



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2014-01-09

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN TÄLJE 3:1 MED FLERA, NORRTÄLJE HAMN – SKELETTPLAN, I NORRTÄLJE STAD

Dnr 12-988.214
Ks 12-894

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en omvandling av befintligt hamn- och industriområde till en ny blandad stadsdel med bostäder, handel, service och attraktiva offentliga vistelsezoner.

Planen är en så kallad skelettplan som är ett första steg i omvandlingen av området. Skelettplanen fastställer gatustruktur, kvartersgränser, allmän platsmark och vattenområden i området. Planen omfattar även tekniska anläggningar som behövs för att kunna försörja området samt en byggrätt för centrumändamål.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra någon sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver utföras.

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2013-06-19 t.o.m. 2013-08-31.

Inkomna synpunkter som föranleder förslag till förändringar och förtydliganden av planförslaget gäller främst aspekter kopplade till klimatförändringar, dagvattenhantering, hållbara bestämmelser och gestaltning. Många frågor och synpunkter gäller frågor som inte regleras i skelettplanen och som ska hanteras i samband med genomförandet av planen samt i kommande planer för kvartersmarken.



SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2013-06-19 t.o.m. 2013-08-31. Handlingar har skickats till berörda myndigheter, ledningsägare och föreningar. Brev med information om samrådet och var planhandlingar finns tillgängliga har skickats till berörda fastighetsägare och kommunala nämnder. Planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtaelje.se.

Tre offentliga samrådsmöten har hållits i Norrtälje stad under augusti månad; i hamnen, på Stora torget samt vid Flygfyren. Samrådsmötena har annonserats i Norrtälje tidning.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Myndigheter

Länsstyrelsen i Stockholms län
Lantmäteriet
Sjöfartsverket
Landstingets Trafikförvaltning
Polisen

Föreningar

Roslagens
Naturskyddsförening
Roslagens Ornitologiska förening

Ledningsägare

Norrtälje Energi AB
TS Skanova Access AB

Nämnder

Barn- och skolnämnden
Bygg- och miljönämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Sjukvårds- och omsorgsnämnden
Socialnämnden
Utbildningsnämnden

Berörda fastighetsägare

Enligt fastighetsförteckning



ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter och andra överväganden föreslås följande ändringar av planförslaget.

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen förtydligas i sin helhet främst rörande vad planen reglerar och konsekvenser av planens genomförande. Handlingarna förtydligas med fokus på Länsstyrelsens synpunkter.

PLANKARTA

Bestämmelser ändras för områden, som i samrådshandlingen betecknats som LOKALGATA 1,2,3 och 4 samt PARK, NATUR, TORG, WV₂, V1 och E/E₁, för att tydliggöra den avsedda användningen för området.

Plankartan kompletterats med de områden för återvinningsstationer som anges i planbeskrivningen. Transformatorstationer flyttas till lägen där de är mindre störande för planerade funktioner.

Avgränsning av område för kaj justeras för att göra planen mer flexibel. Planen, med anledning av ändringen, hindrar inte att området utformas enligt föreliggande förprojektering.

Plangränsen justeras så att befintlig parkering öster om Brännässkolan lämnas utanför planområdet. Parkering fortsätter att omfattas av gällande plan.

Plangränsen justeras i söder efter angränsande plangränser. Plangränsen justeras även för att inrymma en gång- och cykelbro mellan den nya stadsdelen och Societetsparken.

Vattenområde för hamn och bryggor (WV₁) utökas och kompletteras (WV₂) för att inrymma stadsbad och alla tänkbara områden för bryggor.

Gatustrukturen ändras i områdets östra del för att möjliggöra förbättrad byggbarhet av kvarter med förbättrade solförhållanden. Ändringen



möjliggör för utökat område för PARK utan bekostnad på exploateringsgrad och antal parkeringar.

För att förbättra byggbarheten kring den östra silon möjliggör planen att del av allmänplats får överbyggas med bostäder i fyra våningar.

Byggrätten utökas inom område för centrumändamål till att bebyggelse får uppföras i två våningar för att ta tillvara på det särskilda läget för ändamålet.

För att säkerställa att marken blir lämplig för ändamålet med hänsyn till befarade stigande vattennivåer, markföroreningar och markstabilitet kompletteras och förtydligas planen med byggnadstekniska bestämmelser och bestämmelser om ändrad lovplikt

GESTALTNINGSPROGRAM

Bestämmelser om att området ska utformas enligt gestaltningsprogram tas bort. Gestaltningsprogrammet är i vissa delar för detaljerat och i vissa delar otydligt vilket gör att bestämmelserna blir svårbedömda.

Bestämmelser kopplat till gestaltningsprogrammet enligt samrådshandlingen, om det tolkas att följas bokstavligt, gör planen mindre flexibel om ändrade behov uppstår vad gäller utformning av allmän plats i området. Övergripande gestaltningsprinciper finns angivna för hela området i föreliggande strukturplan och föreslås att anges i planbeskrivningen under ett eget avsnitt. De övergripande gestaltningsprinciperna är vägledande för utformningen i området. Kommunen är huvudman och bestämmer utformningen. I kommande detaljplaner för kvartersmark, där kommunen inte är huvudman och inte har rådighet över marken, bedöms bestämmelser rörande gestaltning bli viktigare för att skapa en god helhet i området enligt strukturplanens intentioner.

Ändringarna i planhandlingarna är huvudsakligen av planteknisk karaktär och innebär inga egentliga förändringar i planförslaget i dess innehåll och innebörd.



SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Yttranden utan synpunkter har inkommit från Utbildningsnämnden.

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Nedan redovisas inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med Kommunstyrelsekontorets kommentarer. Yttrandena citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga hos Kommunstyrelsekontoret.

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Detta förutsätter dock att planförslaget tydligare beskriver hur dagvattenhanteringen kan anordnas så att miljökonsekvenser för vatten innehålls. Kommunen behöver också visa man klarar att hantera översvämningrisker och ta fram underlag som visar att föreslagna åtgärder i planens vattenområden blir lämpliga för sitt ändamål.

Allmänt

Planerad bostadsbebyggelse i kombination med gator, torg och parkeringsytor kommer att innebära en stor andel hårdgjorda ytor i området vilket påverkar dagvattenhanteringen. Förslag till åtgärder och hantering av dagvattnet berör både skelettplanen för allmänplatsmarken och kommande detaljplaner som tas fram för kvartersmarken.

Det är angeläget att dagvattensystemet inom området och i mottagande ledningssystem blir robust nog att även klara ett framtida förändrat klimat, med befarade större nederbördsintensiteter. Säkerställande, kontroll och uppföljning av dagvattenanläggningens funktion även på längre sikt är extra viktig i ett känsligt område som detta. Av planhandlingarna ska framgå hur planens genomförande förhåller sig till miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten, och till kommunens åtgärdsprogram för att klara MKN vatten, sett i ett större sammanhang.



Länsstyrelsen kan få anledning återkomma med synpunkter med anledning av dessa frågor såväl i granskningskedet som i kommande planer.

Riksintresse kulturmiljö

Planområdet ligger dikt an till riksintresseområde för kulturmiljövården Norrtälje, samt fornlämning Norrtälje 42: 1 stadslager. Då det framför allt är tillkommande bebyggelse i området som kan komma att påverka riksintresset är det svårt att utifrån skelettplanen uttala sig om eventuella konsekvenser för riksintresset. Planområdet är idag präglad av den tidigare hamnverksamheten och i området finns bland annat två silobyggnader som fungerar som landmärken för staden. I det fortsatta arbetet är viktigt att se till att upplevelsen av riksintressets värden inte påverkas negativt. Det är också väsentligt att den tillkommande bebyggelsen tar hänsyn till och bevarar siktlinjer och utblickar så att upplevelsen av stadens karaktär och de olika tidslagren blir tydlig. För att kunna bedöma konsekvenser av kommande föreslagen bebyggelse kan ett tydligt illustrationsmaterial underlätta förståelsen och bedömningen i kommande planförslag.

Som Länsstyrelsen tidigare framhållit kan det finnas rester efter gården Näs i området. Inledningsvis kommer en arkeologisk utredning att behövas för att avgöra om några fornlämningar berörs varför kontakt med Länsstyrelsen behöver tas inför fortsatt planarbete.

Farleder

Sjöfartsverket har i yttrande, 2012-04-27, över kommunens förslag till ny översiktsplan framfört att om planerna på den nya bostadsbebyggelsen i hamnområdet medför att hamnverksamheten inte kommer att finnas kvar så kan Sjöfartsverket komma att avlysa hamnen och farleden som allmän. Farleden kan då komma att klassas om och anpassas efter det förändrade behovet. Det är därför angeläget att kommunen samråder med Sjöfartsverket i det fortsatta planeringsarbetet för Norrtälje hamn.

