



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2019-11-15

Detaljplan för del av fastigheten Handelsmannen 1 med flera i Norrtälje stad

Ks 15-109

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för att uppföra flerbostadshus i två kvarter med cirka 250 bostäder samt förskola och vårdboende i det västra kvarteret. Planen möjliggör även för centrumfunktioner (exempelvis butiker, service och samlingslokaler), vilket föreslås att inrymmas i markplan närmast Diamantgatan och Safirgatan. I planen ingår även allmän plats gata, vilket möjliggör för en breddning av befintliga gator med mer plats åt gående och cyklister samt anläggande av en gårdsgata i nordsydlig riktning mellan de två kvarteren. I detaljplanens södra del möjliggörs även för en elnätsstation. Syftet är även att området ska utformas i enlighet med det kvalitetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet som är under framtagande.

Under plansamrådet inkom 9 yttranden varav 1 utan erinran. Under plangranskningen inkom 6 yttranden.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planändringen, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2019-01-22 – 2019-02-22 samt utsänt för granskning 2019-08-29 – 2019-09-12. Brev med information om samrådet samt granskningen och var planhandlingar finns tillgängliga har skickats till berörda fastighetsägare och kommunala nämnder. Planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtaelje.se.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolnämnden

Bygg- och miljönämnden

Lantmäteriet

Länsstyrelsen i Stockholms län

Norrtälje Energi AB

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Sjukvårds- och omsorgsnämnden

Skanova

Socialnämnden

Teknik- och klimatnämnden

Trafikverket

Vattenfall Eldistribution AB

Fastighetsägare enligt förteckning

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00

plan@norrtaelje.se

www.norrtaelje.se



REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD OCH GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

Planbeskrivning

- Planens syfte har förtydligats.
- Förslag för underjordiskt garage och garageinfaller har reviderats.
- Tydligare och mer utförligt resonemang gällande drivmedelsstationen och gällande avstånd till vägar där farligt gods-transporter förekommer har tillkommit.
- Tydligare och mer utförligt resonemang gällande översvämningsrisken och dagvattenfrågor har tillkommit.
- Mer detaljerat förslag för dagvattenhanteringen har tillkommit.
- Beskrivning och resonemang kring en allé med biotopskydd har tillkommit
- Tydligare beskrivning av bullersituationen samt tydligare beskrivning av åtgärder som hanterar buller har tillkommit och reviderats. Resonemang gällande lågfrekventa buller har tillkommit.
- Utförligt resonemang gällande ljusförhållanden och solstudier har tillkommit.

Plankarta

- Planområdets gränser justerades efter samrådet utifrån förprojekteringen av allmänna platser och för att bättre samspela med gränser av omgivande gällande detaljplaner.
- Avgränsningen och omfattningar av byggrätter har justerats.
- Ett område för en nätstation avsattes vid korsningen av Estunavägen och Tibeliusgatan efter samrådet.
- Anläggande av förskolegård inom större del av planområdet möjliggjordes efter samrådet.
- Höjdsättning har reviderats utifrån förprojekteringen för de allmänna platserna.
- Bestämmelser för balkonger har reviderats.
- Bestämmelser gällande trafik- och omgivningsbuller har både tillkommit och reviderats.
- Planbestämmelser som syftar till att skydda från risker från närliggande drivmedelsstation har tillkommit och reviderats.
- Planbestämmelser som syftar till att skydda från översvämningsrisker har tillkommit och reviderats.
- Justeringar för platser där körbar förbindelse inte får anordnas har tillkommit.
- Villkor för startbesked har tillkommit och preciserats.
- Grundkartan har uppdaterats.
- Plankartans läsbarhet har åtgärdats.



Utredningar

- "Utredning om omgivningsbuller" reviderades efter samrådet och återigen efter granskningen.
- "Geo- och miljöteknisk utredning - Projekterings PM & Markteknisk undersökningsrapport" reviderades efter samrådet.
- "Riskanalys, risker kopplade till närliggande bensinstation" reviderades efter samrådet.
- "Dagvattenutredning" reviderades efter samrådet och återigen efter granskningen.
- "Luftkvalitetsutredning" togs fram efter samrådet.
- "Inventering av trädallé och utredning om generellt biotopskydd i Norrtälje" togs fram efter samrådet
- "Gestaltningstilaga med illustrationer och solstudier" togs fram efter samrådet

För övrigt gjordes fler mindre redaktionella revideringar och kompletteringar.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Skanova

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

UNDER SAMRÅDET

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan 2040 och den fördjupade översiktsplanen Norrtälje stad utvecklingsplan.

Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt. Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen, tagit del av synpunkter från Trafikverket 2019-02-22, Swedavia Airports och Luftfartsverket, 2019-04-02. Samtliga har inget att erinra mot planförslaget med nuvarande utformning. Luftfartsverket förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på utrustning för kommunikation, navigation och övervakning förändras, eller om ny sådan utrustning etableras i hindrets närhet.

Sammanfattande bedömning

Behovet av bostäder är fortsatt stort i regionen och Länsstyrelsen ser positivt på kommunens avsikt att komplettera tätorten med en bostadsbebyggelse som ska bidra till en livfull, lekfull och grön stadsdel.



Länsstyrelsen har synpunkter inom prövningsgrunderna gällande miljökvalitetsnorm för luft och vatten, hälsa och säkerhet samt rådgivande synpunkt avseende förskola och planbestämmelser. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma att detaljplanen är lämplig utifrån de frågor vi särskilt har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL behöver kommunen dock komplettera och bearbeta planförslaget till nästa skede i enlighet med synpunkter nedan. Detta eftersom Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen annars riskerar att inte tillgodoser de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka. Om problemen som framgår av synpunkterna nedan 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.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnorm för luft

Då underlag saknas avseende luftkvalitet till exempel med avseende på bensen kan inte Länsstyrelsen dra några slutsatser om huruvida miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Kommunen behöver tydliggöra miljökvalitetsnormer för luft inklusive eventuella åtgärder inför granskningsskedet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att det är oklart om planförslaget innehåller tillräckligt med åtgärder för att säkerställa att planen medverkar till att miljökvalitetsnormerna kan följas.

Länsstyrelsen delar inte bedömningen kring resonemanget som kommunen för gällande de krav som kopplar till miljökvalitetsnormerna i recipienten Norrtäljeån. Eftersom planområdet tidigare har varit hårdgjort i hög grad och dagvatten helt ofördröjt och orenat har släppts ut i ån är det inte acceptabelt att ta dagens dagvattenbelastning som godtagbar basnivå. Istället är det utifrån recipientensstatus som ställningstagande gällande åtgärder ska göras. Om kommunen anser att åtgärder krävs för att inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt så behöver dessa säkerställas, exempelvis på plankartan.

Som kommentar till kommunens bedömning om att miljökvalitetsnormerna inte kommer att överskridas (sida 10 planbeskrivningen) kan Länsstyrelsen uppmärksamma att resonemang gällande miljökvalitetsnormer handlar om att planen ska medverka till att normerna kan följas, och inte om ett överskridande.



Eftersom kommunen har konstaterat föroreningar i marken i planområdet betyder det också att kommunen behöver ta med risken för läckage av dessa föroreningar i bedömningen av påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att halter för sanering av mark följer riktvärden för känslig markanvändning och inte direkt relaterar till halter som är acceptabla ur vattenkvalitetsperspektivet.

Strandskydd

Strandskydd kommer enligt 7 kap 13§ Miljöbalken att återinträda i södra delen av fastigheten Handelsmannen 1 och del av Tibeliusgatan. Prövningen om upphävande av strandskyddet ska hanteras i denna planprocess. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas inom planområdet. Kommunens motiv till att åter upphäva strandskyddet är att det avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (Miljöbalken 7 kap 18c §1). Länsstyrelsen beaktar i bedömningen även miljöbalken 7 kap 18c §2, dvs att planområdet är genom en väg och bebyggelse väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planerad bebyggelse ligger cirka 30 meter från en befintlig drivmedelsstation och 5 meter från Estunavägen, där det går transporter med farligt gods. Länsstyrelsens rekommendation är generellt 50 meter mellan bostadshus och drivmedelsstation samt 25 meter mellan bostäder och väg för farligt gods. Om avstånden mellan väg och bebyggelse är betydligt kortare än så, tillämpar vi försiktighetsprincipen och lägger större vikt vid konsekvensen av en eventuell olycka, än vid sannolikheten att den ska inträffa. Ett minivstånd på 15–20 meter kan då bli aktuellt, trots låg sannolikhet.

Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande planhandlingar inte bedöma om den planerade bebyggelsen är lämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet. Planförslaget innebär avsevärt kortare avstånd till befintliga riskkällor, jämfört våra rekommendationer. Länsstyrelsen har därför kritiskt granskat den riskanalys som legat till grund för plankartans utformning. Utifrån innehållet i riskanalysen tittar vi på kommunens val av markanvändning, byggnaders placering, utformning och skyddsåtgärder för att göra bebyggelsen lämplig med hänsyn till säkerheten och risken för olyckor. I vår granskning av riskanalysen har vi noterat att kommunen avgränsat bort risker som är en följd av farlig godstrafik. Kommunen motiverar det med att trafiken är liten i förhållande till tiden för lossning på drivmedelsstationen och därför inte är dimensionerande. Länsstyrelsen har dock identifierat ett flertal målpunkter för farligt gods längs med Estunavägen förutom drivmedelsstationen i anslutning planområdet. I er motivering till planens lämpliga utformning behöver ni beakta samtliga transportrörelser och storleken på tankbilarna som ska till målpunkter längs med Estunavägen. Utifrån en kompletterad riskanalys behöver kommunen se över plankartans utformning, alternativt tydligare motivera varför ni anser att planen trots allt är lämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet. Detta gäller även möjlighet till att ha balkonger mot Estunavägen. Det innefattar även val av lokalisering och utformning av byggnader för skola och omsorg, som i nuvarande förslag ligger mycket nära riskällorna.



Länsstyrelsen anser även att bebyggelse mot Estunavägen ska kunna utrymmas bort från vägen och drivmedelsstationen vid en eventuell olycka. Det ska säkerställas, exempelvis genom planbestämmelse.

Översvämning och skyfall

Länsstyrelsen anser att kommunen inte beaktat översvämningensrisken i tillräcklig omfattning. Kommunen har identifierat två lågpunkter i planområdet vid Diamantgatan och Rubingatan samt vid Estunavägen. Dessa bedöms översvämmas vid ett 100-årsregn. I och med ny höjdsättning av marken beräknas den ena lågpunkten vid Estunavägen att försvinna. I övrigt avser kommunen att större vattenflöden ska hanteras med infiltrationsytor och avrinning mot just Estunavägen. Hur den andra lågpunkten ska hanteras framgår inte av planhandlingarna.

Vid höjdsättning behöver kommunen ha utrett att vattenvägarna leder mot ytor som kan ta om hand större vattenmängder, och att vattnet inte påverkar bebyggelse inom och utanför planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydliggöra hur det säkerställs att byggnader inte skadas vid ett 100-års regn med klimatfaktor. Detta kan tydligare beskrivas i planbeskrivningen samt säkerställas med till exempel lägsta grundläggningnivå eller andra bestämmelser på plankartan.

För vägledning, se Länsstyrelsens Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall Fakta 2018:5. Faktablad

Markstabilitet

I planbeskrivningen på sida 26 under rubriken Hälsa och säkerhet finns underrubriken markstabilitet. Kommunen har där valt att beskriva markens uppbyggnad och övergripande förhållanden som lämpligen borde föras in under rubriken geotekniska förhållanden på sida 12. Länsstyrelsen saknar en redogörelse om planen medför någon risk för skred eller ras. Om så är fallet ska kommunen säkerställa nödvändiga åtgärder, exempelvis genom planbestämmelser. I det fortsatta planarbetet behöver kommunen beakta att de geotekniska förutsättningarna kan påverkas av ett förändrat klimat med ökad nederbörd och högre temperaturer.

Buller

Den bullerutredning som kommunen har tagit fram daterad 2018-05-03 visar att planområdet ligger i ett utsatt läge med avseende på trafikbuller. Kommunen avser att utforma bostäderna vid Estunavägen så att de får tillgång till en skyddad sida enligt gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2017:359) samt enkla skärmsidor på balkonger mot gård. Även länsstyrelsen utgår i vår bedömning av detaljplanen från Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med ändringen genom SFS 2017:359.

Vi har svårt att utifrån planbeskrivningen förstå bullersituationen och om de åtgärder som kommunen föreslår är tillräckliga, se resonemang nedan. Fasadmarkörerna understiger de bakomliggande redovisade bullernivåerna på 2 meter över marknivå, vilka går upp till 65–70 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 85–90 dBA maximal ljudnivå. Enligt planbeskrivningen ska fasadmarkörerna dock redovisa den högsta frifältskorrigerade nivån för något av våningsplanen. Detta ger en ottydlighet i tolkningen av vilka som är de



högsta ljudnivåerna. Kommunen konstaterar också i planbeskrivningen att högsta ljudnivå vid fasad blir 64 dBA respektive 81 dBA mot Estunavägen. Dock så ser det ut som att högsta maximalnivå inom detaljplanen är 86 dBA mot Tibeliusgatan. Kommunen behöver förtydliga hur fasadmarkörer och övriga bullerutbredningsmarkeringen relaterar tillvarandra.

Några av fasadytorna kräver enligt kommunen åtgärder för att klara 70 dBA maximal ljudnivå och innehålla krav för tyst sida. Som åtgärd föreslår kommunen enkla skärmsidor på balkong mot gård. Länsstyrelsen anser att denna åtgärd inte är en fasadåtgärd utan omfattar åtgärd för uteplats. Endast punktvis kan åtgärden påverka ljudnivå vid fasad. Därför ser vi inte att åtgärden säkerställer kravet på tyst sida. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga vilka fasadåtgärder som behövs för att riktvärdena ska klaras inom hela detaljplanen.

Även avseende ljudnivå för uteplats inklusive balkonger anser Länsstyrelsen att kommunen behöver förtydliga vilka fasadåtgärder som krävs för att riktvärdena ska klaras inom hela detaljplanen.

Länsstyrelsen anser vidare att kommunen behöver säkerställa de åtgärder som krävs, för att det som ska byggas som en följd av planen klarar förordningens riktvärden. Detta kan kommunen göra exempelvis på plankartan.

Bullerutredning av Volvos verksamhet på andra sidan Estunavägen saknas och Länsstyrelsen kan därför inte kommentera verksamhetsbuller i detta skede. Utifrån vad som framkommer i utredningen kan detta vara något som påverkar Länsstyrelsens bedömning till nästa skede.

Länsstyrelsen håller med Trafikverket om att kommunen behöver se till att det prognosår som används vid beräkningarna överensstämmer med Trafikverkets prognosår, det vill säga år 2040. Vi anser att det nationella, statliga och kommunala trafiksystemet hänger ihop och därför borde beräkningar inom de olika systemen utgå från samma prognosår. Vi anser också att kommunen ska klargöra ifall buller från väg 76 påverkar planområdet. Om så är fallet måste kommunen säkerställa att de åtgärder som krävs är genomförbara.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Förskola

Enligt Boverkets rekommendationer kan ett rimligt mått på friyta vara 40 kvm per barn i förskolan och 30 kvm per barn i grundskolan. Enligt Boverket visar forskning att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvm. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.



Kommunen har föreslagna en friyta på 16 kvm per barn, vilket är betydligt mindre än Boverkets rekommendationer och även kommunens egna rekommendationer. Även vårdboendet ska ha tillgång till denna gård vilket ytterligare skulle belasta ytan.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör arbeta vidare med frågan för att säkerställa en utformning som tillgodoser barnens behov. Vid en mindre yta än vad Boverket rekommenderar är det mycket viktigt att arbeta med utformningen av förskolegården.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Biotopskydd

Träden längs med Estunavägen kan eventuellt omfattas av Biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken då det är träd på rad som står längst med en väg. Dock ska allén även uppfylla fler kriterier för att omfattas av skyddet, bland annat:

En allé ska bestå av minst fem lövträd som är planterade i en enkel eller dubbel rad för att omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd, vilket innebär att mer än hälften av träden ska vara vuxna.

Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (det som först uppnås).

