behöver schaktas fram till fastigheten. Norrtälje Energi har en plan för Övre Bryggårdsgärdet, där vi har planerat nya nätstationer. En av stationerna är i framtiden tänkt att mata fastigheten Niord 1 med el.

Om byggnation påbörjas innan den stationen kan sättas är reservplanen att schakta från vår mottagningsstation, in på Vasagatan och vidare in på Torsgatan för att komma in på Odengatan och fram till fastigheten. Däremot så kan det innebära mindre ombyggnation av lokaltrafons utgående matningar för att kunna ansluta fler kablar. Alternativt så går vi vidare på Vasagatan ner till T1.

Vilken lösning det blir beror på vilken storlek på servisen som önskas, den dagen förfrågan kommer in.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i korsningen Baldersgatan/Diamantgatan. Detaljplanen innebär inga problem för befintliga ledningar.

Stadsnät/kommunikation

Norrtälje Energi AB har ett antal fiberkablar på eller i angränsande fastigheter som berörs av utbyggnaden. Under förutsättning att eventuella förändringar av befintlig



ledningsanläggning bekostas av kommunen/exploatören har vi i dagsläget inga invändningar att framföra.

Norrtälje Energi kommer ansluta nybyggda fastigheter till befintligt fibernät och erbjuda fiberbaserade tjänster.

KOMMENTAR: *Kontoret tackar för informationen som kommer att delges exploatören.*

6. Brf Kristallen

Brf. Kristallen har med besvikelse tagit del av utsända ändringar av planförslaget där det kan konstateras att inga synpunkter har beaktats, bl.a. höjden på huskropparna.

De avvisar bestämt det planförslag som redovisats i granskningskedet och vidhåller samtliga synpunkter med tyngdpunkt på huskropparnas höjd i tidigare yttrande och föreslår till Kommunstyrelsen att göra ett omtag i planärendet och att slutföra bebyggelsen i Niord 1 i enlighet med befintlig bebyggelse i Niord 7 och 10.

De önskar ett sammanhållet kvarter med huskroppar som harmoniserar helheten och inte hänvisa till något som inte berör kvarteret Niord 7 och 10.

Det är anmärkningsvärt att frågan om anpassning inom kvarteret betraktas som subjektiv medan anpassning till Övre Bryggårdsgärdet betraktas som saklig och objektiv trots att kvarteret ligger utanför detta område och att gestaltning- och hållbarhetsprogram för området inte är klart och beslutat politiskt.

KOMMENTAR: *Det pågår ett fördjupat strategiskt arbete för utvecklingen av Övre Bryggårdsgärdet och Baldersgatan. Detta långsiktiga arbete är av stor vikt för stadens utveckling. En utveckling av fastigheten Niord 1 med bostäder är av betydelse för att på bästa sätt kunna stärka Baldersgatan som stadsstråk, och att knyta samman stadens centrum med Övre Bryggårdsgärdet.*

De gestaltningsprinciper och andra viktiga frågor som berörs i arbetet med Övre Bryggårdsgärdet kommer även att få gälla för exploateringen av Niord 1. Gestaltningsprinciperna beslutades även i start-PM.

Både under samrådet och nu i granskningskedet påtalar närboende byggnadernas höjd i förhållande till den befintliga bebyggelsen i kvarteret. Oro framförs att gård och bostäder ska skuggas av den nya bebyggelsen.

Kontoret finner placering och volymer av den nya bebyggelsen väl avvägda i förhållande till platsens förutsättningar och befintlig bebyggelse. De lägre byggnadsdelarna i 4 våningar föreslås mot den befintliga bebyggelsen på fastigheterna i söder och sydöst.

Kontorets bedömning är att det enskilda intresset, i det här fallet skuggfri fastighet, inte väger tyngre än det allmänna intresset av att bygga bostäder. Enligt riktlinjerna i översiktsplanen ska Norrtälje stadskärna förtätas. Det är då svårt att undvika att närliggande fastigheter tidvis kan komma att skuggas. Att fastigheter skuggas några timmar vissa tider på året får anses som acceptabelt.