Naturvärden, marina värden

Av planbeskrivningen framgår att det sammanhängande vassområdet i planens östra del kan antas utgöra uppväxt- och lekområde för fisk. Länsstyrelsens GIS-underlag över området visar att strandbotten naturligt



består av finsediment men att sedimenten är påverkade av verksamheter, utfyllnader m.m. Potentiellt kan vattenområden med mjukbotten utgöra uppväxtlokaler för fisk och andra organismer. Undersökningar (av bottensedimenten) bör utföras för att få kännedom om eventuella marina naturvärden. Resultatet från undersökningen bör ligga till grund för den fortsatta planeringen och ställningstaganden avseende föreslagen dagvattenanläggning och övriga åtgärder inom vattenområdet.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder när området ersätts med nya detaljplaner. Strandskyddet föreslås upphävas i stora delar av planens vattenområden samt inom allmän plats och kvartersmark för tekniska anläggningar och för centrumändamål på befintliga kajpir. Planbeskrivningen behöver kompletteras med uppgifter om var strandskyddet avses upphävas och vilka särskilda skäl enligt 7 kap. 18c miljöbalken, MB, som åberopas för respektive område, Generellt anser Länsstyrelsen inte att det är lämpligt att upphäva strandskyddet inom allmän plats natur eller vattenområde, såvida kommunen inte bifogar ett underlag till planen som visar att det finns förutsättningar enligt 4 kap. 17 § PBL och särskilda skäl enligt MB för att strandskyddet ska kunna upphävas.

Föreslaget vattenområde för dagvattenanläggningen (WV2-område) möjliggör även annan användning för bryggor, rekreation och uteservering, Om strandskyddet ska kunna upphävas för att möjliggöra dagvattenanläggningen behöver planbestämmelsen ses över då nuvarande utformning möjliggör för bryggor etc även om dagvattenanläggningen inte kommer till stånd. Förslagsvis kan användningen som marin dagvattenanläggning omfattas även egen VW-bestämmelse medan övriga åtgärder regleras inom egna/andra vattenområden.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Norrtäljeviken har idag otillfredsställande ekologisk status och god kemisk status. När Vattenmyndigheten beslutade om statusklassning erhöll i stort sett alla vatten-förekomster inom vattendistriktet god kemisk status på grund av brister i kunskaps-underlagen. Klassningen ska inte tolkas som att det inte föreligger problem med miljögifter. Länsstyrelsen har kännedom om att Norrtäljeviken har stora problem som övergödningssymptom och att sedimenten är förorenade i den inre delen.



I takt med att bättre underlagsdata erhålls kan därför nuvarande statusklassning komma att ändras. Med tanke på recipientens status är det mycket angeläget att minska halterna av miljögifter (metaller och organiska miljögifter) från dagvattnet vilket kommer att ställa höga krav på dagvattenhanteringen. Kommunen behöver även göra en översiktlig bedömning av övrig påverkan på recipienten och ställa denna i relation till den nu aktuella exploateringen,

Dagvatten

Dagvattenavledning sker idag via allmänna ledningar för dagvatten. En dagvatten-utredning (WSP mars 2013) och en VA-utredning (Bjerking maj 2013) har tagits fram för Norrtälje hamn. I dagvattenrapporten föreslås att dagvattnet hanteras genom minimering av hårdgjorda ytor, magasinering, skelettjordar, diken och traditionell avledning i ledningar att särskild hänsyn vid dagvattenhanteringen behöver tas till markföroreningar, de geotekniska förutsättningarna (utfyllnad och lera) samt risken för höjda havsnivåer och extrem nederbörd. Då dagvattenutredning är gjord i ett tidigt skede av planeringen är flera frågor fortfarande under utredning. Föreliggande förslag kan därför behöva omprövas och utvecklas.

I VA-utredningen föreslås dagvattnet via fördröjningsmagasin ledas till en ny marin dagvattenanläggning/bassäng i planområdets östra del. Anläggningen avses förläggas i vattenområdet (VW2) mellan piren och Port Arthur-udden. Flytbryggor i vattnet ska möjliggöra för allmänheten att kunna röra sig kring anläggningen. Den föreslagna marina dagvattenanläggningen är endast översiktligt redovisad och Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma reningseffekten eller konsekvenser för den känsliga recipienten. Många frågor avseende skötsel, eventuell prövning enligt miljöbalken, behov av muddring etc. behöver klargöras. Generellt bör åtgärder i vattenområdet ske med stor varsamhet. Länsstyrelsen anser att om de förslag till lösningar som ges genomförs finns förutsättningar att klara en godtagbar dagvattenhantering. Ett svårlost problem att hantera kan dock vara att klara reningen vid höga havsvattenstånd/översvämningssituationer eller om resultaten från mark- och sedimentundersökningar visar på kraftiga föroreningar.



Vattenverksamhet

Utifrån nuvarande redovisning av dagvattenanläggningen bedöms anläggningen kräva tillstånd som vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken, MB. Tillstånd meddelas av mark- och miljödomstolen. Ansökan föregås av ett samråd med Länsstyrelsen. Ansökan ska bl.a. innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Översvämning

I remissen "Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län" föreslår Länsstyrelsen en rekommendation om att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt i Norrtälje behöver placeras ovanför nivån 2,90 meter i höjdsystemet RH2000. Länsstyrelsens rekommendation utgår från att grundläggningsnivån placeras ovanför nämnda nivå. Detta för att inte grundkonstruktionen ska skadas vid översvämningar.

Enligt kommunen ska byggnader planeras så att lägsta golv för bostäder blir 2,5 m i systemet RH00 vilket översatt blir 3,02 m i RH2000. Av planbeskrivningen framgår att entréer, butikslokaler samt garage kommer att placeras på en lägre nivå - och att åtgärder som vattentät betong, pumpanordningar m.m. kommer att krävas för att klara detta. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förhålla sig till översvämningensrisken även för de delar som ligger under 2,5 meter RH00, och att det förutom krav på skyddsåtgärder behöver klargöras vem som har ansvar för föreslagna skyddsåtgärder. Om bebyggelse placeras i områden med översvämningensrisk så bör planbestämmelser om skyddsåtgärder föras in på plankartan.

I planbeskrivningen framhålls att all mark och blivande gatunivå inom hamnområdet generellt kommer att ligga på en nivå på + 2,0 m (RH00). För att minska riskerna av instängda områden vid eventuell översvämning anser Länsstyrelsen att också att teknisk infrastruktur av betydande vikt bör placeras ovanför nivån 2,90 m RH2000. Det gäller t.ex el- och pumpstationer. För att tydliggöra vilken lägsta nivå för bebyggelse kommunen avser använda så behöver plankartan föras med en planbestämmelse med lägsta grundläggningsnivå för bebyggelse med innebörden att hänsyn tas till risken för översvämning.



Planområdet angränsar till mynningen av Norrtäljeån. Kraftiga skyfall och ökad nederbörd (vilket antas bli vanligare i ett förändrat klimat) kan ge höga flöden i Norrtäljeån, Översvämningsrisken i Norrtäljeån, och dess påverkan på hamnområdet kan med fördel uppmärksammas i planhandlingarna. Läs mer om ökade flöden för Norrtäljeån i Länsstyrelsens rapport 2010-78, Regional klimatsammanställning Stockholms län.

Geoteknik

Hamnområdet i Norrtälje finns med i Länsstyrelsens rapport Riskområden för skred, ras, erosion och översvämning i Stockholms län - för dagens och framtidens klimat från 2011. Av planbeskrivningen framgår att marken inom planområdet består av fyllningslager som vilar på olika lager med berg på större djup. Planerade markarbeten kommer att medföra belastningsökningar och behov av grundförstärkningar. Kompletterade undersökningar ska tas fram under det fortsatta arbetet. Länsstyrelsen vill framhålla att hänsyn även behöver tas till ett framtida förändrat klimat då översvämningar och ökad nederbörd kan påverka markstabiliteten negativt. Länsstyrelsen önskar ta del av kommande geotekniska undersökningar.

Övrigt

Länsstyrelsens granskning omfattar inte att planen är formellt korrekt och Länsstyrelsen påtar sig därför inget ansvar för att det i planen inte kan finnas brister av juridisk karaktär.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Angående riksintresse kulturmiljö och arkeologi:

Illustrationsmaterial avses att bifogas planhandlingarna i kommande planer. En modell över området är under framtagande. Länsstyrelsen har efter platsbesök bedömt att en arkeologisk utredning inte behövs.

