



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2, 2021-03-23

Detaljplan för kvarteret Fartyget, del av fastigheten Tälje
3:1 med flera, i Norrtälje stad
Ks 16-1712

SAMMANFATTNING

Denna detaljplan är en del av projektet Norrtälje Hamn som vill omvandla hamnen i Norrtälje från nuvarande industriverksamheter till en ny, levande stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter och mötesplatser. Syftet med detaljplanen är att ändra den nuvarande användningen till bostadsändamål och centrumverksamheter för en fortsatt utveckling av Norrtälje hamn.

Kvarteret Fartyget avses bli ett kringbyggt stadskvarter med en grönskande innergård och takterrass. Centrumverksamheter planeras ut mot kajen som kantar detaljplaneområdet i söder samt i norr mot den nya Hamnparken.

Sammanlagt har 7 yttranden kommit in.

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2021-01-22 t.o.m. 2021-02-12. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norttalje.se.

GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolenämnden
Bygg- och miljönämnden
Lantmäteriet
LFV
Länsstyrelsen i Stockholms län
Norrtälje Energi AB

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

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Plankartan förtydligas med avseende på reglering av 3d-fastighetsbildning, reglering av fasadmaterial i bottenvåning samt reglering av orangeri/växthus samt reglering av portiker.
- Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av portikerna samt var orangeri/växthus avses uppföras.

Plankartan har också kompletterats med b₁ *Marken får underbyggas med garage och planterbart bjälklag*, för att förtydliga tidigare bestämmelse om att parkering får anordnas i källarvåningar under både byggnader och innergård. Planbestämmelse med avseende på fasadmaterial i bottenvåning har kompletterats med glas för att överensstämma med projektförslaget som redovisades under granskningen.

I övrigt har endast redaktionella ändringar av planhandlingarna gjorts.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Stockholms län
Norrtälje Energi AB
Region Stockholm Trafikförvaltningen
Skanova AB
Swedavia AB

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Redovisning av olika användningar i olika plan följer inte Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5). I de allmänna råden anges bl.a. för att särskilja användning av allmän plats och kvartersmark från varandra i olika plan bör den huvudsakliga användningen betecknas utan parentes och styra färgläggningen. Sekundära användningar bör anges inom parentes. Egenskapsbestämmelser till en sekundär användning bör anges inom parentes.

I plankartan är det två områden där olika användningar i skilda plan redovisas. Enligt kartan och bestämmelserna är den huvudsakliga bestämmelsen GATA₄, men ett av områdena har färglagts med gult, som är den sekundära användningen. Egenskapsbestämmelserna till sekundära användningen (B₂) bör anges inom parentes.

Gällande redovisningen av höjdavgränsningen, för att den ska vara tydlig, bör höjdangivelsen om möjligt anges i gällande höjdsystem.



KOMMENTAR:

Plankartan justeras med avseende på parenteser runt sekundär användning samt färgläggning. Höjdangivelsen kvarstår då det inte är möjligt att bestämma en plushöjd i detta skede. Frihöjden (4,6 meter över gata) är den höjd som är avgörande för höjdsättningen av byggnadens utskjutande delar .

2. Bygg- och miljönämnden

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

- Nordvästra hörnet med bestämmelsen 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. 1p.

KOMMENTAR:

- *Plankartan justeras med avseende på färgläggning av GATA₄.*
- *Plankartan justeras med avseende på reglering av fasadmaterial i bottenvåning.*
- *Plankartan förtydligas med att terrassbjälklaget avser takterrass på flerbostadshus. Övriga 50 kvm orangeri/växthus möjliggörs på innergården. Plankartan kompletteras med att orangeri/växthus får uppföras på korsmark.*
- *Plankartan och planbeskrivningen förtydligas med avseende på portikerna.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Camilla Mole Björk
Planarkitekt