I en avvägning mellan olika intressen finner kontoret att den planerade bebyggelsen inte kan anses medföra betydande olägenheter för de boende utan att skälig hänsyn har tagits till befintliga förhållanden.

7. Privatperson 1

Som medlem i brf. Kristallen och närmaste granne till det aktuella planområdet avvisas bestämt den föreslagna bebyggelsen vad beträffar, höjd, form och exploateringsgrad. Detta kommer att vidhållas i samtliga instanser inför byggnation. Brf. Kristallen äger mer än ¾-delar av kv. NIORD och har tillåtits att bygga 71 lägenheter i max tre plan med inredningsbar vindsvåning. Förslaget omfattar mindre än ¼-del av kv. Niord där det tydligen nu skall byggas c:a 50 lägenheter i fyra till fem plan. Kvarteret skall byggas färdigt i påbörjad stil.

KOMMENTAR: Se kommentar Brf Kristallen.

YTTRANDE INKOMMET EFTER GRANSKNINGSTIDENS SLUT

Privatperson

NN önskar ta del av protokoll från samrådsmöte samt ett skriftligt svar gällande hur beräkningar i solstudien utförts.

Yttrandet innehåller i övrigt kopierad och bifogad text från planbesked för fastigheten Niord 1 betecknat, 16-3577.214.

NN skriver att Brf Kristallen inte getts möjlighet att framföra sin talan i samband med planbeskedet.

NN önskar att det första underlag som Credentia skickat in i ansökan 2016-12-08 ska gälla för den framtida exploateringen. NN önskar även veta när, varför och med vilket beslutsunderlag byggnadshöjden ökats till sex våningar jämfört med ansökan 2016-12-08.

KOMMENTAR: *Kontoret har i telefonsamtal 2020-06-04 med NN redogjort för hur solstudien gjorts och hur skuggor beräknats. Beräkningarna är gjorda i Archi Cad enligt sedvanlig praxis där man i en modell lägger in projektets läge i långitud och latitud tillsammans med höjdangivelse för solståndet vid respektive tid. Beräkningarna är gjorda utifrån de ritningar som ligger till grund för projektet.*

Kontoret har till NN i e-post 2020-06-22 skickat Start-Pm, sammanträdesprotokoll från kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-01-17, delegationsbeslut om samråd samt delegationsbeslut om granskning.

Meningen med ett planbesked är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Det är heller inte föremål för en dialog med eventuella närboende.

I planarbetets inledning gjordes förändringar i det förslag som redovisades i planbeskedsansökan. Det förslaget innehöll en u-formad bebyggelse i 3-4



våningar. Den östra byggnadsvolymen kortades inför samrådet för att öka avståndet till befintlig bebyggelse i öster.

I enlighet med översiktsplanen bör förtätning med bostäder och centrumverksamheter ske i stadens centrala delar och kommunen önskade även en större anpassning till planeringen i Övre Bryggårdsgärdet. Bland annat tillkom centrumverksamhet i bottenvåningen. Ett förslag med ett högre våningstal, 4-5 våningar med möjlighet att inreda vind togs fram och prövades i samrådet. Ett förslag som enligt kontoret ligger i linje med översiktsplanens intentioner och med utvecklingen i Övre Bryggårdsgärdet och som fungerar väl på platsen.

I övrigt hänvisas till kontorets kommentar till Brf Kristallen.

Synpunkter under samråd och granskning som inte tillgodosetts:

Kommunstyrelsekontoret tillgodoser inte de som önskar:

- en lägre byggnadshöjd, annan utformning, placering eller exploateringsgrad för planerade byggnader eller annan fasadutformning eller fasadkulör.
- att infart till garage flyttas.
- en dagvattenlösning där allt dagvatten avleds till ledningsnät.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Eva Strömbäck
Planarkitekt