



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2014-10-16

Detaljplan för fastigheterna Förrådet 1 och 2 med flera i Norrtälje stad

Dnr 14-277.214

Ks 14-269.214

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av drygt 300 lägenheter inom aktuellt område. Förslaget innehåller flerbostadshus i fem våningar. De två u-formade byggnaderna skapar varsitt mindre kvarter som kommer att bilda varsin fastighet.

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostäder och allmän platsmark för lokalgator runt omkring kommande bebyggelsen.

Sammanlagt har nio yttranden inkommit, från Länsstyrelsen, SLL Trafikförvaltningen, Barn- och skolnämnden, Bygg- och miljönämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Norrtälje Energi AB och TS Skanova Access AB samt fastighetsägarna till Vaktmästaren 2 och 5.

Inkomna yttranden har visat på en tvekan inför projektets storlek samt en oro över att parkeringsplatserna inte kommer räcka till i framtiden; aktuellt förslag innebär en större exploatering än tidigare tankar för området. Antalet cykelparkeringar ökar och ett antal allmänna parkeringsplatser längs med Hemvägen och Industrigatan har tillkommit efter samrådet.

Det har även inkommit synpunkter på de utredningar som upprättats för dagvatten, markmiljö respektive buller.

Dagvattenutredningen har uppdaterats. Föreslagna dagvattenmagasin ska regleras i detaljplanen.

Avseende markmiljö har en undersökning gjorts som refereras till nedan.

Sanering av kvarstående föroreningar kommer att ske i november 2014.

Synpunkterna på bullerutredningen har bemötts i två PM som sammanfattas eller refereras till nedan.

En felaktighet i planbeskrivningen har även påpekats då denna refererat privata rekreationsytor som allmänt tillgängliga.



SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret i samarbete med Ettelva Arkitekter AB, har varit utsänt på samråd till berörda under tiden 2014-06-16 t.o.m. 2014-08-08.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Barn- och skolnämnden
Bygg- och miljönämnden
Kultur- och fritidsnämnden
SLL Trafikförvaltningen
Norrtälje Energi AB
TS Skanova Access AB
Berörda sakägare enligt fastighetsförteckning

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande ändringar av planförslaget:

- Planhandlingarna har kompletterats med relevant information som framkommit i samtliga reviderade utredningar.
- De föreslagna dagvattenmagasinen ska regleras i plankartan
- Planbeskrivningen uppdateras med uppgifter om det ökade behovet av skol- och förskoleplatser
- Planbeskrivningen ändras avseende allmänna lekplatser
- En illustration av gårdsplanerna bifogas planhandlingarna
- Planbeskrivningen uppdateras med nya sektioner över hur lokalgatorna inom planområdet ska utformas
- Planbeskrivningen uppdateras avseende antalet cykelparkeringsplatser
- Avsikten att dela upp området i två fastigheter ska tydliggöras i planbeskrivningen



SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

1. **Länsstyrelsen** bedömer att det inte finns skäl att pröva kommunens beslut om antagande, under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas:

Det behöver förtydligas i bullerutredningen om redovisade bullervärden avser dagens eller förväntade trafikmängder.

Länsstyrelsen önskar ta del av kompletterande utredningar om externt industribuller så att dess påverkan på planen kan överblickas.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att avstegsfall kan motiveras i detta centrala läge.

Inom planområdet finns två objekt som utgör potentiellt förorenade områden. Det handlar om ett gjuteri som tidigare fanns på Förrådet 2 och en verkstadsindustri som fanns på Förrådet 4, 5, 7 och 8. Det kan även ha funnits andra verksamheter på området som länsstyrelsen inte har någon kännedom om. Vid dessa typer av verksamheter var det vanligt med hantering av klorerade lösningsmedel. Förekomsten av detta har inte undersökts tidigare, vilket bör göras. Arbete på området ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten och det bör ske enligt Naturvårdsverkets riktlinjer och utföras på ett långsiktigt hållbart sätt.

En ny preliminär statusklassning har nyligen tagits fram för berörda vattenförekomster. Planbeskrivningen och utredningar bör uppdateras med aktuella uppgifter angående status och indelning i vattenförekomster. Det är positivt att dagvatten föreslås bli omhändertaget lokalt, där så är möjligt.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte kan förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan.

KOMMENTAR:

I utredningen redovisade bullervärden avser förväntade trafikmängder. Planbeskrivningen har förtydligats med denna information.