Angående farleder: Kommunen samråder med Sjöfartsverket om avlysning av allmän hamn.



Angående naturvärden, marina värden: Kommunen har utrett de marina naturvärden som finns i området. Värdena och hur de påverkas av planförslaget redovisas i planbeskrivningen.

Angående strandskydd:

I planbeskrivningen förtydligas att det finns förutsättningar enligt 4 kap. 17 § PBL för att upphäva strandskyddet. Även de särskilda skäl som åberopas enligt Miljöbalken, för att strandskyddet ska kunna upphävas, redovisas.

Inför granskning föreslås bestämmelse för föreslaget vattenområde för dagvattenanläggning ändras. Upphävande av strandskydd för dagvattenanläggningen hanteras i samband med vattendom för vattenverksamhet.

Angående miljö kvalitetsnormer för vatten:

Föreslagen markanvändning och dagvattenhantering kommer att bidra till att minska halterna av miljögifter (metaller och organiska miljögifter) från dagvattnet till recipienten från hela avrinningsområdet som planområdet tillhör. Ett genomförande av planen tillsammans med övriga åtgärder kring Norrtäljeviken verkar för att minska halterna av miljögifter till recipienten. Detta beskrivs och har förtydligats i planbeskrivningen.

Angående dagvatten:

Dagvattenanläggningen beräknade reningseffekt och bedömning av konsekvenser för den känsliga recipienten förtydligas och redovisas i planbeskrivningen. Även skötsel beskrivs översiktligt. Muddring bedöms behövas för dagvattenanläggningen. Dagvattensystemet inom planområdet är dimensionerat för att klara ett framtida förändrat klimat med befarad ökad nederbörd.

Åtgärder i samband med genomförande av planen som kräver tillstånd och anmälan för vattenverksamhet anges i planbeskrivningen.

Angående översvämning: Inför granskning föreslås plankartan kompletteras med bestämmelse som ställer krav på att byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt



översvämmande vatten upp till 2,5 (RH00) inte skadar byggnaden/anläggningen.

Angående geoteknik:

Hänsyn kommer att tas, i kommande geotekniska utredningar (i samband med detaljprojektering) till konsekvenser till följd av ändrat klimat.

Länsstyrelsen kan få ta del av kommande geotekniska undersökningar.

LANTMÄTERIET

Plankarta med bestämmelser

I planen redovisas parkmark (allmän platsmark) där transformatorstation får placeras. Detta innebär att användningsområden för allmän platsmark och kvartersmark blandas. Som Lantmäteriet förstår det är tanken bakom denna redovisning att den yta som är reserverad för allmänheten (parkmark) också ska vara tillgänglig för transformatorstation för kvarteren i området. Detta utgör hinder för en framtida lantmäteriförrättning. Parkmark och område för transformatorstation ska avgränsas med användningsgräns. Lantmäteriet menar alltså att planredovisningen i dessa delar måste göras om.

I planen redovisas parkmark (allmän platsmark) där parkering får anordnas. Enligt planbestämmelserna innebär det att marken ska vara tillgänglig för både park och parkering. Med detta uppstår otydlighet. Lantmäteriet föreslår därför att egenskapsgränser kompletteras inom de parkområden som berörs.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsrättsliga frågor: Det bör framgå vilka fastigheter som ska upplåtas för allmän platsmark.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.



Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Inför granskning föreslås plankartan förtydligas så att det tydligt framgår vilka områden som är avsedda för allmän plats respektive kvartersmark.

I planbeskrivningens bilaga fastighetskonsekvenser framgår vilka fastigheter/delar av fastigheter som ska upplåtas för allmän platsmark.

LANDSTINGETS TRAFIKFÖRVALTNING

Trafikförvaltningen har noterat att planen medger utrymme för eventuell busstrafik genom området. Framtida kollektivtrafikförsörjning förutsätter ett resandeunderlag som kan motivera den förlängda restid som det skulle innebära att låta befintlig busslinje gå genom det nya området.

Gång- och cykelvägar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionshinder. Utformningen ska utgå från ett barnperspektiv.

Vid dimensionering av fasad och fönster, mot gator och vägar med befintlig eller framtida busstrafik, bör Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller vara vägledande mot störningar från tung trafik. Detta bör anges i kommande detaljplaner i området.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Kommunen väljer att vara förutseende och möjliggör, genom strategiska lokalgator i planen, att området kan trafikeras av buss om behov för det uppstår i framtiden vilket typiskt sett sker när omvandlingen skridit längre fram. Planen hindrar inte att gång- och cykelvägar inom planområdet kan utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionshinder.

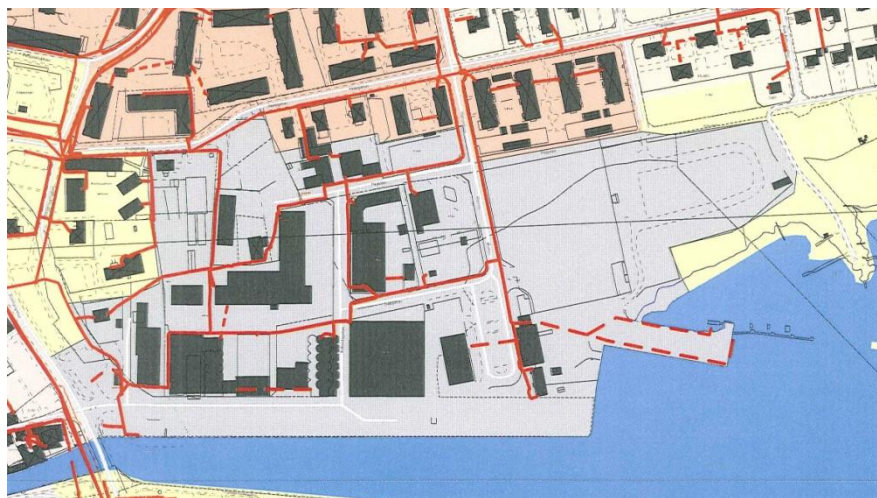
TS SKANOVA ACCESS AB

Skanova har markförlagda ledningar inom planområdet. Se bifogad kartbild. Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare



så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

I övrigt har Skanova inget att erinra mot det aktuella förslaget till detaljplan.



Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Skanova har deltagit i ledningssamordning i samband med förprojektering av gator och ledningar som berörs av planförslaget. Kostnad för flyttning av anläggning på allmän platsmark regleras i befintliga avtal mellan kommunen och bolaget. Generellt gäller att för flytt av befintliga anläggningar/ledningar betalar den som initierat flytten och nya anläggningar betalas av ledningsägaren.

NORRTÄLJE ENERGI AB

Fjärrvärme

- Fjärrvärmeledningar finns i gatumark som kommer att behöva flyttas.
- Norrtälje Energi AB skall hållas ekonomisk skadeslösavid förändringsåtgärder på befintlig fjärrvärmekulvert.

Stadsnät/kommunikation



- Norrtälje Energi AB har fiberkablar på eller i angränsande fastigheter som berörs av utbyggnaden.
- Norrtälje Energi AB skall hållas ekonomisk skadeslösa vid förändringsåtgärder.
- Under förutsättning att eventuella förändringar av befintlig ledningsanläggning bekostas av kommunen/exploatören har vi i dagsläget inga invändningar att framföra.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Norrtälje Energi AB har deltagit i ledningssamordning i samband med förprojektering av gator och ledningar som berörs av planförslaget. Kostnad för flyttning av anläggning regleras i befintliga avtal mellan kommunen och bolaget. Generellt gäller att för flytt av befintliga anläggningar/ledningar betalar den som initierat flytten och nya anläggningar betalas av ledningsägaren.

ROSLAGENS NATURSKYDDSFÖRENING

Norrtälje Hamn ger ett kompakt intryck med tät bebyggelse med relativt höga hus vid motsvarande trånga gator mellan husen. Särskilt blir lokalgatorna trånga med relativt begränsat ljusinsläpp och begränsad luftomsättning då omgivande hus blir 4 våningar höga. Gatuutrymmet, avståndet mellan husen, på ömse sidor av speciellt tvärgatorna som leder mot vattnet bör därför öka. Alternativt bör husens höjd begränsas. Ingen del av Norrtälje har hittills bebyggts så kompakt med hus i förhållande till gatuutrymme. Norrtälje hamnområde omges av markerade höjder både i söder och i norr om Norrtäljeån i botten av sänkan. Tidvis kan luftomsättningen därför bli begränsad och vid fuktig och kall väderlek behövs luft mellan höga hus och trånga gator. Den trafikmängd som 1300-1400 lägenheter genererar är inte försumbar i denna omgivning.