Mer information och vägledning finns i Naturvårdsverkets handbok:
<http://www.naturvardsverket.se/upload/stod-i-miljoarbetet/vagledning/skyddade-omraden/biotopskydd/01-alle-2014-04-15.pdf>

Om trädet omfattas av biotopskyddsbestämmelserna får åtgärder inte ske som kan skada dess naturvärden. En detaljplan bör fungera självständigt och det bör inte krävas en dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att genomföra en detaljplan (se MÖD dom i mål P 2285–17). Om dispens från biotopskyddsbestämmelserna inte meddelas gäller skyddet för biotopen oberoende av vad en detaljplan medger för markanvändning. Alléns naturvärden och planens eventuella påverkan på dessa naturvärden ska därför beaktas och bedömas i detaljplaneringen. Eventuell dispens söks hos Länsstyrelsen.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen bedömer att en förutsättning för att möjliggöra förskola och vårdboende på platsen är att balkonger och uteplatser inte uppförs mot Estunavägen, vilket regleras med bestämmelsen f1 på plankartan. Bestämmelsen innebär dock att balkonger får uppföras om bostäder eller centrum anordnas på platsen. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen kan komma att innebära svårigheter i tillämpningen av planen i ett långsiktigt perspektiv eftersom t.ex. ändrad användning från bostäder till förskola förutsätter att eventuella balkonger rivs. Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över planbestämmelsen och kan med fördel samråda med kommunens bygglovsavdelning för att säkerställa att bestämmelsen kommer att tolkas korrekt vid tillämpning av detaljplanen.



Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Formalia

Kulturmiljölagen

I planbeskrivningen under rubriken Fornlämningar hänvisas till Kulturminneslagen. Sedan 1 januari 2014 ändrade lagen namn från Lagen (1988:950) om kulturminnen till Kulturmiljölagen (1988:950).

UNDER GRANSKNINGEN

Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande över planförslaget den 3 maj 2019. Länsstyrelsen framförde bland annat att beskrivningen av miljökvalitetsnormer för luft inklusive eventuella åtgärder behövde förtydligas inför granskningskedet. Länsstyrelsen framförde även att det var oklart om planförslaget innehöll tillräckligt med åtgärder för att säkerställa att planförslaget medverkade till att miljökvalitetsnormerna för vatten kunde följas. Gällande risk för människors hälsa och säkerhet kunde Länsstyrelsen inte utifrån samrådets planhandlingar bedöma om den planerade bebyggelsen var lämplig med hänsyn till risk kopplat till transporter av farligt gods. Länsstyrelsen ansåg även att översvämningsrisken inte var tillräckligt beaktad. Det saknades också en redogörelse för om planen medför någon risk för skred eller ras. Angående buller hade Länsstyrelsen svårt att utifrån planbeskrivningen förstå bullersituationen och om de föreslagna åtgärderna var tillräckliga.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att med föreslagen utformning av planen riskerar bebyggelsen att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet avseende buller samt risken för olyckor och översvämnung.

Länsstyrelsen anser att plankartan inte har säkerställt att bullersituationen blir lämplig för avsedd markanvändning genom det villkor för startbesked samt skyddsbestämmelse som finns. Även gällande risk för farligt gods anser Länsstyrelsen att planbestämmelsen inte säkerställer var balkonger får förekomma. Gällande översvämnungar anser Länsstyrelsen att bestämmelserna om lägsta golvnivå inte åtgärdar risken för översvämnung tillräckligt väl.

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.

Länsstyrelsen framför även rådgivande synpunkter enligt 2 kap. PBL om förskolans friyta, även om denna synpunkt inte faller in under Länsstyrelsens prövningsgrunder.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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



Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerutredningen ger en korrekt beskrivning av att bostadsbyggande bör kunna accepteras under förutsättning att buller från teknisk utrustning kan hanteras som annat externt industribuller inom zon B. Det förutsätter även tillgång till en bullerdämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas. Det innebär att enkelsidiga lägenheter mot bullerkällan inte uppfyller riktvärdet. I bullerutredningen och planbeskrivningen anges olika möjligheter för att komma tillrätta med det externa industribullret i de fall enkelsidiga bostäder kommer att orienteras mot bullerkällorna (med fläktbuller).

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydliggöra planbestämmelsen som villkorar startbeskedet. Planbestämmelsen som villkorar startbesked avseende industribuller är alltför oprecis för att kunna utgöra ett villkor. Det är otydligt vad som avses med begreppet olägenhet samt oklart vilka åtgärder som avses. Länsstyrelsens anser därför att villkoret inte säkerställer att bullersituationen blir sådan att det blir lämpligt med enkelsidiga lägenheter. Dessutom hänvisar bestämmelsen till 4 kap. 14 § 1 st 2 p, när det ska vara 4 kap. 14 § 1 st 5 p., vilken dessutom möjliggör att åtgärder utanför planområdet vidtas.

Skyddsbestämmelsen som avser industribuller uttrycks, liksom i planbeskrivningen (sidan 39), som att "Högsta ekvivalenta ljudnivå från industri och annan verksamhet som inte får överskridas utomhus vid bostadsfasad förutsatt att tillgång till luddämpad sida finns är 60 dBA mellan kl. 06:00 – 18:00 och 55 dBA mellan kl. 18:00 och 06:00." Detta stämmer inte. Mellan kl. 18:00 – 22:00 gäller angivna 55 dBA. Mellan kl. 22:00 – 06:00 är det däremot 50 dBA som är högsta ekvivalenta ljudnivå. Detta behöver kommunen ändra inför antagande.

Länsstyrelsen anser att kommunen även behöver komplettera planen med lämpliga och tydliga planbestämmelser för trafikbuller. Slutsatsen i planbeskrivningen är att bostäderna kan utformas så att olägenheter för människors hälsa avseende trafikbuller undviks. Små lägenheter om högst 35 kvm kan orienteras mot sida med högst 65 dBA, förutom i huskroppen mot Estunavägen där fasaden dessutom utsätts för externt industribuller. Trafikbuller regleras dock inte i plankartan genom exempelvis motsvarande bestämmelse som för industribuller, etappindelning eller liknande. Därför är planbeskrivningens intention inte säkerställd i plankartan. Det finns därmed en kvarstående risk för att planen kan bli olämplig ur ett hälsoperspektiv avseende trafikbuller.

Kommunen kan med fördel förtydliga i planbeskrivningen vilka beskrivningar, inklusive angivna riktvärden, som handlar om industribuller respektive trafikbuller.

Risk för farligt gods

Kommunen bedömer att svårutrymda verksamheter som till exempel omsorgsboende, förskola eller liknande verksamheter inte ska ha balkonger mot Estunavägen och att detta säkerställs i plankartan (2019-08-08, ss. 43



44). Länsstyrelsen delar inte bedömningen att detta har säkerställts i plankartan.

Planbestämmelsens utformning behöver säkerställa att balkonger inte får förekomma (istället för "uppföras") längs fasad om verksamheten innefattar vård eller förskola. Detta för att säkerställa att byggnadens utformning anpassas efter dess användning, även vid en eventuell framtida bygglovsprövning för ändrad användning och inte enbart vid den användning som byggnaden har vid planens genomförande. Så som bestämmelsen är utformad i planförslaget finns en risk för att en bygglovsprövning förändrad användning inte innebär att prövning av uppförande av balkong likställs med huruvida balkonger redan finns.

Bestämmelsen f1 bör delas upp i två olika bestämmelser. Balkongutformning bör stå kvar som en utformningsbestämmelse. Men bestämmelsen om var balkonger inte får förekomma anser Länsstyrelsen bör stå som en skyddsbestämmelse. Den bör för tydlighetens skull användas endast för den del av byggnaden som medger vård (D) och förskola (S1).

