



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2020-03-19

Detaljplan för kvarteret Åkeriet, fastigheten Brännäset 15
och del av fastigheterna Tälje 3:1 och 3:16, i Norrtälje stad
Ks 17-761

SAMMANFATTNING

Planen är en del av projektet Norrtälje hamn som går ut på att omvandla nuvarande industrifastigheter i Norrtälje hamn till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser. Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning till bostadsändamål och centrumverksamheter som del av den fortsatta utvecklingen av Norrtälje hamn. Bebyggelsen i form av flerbostadshus, med cirka 100 lägenheter, i 4-7 våningar ska förläggas i gatuliv och omsluta en innergård. Ett stadskvarter bildas. I bottenvåningen tillåts centrumverksamheter, d.v.s. sådana verksamheter som bör ligga centralt och vara lätta att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.

Sammanlagt har 7 yttranden kommit in under samrådet och 6 yttranden under granskningen.

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

SAMRÅDS- OCH GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 16 april t.o.m. 24 maj 2019 och utsänt för granskning under tiden 19 december 2019 t.o.m. 17 januari 2020. Brev med information om samrådet och granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtaelje.se.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolnämnden
Bygg- och miljönämnden
Lantmäteriet
LFV

Länsstyrelsen i Stockholms län
Norrtälje Energi AB

Region Stockholm Trafikförvaltningen
Skanova
Swedavia AB
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

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

PLANBESKRIVNINGEN

- Planbeskrivningen har reviderats i flera avsnitt. De viktigaste revideringarna har gjorts av avsnitt som berör markföroreningar och dagvatten (MKN). Dessutom har ett kort avsnitt om Kraftiga regn tillkommit.
- Vissa illustrationer har bytts ut och uppdaterats.

PLANKARTAN

- Bestämmelser har redigerats så att de är anpassade till Boverkets bestämmelsekatalog i största möjliga utsträckning. Detta innebär bl.a. att B och C har separerats.
- Utformningsbestämmelse har utgått: "fasad mot gård får skjuta ut (utanför egenskapsgräns) med maximalt 3 meter på högst en tredjedel av fasadlängden".
- Planbestämmelse har tillkommit: e₁: "Högsta utnyttjande grad är 30 % byggnadsarea"
- Stängsel och utfartsbestämmelse har utgått: "På sträckan A – B får högst en körbar utfart anordnas".
- Utförandebestämmelse har tillkommit: "Norrut mot Pilgatan för endast en körbar förbindelse anordnas".
- Illustration gällande höjdsättning av allmän platsmark har tillkommit.

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

PLANBESKRIVNINGEN

- Ett nytt avsnitt i planbeskrivningen har tillkommit som redovisar resultat av grundvattenprovtagning.
- Ytterligare en utredning har lagts till planbeskrivningen: PM Markvatten Brännäset 4, 6, 8, 15 och 16, Pråmen 1, Städet 1, Tälje 2:4, 3:1, 3:14, 3:16, 3:216, 3:256 och 5:1, Bjerking, 150603.

PLANKARTAN

- Planbestämmelse har tillkommit: GATA₂: "Lokalgata under + 8,5 meter över gatuplanet."



- Utförandebestämmelse har tillkommit: "Minst 700 kvadratmeter bruttoarea centrumverksamhet i gatuplan ska finnas inom kvarteret. Centrumverksamhet ska finnas i minst 50 % av fasaden som vetter söderut mot Östra Rögårdsgatan."
- Utformningsbestämmelse har tillkommit: b₁: "Marken får underbyggas med garage."
- Utformningsbestämmelse har ändrats från: I fasader mot Pilgatan och Sjöfartsgatan ska finnas en öppning på minst 5 meter som förbinder innergården med den omgivande allmänna platsmarken" till: "I fasader mot Pilgatan i norr och Sjöfartsgatan i öster ska det finnas en öppning med minst 4 meters bredd som förbinder innergården med den omgivande allmänna platsmarken"
- Planbestämmelse om högsta nockhöjd har ändrats från: "Högsta nockhöjd i meter över nollplanet (RH00)" till: "Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan"
- Planbestämmelse om Villkor för startbesked har ändrats från: "Startbesked för bygglov får inte ges innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförorening/-ar har avhjälppts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har vidtagits på fastigheten" till: "Startbesked får inte ges innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälppts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd".
- Planbestämmelser har förtydligats med att väderstreck skrivs in, där detta är tillämpligt.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