Samtliga gator bör medge cykeltrafik. Om biltrafikens hastighet begränsas till 30 km/h kan cykel- och biltrafik samsas på gemensamt gatuutrymme. Vid högre tillåten biltrafikhastighet bör särskild cykelbana finnas. Därtill skall plats avsättas i det gemensamma utrymmet mellan husen för uppställning av cyklar. Sådant utrymme bör förses med



skärmtak för att bl.a. markera en avsikt att successivt ersätta biltrafik med cykeltrafik och kollektivtrafik.

Vegagatan och Östra Rögårdsgatan bör planeras för busstrafik. Om så ska vara möjligt behöver en förbindelse dem emellan skapas i östra delen av Östra Rögårdsgatan. Det utbyggda hamnområdet innebär visserligen att ett strikt stadsplanerat beteende hos människor i anslutning till vattnet. Bänkar och bord med servering och butiker bakom ryggen erbjuder inte den mera ostörda miljö som kanske en stadsbefolkning eftersträvar i närheten av vattnet. Därför behövs en kommunal förbindelse, busstrafik, till de östra delarna av hamnområdet där en något mera icke-kommersiell och enskild miljö erbjuds. Något av det lugn eller avskildhet som tidigare kunde uppnås i Societetsparken på andra sidan av ån bör i möjligaste mån kunna erbjudas även på norra sidan.

Den park som benämns Hamnparken utgörs av ca 30 x 40 m och är vid sidan om det fd banvallsområdet utmed Roslagsgatan den största grönytan i Norrtälje Hamn. Det är ett jämförelsevis litet område som lämpligen bör utökas med området benämnt Städet. Detta är önskvärt särskilt som en del av Hamnparken också skall utgöras av parkeringsplatser enligt den illustration som bifogats underlaget. Därmed skulle det område norr om Städet vilket utreds för en förskola få en möjlig kontakt med Hamnparken. Ett större grönområde skulle öka trivselen för de 1300-1400 lägenheter som planeras. Befolkning i befintlig bebyggelse norr om planområdet som genom Norrtälje Hamnområde vill söka sig mot vattnet skulle också uppskatta en större park. För att Norrtälje ska vara en besöksvänlig och grön stad är det viktigt med ytor för rekreation, där även barn kan leka tryggt.

Grönområden i Norrtälje håller på att successivt minska och det är därför väsentligt värna om de resterande. Genom byggnaden av nytt badhus och Roslagsmuseum på Södra Bergen minskar viktiga delar av Norrtäljes obebyggda områden. Att lämna grönområden i det relativt hårt exploaterade hamnområdet är därför väsentligt.

I den östra delen av planeringsområdet avses en vattenyta, WV2, anläggas för behandling av dagvatten. Hur funktionen av denna behandlingsanläggning av ett förorenat dagvatten fysiskt ska utformas får



man ingen uppfattning om. Det talas t.o.m. om att behandlingsanläggningen ska ha en obruten vattenyta ut mot Norrtäljeviken. Denna utformning av dagvattenhanteringen skulle möjligen kunna begränsa utsläppet av större sedimenterbara partiklar men knappast löst och finpartikulärt material. Det är det just det i vattnet lösta och suspenderade materialet som innehåller de miljöfarliga ämnena i dagvattnet som behöver begränsas innan vattnet avleds till recipienten. Att dessutom förutskicka att dagvattendammen skulle erbjuda en attraktiv miljö som man besöker för en naturupplevelse verkar väl optimistiskt eller missvisande. Sannolikt behöver Norrtälje stad en adekvat behandling av dagvatten från hårdgjorda ytor men hur den sådan behandling ska göras behöver presenteras på ett betydligt mera ingående sätt för att det ska vara meningsfullt att yttra sig över.

För kommande byggnationer vill föreningen att kommunen ska ställa högre krav än boverkets byggnormer, och i likhet med exempelvis Stockholms stad kräva miljöprestanda i enlighet med en framsynt miljöpolitik.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Föreslagen gatustruktur baseras på den bebyggelse- och gatustruktur som finns presenterad i den strukturplan som godkändes av kommunfullmäktige 2012. Strukturplanen anger den politiskt beslutade inriktningen för området. Området ska upplevas som "stad". Inför granskning föreslås gatustrukturen justeras något för att möjliggöra bättre kvarter.

Angående främjande av cykeltrafik: Planen hindrar inte att alla gator kan medge cykeltrafik.

Planen möjliggör, genom att strategiska lokalgator kan utformas med erforderlig bredd, att området kan trafikeras av buss om behov för det uppstår i framtiden. Planen kan inte garantera att området kommer att trafikeras av buss.



Inför granskning föreslås ytan för park omnämnd "Hamnparken" att utökas samt en gång- och cykelbro möjliggörs för att öka tillgängligheten mellan den nya stadsdelen och Societetsparken.

Planen möjliggör en dagvattenlösning som kan hantera dagvattnet från större delen av hela avrinningsområdet. Planhandlingarna kommer att förtydligas vad gäller dagvattenhanteringen till granskningskedet.

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

Gestaltning och övriga PBL-frågor

- Bygg- och miljönämnden ifrågasätter hur de långa kvarteren förhåller sig till den måttliga längdskalan som eftersträvas enligt gestaltungsprogrammet sid 4, där den anges vara en grundläggande egenskap hos småstaden. Nämnden anser här att projektet står inför ett vägval att tillämpa denna skala eller att välja en ny skala där man lämnar anpassning till Norrtälje stad bakom sig. Nuvarande förslag innebär att det är svårt att avgöra vilka krav som ska följas med avseende på gestaltning i samband med att nya detaljplaner upprättas inom området.
- Våningsantalet inom planområdet måste fastställas innan skelettplanen antas för att ge den tydlighet som förväntas. Bygg- och miljönämnden befarar att det fortsättningsvis kommer att bli svårarbetat om denna otydlighet kvarstår (se gul färg 3-4 våningar på sid 7 i gestaltungsprogrammet).
- Taklist i egenskap även detalj som kan användas för att få större variation i områdets gestaltning bör förtydligas, Taklistens storlek eller proportion kommer att bli mycket viktig liksom hur takvåningarna kommer att dras in.
- Ur gestaltningssynpunkt ifrågasätter Bygg- och miljönämnden avfasningen av hörn i kvarteren, då det kan upplevas som "gammaldags" arkitektur.
- Med tanke på husens höjd (upp till 16 våningar) bör solstudier genomföras för att se konsekvenserna med skugg effekter.



- I gestaltningsprogrammet (sid 15) anges att typritningar för de bodar och kiosker som planeras på anvisade platser på den lägre kajnivån ska utvecklas vidare i gestaltningsprogrammet under detaljplaneskedet. Bygg- och miljönämnden ifrågasätter här vilken detaljplan som åsyftas eftersom bodarna kommer att ligga inom den mark som omfattas av aktuell skelettplan.

Miljö- och hälsoskyddsfrågor

- Miljötekniska undersökningar har visat att planområdet i varierande grad är förorenat och i vissa fall med så höga halter av föroreningar att massorna klassas som farligt avfall. Eftersom fastigheterna ska nyttjas för bostadsändamål kommer området att behöva saneras innan bygglov kan ges. Här krävs en kompletterande fördjupad utredning och riskbedömning för att fastställa platsspecifika riktvärden och sätta saneringsmål för de olika aktuella föroreningarna. Förslag till saneringsplaner ska också upprättas för de olika delområdena som ingår i planområdet och planerna ska delges Bygg- och miljönämnden.
- I samband med planerad rivning av byggnaderna inom planområdet ska ytterligare markundersökningar göras för att fastställa föroreningssituationen på den mark som idag ligger under byggnaderna. En miljöinventering av befintliga byggnader bör också genomföras och kontrollplan för rivning upprättas inom respektive kommande detaljplan inom området för skelettplanen.
- Kompletterande miljötekniska undersökningar bör även utföras av sedimenten inom planområdet.
- Behov och omfattning av eventuellt muddringsarbete bör klarläggas, vilket är en viktig förutsättning för fortsatt arbete med att projektera för den planerade dagvattendammen.
- En teknisk redovisning av hur lukt- och smittskyddsaspekter kan klaras vid pumpstationerna för spillvatten gentemot intilliggande bebyggelse krävs innan slutgiltiga läget för pumpstationerna fastställs. Detta eftersom rekommenderat skyddsavstånd om 50 meter mellan bostäder och föreslagen placering av pumpstationer inte kommer att klaras.