Trafikmängden bedöms vara lägre i dagsläget, efter västra vägen öppnade. Men eftersom siffrorna av mätningar som har utförts under hösten 2014 inte finns tillgängliga ännu, används de i dagsläget giltiga, förmodligen något högre siffrorna.

Beträffande externt industribuller gjordes 2014-10-07 en inventering av kommunhusets befintliga fläktar med förslag på eventuella åtgärder. Denna rapport har bifogats planhandlingarna och planbeskrivningen har uppdaterats.

Markundersökningar har utförts under juli-september 2014. Enligt dessa finns föroreningar kvar inom fastigheterna Förrådet 2,3,4 och 7. Inga



klorerade lösningsmedel återfanns. Samråd har skett med berörd tillsynsmyndighet och sanering kommer att utföras under november 2014.

Dagvattenutredningen har uppdaterats med nya MKN för berörda recipienter. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån utredningens nya resultat.

2. **Barn- och skolnämnden; Norrtälje kommun** beskriver skolorganisationen i närområdet som god fram till 2015 medan det i förskoleorganisationen endast finns ett begränsat antal platser. Ytterligare bostadsbebyggelse aktualiserar därmed ytterligare behov av skolplatser.

Planområdet ingår i upptagningsområdet för Lommarskolan för elever i årskurs F-9. Avståndet dit är 1,5 km och skolvägen bedöms som säker. I närområdet finns även ytterligare två kommunala skolor och tre friskolor.

I planbeskrivningens sid. 15 under avsnittet lek och rekreation anges att lekplatser finns på friskolor ca 150 m väster och 100 m öster om området. Motsvarande uppgift återfinns i sid. 25 under avsnittet sociala konsekvenser. Detta bör revideras.

Den närmaste friskolan är den nybyggda fristående Montessorifriskolan Bambino, belägen på Hemvägen. Även om det finns lekredskap på deras tomt så är dessa inte tillgängliga för allmänheten. I övriga finns två kommunala och tre ytterligare fristående friskolor i närområdet.

KOMMENTAR:

Planbeskrivningen har uppdaterats med uppgifter om det ökade behovet av både skol- och friskoleplatser. De felaktiga uppgifterna om allmänna lekplatser vid fristående friskolor har reviderats.

3. **Bygg- och miljönämnden, Norrtälje kommun** påpekar att ett förslag till saneringsplan ska upprättas och delges nämnden minst sex veckor innan sanering påbörjas.

I samband med rivning av byggnaderna på Förrådet 1 ska ytterligare markundersökningar göras för att fastställa föroreningsituationen på den mark som ligger under byggnaderna.

Dagvattenhanteringen med de tre vattenmagasinen som behövs bör regleras i detaljplanen.

Det är bättre om ljudnivån inomhus regleras, vilket motsvarar Folkhälsomyndighetens krav. Istället för nuvarande planbestämmelse



om buller bör det regleras att fasad, inklusive fönster och eventuella fasadventiler, ska utformas så att ljudnivån i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå.

Är föreslaget våningsantal för planområdet i överensstämmelse med intentionerna i övrigt för området mellan Estunavägen och Baldersgatan vad beträffar antal våningar och volym?

Parkeringen bör kunna lösas på annat sätt än att använda gårdarna, vilket inte anses lämpligt. Detta i synnerhet med tanke på den låga parkeringsnormen för planområdet. I beskrivningen anges att plats för lek och rekreation kommer att finnas inom de nya bostadsgårdarna. Detta är viktigt men ytan är begränsad och illustrationen av innergårdarna bör förtydligas och beskrivas bättre i planhandlingarna.

Det bör noteras att norr och södra delen av planområdet kan bli två olika fastigheter efter planens genomförande. Det bör därför tas hänsyn till detta så att de olika delarnas behov kan lösas på respektive fastighet.

Exploateringsgraden har inte redovisats men det förefaller att den norra delen är överexploaterad.

KOMMENTAR:

Ytterligare markundersökningar gjordes i juli-september 2014. Sanering kommer att utföras under november 2014. En saneringsanmälan har delgivits Bygg- miljönämnden.