LFV, Norrtälje Energi AB, Swedavia AB och Vattenfall Eldistribution AB

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

UNDER SAMRÅDET

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen befarar att den planerade bebyggelsen riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen anser att det i samrådshandlingarna saknas underlag om marken är lämplig för bostadsändamål med hänsyn till markföroreningar samt hur kommunen avser att hantera risken för



översvämning på grund av skyfall. Länsstyrelsen förutsätter också att nedanstående synpunkter avseende miljökvalitetsnormer för dagvatten beaktas i det fortsatta planarbetet.

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

Länsstyrelsen anser att det saknas underlag för att kunna bedöma om risk finns att miljökvalitetsnormerna inte kan följas alternativt äventyras. Vidare saknar Länsstyrelsen en redogörelse för hur kommunen ämnar säkerställa att tillräckligt med fördröjning och rening kommer att genomföras i detaljplanen. Bestämmelsen om grönytefaktor saknar lagstöd (se vidare under rubriken Övriga synpunkter nedan) och kan därför inte anses vara en del av säkerställandet av dagvattenhanteringen i plankartan.

I dagvattenutredningen finns förslag på åtgärder som inte har bedömts utifrån renings- och fördröjningsbehovet för att skydda recipienten från föroreningar. Kommunen behöver under det fortsatta planarbetet visa vilket åtgärdsbehov de anser finns för recipienten/vattenförekomsten och sedan hur de har säkerställt åtgärdsnivån i linje med åtgärdsbehovet.

Hälsa och säkerhet

Översvämningar på grund av skyfall

Kommunen behöver beskriva hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor och om nödvändigt även säkerställa riskreducerande åtgärder. Det är viktigt att eventuella åtgärder även är lämpliga med hänsyn till markstabiliteten. Läs mer i Länsstyrelsen i Stockholms Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall.

Markföroreningar

Utifrån tillgängliga handlingar och undersökningar i samrådsskedet kan inte Länsstyrelsen bedöma om marken är lämplig för bostäder med hänsyn till markföroreningar.

I samrådshandlingen framgår att det inför eller i samband med efterbehandling behöver genomföras ytterligare undersökningar. Länsstyrelsen anser att detta behöver göras inför granskningsskedet som ett underlag för att visa att området är



lämpligt för bostäder och att det inte medför någon risk för människor att bo på platsen.

Enligt undersökningar för delområde 4 (Bjerking, 2013), där halva planområdet ingår, har petroleumföroreningar påträffats i grundvattenprover. Enligt rekommendation i undersökningen bör dessa följas upp vid fortsatta undersökningar av området. Länsstyrelsen har inte hittat någon information om några nya undersökningar är genomförda efter 2013. Länsstyrelsen anser, i enlighet med konsultens rekommendationer, att ytterligare markundersökningar behöver göras inom de delar av planområdet som inte är provtagna samt grundvattenundersökningar inom planområdet. Undersökningar ska göras i samråd med tillsynsmyndigheten.

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 ingripande-grunderna 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.

Höjdsättning och risk för översvämning på grund av höga vattenstånd

Kommunen skriver på sida 12 under rubrik "Topografi" att den nya bebyggelsen ska anpassas till höjderna satta i skelettplanen för Norrtälje hamn, vilket för detta kvarter hamnar mellan +4,6 och +6,0 (RH 00). I planbestämmelserna reglerar kommunen dock att lägsta nivå för färdigt golv ska vara minst +2,5 m för bostäder samt +2,0 m för lokaler (RH 00), samt att byggnader och anläggningar ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till 2,5 m (RH 00) inte skadar byggnaderna/anläggningarna. På sida 27 i planbeskrivningen skriver kommunen att lägsta färdiga golvnivåer för bostäder och lokaler kommer att ligga på +4,6 m (RH 00). Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över och förtydliga höjdsättningen av färdigt golv samt byggnadernas konstruktion så att de stämmer överens med anpassningen till skelettplanens höjder och planbeskrivningen. Kommunen behöver även förtydliga hur ni avser att hantera risken för översvämning utifrån höjdsättningen och om nödvändigt föra in åtgärder på plankartan.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Ändamålsenliga planbestämmelser