Övrigt

- Genomförd trafik och bullerutredning visar att för stor del av den planerade bebyggelsen klaras riktvärdet om högst 55 dBA ekvivalenta ljudnivå vid alla fasader. För resterande bostäder klaras 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet under förutsättning att bostäderna utformas på ett lämpligt sätt och med planlösning som innebär genomgående lägenheter. Vilka åtgärder som blir aktuella för respektive delområde bör studeras djupare i de kommande detaljplanerna som ska omfatta kvartersmarken.
- Bygg- och miljönämnden ser positivt på att den föreslagna dagvattendammen inte bara föreslås rena dagvatten från området för skelettplanen utan även merparten av dagvattnet från hela det 56 ha stora avrinningsområdet.
- Bygg- och miljönämnden förutsätter att en bestämmelse om att bygglov inte får beviljas innan kajen förstärkts/stabiliserats vid behov införs på plankartan inom ramen för respektive kommande detaljplaner.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Angående gestaltning och övriga PBL-frågor:

Inför granskning föreslås bestämmelser som anger att allmänna platser mm ska utformas i överensstämmelse med gestaltungsprogram tas bort.

Skelettplanen reglerar den allmänna platsmarken i området. Hushöjder, gestaltungsfrågor och andra utformningsfrågor rörande bebyggelse i området utöver den bebyggelse som ingår i skelettplanen hanteras i kommande detaljplaner. Skelettplanens gator är dimensionerade efter ett antagande om maxhöjder angiva hushöjder i Strukturplanen.

Avfasning av hörn i kvarter är nödvändig för att erhålla god trafiksäkerhet.

Eventuella solstudier hanteras inför/i samband med kommande detaljplaner för kvartersmark i området. En preliminär solstudie finns framtagen.



Angående miljö- och hälsoskyddsfrågor:

En utredning och riskbedömning för att fastställa platsspecifika riktvärden har tagits fram. Planhandlingarna kommer att kompletteras vad gäller detta till granskningsskedet.

En miljöinventering av befintliga byggnader och kontrollplan för rivning tas fram i samband med ansökan om rivningslov.

Kompletterande miljötekniska undersökningar av sedimenten har tagits fram. Planhandlingarna kompletteras vad gäller detta till granskningsskedet.

Pumpstationerna i området är befintliga. Bestämmelse i kartan kan inte ställa krav på befintliga anläggningar- dvs befintliga anläggningar får vara planstridiga. Åtgärder bedöms kunna vidtas för att minska dålig lukt från anläggningarna så att bostäder kan byggas inom ett mindre avstånd än 50 meter kring dessa. Detta anges i planbeskrivningen till granskningsskedet.

Angående övriga synpunkter:

Bestämmelse om att bygglov inte får beviljas innan kajen förstärkts/stabiliserats hanteras i kommande detaljplaner för respektive kvarter.

KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Rekreation, lek och rörligt friluftsliv

Kultur- och fritidskontoret anser att det är positivt för rekreativa värden om strandparken och övriga planerade parker/grönytor verkställs. Det är även positivt med en större parkyta för exempelvis bollspel som kan inspirera barn och ungdomar till rörelse.

- Beakta även om parkytan kan anpassas för idrott/spontanidrott och lek som engagerar både pojkar och flickor i olika åldrar, även hur ytan kan brukas året runt.

Planförslagets inslag av att tillgodose rekreativa värden genom att uppmuntra till rörelse på gångbryggor utmed strandängar, park- och



kajstråk och möjligheten att kunna ta sig vidare hela vägen österut utmed gång- och cykelstråk är positiva.

- Beakta behovet av trafikseparerade sammanhängande gång- och cykelstråk samt avsätt utrymme för cykelparkering. Enligt utvecklingsplanen för Norrtälje kommun ska strandområdet öster om hamnen göras tillgängligt mot reningsverket, genom gång- och cykelväg längs vattnet. Låt nya gång- och cykelvägar på ett tydligt sätt knyta an till befintliga.

Evenemang, offentlig konst och gestaltning av det offentliga rummet

Kultur- och fritidskontoret anser att det är positivt om kajområdet utformas så att det vid speciella evenemang kan fungera som evenemangsyta.

Under rubriken Offentliga rum i Norrtälje hamn framgår att det offentliga rummet ska ges en konstnärlig bearbetning som är integrerad i den byggda miljön framför fristående konstobjekt och utsmyckningar.

- Kultur- och fritidskontoret undrar varför man framhåller konstnärliga bearbetningar som integreras i den byggda miljön framför fristående konstobjekt och utsmyckningar? Kultur- och fritidskontoret anser att det ena inte behöver utesluta det andra. En markyta som är belagd med olika stenbeläggningar i form av stiliserade havsmotiv är mer att betrakta som en endimensionell dekoration i gaturummet, ej en konstnärlig utsmyckning. Här finns anledning att förtydliga vad som menas, även med anledning av att referensbilderna i programmet visar exempel på fristående konstobjekt.

I programmet föreslås att hamntorget kan bli en fin plats för konst som relaterar till det stora vattenrummet. Kultur- och fritidskontoret anser även här att det finns anledning att förtydliga vad som avses, dekorationer i stadsrummet eller offentlig konst? Kultur- och fritidskontoret ska alltid i ett tidigt skede vara rådgivande vid offentliga utsmyckningar.

Gestaltningen fokuserar i huvudsak på sommarmånaderna. Önskvärt även med en anpassning av gestaltning och aktiviteter året runt.



Fornlämningar och kulturmiljö

Kultur- och fritidskontoret anser att det är viktigt att Brännäsgården med omgivande park behålls oförändrad vid en utbyggnad av hamnområdet.

Enligt samrådshandlingarna låg en av stadens föregångare, den medeltida gården Näs, inom planområdet. Kultur- och fritidskontoret anser att samråd om arkeologisk utredning ska ske med länsstyrelsen.

I den nya stadsdelen ska byggnader få ta intryck av olika tider och byggherrar. Planen föreslår att befintliga höga hus, två silor, ersätts av nybyggda hus om högst 16 våningar. Ny bebyggelse i silolägena föreslås som solitära byggnader som med fördel kan skilja ut sig när det gäller material och gestaltning. För att skapa en tydlig front mot kaj och strand medges en högre höjd i byggnaderna närmast vattnet, 4 våningar samt en indragen takvåning.

- För att uppnå variation och en stadsdel som tar intryck av olika tider och byggherrar bör man vilja bevara en del av den befintliga bebyggelsen och låta ny bebyggelse anknyta till staden genom en lägre skala. Att låta husfasaderna närmast vattnet få en högre höjd än byggnaderna längre norrut riskerar att skapa en obalans i stadens siluett. Skalan på bebyggelsen närmast stadskärnan, längs med Roslagsgatan, bör anpassas till stadskärnans proportioner. Befintliga silobyggnader är solitära byggnader som skiljer sig i material och gestaltning. Om byggnaderna rivs bör ny bebyggelse anpassas efter stadens småskalighet och göras lägre än befintliga silobyggnader.

Under rubriken Norrtälje hamn som blandstad beskrivs intentioner och prioriteringar för stadsdelens bostads- och verksamhetsetableringar, som säkrar att området får en god blandning av olika funktioner. Ambitionen är att Norrtälje hamn ska utvecklas som en del av staden och stadskärnan, med ett blandat innehåll för en hållbar stadsutveckling.

- Kultur- och fritidskontoret anser att planeringsprincipen för blandstaden stöds av en varierad stadsväv som blandar gammalt och nytt med återblickande till historien, genom att återkoppla till tidigare funktioner om plats och verksamhet i området. De båda silobyggnaderna i hamnen visar på hamnens sentida betydelse för förvaring och



utskeppning av den omgivande landsbygdens jordbruksprodukter. Silobyggnaderna understryker stadens historia som hamnstad och centrum för den omgivande landsbygden, och fungerar som landmärken i landskapen. Silobyggnaderna är exempel på byggnader i området som berättar en historia och som kan bidra till att förstärka och förhöja upplevelsen av platsen. Delar av hamnmiljön och den gamla färjetterminalen, en kvarleva från färjetrafiken till Finland som upphörde under mitten av 1970-talet, är andra intressanta platser.

- Kultur- och fritidskontoret föreslår att utreda vidare om det går att hitta nya användningsområden för befintliga silobyggnader samt återskapa något av det myller som präglat den historiska hamnmiljön och i den mån det är möjligt, gatornas sträckning.

Publika ytor för kultur

För att uppnå en funktionell blandning och åstadkomma en attraktiv och trygg stadsdel behövs enligt gestaltungsprogrammet ett varierat innehåll och människors närvaro under hela dygnet. Bostäder blandas med arbetsplatser, lokaler för service, kultur och rekreation. Även i utvecklingsplanen för Norrtälje stad anges att området ska ges ett innehåll med anläggningar för kultur. I gestaltungs-programmets avsnitt som behandlar lokalernas, och bottenvåningarnas utformning och innehåll finns inte något beskrivet om ytor för kultur? Ingenstans i gestaltungsprogrammet finns definierat vad som menas med anläggning för kultur?