Risk för översvämning

Lägsta färdiga golvnivå är för planbestämmelse b1 12,2 meter över nollplanet. Bestämmelsen har vad Länsstyrelsen kan se inte begränsats till den plats vid Estunavägen som har en översvämningssproblematik, utan gäller även längs med Diamantgatan. Vid bestämmelse b1 är Diamantgatan dock i betydligt högre nivå än angiven lägsta golvnivå. Det gäller även för den så kallade Gårdsgatan. Detta riskerar i sin tur att medföra en översvämningssproblematik vid Diamantgatan. Kommunen behöver därför se över bestämmelsens utformning och placering på plankartan så att den översvämningssproblematik som finns redovisad vid Estunavägen åtgärdas, utan att nya problem med översvämning uppstår. Dagvattenutredningen (Sweco, 2018) visar att lågpunkten i korsningen Rubinleden/Diamantgatan innebär att omkring 50 cm vatten kan bli stående där vid ett 100-årsregn. Gatans höjdnivå är i korsningspunkten 12,87 meter över havet. I plankartan säkerställer b2 att lägsta färdiga golvnivå är 13,3 meter över nollplanet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör i planbeskrivningen förtydliga resonemanget av att detta är tillräckligt för att undvika olägenhet vid översvämning vid ett 100-årsregn. Länsstyrelsen ser även gärna ett resonemang i planbeskrivningen kring val av lägsta golvnivå istället för lägsta grundläggningsnivå, som Länsstyrelsen rekommenderar.

Synpunkter som har betydelse för planens genomförbarhet

Nedan följer Länsstyrelsens synpunkter gällande tillämpningen av bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen, PBL.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen sedan samrådet har möjliggjort anläggande av förskolegård inom en större del av planområdet. Boverket och Movium har riktlinjer gällande friyta tillhörande förskoleverksamhet. Enligt dessa ska friytan placeras så att barnen självständigt kan ta sig mellan förskolan och friytan (sidan 51 i Gör plats för barn och unga, Boverket och Movium, 2015). I planförslaget finns ingen tydlig koppling eller gångstråk mellan gårdarna. Länsstyrelsen anser att planförslaget bör utformas så att friytorna tydligare kopplas samman och följer de nämnda riktlinjerna om barns möjlighet till självständighet vid nyttjande av ytorna.



KOMMENTAR:

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivningar av åtgärder som säkerställer att planförslaget innehåller tillräckliga åtgärder för att säkerställa att planen medverkar till att miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten kan följas. Planen kommer att medverka till att miljö kvalitetsnormerna kan följas.

I framtagna luftkvalitetsutredning visar resultaten från spridningsberäkningarna att miljö kvalitetsnormerna för bensen, NO₂ (kvävedioxid) och PM₁₀ (partiklar) inte överskrids inom planområdet i nuläget.

I dagvattenutredningen beskrivs åtgärder som syftar till att skapa en hållbar systemlösning för hur dagvattnet ska hanteras, både med tanke på dagvattnets kvalitet och kvantitet. Kvaliteten på dagvattnet som avleds från planområdet ska vara så bra att det inte riskerar att påverka recipientens status negativt eller dess möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Beräkningar i dagvattenutredningen visar att föroreningshalter och belastning av dagvatten minskar efter planerad exploatering, både utan och med rening. Med de planerade växtbäddarna blir både halter och belastning betydligt lägre än vad de är idag, och de minskar även i sådan grad att förbättringsbehovet uppnås, vilket är positivt ur ett recipientperspektiv. När dessa principer tillämpas, uppnås den fördröjning och rening av dagvattnet som krävs för att följa Norrtälje kommuns riktlinjer gällande fördröjning. Reningsgraden blir också så pass god att den inte riskerar att påverka recipientens status negativt eller dess möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Markföroreningar

Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse, villkor för startbesked: "Startbesked får inte ges innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats inom fastigheten, 4 kap 14 § 4"

Planbeskrivningen har kompletterats med följande skrivning: "Det bedöms att, vid markarbeten, krävs sanering krävs vid de två borrhöjningar där analysresultaten visar halter över riktvärdet för känslig markanvändning."

Buller

"Utredningen om omgivningsbuller, Tyréns" har reviderats. I utredningen beskrivs föreslagna bulleråtgärder. Dessa åtgärder beskrivs även i planbeskrivningen. Enligt utredningen uppfyller alla fasader mot innejärden krav för tyst sida. Både västra och östra gården uppfyller riktlinjer gällande buller för uteplatser.

Kommunen har efter plangranskningen reviderat och tydliggjort bullerbestämmelser och planbestämmelser som villkorar startbeskedet avseende buller. Nedan listas de reviderade bestämmelserna kopplade till skydd från buller:

- **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, Skydd mot störningar:**
"Högsta ekvivalenta ljudnivå från industri och annan verksamhet som inte får överskridas utomhus vid bostadsfasad är 50 dBA mellan kl. 06:00-18:00 och 45 dBA mellan kl. 18:00-06:00. Högsta ekvivalenta ljudnivå från industri och annan verksamhet som inte får överskridas utomhus vid bostadsfasad förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida



finns är 60 dBA mellan kl. 06:00-18:00, 55 dBA mellan kl. 18:00-22:00 och 50 dBA mellan kl. 22:00-06:00, 4 kap. 12 § 1 st 3 p, 4 kap 12 § 3”

- *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, Skydd mot störningar: ”För bostäder mot Estunavägen större än 35 kvadratmeter ska varje lägenhet utformas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå från trafikbuller, 4 kap 12 § 2”*
- *Administrativa bestämmelser, Villkor för startbesked: ”Startbesked för enkelsidiga bostäder mot Estunavägen får inte ges förrän åtgärder har genomförts som sänker ljudnivåer från industri och annan verksamhet till ekvivalenta ljudnivåer utomhus vid bostadsfasad om 50 dBA mellan kl. 06:00-18:00 på vardagar och om 45 dBA övrig tid, 4 kap 14 § 5”*

För att hantera industribuller från verksamheten inom fastigheten Magasinet 19, tecknade exploatören avtal med ägaren till Magasinet 19 gällande åtgärder av fläktaggregatet. Exploatören kommer ansvara för åtgärder på bullerkällan och för alla kostnader kopplade till dessa. Konkreta åtgärder är beskrivna i utredningen om omgivningsbuller.

Risk för farligt gods

Egenskapsbestämmelse för kvartersmark, på plankartan ” f1 – Balkonger får ej uppföras längs fasad överksamheten innefattar vård eller förskola, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.” bytes ut till ” Balkonger mot Estunavägen får ej förekomma längs fasad om verksamheten innefattar vård eller förskola, 4 kap 12 § 1.” på plankartan i antagandehandlingen. Detta görs för att undvika risk för att eventuella befintliga balkonger blir kvar vid förändrad användning.

Bestämmelsen f1 från granskningshandlingen delades upp i två olika bestämmelser, en utformningsbestämmelse och en skyddsbestämmelse.

Nedan listas de bestämmelserna på plankartan som är kopplade till skydd mot störningar i form av risker:

- *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, Skydd mot störningar: ”Fasader mot Estunavägen ska utföras med obrännbart material eller i lägst brandteknisk klass EI30 (gäller ej fönster och dörrar). Fasader mot Estunavägen vid svårutrymda verksamheter ska utföras i brandteknisk klass EI 60 med fönster i brandteknisk klass EW 30. Friskluftsintag får inte finnas mot Estunavägen, 4 kap 12 § 2”*
- *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, Skydd mot störningar: ”Bebyggelse mot Estunavägen ska utformas så att utrymning är möjlig bort från Estunavägen, 4 kap 12 § 3”*

Risk för översvämning

”Dagvattenutredning, Sweco” reviderades efter plansamrådet och efter plangranskningen. I utredningen tillkom reviderade rekommendationer gällande färdigt golv-nivåer och gällande åtgärder för att hantera översvämningsrisker. Slutsatserna beskrevs i planbeskrivningen och i utredningen.

Översvämningsdjupet i norra delen av planområdet på Diamantgatan (underliggande markhöjd + vattendjup) ligger på +13.09 m. För att undvika framtida översvämningsproblematik tillåts höjdsättning av entréer och färdigt



golv i bebyggelsen mot Diamantgatan inte ligga under denna nivå. Byggnad A och E ligger inom en lågpunkt som utgörs av en sträcka av den kommunala Diamantgatan varför det krävs en anpassning till översvämningsrisken kopplad till lågpunkten. För att undvika skador på Byggnad A och E kommer färdigt golv för dessa byggnader ges en nivå på minst 0.2 m över översvämningsnivån, dvs minst +13.3 m. Denna höjdskillnad mellan översvämningsnivå och färdigt golv rekommenderades då a) metoden inte tar hänsyn till dämningseffekter, vilket kan underskatta översvämningsnivån b) osäkerheter i höjdmodellen, som har en upplösning på 4 m².