Dagvattenmagasinen har reglerats i detaljplanen.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd för buller inomhus ska användas vid bedömning av de typer av buller som saknar egna riktvärden eller krav. För trafikbuller och installationsbuller inomhus anges krav enligt BBR och dessa ska gälla. I detta fall tillåter Folkhälsomyndigheten högre ljudnivåer inomhus än summan av Boverkets riktvärden för Ljudklass B för trafikbuller och installationsbuller.

Intentionerna för området mellan Estunavägen och Baldersgatan är en förtätning för att åstadkomma fler nya bostäder i en stadslik miljö. I tidigare skeden har det tänkts en lägre exploateringsgrad men den politiska viljan i dagsläget medger en exploatering av denna typ, med femvåningshus.

En tydlig illustration över hur innergårdarna föreslås bli anordnade har tagits fram och bifogats planbeskrivningen.



Planområdet kommer att delas in i två olika fastigheter och de båda delarnas behov löses inom respektive fastighet.

4. **Kultur- och fritidsnämnden, Norrtälje kommun** anser att planförslaget innehåller för lite grön- och lekytor. De två lekplatser som förslaget hänvisar till är privata och kan inte förutsättas försörja områdets behov av ytor för lek. Det bör istället planläggas för lekytor byggs inom varje gård.

KOMMENTAR:

Se yttrande nr 2 angående de privata lekplatserna. En tydligare illustration över innergårdarna har tagits fram. Denna anger fyra stycken lekplatser inom planområdet.

5. **Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen** vill betona vikten av att se över kopplingen till och eventuellt placeringen av närmaste större hållplatser, dvs. Vigelsjövägen och Norrtälje bussterminal. Översynen bör säkerställa att gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken är trygga, gena och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Eventuella störningar från busstrafik bör beaktas. Det är oftast maximalnivåerna för buller som genererar klagomål men även lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan uppkomma vid t.ex. korsningar och hållplatser. För planerad bebyggelse som vetter mot gata som trafikeras eller kan komma att trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller inte överskrids i sovrum.

Hänsyn bör även tas till störning från högtalarutrop från bussar och informationsutrop på hållplatser.

Trafikförvaltningen vill att omdaningen av omgivande gator inte bör omöjliggöra en eventuell framtida busstrafik genom för trånga gatusektioner. En bredd på 7 m krävs för att kunna köra dubbelriktad busstrafik.

Det är positivt att parkeringsnormen för bil satts till 0,6 per lägenhet baserat på bedömningen att de boende kommer få god tillgång till kollektivtrafik och service. En förutsättning för att resandet från området ska bli hållbart är även att möjligheten att cykla är god.

Planbeskrivningen anger att 200 cykelparkeringsplatser ska anordnas, vilket är knappt 0,7 cyklar per lägenhet. För att förenkla cykelanvändandet kan ett lämpligt mått vara att erbjuda en plats för cykel per boende samt även för besökare.



KOMMENTAR:

Riktvärden och krav för trafikbuller, inklusive bussar, anges i form av A-vägd ljudtrycksnivå. Hänsyn tas då till alla frekvenser. Inga särskilda krav för speciella frekvenser finns.

Avseende buller från busstrafiken hänvisas till PM01 som bifogats planhandlingarna.

Industrigatan är inte anlagd för att klara busstrafik. Kommunen planerar inte med att fortvarigt utnyttja gatan för detta.

Det kommer att finnas en cykelparkering per lägenhet. Planbeskrivning har uppdaterats med denna information.

6. **Norrtälje energi AB** har ett antal fiberkablar på och i angränsande fastigheter som direkt berörs av utbyggnaden. Under förutsättning att eventuella förändringar av befintlig ledningsanläggning bekostas av kommunen eller exploitören finns i dagsläget inga invändningar. Nya byggnader kan anslutas till befintligt fibernät.

KOMMENTAR:

Förändringar i befintliga ledningsanläggningar bekostas av kommunen. Detta framgår i planbeskrivningen under rubriken Ekonomiska konsekvenser för kommunen.

7. **TS Skanova Access AB** har markförlagda ledningar inom planområdet som försörjer befintlig bebyggelse. Det finns även betydande kanalisation i planområdets gräns utmed Fabriksgatan och Industrigatan. Generellt önskas att befintliga teleanläggningar så långt möjligt kan behållas i nuvarande lägen för att undvika olägenheter och kostnader vid flytt. Det förutsätts att en eventuell flytt bekostas av den som initierar den.