- Kultur- och fritidskontoret anser att man ska definiera publika ytor för kultur och peka ut ytan i planen

Ungdoms hus

I Norrtälje hamn finns redan etablerade verksamheter för ungdomar som är viktiga att ta tillvara och utreda vidare?

- U-huset är idag är en etablerad verksamhet för ungdomar i det befintliga hamnområdet. Verksamheten vänder sig till ungdomar i årskurs 7 och uppåt och det pågår full aktivitet sju dagar i veckan med allt från musik, teater, dans och film till capoeira, cirkusträning och klättring. Byggnaden som verksamheten ligger i föreslås rivas om



planen antas. Av samrådshandlingarna framgår inte var verksamheten ska ta vägen. Kultur- och Fritidskontoret vill särskilt påtala att kommunen ska bevaka att verksamheten kan fortsätta i andra lämpliga lokaler i staden.

Belysningsprogram

I belysningsprogrammet beskrivs hur man med hjälp av belysning kan skapa trygghet i ett område samt vikten av kontinuerlig skötsel och underhåll även belysningsanläggning.

- Kultur- och fritidskontoret undrar vad referensbilden från Societetsparken symboliserar? Enligt bildtexten refererar den till en välskött plats som det märks att någon bryr sig om? Kultur- och fritidskontoret anser att bilden är ett exempel på en dåligt skött plats och en konstnärlig utsmyckning som har blivit vandaliserad.

Utöver de synpunkter som beskrivits ställer sig Kultur- och fritidskontoret helt bakom den konsekvensbeskrivning som tagits fram av WSP och anser att är skild hänsyn ska tas till de effekter och konsekvenser som framhålls i beskrivningen. Kultur- och fritidskontoret föreslår att detaljplanen omarbetas med särskild hänsyn till nedanstående åtgärdsförslag i konsekvensbeskrivningen:

- Kommunen bör bevaka att verksamheten i U-huset kan fortsätta i annan/andra lämpliga lokaler inom staden.
- En arkeologisk utredning bör göras för att fastställa behovet av förundersökning.
- Anpassa skalan och ordningen på byggnader efter stadens övriga skala och terrängen.
- Sök ny användning för de bägge silobyggnaderna och förstärk andra delar av hamnmiljön (även färjeterminalen).
- Försök återskapa något av det myller som präglat den historiska hamnmiljön genom att införa en viss oregelbundenhet i bebyggelsen närmast kajkanten.



Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Angående rekreation, lek och rörligt friluftsliv:

Planen säkerställer ytor för parkändamål och gator. Planen reglerar inte hur de exakt ska utformas. Planen hindrar inte att alla gator kan medge cykeltrafik.

Angående evenemang, offentlig konst och gestaltning av det offentliga rummet:

Inför granskning föreslås bestämmelser som anger att allmänna platser mm ska utformas i överensstämmelse med gestaltningsprogram tas bort. Synpunkterna rörande konst och gestaltning av det offentliga rummet beaktas i samband med genomförandet av planen.

Angående fornlämningar och kulturmiljö:

Länsstyrelsen har i samband med beställning av arkeologisk utredning bedömt att en sådan inte behövs. Länsstyrelsen bedömer att det varken är meningsfullt eller skäligt att kräva att det görs en arkeologisk utredning, då de inte tror att man kan förvänta sig att det kan finnas bevarade fornlämningar av någon omfattning under den nuvarande marknivån.

Skelettplanen reglerar den allmänna platsmarken i området. Hushöjder, gestaltningsfrågor och andra utformningsfrågor rörande bebyggelse i området utöver den bebyggelse som ingår i skelettplanen hanteras i kommande detaljplaner.

Angående publika ytor för kultur:

Skelettplanen reglerar endast den allmänna platsmarken i området med undantag för en byggrätt på piren för centrumändamål. Bestämmelsen centrum innefattar bland annat viss kulturverksamhet. I den mån lokaler för kultur ska inrymmas i området i övrigt kommer det hanteras i kommande detaljplaner.

Angående ungdoms hus:

U-huset kommer att bli berört redan i det första bebyggelseprojektet (etapp 2A, nuvarande hamnladan). Det är således viktigt att redan nu titta på en annan lokalisering av verksamheten. Frågan kommer att aktualiseras i samband med start av detaljplan för det aktuella projektet.



Angående belysningsprogram

Inför granskning föreslås bestämmelser som anger att allmänna platser mm ska utformas i överensstämmelse med gestaltningsprogram tas bort. Synpunkterna rörande belysning beaktas i samband med genomförandet av planen.

SJUKVÅRDS- OCH OMSORGSNÄMNDEN

Sjukvårds- och omsorgsnämnden har inget att erinra mot redovisat förslag till detaljplan. Nämnden vill dock framföra att det vore önskvärt med en uttalad vision för hela denna nya stadsdel, till exempel "en stadsdel för alla", vilket då skulle inkludera unga och äldre, barnfamiljer, ensamboende, personer med funktionsnedsättning. En sådan vision ställer krav på planeringsarbetet och att man redan från början ser till att det finns plats för mer utrymmeskrävande lösningar så att behoven hos de olika målgrupperna kan tillgodoses, till exempel avseende tillgänglighet. I utemiljöer bör man planera för så små nivåskillnader som möjligt, se till att passagevägar och rörelseytor är tillräckligt breda och stora, se till att markunderlaget är fast, jämt och halkfritt, skapa fungerande ledssystem och kontrastmarkeringar och i största möjliga utsträckning se till att skapa säkra miljöer för de mest utsatta trafikanterna.

Nämnden vill i sammanhanget framföra att den av Kommunfullmäktige antagna "Handikappstandard för den fysiska miljön i Norrtälje kommun" ska beaktas i det fortsatta planeringsarbetet samt att övriga lagar och förordningar inom tillgänglighetsområdet följs. Det är därför önskvärt med en beskrivning av hur man tänkt genomföra det och på samma sätt som andra planeringsförutsättningar beskrivs. Det är av vikt att man tidigt i planeringsarbetet beaktar tillgängligheten för personer med rörelsebegränsningar/funktionsnedsättning.

Vid konflikter med andra intressen anser nämnden att tillgänglighetsperspektivet bör vara ett av de områden som ska prioriteras. De lagar och förordningar som styr arbetet med tillgänglighetsfrågorna bör inte vara en yttre gräns för åtgärder utan endast en lägsta gräns för tillgänglighetsarbetet. Det behövs enligt vår bedömning, till exempel en beskrivning av hur behovet att funktionshinderparkeringar ska tillgodoses. Vid gemensam parkeringsyta i bostadsområdet ska tillräckligt många



parkeringsplatser anordnas med handikappmått. En riktlinje för antalet sådana platser kan vara 5 procent (3 procent vid fler än 100 platser) av det totala antalet p- platser i bostadsområdet/kvarteret, Några av dessa ska vara extra breda för att medge in- och urstigning med rullstol från båda sidorna av bilen, 5 m mot det vanliga breddmättet 3,6 m. P-plats utmed en gata ska vara minst 7 meter lång.

Angöringsplatser för taxi eller färdtjänst för att hämta/lämna personer med funktionsnedsättningar bör också planeras in inom gångavstånd från entré till husen i enlighet med regelverket. Vid passering över gator är det önskvärt med refuger i mitten av vägbanan, som hjälp när personer med funktionsnedsättning ska korsa vägbanan. Beträffande planerade gång- och cykelvägar i området anser nämnden att för utsatta fotgängare (personer med funktionsnedsättningar och/eller rörelsehinder) blir delad yta ett risktagande. Om möjligt bör därför gång- och cykelbanor vara åtskilda och separeras på ett tydligt sätt. Gångytan bör också vara tillräckligt bred för möte.

Parkerna och lekytorna ska också utformas så att de blir tillgängliga och användbara för alla. Tillgänglighet i parker och lekplatser innebär bland annat att man oavsett funktionsförmåga ska kunna ta sig fram och runt på ett säkert sätt, ha tillgång till viloplats som bänkar, hitta information för att kunna orientera sig mm. Ur ett folkhälsoperspektiv är det bra att det finns planerade ytor för lek och utevistelse inom området.