De två garagedfarterna har entrénivåer på +13,61 m respektive +14.26 m, dvs klart högre än +13,09 m. Entréernas nivåer vid garagedfarterna, och deras placering gör dem anpassade till översvämningsrisken

Planbestämmelser i plankartan säkerställer utformning och höjdsättning inom planområdet där vid 100-årsregn avleds vattnet och där skador på byggnader eller andra konstruktioner inte inträffar inom planområdet.

Markstabilitet

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av de geotekniska förutsättningarna. Mot bakgrund av erhållet underlag rörande planerad byggnation och höjdsättning bedöms det inte finnas någon större risk för skred. Detta med hänsyn till markens höga skjuvfasthållhet samt att marklutningen inte är 1:10 eller större. I framtiden geo- och markteknisk utredning framgår att det i god tid före arbetenas start bör upprättas en riskanalys.

2. Lantmäteriet

UNDER SAMRÅDET

Delar av planen som bör förbättras

Markägoförhållanden

Tälje 2:4 och 2:177 ligger inom planområdet men det framgår inte i planbeskrivningen och bör läggas till.

Ersättning för upphävande av gemensamhetsanläggning

Till följd av planförslaget kommer gemensamhetsanläggningen Handelsmannen ga:1 att upphävas. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Dessa regler är inte dispositiva och gäller numer när en gemensamhetsanläggning upphävs och fråga om ersättning kommer att prövas i en framtida lantmäteriförrättning och därför bör dessa regler nämnas i planbeskrivningen.

U-område saknas för befintliga ledningar

Inom planområdet går befintliga ledningsrätter, två för vatten- och avloppsledningar till förmån för Norrtälje kommun och en för fjärrvärmeledning till förmån för Norrtälje Energi AB. Det finns dock inga u-områden utlagda i de aktuella sträckningarna i plankartan. Utan u-områden kan ledningsdragningarna för allmänna ändamål bli planstridiga. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i



planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-områden.

Plankarta och grundkarta

Grundkartan innehåller mycket detaljer vilket medför att plankartan upplevs plottrig. Vissa av detaljerna saknar betydelse för planförslaget och skulle om möjligt kunna plockas bort för att plankartan ska bli tydligare.

Dessutom innehåller teckenförklaringen detaljer som inte redovisas i grundkartan och vice versa. Teckenförklaring och karta bör redovisa samma detaljer.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Officialservitut

Det finns ett tillfälligt servitut för gång- och cykelväg samt slänt inom mark som är planlagt som allmän plats – gata som ska gälla till dess att ny gata har byggts ut. Till en följd av planförslaget kommer nu gata att byggas ut och servitutet kommer därmed också att upphöra. Detta är inget som nämns i planhandlingarna men som skulle kunna läggas till för att uppmärksamma berörda fastigheter att rättigheten finns.

UNDER GRANSKNINGEN

Delar av planen som bör förbättras

Markägoförhållanden

Diamanten 4 och Tälje 2:177 ligger inom planområdet men det framgår inte planbeskrivningen, detta bör läggas till.

Fastighetsrättsliga frågor

På sidan 47 i planbeskrivningen står det att fastigheten Slakteriet 2 kommer att behöva ombildas, fastigheten ligger dock inte inom planområdet. Servitutet för gång- och cykelväg samt slänt upphävs inte per automatik när ny gata har byggts ut. Det bör framgå i beskrivningen för att officialservitutet ska upphävas måste ansökan om fastighetsbildning göras vid ett genomförande av planen. Det bör också framgå vem som ansöker och vem som ska stå för kostnaden.

Det bör även framgå i planbeskrivningen att flytt av ledningsrätterna görs genom att ansökan om omprövning av ledningsrätterna lämnas in till lantmäteriet och att ansökan görs av ledningsrättshavarna.

KOMMENTAR: *Det finns inga u-områden på plankartan då befintliga ledningar planeras att flyttas. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information. Det har tagits bort onödig information från grundkartan för att göra plankartan tydligare och mer lättförståelig.*

Planbeskrivningen har kompletterats med:

- *information om att fastigheterna Diamanten 4 och 2:177 ligger inom planområdet*
- *information gällande upphävande av officialservitut samt gällande flytten av ledningsrätter.*
- *uppgifter om gemensamhetsanläggningen Handelsmannen ga:1.*



3. Bygg- och miljönämnden

UNDER SAMRÅDET

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

Miljö- och hälsoskyddsfrågor

- I samband med planerad rivning av byggnaderna inom planområdet bedömer bygg- och miljönämnden att ytterligare markundersökningar måste göras för att fastställa föroreningsituationen på den mark som idag ligger under byggnaderna. Här bör också ytterligare markundersökningar göras inom resterande del av planområdet för att avgränsa eventuella föroreningars utbredning.
- På sid 26 i planbeskrivningen anges att det kan bli aktuellt med en temporär grundvattensänkning vid markarbeten och uppförande av garage under mark, eftersom grundvattennivån antas ligga ca 1–1,5 m under befintlig markyta. Observera att bortledning av grundvatten är vattenverksamheten enligt miljöbalken och denna åtgärd därför kan komma att omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt.
- För att utreda risk för störningar från Volvos verksamhet på andra sidan Estunavägen behöver en utredning av såväl fläkt- som verksamhetsbuller från denna verksamhet genomföras innan detaljplanens granskningskede.
- Vissa fasadytor kräver skärmande åtgärd för att klara 70 dBA maximal ljudnivå och innehålla kraven för tyst sida. Möjligheten att införa en planbestämmelse som reglerar en sådan bulleråtgärd bör övervägas.
- Risken för emissioner (flyktiga organiska ämnen, VOC) från drivmedelsstationen på andra sidan Estunavägen ska utredas och redovisas innan detaljplanens granskningskede.
- Ytor för dagvattenhantering bör avsättas på plankartan för att säkerställa att tillräckliga ytor för rening och fördröjning av dagvattnet kommer att finnas tillgängliga.

Gestaltning

- Under planbestämmelserna om utformning regleras bestämmelser för balkonger med f1. Bestämmelserna för balkonger är krångliga och överensstämmer inte med mätregler för BYA. När det gäller utformning av balkonger och bestämmelser om frihöjd, så bör "får" ändras till "ska". I annat fall kan balkonger uppföras med en frihöjd som är lägre än 3,2 meter. Enligt bestämmelserna kan balkonger kraga ut 1,5 meter mellan 3,0 meter och 3,2 meter. Förslaget är att slå ihop några av styckena då de innehar samma bestämmelser så att det blir tydligare. Balkonger som kragar ut över kvartersmark bör inte ha annan bestämmelse än enligt beräkning av BYA.
- En utkragande byggnadsdel är mätvärd om: byggnadsdelens lägsta punkt är belägen lägre än 3,00 meter ovan mark och dess horisontella djup är större än 0,50 meter eller byggnadsdelens lägsta punkt är belägen 3,00 - 5,00 meter ovan mark och dess framkant ligger mer än 1,50 meter utanför underliggande fasadliv.
- Ansvarsförhållande mellan kommunen som fastighetsägare för allmän plats och fastighetsägare om byggnaden kragar ut över allmän plats



bör belysas. Enligt rättsfall är en balkong som kragar ut över allmän plats inte planenlig utan strider mot bestämmelserna i detaljplanen. Det finns exempel på ärenden där en fastighetsägare fick riva en del av balkongen då den kragade ut över allmän plats. Om exempelvis en istapp lossnar och träffar någon på den allmänna platsen är det viktigt att ansvarsfrågan är utredd. Frågan måste i så fall regleras i avtal.