Grönytefaktor

Det finns inget lagstöd för att reglera grönytefaktor i detaljplan. Eftersom kommunen äger marken kan krav på grönytefaktor istället ställas i ett markanvisningsavtal. Kommunen kan däremot se till att detaljplanen utformas så att det skapas goda förutsättningar för att grönytefaktorn ska kunna uppnås. Det kan



handla om bevarande av eventuella befintliga träd och vegetation, andel hårdgjord mark samt begränsa bygggrätten. Det är angeläget att dessa förutsättningar motiveras i planbeskrivningen och kopplas till grönytefaktorn där. Detta eftersom planbeskrivningen är ett viktigt vägledande dokument vid bygglovsprövningen.

Villkor för startbesked

Kommunen har i plankartan villkorat startbeskedet genom en bestämmelse som lyder Startbesked för bygglov får inte ges innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförening/-ar har avhjälppts eller skydds- och säkerhetsåtgärder vidtagits på fastigheten. Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen villkorar startbeskedet utifrån att markföreningarna ska avhjälpas men anser att delen av bestämmelsen angående skydds- och säkerhetsåtgärder behöver konkretiseras. Kommunen behöver till granskningsskedet specificera i villkoret vilka skyddsåtgärder som ska utföras. Villkoret bör kompletteras med en egenskapsbestämmelse om skydd mot störningar med stöd av 4 kap 12 §. Läs mer om villkor i detaljplan på Boverkets hemsida <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/administrativa-bestammelser/Villkor-for-lov/>.

Övrigt

Kommunen bör tydliggöra i planbeskrivningen hur många bostäder förslaget innehåller.

UNDER GRANSKNINGEN

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa med hänsyn till markföreningar. 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

Grundvattnet inom hamnområdet har påvisats vara förorenat av olika ämnen med flyktiga egenskaper som skulle kunna påverka människors hälsa negativt om de tränger in i byggnader. Detta måste tas i beaktande vid bedömning av markens lämplighet för planerad markanvändning.

Länsstyrelsen framförde i samrådskedet att det saknades information om utförda undersökningar av grundvattnet inom området. Detta har kommunen inte bemött i granskningshandlingarna. Länsstyrelsen efterfrågar att kommunen bemöter de synpunkter angående grundvatten som framfördes i samrådsskedet. Det har framkommit i kontakt med kommunen att saneringsåtgärder har genomförts i två



olika delar av planområdet. Länsstyrelsen har efterfrågat slutrapporter för dessa och fått ta del av en av dem då den andra inte är färdigställd. Där framgår att marken är sanerad till platsspecifika riktvärden, som är godkända av kommunen sen 2016, och att själva åtgärden är godkänd av tillsynsmyndigheten. Av de handlingar som Länsstyrelsen har fått ta del av framgår dock inte att grundvattnet har undersökts eller åtgärdats, endast mark. Att förorenad mark är åtgärdad till en godkänd nivå säkerställer inte att det inte kan kvarstå en risk om grundvattnet är förorenat med flyktiga ämnen. Kommunen behöver visa alternativt förklara att marken är lämplig för avsett ändamål också med hänsyn till påvisade föroreningar i grundvattnet.

KOMMENTAR:

Efter samrådet:

Planbeskrivningen har reviderats i flera avsnitt. De viktigaste revideringarna har gjorts av avsnitt som berör markföroreningar och dagvatten (MKN). Dessutom har ett kort avsnitt om Kraftiga regn tillkommit.

Vissa illustrationer har bytts ut och uppdaterats.