KOMMENTAR:

En del teleledningar kommer att behöva flyttas. Detta ska bekostas av kommunen, vilket framgår i planbeskrivningen, se yttrande nr 6.

8. **Fastighetsägaren, Vaktmästaren 2** påpekar att Hemvägen och Fabriksgatan idag används som genomfartsväg till Knutby torg samt till Preem och kommunhuset. Det finns dessutom ett daghem vid Hemvägen



som har sin parkering längs gatan. Idag finns inte ens en gångväg längs med Hemvägen och Fabriksgatan. Det är anmärkningsvärt med barn på en gata med så stor genomfartstrafik. Parkering utefter gatorna kommer troligen också öka.

Planområdesgränsen verkar ligga vid fastighetsgränsen till Vaktmästaren 2. Vad innebär detta för denna fastighet?

Det är alldeles för få parkeringsplatser. Varför ska kommunen ställa lägre krav på parkeringsplatser för denna detaljplan? De som finns idag räcker inte till för befintliga fastigheter.

Påverkar denna plan verksamheten på Vaktmästaren 2 och dess miljö? Hur blir det med framkomligheten för transporter till denna fastighet? Kommer det uppstå restriktioner? Hur kommer buller att påverka?

Byggs det ut till tomtgräns mot Vaktmästaren 2?

KOMMENTAR:

Gångvägar föreslås för båda sidor av Hemvägen och på västra sidan om Fabriksgatan. Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner som redovisar den framtida utformningen av gatorna i de delar som ligger inom planområdet.

Att planområdets gräns går längs med fastighetsgränsen till Vaktmästaren 2 innebär ingen förändring för denna fastighet då den ligger utanför planområdet. Gällande detaljplan reglerar för industrimark på Vaktmästaren 2 och ingen förändring av gällande planbestämmelser avseende fastigheten Vaktmästaren 2 är aktuell i samband med detaljplanen för kv. Förrådet.

Målgruppen för detta projekt är i första hand ungdomar. Hos dessa bedöms biläggande inte vara lika utbrett och planområdet har ett bra läge i förhållande till kollektivtrafik och möjligheten att ta sig fram till fots eller på cykel. Gällande p-norm har därför bedömts vara onödigt hög i detta enskilda fall. Utöver de parkeringsplatser som anordnas för de boende i det nya kvarteret så anordnas ett antal allmänna parkeringsplatser längs med Hemvägen samt den södra delen av Industriegatan, framför Lantmäteriet.

Vaktmästaren 2 har i dagsläget inte bedömts som någon bullerkälla varför inte heller några restriktioner bedöms vara aktuella.

Den planerade bebyggelsen föreslås ligga vid fastighetsgränsen på andra sidan Fabriksgatan gentemot Vaktmästaren 2.



9. **Fastighetsägarna, Vaktmästaren 5** motsäger sig planförslaget. Tänkta byggnader blir för höga och placeras för nära denna fastighet. Det innebär att Vaktmästaren 5 faller i skugga och att det blir insyn på tomten från de övre planen.

Planerade bil- och cykelparkeringar är för få jämfört med planerat antal lägenheter. Detta riskerar till ökad parkering och trafik längs med Fabriksgatan. Snöröjning m.m. riskerar att bli eftersatt då risken finns att boendes och besökandes fordon står i vägen.

Marknadsvärdet på Vaktmästaren 5 sjunker då det idag utgörs av ett lågt bebyggt område som kommer att få ett höghus som grannar.

Istället bör, som tidigare planerats, området bebyggas endast med 2-3 våningshus. Detta är mer förenligt med den stadsplan som råder för närområdet.

KOMMENTAR:

Se yttrande nr. 3 angående antalet våningar och yttrande nr 8 angående parkeringsplatser. De stadsplaner som råder för närområdet, inklusive Vaktmästaren 5, anger småindustri. Marknadsvärdet på Vaktmästaren 5 bedöms öka när byggnationen inom kv. Förrådet har färdigställts då närområdet omvandlas från industri- till bostadsområde. Skugga kommer drabba Vaktmästaren 5 främst på eftermiddagar under vinterhalvåret.

Nedan nämnda har under samrådet lämnat synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte blivit tillgodosedda. De ska därför underrättas om godkännande av planen och tidpunkt för fullmäktiges antagande:

Fastighetsägarna, Vaktmästaren 2
Fastighetsägarna, Vaktmästaren 5

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén
Planarkitekt