- Att få uppföra balkonger eller inte kan inte bero på användningen. Det anges i bestämmelsen att balkonger inte får uppföras längs fasad som vetter mot Estunavägen om verksamheten innefattar vård eller förskola. Inom samma område är det även planenligt att ha bostäder och skulle användningen ändras skulle bygglov kunna beviljas för användningen men balkonger skulle vara planstridiga om ändringen exempelvis var från bostäder till förskola. Då skulle sökanden behöva riva balkongerna för att kunna få bygglov trots att användningen är planenlig.
- Det är olämpligt med bestämmelse för 12 cm kant mellan kvartersmark och allmänplats. Kanten kan inte hanteras i bygglovsärende och det är olämpligt med ett steg som höjdskillnad utifrån att skapa en tillgänglig stadsmiljö för alla.
- Under rubriken skydd mot störningar anges planbestämmelse m1 – marken får ej utformas för stadigvarande vistelse. Bygg- och miljönämnden ifrågasätter vad som menas med stadigvarande vistelse då det inte finns definierat i plan- och bygglagen och anser att det är otydligt för vilken del det gäller inom område markerat med BC.
- Det är också en svår bestämmelse ifall bygg- och miljönämnden ska bedriva tillsyn vad är det vi ska bedriva tillsyn mot för typ av användning?
- Om del av befintlig byggnad ska vara kvar, enligt tidigare information i planprojektet så görs den planstridig i och med att stor del av byggnaden placeras på korsprickad mark som enligt bestämmelserna inte får förses med byggnad.

Övriga PBL-frågor

- Som egenskapsbestämmelse för kvartersmark på plankartan anges för prickmark att "marken får inte förses med byggnad. Balkonger och uteplatser som ej är inglasade medges". Bygg- och miljönämnden anser att det räcker att ange "marken får inte förses med byggnad". Vad gäller balkonger torde det räcka med beräkning för utkravning enligt bestämmelser för mätning av BYA. Bestämmelse mot inglasning kan inte ligga under planbestämmelser om prickmark eftersom det är en utformningsbestämmelse.
- Som egenskapsbestämmelse för kvartersmark på plankartan anges för plusmarken att "marken får endast förses med komplementbyggnad". Här bör komplementbyggnad ändras till bostadskomplement, vilket används som begrepp i planbeskrivningen, eftersom komplementbyggnad hör till ett en- eller tvåbostadshus.
- I planbeskrivningen på sid 15 anges att en förskolegård ska anordnas med en area om 1600 kvm för 100 barn (16 kvm/barn). Denna yta per barn överensstämmer inte med konsekvensanalysen på sid 32 i Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys av



kvalitetsprogrammet där det anges som mål att minst 2000 kvm förskolegård och minst 20 kvm/barn ska eftersträvas.

- Kvartersgränsen mot Estunavägen ser ut att vara ritad i bågar. Bygg- och miljönämnden (och även databaserna) anser att bågar i användargräns och plangräns är olämpliga, då varken bygg- och miljönämnden eller Lantmäteriet vill ha bågar i fastighetsbildningen längre. Bygg- och miljönämndens rekommendation är att de bryts ned i sektioner med 8–15 cm båghöjd mot kvartersmark och 30 cm mot naturmark för att i framtiden kunna tolka planen vid fastighetsbildning på ett enklare sätt.
- Mot fastigheten Förrådet 9 finns det en användargräns med utfartsförbud i tidigare plan. Kommer utfartsförbudet att försvinna om det läggs en plangräns där?

Uppllysning

- Förslag till handlingsplan för efterbehandling av den förorenade marken inom planområdet ska upprättas och delges bygg- och miljönämnden som hanterar förslaget i särskild ordning och fattar beslut om saneringsnivåer innan saneringsarbetena kan påbörjas. Reglering av tidpunkt för sanering har skett via en planbestämmelse under rubriken "administrativa bestämmelser".

UNDER GRANSKNINGEN

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

- I planbestämmelserna under rubriken egenskapsbestämmelser för kvartersmark anges för den korsprickade marken att marken endast får förses med komplementbyggnad. Bygg- och miljönämnden anser att komplementbyggnad bör bytas ut mot bostadskomplement / komplement till övriga användningar. Det finns inte heller någon begränsning på BYA/byggnadshöjd för komplement till dessa.
- Detaljplanegränsen bör justeras med några centimeter på ett antal platser för att den exakt ska följa tidigare detaljplaners användningsgränser och redan fastställda fastighetsgränser där så är avsikten att det skall göras.

Övrigt

Bygg- och miljönämnden anser att exploatören bör upplysas om följande:

- Förslag till handlingsplan för efterbehandling av den förorenade marken inom planområdet ska upprättas och delges bygg- och miljönämnden som hanterar förslaget i särskild ordning och fattar beslut om saneringsnivåer innan saneringsarbetena kan påbörjas. Reglering av tidpunkt för sanering har skett via en planbestämmelse under rubriken "administrativa bestämmelser".
- I samband med planerad rivning av byggnaderna inom planområdet bedömer bygg- och miljönämnden att ytterligare markundersökningar måste göras för att fastställa föroreningsituationen på den mark som idag ligger under byggnaderna. Här bör också ytterligare markundersökningar göras inom resterande del av planområdet för att avgränsa eventuella föroreningsutbredning.
- Det finns en planbestämmelse om utformning (f1) som anger att balkonger och uteplatser inte får vara inglasade mot Estunavägen.



Eftersom denna del av planområdet är utsatt för buller från såväl trafik som industriell verksamhet kan det ifrågasättas varför inte möjlighet till inglasning kan medges.

I övrigt bedömer bygg- och miljönämnden att de synpunkter som påpekats i samband med detaljplanens samrådsskede har tillgodosetts i granskningsförslaget.

KOMMENTAR:

Planbeskrivningen har kompletterats med:

- *Skrivning: "Det bedöms att, vid markarbeten, krävs sanering krävs vid de två borrhålarna där analysresultaten visar halter över riktvärdet för känslig markanvändning."*

Plankartan har kompletterats med:

- *Administrativ bestämmelse, villkor för startbesked: "Startbesked får inte ges innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats inom fastigheten, 4 kap 14 § 4"*
- *Administrativ bestämmelse, villkor för startbesked: "Startbesked för enkelsidiga bostäder mot Estunavägen får inte ges förrän åtgärder har genomförts som sänker ljudnivåer från industri och annan verksamhet till ekvivalenta ljudnivåer utomhus vid bostadsfasad om 50 dBA mellan kl. 06:00-18:00 på vardagar och om 45 dBA övrig tid, 4 kap 14 § 5"*
- *Reviderade gestaltungsbestämmelser gällande balkonger.*
- *Egenskapsbestämmelse för kvartersmark, Skydd mot störningar: "Balkonger mot Estunavägen får ej förekomma längs fasad om verksamheten innefattar vård eller förskola, 4 kap 12 § 1.*
- *Revidering av detaljplanegränser och justering av byggrätter.*

Planbestämmelserna "Förgårdsmark inom kvartersmark ska avgränsas mot allmän plats genom anläggande av en kant om minst 12 cm, 4 kap 16 § 1" och "m1 – Marken får ej utformas för stadigvarande vistelse, 4 kap 12 § 1" finns kvar på plankartan.

"Riskanalys, risker kopplade till närliggande bensinstation, Brandskyddslaget" har reviderats efter plansamrådet. I utredningen beskrivs bland annat risker för emissioner (flyktiga organiska ämnen, VOC) från drivmedelsstationen.

"Dagvattenutredning, Sweco" har reviderats efter plansamrådet. I utredningen beskrivs föreslagna dagvattenåtgärder. Dessa åtgärder beskrivs även i planbeskrivningen.

Förskolegårdens yta kommer att uppgå till cirka 20–22 kvm per barn under förutsättning att det finns 120 barn i förskolan.

Utfartsförbudet i fastighetsgränsen vid fastigheten Förrådet 9 som gäller i tidigare detaljplan kommer att fortsätta gälla.

Bullerutredningen har påvisat att det inte finns behov för inglasning av balkonger mot Estunavägen därför behålls bestämmelsen "Balkonger och uteplatser som vetter mot allmän plats GATA får inte vara inglasade, 4 kap 16



§ 1". Buller kan åtgärdas på ett annat sätt. Dessa åtgärder är beskrivna i både bullerutredningen och i planbeskrivningen.