Efter granskningen:

Ett nytt avsnitt i planbeskrivningen har tillkommit som redovisar resultat av grundvattenprovtagning. En utredning har lagts till planbeskrivningen: PM Markvatten Brännäset 4, 6, 8, 15 och 16, Pråmen 1, Städet 1, Tälje 2:4, 3:1, 3:14, 3:16, 3:216, 3:256 och 5:1, Bjerking, 150603.

Även andra mindre ändringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen.

2. Lantmäteriet

UNDER SAMRÅDET

Delar av planen som bör förbättras

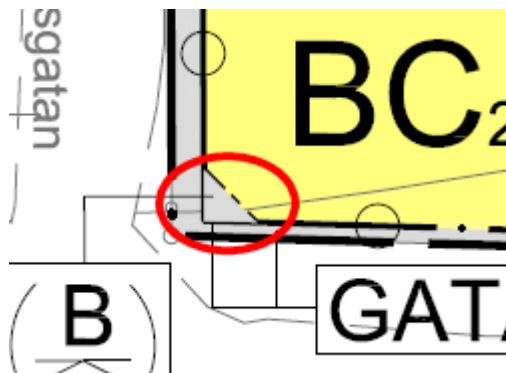
Grundkartan

Det finns symboler i grundkartan som inte redovisas på samma sätt som de görs i teckenförklaringen, t.ex. fastighetsgränser, traktgränser och symbolerna för servitut och gemensamhetsanläggningar.

Plankarta/planbestämmelser

Gränsbeteckningarna redovisas olika i planbestämmelserna och i plankartan.

Användningsgränsen i sydvästra hörnet i kartan redovisas med en tunnare linje än den i bestämmelserna, se kartskiss nedan:





Utfartsförbud i planområdesgräns

På plankartan finns sträckor med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns p grund av att det inte går att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning in- för införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

3D-redovisning

För att det ska bli tydligt var avgränsningen går mellan de olika markanvändningarna bör höjdangivelser var allmän platsmark slutar och var kvartermark börjar redovisas i anslutning till planbestämmelserna. Om bestämmelserna kompletteras med angivelser om höjd kan för tydlighetens skulde en till bestämmelse om gata kunna läggas till, GATA2.

Plandata

Avsnittet bör kompletteras med vilka fastigheter som berörs av planförslaget.

Gällande detaljplaner

Plan 0188-P12/21 - Fastigheten Brännäset 15 samt del av Tälje 3:1 och 3:14 i Norrtälje stad fastställd 2012-10-06 finns registrerad på fastigheten. I den digitala registerkartan ser det även ut som att plan 0188- P15/3 – Skelettplan för Norrtälje hamn berörs utav planområdet.

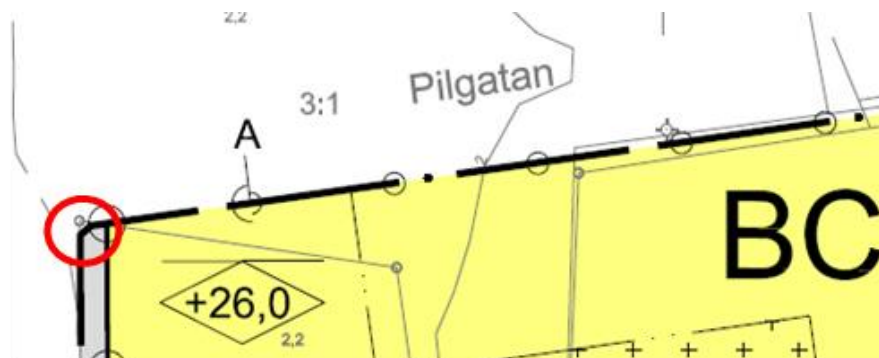
Fastighetsrättsliga frågor

Avsnittet bör ses över. Ska inga fastighetsregleringar ske mellan fastigheterna som berörs av planförslaget? Det bör förtydligas vilka fastighetsrättsliga åtgärder som kommer att ske och vilka fastigheter som kommer att beröras av vilka åtgärder. Det bör även framgå vem som ska ansöka och bekosta lantmäteriförrättning.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Övriga frågor

Finns det någon tanke varför planförslaget inte omfattar hela fastigheten Brännäset 15?