Inom stadsdelen bör också byggnadsyta för kommande behov beträffande vård- och omsorgsboenden i Norrtälje stad reserveras och inplaneras. Till denna planeringsprocess hänvisas till Sjukvårds- och omsorgsnämndens befintliga och kommande, reviderade behovsplaner för våra olika målgrupper.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Planen säkerställer ytor för parkändamål och gator. Planen reglerar inte hur de exakt ska utformas. Planen hindrar inte att utemiljöer inom planområdet kan utformas säkra, trygga, och tillgängliga för personer med funktionshinder.



Synpunkterna rörande tillgänglighet och hur funktionshinderparkeringar och angoringsplatser för taxi och färdtjänst ska tillgodoses beaktas i samband med genomförandet av planen. Synpunkterna vidarebefordras till kommunens Gata och parkavdelning.

Skelettplanen reglerar endast den allmänna platsmarken i området (med undantag för en byggrätt på piren för centrumändamål). Bebyggelse i övrigt i området kommer att hanteras i kommande detaljplaner. Om ett påvisat behov finns att säkerställa vård- och omsorgsboende i området kommer det att hanteras i arbetet med dessa planer.

FASTIGHETSÄGARNA TILL SMEDEN 1

I det förslagshandlingar som medföljer detaljplaneförslaget har planförfattarna inte tagit hänsyn till de kvarterindelningar som existerar idag vilket gör det fullständigt omöjligt att som enskild, av förslaget drabbad fastighetsägare godkänna detsamma. Av de i handlingarna redovisade gatusträckningarna framgår att den s.k. Östra Rögårdsgatan kommer att "beskära" och dela Kv Smeden på ett sådant sätt att fastigheten lämnar en tredjedel till gatumark och till ett kvarter söder om Smeden 1. Detta medför, förutom att fastigheten blir betydligt mindre, också att pågående verksamhet kommer att allt framgent störa utbyggnaden av hamnområdet då det inte finns några planer på att riva byggnaderna. Det kommer att medföra att detaljplanens genomförande förlängas orimligt långt fram i tiden. Det är byggnader med en lång livslängd och med en pågående verksamhet som inte avses att upphöra ännu på ett tag. Det finns inte någon anledning att riva dessa byggnader.

Förutom att kv. Smeden 1 "naggas" i söder så har planförfattarna också lyckats, alldeles i onödan, lägga en lokalgata som också beskär kvarteret i väster. Om man är lite konspiratoriskt lagd så kan man tro att hela planen går ut på att fördärva kv. Smeden 1 och den verksamhet som där pågår.

Eftersom detta inte är det första planförslaget som redovisat detta onödiga i att fördärva kvarterindelningen utan anledning så har vi tidigare inlämnat ett genomförbart förslag till kommunen som egentligen är identiskt med detta förutom att gatorna runt kv. Smeden 1 ligger kvar



på den plats de har idag och att några enstaka kvarter ändrar lite form.
Bilägger detta!

Vi har tidigare arbetat med planarkitekter som inte kan se någon rimlighet i att komplicera genomförandet av denna detaljplan i hamnen med att fördärva den befintliga kvartersbildningen kring just kv. Smeden 1. I övrigt tar ju planförslaget hänsyn till vissa befintliga fastigheter!?? Med dessa inlämnade synpunkter hoppas vi att planförfattarna inser det rimliga i att bibehålla vissa gatusträckningar om man vill att genomförandet av planen skall gå "smidigt".

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Föreslagen gatustruktur baseras på den bebyggelse- och gatustruktur som finns presenterad i den strukturplan som godkändes av kommunfullmäktige 2012. Strukturplanen anger den politiska inriktningen för området. Strukturplanen hanterar området som en helhet och redovisar en struktur som ska gagna hela den nya stadsdelen och hela Norrtälje stad. Inför granskning föreslås gatustrukturen justeras något för att möjliggöra bättre kvarter.

FASTIGHETSÄGAREN TILL BRÄNNÄSET 7

Efter att ha tagit del av planerna känner jag mig mycket orolig för att dessa planer kommer att påverka mig och mitt boende negativt. Jag måste också säga att jag känner mig ytterst liten i dessa sammanhang bland annat eftersom jag väl är den enda privatperson som är så direkt berörd av planerna. Det som oroar mig är:

Förlängning av Bältartorpsgatan

Även om det sägs att det ska bli en lokalgata med långsam trafik så innebär det ju jämfört med i dag väsentligt ökad trafikbelastning, med allt vad det innebär av avgaser, buller och trafikfara, särskilt för mig som äldre person. Jag är mycket orolig för detta. Dessutom ser jag inte skälet till denna lokalgata som då ska gå parallellt med Roslagsgatan 25-30 meter ifrån. Bilarna kan väl lika gärna köra in på/ut från området via Östra Rögårdgatan/Roslagsgatan?



Dessutom är korsningen Bältartorpsgatan/Vegagatan redan idag lite trafikfarlig. När bilar kommer från Bältartorpsgatan och ska ut på Vegagatan skymmer Musikskolans lokaler. Jag hör redan idag mycket ofta kraftiga inbromsningar. Hur kommer det inte att bli med väsentligt ökad trafik på denna del av Bältartorpsgatan? Varför inte låta det vara ett parkområde med promenadväg som det är idag, utan förlängning av gatan. Det måste väl rimligen dessutom spara lite pengar till kommunen och oss skattbetalare.

Östra Rögårdsgatan

Östra Rögårdsgatan kommer att byggas och vara, om jag inte missförstått det, dubbelriktad. Gatan kommer att hamna cirka 40 meter från min fastighetsgräns. Även detta medför självklart stora olägenheter för mig - buller och avgaser; 1 400 lägenheter och ett stort antal lokaler/affärer med mera. Även om Östra Rögårdsgatan inte är enda in-/utfart från området så måste det innebära en kraftigt ökad trafik. Infarten via Rögårdsgatan är ju den enda sett från Norrtälje innerstad. Har det gjorts trafikkalkyler på detta? Jag är mycket orolig för det.

Utsikt

Det säger sig självt att om ett stort antal byggnader som kommer att hamna nära mitt hus innebär att den utsikt och vy som fastigheten har idag väsentligen försvinner. Husen kommer att vara minst 15 meter höga och hamna cirka 50 meter ifrån mitt hus, vilket medför att mitt hus och min tomt kommer att bli mycket mörkare. Den positiva känslan att ligga nära hamnen försvinner. Detta oroar mig mycket.

Buller och andra olägenheter

Buller och andra olägenheter i samband med själva bygget, som dessutom kommer att pågå länge och i olika etapper är mycket oroande.

Förändring av varumärket Norrtälje Staden

Förändring av varumärket Norrtälje Staden är ännu känd som den lilla pittoreska, "gulliga" staden. Jag ser inte ett enda tecken på att planen har något inslag av detta. Snarare påminner planen om en modern storstadsstadsdel. Tråkigt och oroande.



Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Angående förlängning av Bältartorpsgatan: Avsikten är inte att det kommer att tillåtas någon genomfartstrafik förbi skolan på Bältartopsgatan. Trafiken kommer att regleras med lokala trafikföreskrifter.

Angående Östra Rögårdsgatan:

Trafik- och bullerberäkningar har genomförts. Riksdagens antagna riktvärden bedöms kunna klaras i området med åtgärder inom vissa fastigheter.

Angående utsikt:

Skelettplanen reglerar i huvudsak den allmänna platsmarken i området. Bebyggelsen i området kommer att hanteras i kommande detaljplaner. Eventuella solstudier hanteras inför/i samband med kommande detaljplaner för kvartersmark i området. Området ligger i ett centralt och attraktivt läge i Norrtälje som ur ett hållbarhetsperspektiv är värdefullt att utnyttja väl och som ska gagna hela Norrtälje stad.

Angående buller och andra olägenheter under byggtiden: Under byggtiden kommer gällande lagar och riktlinjer som omfattar störningar att tillämpas.

Angående förändring av varumärket Norrtälje Staden:

Kommunen anser inte att ett genomförande av planen kommer att påverka Norrtälje stads varumärke negativt – tvärt om! Staden kompletteras och utvecklas över tiden.

FASTIGHETSÄGARNA TILL STÄDET 1

Fastighetsägarna framför synpunkter som de bedömer är viktiga för projektets genomförbarhet:



Kvartersindelningen och gatubredder behöver ses över och justeras

Lantmännen, JM och Besqab överlämnade våren 2013 till kommunens projektledare ett förslag till reviderad strukturplan (bifogas) med fokus på genomförbarhet. Målsättningen var att behålla alla planens huvuddrag och kvalitéer men samtidigt på ett konstruktivt sätt försöka lösa de problem som fanns. Några justeringar av strukturen har gjorts av kommunen till detta samrådsmaterial men många komplikationer kvarstår fortfarande. Främst handlar det om att de trånga och mörka gårdarna inte ger en bra boendemiljö. Smala Gatubredder ger problem med insyn och lägenheterna blir onödigt mörka även på gatusidan. Det finns inte heller utrymme för balkonger eller trädplantering längs gatan och kantstensparkering medges ej. Det kan också bli svårt att sköta stadsdelens försörjning på ett tillfredsställande sätt. Ofta saknas måtten för att få till det underjordiska garage som krävs.