4. Region Stockholm, Trafikförvaltningen

UNDER SAMRÅDET

Trafikförvaltningen ser positivt på utvecklingen av detta centrala område med goda förutsättningar för kollektivt resande. Planområdet gränsar till Estunavägen som idag trafikeras linjetrafik samt tomkörningar till och från Norrtälje bussdepå. Trafikförvaltningen vill lyfta att det är viktigt att Estunavägen fortsatt får användas för tomkörningar till och från depån då det inte längre är möjligt att använda Baldersgatan för transporter till och från bussdepån. För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Trafikförvaltningen ser att trafikbullerutredningen belyser problematiken kring lågfrekvent buller men önskar att planbeskrivningen även inkluderar problematiken kring lågfrekvent buller samt hänvisar till Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller.

Trafikförvaltningen önskar även att planbeskrivningen samt plankartan tydliggör om utfart mot Estunavägen från Tibeliusgatan avses att anläggas. Trafikförvaltningen ser i förstahand att utfart mot Estunavägen endast bör från Diamantvägen.

UNDER GRANSKNINGEN

Trafikförvaltningen uppfattar inte att planbeskrivningen uppdaterats utefter trafikförvaltningens samrådsyttrande och vill därför åter lyfta det som framfördes. Det är viktigt att Estunavägen fortsatt får användas för tomkörningar till och från depån då det inte längre är möjligt att använda Baldersgatan för transporter till och från bussdepån. För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Trafikförvaltningen ser att trafikbullerutredningen belyser problematiken kring lågfrekvent buller men planbeskrivningen även inkluderar problematiken kring lågfrekvent buller samt hänvisar till Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller.

Trafikförvaltningen vill även lyfta för att skapa så bra framkomlighet för busstrafiken på Estunavägen bör antalet anslutande gator begränsat, det är därför önskvärt att Tibeliusgatan behålls som återvändsgata.

KOMMENTAR: *Det planeras inte anläggning av en utfart från mot Estunavägen från Tibeliusgatan. Tibeliusgatan planeras att fortsätta fungera som återvändsgata. Utfart mot Estunavägen kommer i fortsättningen att finnas från Diamantvägen.*

"Utredningen om omgivningsbuller, Tyréns" har reviderats efter plansamrådet. I utredningen beskrivs föreslagna bulleråtgärder. Dessa åtgärder beskrivs även i planbeskrivningen. Utredningen och planbeskrivningen har även kompletterats med resonemang gällande lågfrekvent buller.

5. Trafikverket

UNDER SAMRÅDET

Buller



Planområdet är beläget ca 330 meter från väg 76 som Trafikverket är väghållare för. I Bullerutredningen ingår inte trafikuppgifter från väg 76. Trafikverket anser inte att trafik på väg 76 ska undantas från bullerutredningen. Det behöver åtminstone med stöd av underlag framgå att trafikbuller från väg 76 inte riskerar att bidra till bullernivåer som gör att riktvärden för bostäder och förskoleverksamhet inte kan uppnås. Trafikverket anser att bedömning och eventuella beräkningar ska göras från aktuell och prognostiserad trafik. För prognosticerad trafik bör utgångspunkten vara Trafikverkets gällande basprognos (aktuell basprognos är för 2040)

Luftfart

Byggnader över 20 meter kan påverka luftfartens intressen. Om byggnader över 20 meter planeras bör kontakt tas med LFV och berörd flygplats.

KOMMENTAR: *"Utredningen av omgivningsbuller, Tyréns" har kompletterats med resonemang gällande trafikbuller från väg 76. Utredningen utgår även från aktuell basprognos för år 2040.*

6. Norrtälje Energi AB

UNDER SAMRÅDET

Fjärrvärme

Fjärrvärmehuvudledningar finns i Diamantgatan och grönytan på södra sidan av Diamantgatan. Det går även fjärrvärmeledning i den blivande Gårdsgatan, hänsyn behöver tas för dessa vid byggandet. Fjärrvärmecentraler bör placeras för att på bästa sätt nås från dessa. Norrtälje Energi skall hållas ekonomisk skadeslösa vid förändringsåtgärder som påverkar eventuella befintliga förläggningar.

Elnät

I detaljplanen för Handelsmannen 1 står en nätstation placerad. Med tänkt byggnation så kan inte nätstationen stå kvar på nuvarande plats. Stationen behöver i så fall flyttas. Så som området ser ut idag är det svårt att hitta en ny möjlig plats för flytt av denna station. I planbeskrivningen står det inte något nämnt om denna station. Konsekvensanalys av att flytta stationen är inte gjord men det innebär stora insatser och kostnader för att genomföra, kostnader som ska tas av projektet. Norrtälje Energi ska hållas ekonomiskt skadeslösa m.a.p. eventuell flyttåtgärd. Norrtälje Energi föreslår att nätstationen står kvar på nuvarande plats och att ett e-område skapas runt denna på minst 10x10 meter. Byggnationen får då anpassas efter nätstationen.

Stadsnät/kommunikation

Norrtälje Energi AB har fiberkablar på eller i angränsande fastigheter som direkt berörs av utbyggnaden. Norrtälje Energi skall hållas ekonomisk skadeslösa vid förändringsåtgärder som påverkar eventuella befintliga förläggningar. Norrtälje Energi kan erbjuda nybyggda fastigheter anslutning till befintligt fibernät.

KOMMENTAR: *Norrtälje kommun har haft dialog med Norrtälje Energi gällande nätstationen. Båda parter har kommit överens om ett förslag som presenteras i antagandehandlingarna. På grund av att det i planförslaget planeras bostadshus där befintliga nätstationen står, kommer en ny station att*



uppföras på en annan plats inom planområdet. Planförslaget möjliggör att nätstationen byggs i planområdets sydvästra del, i anslutning till vändplatsen vid Tibeliusgatan.

7. Kristina & Lennart Mattsson / BRJ Motor, fastigheten Diamanten 3

UNDER SAMRÅDET

Fastighetsägaren bedömer att den planerade sprängnings-, schaktnings- och pålningsarbeten som kommer att utföras så nära deras fastighet med stor sannolikhet ger sättningsskador. Då marken består i huvudsak av lerig morän med fyllnadsmassor, dessutom ligger grundvattennivån över, med det är det stor sannolikhet att det kan uppstå massundanträngning som kan ge skador på rörledningar såsom vatten, avlopp, fjärrvärme, el- och telekablar och byggnader. Enligt de handlingar från Bjerking AB anser de att en riskanalys ska upprättas enligt punkt 13 Övrigt i deras PM Geo-Miljöteknik.

Fastighetsägaren tog upp detta på samrådsmötet, där de fick ett klargörande att kommunen inte har något ansvar. Det är byggherrens goda vilja om de besiktat, vidtar de åtgärder som behövs, eftersom de inte var närvarande kunde fastighetsägaren inte få något klargörande om detta ska ske.

Breddningen av Diamantgatan är något fastighetsägaren är helt emot. Eftersom denna detaljplan är bara en del av den totala utbyggnaden av området. Enligt den information fastighetsägaren fick, så skulle fortsättningen av gatan ske om ca tre år vilket kommer att påverka fastighetsägaren i högsta grad. Fastighetsägaren menar att de inte kommer att kunna bedriva deras verksamhet då fastighetsägaren är beroende att deras kunder ska ha möjlighet att parkera. Verksamheten har även varumottagning på den sidan.

Fastighetsägaren saknar studie av solljuset mot deras byggnad. Fastighetsägaren har en bostad som kommer att gränsa mot de tänkta byggnaderna. Idag står det en mindre envånings byggnad, vilket inte påverkar solljuset, men när det kommer att byggas en hel rad med 6-våningshus framför oss, så kommer vi inte att få något solljus alls. Fastighetsägaren har tittat på Boverkets byggregler där det står "i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus". De utrymmen fastighetsägaren har mot den tänkta byggnaden är den del av bostaden som människor vistas mest i då där finns kök/vardagsrum placerade vilket fastighetsägaren anser är mer än tillfälligt.

Genom den tänkta planen menar fastighetsägaren att de kommer få kraftig insyn av de lägenheter som gränsar mot dem, då byggnaden är så mycket högre än deras byggnad.

Den långa byggtiden på 15–20 år där man redan nu anser att man inte ska se byggskedet som ett provisoriskt skede utan det ska vara mer eller mindre permanent. För fastighetsägaren affärsverksamhet kommer det att bli stora olägenheter med provisoriska vägar som ändrats hela tiden, byggtrafik med allt vad det innebär. Detta medför att deras kunder och som fastighetsägare kommer att få svårt att komma till och ifrån fastigheten, även att de inte kommer att bedriva vår verksamhet på ett tillfredsställande sätt, med påföljd att vår omsättning kommer att sjunka betänkligt.