UNDER GRANSKNINGEN

Delar av planen som bör förbättras

GÄLLANDE DETALJPLANER

Som även nämndes i lantmäteriets tidigare yttrande så framgår det inte av beskrivningen att detaljplan 0188-P12/21 berörs av planförslaget. Detta bör framgå.

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Lantmäteriet noterar att kommunen inte tagit hänsyn till de kommentarer som Lantmäteriet lämnat i vårt tidigare yttrande angående utfartsförbud som inte följer Boverkets rekommendationer kring utformning av bestämmelsen. Se vårt tidigare yttrande.

I dagsläget kan kommunen det med stöd av det kommunala självstyret själv avgöra i vilken utsträckning Boverkets rekommendationer ska följas vid utformningen av detaljplaner. Lantmäteriet vill här tipsa om att ifall kommunen väljer att följa Boverkets rekommendationer, så har Boverket gjort bedömningen att de rekommenderade planbestämmelserna har stöd i den för planen aktuella lagstiftningen. Det finns stora fördelar med att samtliga kommuner strävar efter att arbeta på ett enhetligt sätt bl.a. underlättar det en framtida digitalisering av detaljplaneprocessen och bygglovgivningen.

Som information kan nämnas att riksdagen under våren 2018 har beslutat om att Boverket och Lantmäteriet ska få utfärda bindande föreskrifter för hur planer ska utformas. Regeringen har gjort bedömningen att det är en proportionerlig inskränkning i det kommunala självstyret, se Prop. 2017/18:132 s. 10. Föreskrifterna som alla kommuner måste följa kommer troligtvis att vara färdiga inom några år.

KOMMENTAR:

Efter samrådet:

Höjdangivelser för planbestämmelser som innebär 3D-fastighetsbildning har tillkommit och illustrerats på plankartan.

Markägförhållanden under rubriken PLANDATA har reviderats och förtydligats. Plankartan har förtydligats avseende symboler och linjer.



Efter granskningen:

Inga ytterligare nämnvärda revideringar har gjorts utifrån Lantmäteriets yttrande.

3. Bygg- och miljönämnden

UNDER SAMRÅDET

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

- Gränserna är otydliga på plankartan, då planområdesgräns och användargräns ser likadana ut. Egenskapsgränsen i kartan syns knappt.
- Höjder gällande nedre gräns för område (B) saknas, det gäller alltså var plan 1 får börja vid avfasade hörnet i sydväst. Det är lämpligt med en vertikal illustration som även visar källarplan.
- För den korsmarkerade marken får endast komplementbyggnad uppföras. Komplementbyggnad är ett begrepp i PBL som gäller för en- eller tvåbostadshus. För flerbostadshus bör benämningen vara bostadskomplement och då bör formuleringen vara att endast byggnad som bostadskomplement får uppföras. Det gäller även höjdbestämmelsen för innergården. Det saknas bestämmelse som medger att underbygga innergården med garage.
- Balkonger, burspråk och entretak får kraga ut över allmän plats med olika höjder beroende på gatunamn. Namnen bör kompletteras med väderstreck för att säkerställa planbestämmelsen ifall namnen ändras.
- Under rubriken Utformning anges planbestämmelsen "Fasad mot gård får skjuta ut (utanför egenskapsgräns) med maximalt 3 meter på högst en tredjedel av fasadlängden." Detta fungerar inte med bestämmelsen för korsmarken och byggnadsarea för flerbostadshuset över korsmarken blir en avvikelse. Bestämmelserna måste kopplas ihop så att de samverkar. Det gäller även för balkong och burspråk.
- Även för planbestämmelsen som inleds med "I fasader mot Pilgatan och Sjöfartsgatan ..." behöver väderstreck redovisas ifall gatunamnen ändras.
- Marken inom planområdet är sanerad till nivån för de platsspecifika riktvärden (PSRV) som tagits fram för hamnområdet. Om djupare schakt i marken ska ske, vilket kommer att krävas vid byggnation av garage i källare, krävs en ny anmälan om efterbehandling.

UNDER GRANSKNINGEN

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



Lägsta färdiga golvnivå för lokaler ska enligt planbestämmelserna vara 2,0 meter över nollplanet, men i nästa stycke framgår att byggnader ska anläggas och utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till 2,5 meter över nollplanet inte skadar byggnaden/anläggningen. Bestämmelserna för lokaler verkar därmed inte vara enhetliga.

I planbestämmelserna har egenskapsbestämmelse om höjd försvunnit i byggrätt mot Östra Rögårdsgatan.

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

KOMMENTAR:

Efter samrådet:

Gränserna på plankartan har förtydligats. En vertikal illustration av hörnet med avskärning har lagts in på plankartan. Den redovisar vilken höjd användningsbestämmelsen B gäller från. Bedömningen görs att komplementbyggnad är en bestämmelse som lämpar sig även i detaljplaner för flerbostadshus. Bestämmelsen: "Fasad mot gård får skjuta ut (utanför egenskapsgräns) med maximalt 3 meter på högst en tredjedel av fasadlängden" har utgått. För att skapa den tänkta byggrätten har istället följande bestämmelse tillkommit: "Högsta utnyttjande grad är 30 % byggnadsarea". Väderstreck har lagts till i planbestämmelser där detta är lämpligt för att förtydliga riktningar.

Efter granskningen:

Bestämmelserna om lägsta färdiga golvnivåer är standardformuleringar för detaljplanerna i Hamnen. Höjderna för det gällande kvarteret ligger över dessa höjder och även om det är förståeligt att bestämmelserna kan förefalla inkonsekventa så kommer de inte att innebära någon risk för planens genomförbarhet. Egenskapsbestämmelsen för höjd som hade fallit bort har lagts in igen.

4. Region Stockholm Trafikförvaltningen

UNDER SAMRÅDET

Trafikförvaltningen ser positivt på utvecklingen av detta centrala område med goda förutsättningar för kollektivt resande. Det är också positivt att kommunen planerar för god tillgänglighet till cykelparkering och att byggherren ges möjligheter till sänkt parkeringstal med ytterligare åtgärder såsom bilpool.

Planområdet angränsar i söder till Östra Rögårdsgatan och i väster till Brännäsgatan som ska utgöra huvudstråk i området och där busstrafik planeras gå. För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, särskilt i uppförsbacke, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. Dessutom har bussar som trafikerar en hållplats, där mer än en linje går, externa högtalarutrop som kan innebära störning till omgivningen. Busshållplatserna har även s.k. pratorer med talad information om kommande bussavgångar.



Trafikförvaltningen anser att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls i sovrum. Riktvärdena kan innehållas t.ex. genom att förlägga sovrum mot mindre bullerutsatt sida. Planbeskrivningen bör kompletteras med beskrivning avseende lågfrekvent buller.

UNDER GRANSKNINGEN

Trafikförvaltningen har ingen erinran på föreslagen detaljplan men vill åter lyfta att planbeskrivningen bör kompletteras med en tydligare beskrivning av lågfrekvent buller samt hänvisa till Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus.

KOMMENTAR:

Efter samrådet:

I planbeskrivningen har avsnittet om Trafikbuller utvecklats och förtydligats avseende frekvenser. Utdrag ur det avsnittet:

"Projekteringskraven för buller från trafik, inkluderande buller från bussar, anges i form av A-vägd ljudtrycksnivå. Hänsyn tas då till alla frekvenser på samma sätt som örat uppfattar ljudet. Alla frekvenser, låga som höga, ingår i den bedömningen."

Efter granskningen:

Inget ytterligare förtydligande har bedömts vara nödvändigt, då frågan om lågfrekvent buller redan hanteras i avsnittet Trafikbuller i planbeskrivningen.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Johan Spåre
Planarkitekt