KOMMENTAR: *Norrtälje kommun har haft dialog med fastighetsägaren och har gjort revideringar i planförslaget för att beakta och tillgodose fastighetsägarens synpunkter. Planförslaget i granskningshandlingen och i antagandehandlingen innebär att det inte planeras anläggning av gång- och cykelbanor mot fastigheten Diamanten 3 på östra sidan av Safirgatan. På så sätt kommer Safirgatans gatuutrymme att anläggas längre bort från fastigheten Diamanten 3 jämfört med planförslaget i samrådsskedet. Planförslaget kommer även inte att innebära breddning av Diamantgatan vid fastigheten Diamanten 3. Norrtälje kommun bedömer att den planerade byggarbeten inom planområdet inte kommer att orsaka sättnings-skador på bebyggelse inom fastigheten Diamanten 3.*

Nyttillkommande bebyggelse kommer att uppföras i 3–6 våningar och generellt vara högre än omgivande bebyggelse. På grund av detta har solstudier tagits fram som redovisar bebyggelsens skuggning på omgivningen. På sommaren när skuggorna är kortare, faller skuggorna främst den egna fastigheten och omgivande gator och påverkar inte grannbebyggelsen inom andra fastigheter. Skuggorna är längre under våren och hösten men trots det blir skuggpåverkan på närliggande bebyggelse minimal och på grund av det bedöms den vara acceptabel.

Skuggningen från de nya husen på den befintliga grannbebyggelsen bedöms vara minimal och begränsad. Direkt solljus till närliggande bostadshus kommer fortsatt vara säkerställd. För det första är avståndet mellan nya och befintliga husen är drygt 30 meter och för det andra placeras den nya bebyggelsen på så sätt att skuggseffekten är begränsad på de omgivande husen. Sammanfattningsvis konstaterar kommunen att det planerade bostadshusens skuggpåverkan på intilliggande bostadshus bedöms vara acceptabel i den här typen av stadsmiljö. Det bedöms även att eventuell insyn från de nya bostadshusen kommer att vara begränsad och inte kommer att innebära en betydande olägenhet.

Kommunen avser att fortsätta föra dialog med fastighetsägaren gällande arbetet med utvecklingen av Övre Bryggårdsgärdet.

8. Lundahls Transformers AB, fastigheten Diamanten 4

UNDER SAMRÅDET

Fastighetsägaren motsätter sig omvandlingen av tomtmark/industrimark till gatumark.

KOMMENTAR: *Kommunstyrelsekontorets kommentar: Norrtälje kommun har haft dialog med fastighetsägaren och har gjort revideringar i planförslaget för att beakta fastighetsägarens synpunkter och hitta en kompromisslösning mellan kommunen och fastighetsägaren. Till följd av planförslaget kommer del av fastigheten Diamanten 4 planläggas som Allmän plats – Gata. En överenskommelse om fastighetsreglering kommer därför tecknas mellan kommunen, fastighetsägaren till fastigheten Handelsmannen 1 samt fastighetsägaren till fastigheten Diamanten 4 i samband med planens antagande. Överenskommelsen reglerar de fastighetsrättsliga åtgärder samt de skador som uppkommer till följd av planförslaget inom del av fastigheten Diamanten 4.*



I antagandehandlingen, jämfört med samrådsförslaget, kommer betydligt mindre del av fastigheten Diamanten 4 att planläggas som Allmän plats – Gata. Planförslaget i granskningshandlingen och i antagandehandlingen innebär att det i nuläget inte planeras gång- och cykelbanor mot fastigheten Diamanten 4 på östra sidan av Safirgatan.

9. Engfeldt & Forslund i Reklamhuset Gammelgården AB

UNDER GRANSKNINGEN

Fastighetsägaren har idag nio parkeringsplatser på Tibeliusgatan enligt undertecknat avtal med Norrtälje kommun, daterat 1987-02-19, se bifogad kopia (PDF-fil med namn Gammelgården bilaga 1). Av avtalet framgår att Gammelgården som fastighetsägaren har betalat kommunen för att framgent "äga nyttja 9 bilplatser" på Tibeliusgatan, på mark som tillhör Handelsmannen 1.

Tack vare avtalet med kommunen har fastighetsägaren sedan 1987 nio kostnadsfria p-platser på en idealisk plats intill Gammelgården. Platserna är av mycket stort värde för fastighetsägarens verksamhet och nyttjas sedan över 15 år tillbaka flitigt av deras företagshyresgäster som i Gammelgårdens lokaler bedriver kommersiell verksamhet inom olika områden.

På sidan 47 i Planbeskrivning KS 15-109 (granskningshandling 2019-08-27) står det att "Gällande gemensamhetsanläggning Handelsmannen GA:1, mellan samfälligheten Gammelgården S:1 och Handelsmannen 1, kommer att upphävas genom ansökan om omprövning av anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning ersätta de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Ersättning till samfälligheten Gammelgården S:1 kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten i samband med lantmäteriförrättningen och bekostas av fastighetsägaren till Handelsmannen 1. Parkeringsbehovet för Gammelgården S:1 kommer att lösas inom det föreslagna p-garaget inom fastigheten Handelsmannen 1. Ett intentionsavtal kommer att tecknas innan antagande av detaljplanen mellan fastigheten Handelsmannen 1 och samfälligheten Gammelgården S:1 för att säkerställa parkeringsbehovet efter planens antagande."

Fastighetsägaren har under sommaren 2019 haft möte och diskussioner med ägaren av Handelsmannen 1, nedan kallad Genova, och även fått avtalsförslag som Genovas jurister sammanställt gällande hur fastighetsägarens nio nuvarande p-platser ska ersättas med lika många garageplatser. I avtalet föreslås bland annat att fastighetsägaren, som ett första steg, ska ansöka om att gemensamhetsanläggningen Handelsmannen GA:1, mellan samfälligheten Gammelgården S:1 och Handelsmannen 1, ska upphävas.

Som kompensation för detta upphävande (som gör att marken där fastighetsägaren nuvarande nio p-platser ligger tas i anspråk för annat bruk) erbjuds Gammelgården S:1 istället nio p-platser i ett eller flera av de garage som ska byggas på Handelsmannen 1 de närmaste åren.



Därefter har fastighetsägaren anlitat en egen jurist som gått igenom de avtalsförslag vi fått från Genova. Tyvärr anser fastighetsägaren jurist att avtalsförslaget innehåller skrivningar som dels gör att Genova kan ta betalt för de tänkta nio garageplatserna, dels ensidigt kan säga upp dessa garageplatser efter att fastighetsägaren börjat använda dem.

Fastighetsägaren upplever att förslaget är att frånta deras nio p-platser och ersätta dem med platser som ligger längre bort, inte blir kostnadsfria för fastighetsägaren, och som dessutom kan tas ifrån dem så fort Genova har behov av att hyra ut dessa platser till sina egna hyresgäster.

- Fastighetsägaren vill därför i första hand att planen justeras så att vi kan behålla våra nuvarande p-platser på Tibeliusgatan.
- Som ett alternativ kan fastighetsägaren dock tänka sig att byta deras nuvarande nio p-platser till nio garageplatser, förutsatt att Lantmäteriet kan fatta beslut som innebär att Handelsmannen 1 garanterar fastighetsägaren dessa platser till villkor som motsvarar de villkor de har idag för deras p-platser på Tibeliusgatan.

KOMMENTAR: Ägaren till fastigheten Handelsmannen 1, Genova Handelsmannen Fastighet AB, har tecknat ett servitutsavtal med Norrtälje Gammalgården S:1 för upplåtelse av 9 parkeringsplatser i parkeringsgarage på Handelsmannen 1. Ägaren till fastigheten Handelsmannen 1 bekostar parkeringsanläggningen. Samfällighetsföreningen Gammalgården S:1 ska ersätta fastighetsägaren till Handelsmannen 1 självkostnaden för underhåll av parkeringsplatserna.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Johan Spåre
Planarkitekt