En gata med trädplantering, kantstensparkering och plats för utryckningsfordon mm. Behöver vara 14,5 meter bred. Det är också ett lämpligt mått för hus i en 5-våningsskala.

Riktiga balkonger bör tillåtas mot gatan

En uppskattad kvalité i nyproduktion är att man i allmänhet kan erbjuda stora balkonger. Att kunna äta middag på balkongen i ett ljust väderstreck är prioriterat för de flesta som letar bostad, i synnerhet för de som lämnar villan för en lägenhet. Balkonger i gatumiljön bidrar också till känslan av en levande stad. Möjlighet till funktionella balkonger mot gatan är en viktig fråga för områdets attraktivitet.

Lokaler endast vid kajpromenaden

Många butiker i stadskärnor har det idag tufft i konkurrensen med externa köpcentra. Endast butiker i frekventerade promenadstråk klarar sig. Vår bedömning är att det i Norrtälje hamn bara finns underlag för lokaler längs med kajens promenadstråk, där den största mängden människor lär röra sig.

För en bostadsrättsförening kan det vara ett allvarligt hot för ekonomin om den belastas med lokaler som inte går att hyra ut på de nivåer som krävs.



Hushöjder

Husen i området bör kunna vara 5 våningar i snitt med bibehållen kvalitet. Ett spann av 3-7 våningar med 5 våningar i snitt medger en dynamisk hantering av kvarterens höjd vilket bidrar till en levande stadsmiljö.

Sockelhöjder

Delar av området har nivåskillnader samtidigt som det ligger garagebjälklag under bottenvåningen. En viss variation av sockelnivå behöver kunna göras för att hantera detta. En lämplig nivåskillnad mellan gata och gård är ca 1 m för att bl. a kunna lösa hissar på ett bra sätt. Det bör också vara minst 1,7 m till fönster i bottenvåning för att inte få problem med insyn.

Saneringskostnad förorenade vägar

Det är inte praxis att områdets fastighetsägare ska betala för föroreningar på kommunens mark i samband med att gator ska byggas ut.

Sopsug

Vi skulle vilja avråda från den oerhört stora investering som en sopsug är inom detta projekt där exploateringskostnaderna redan är mycket höga.

Fastigheten Städet 1

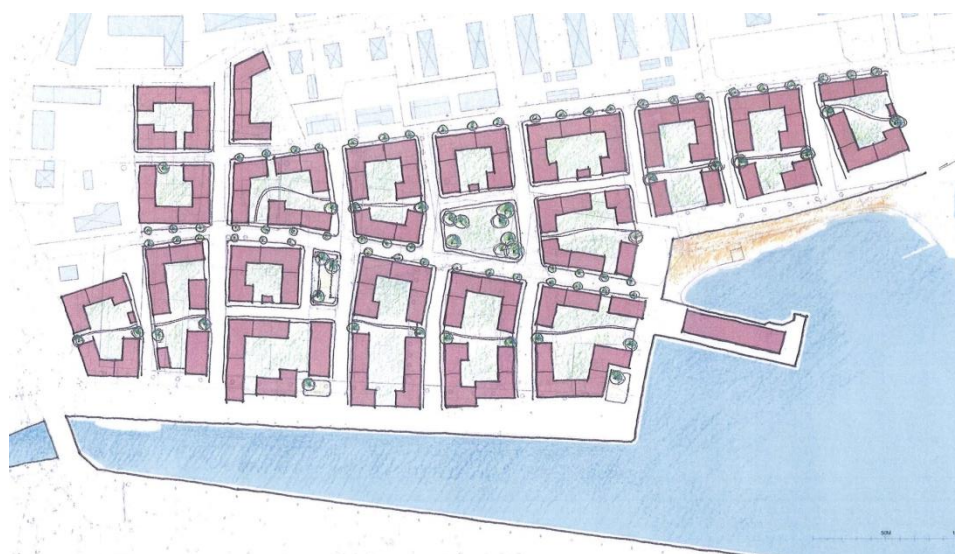
Enligt samrådsförslaget har stora delar av kvarteret tagits i anspråk för gata och park. Den del som lämnas kvar är olämplig till storlek och form för att skapa ett bostadskvarter. Enligt illustrationsplanen till samrådsförslaget blir innergården mot norr med dåligt ljusinsläpp. Kvarterensformen och måtten försvårar möjligheterna att få till bra parkering i garage. Vi har i tidigare inlämnad strukturskiss, daterad 2013-02-22, visat på lämplig utformning av kvarteret för att erhålla goda boendemiljöer och ljus gårdsmiljö. Gaturumet har plats för kantstensparkering och balkonger mot gata. Kvarterensmåtten i vårt förslag tar hänsyn till lämplig trapphusindelning samt att parkering kan utföras i garage. Vi föreslår att planförslaget justeras och beaktar vår strukturskiss.

I konsekvensbeskrivningen föreslås att mark skall avstås till kommunen som allmän platsmark. Som framgår ovan är det en stor del av fastigheten som önskas regleras. Vi utgår från att detta ses över. Mark kan sedan regleras med kommunen genom separat avtal.



Bilagor

Vi bifogar det förslag till revidering av stukturplanen avseende mått som vi tidigare lämnat in samt en redovisning av ytor och parkering i relation till detta.



Ett våningsplan totalt = ca 30 000 kvm Ljus BTA

Bebyggelse i 3-7 våningar (ca 5 våningar i snitt) samt 2st
höga hus på 9,5 våningar ger ca 150 000 kvm Ljus BTA,
ca 1500 lgh

Parkering:
Garage ca 1200 platser (p-tal 0,8)
Gäst/bost ca 295 platser
Allmän parkering i
park och på kaj ca 160(+40) platser



Kommunstyrelsekontortet kommentar:

Städet 1 föreslås planläggas som park. Överläggningar pågår mellan kommunen och fastighetsägaren.

Lokaler i bottenvåning, hushöjder, balkonger och sockelhöjder hanteras i kommande detaljplaner för respektive kvarter.

Angående sopsug: Planen möjliggör för olika renhållningsalternativ.

Angående saneringskostnad förorenade vägar:

Enligt upprättade kalkyler för hamnprojektet förutsätts byggherrarna svara för erforderlig sanering på kvartersmark medan kommunen svarar för sanering inom allmän platsmark.

FASTIGHETSÄGARNA TILL BRÄNNÄSET 4 OCH BRÄNNÄSET 6

Fastighetsägarna framför synpunkter som de bedömer är viktiga för projektets genomförbarhet:

Kvartersindelningen och gatubredder behöver ses över och justeras

Lantmännen, JM och Besqab överlämnade våren 2013 till kommunens projektledare ett förslag till reviderad strukturplan (bifogas) med fokus på genomförbarhet. Målsättningen var att behålla alla planens huvuddrag och kvalitéer men samtidigt på ett konstruktivt sätt försöka lösa de problem som fanns. Några justeringar av strukturen har gjorts av kommunen till detta samrådsmaterial men många komplikationer kvarstår fortfarande.

Främst handlar det om att de trånga och mörka gårdarna inte ger en bra boendemiljö. Smala gatubredder ger problem med insyn och lägenheterna blir onödigt mörka även på gatusidan. Det finns inte heller utrymme för balkonger eller trädplantering längs gatan och kantstensparkering medges ej. Det kan också bli svårt att sköta stadsdelens försörjning på ett tillfredsställande sätt. Ofta saknas måtten för att få till det underjordiska garage som krävs.



En gata med trädplantering, kantstensparkering och plats för utryckningsfordon mm. Behöver vara 14,5 meter bred. Det är också ett lämpligt mått för hus i en 5-våningsskala.

Riktiga balkonger bör tillåtas mot gatan

Norrtälje gamla stadskärna är en årsring med sin charm men också sina nackdelar. Låt hamnen få vara det moderna tillskott den förtjänar att vara då olika typer av bostäder behövs i Norrtälje.

En uppskattad kvalitet i nyproduktion är att man i allmänhet kan erbjuda stora balkonger. Att kunna äta middag på balkongen i ett ljust väderstreck är prioriterat för de flesta som letar bostad, i synnerhet för de som lämnar villan för en lägenhet. Balkonger i gatumiljön bidrar också till känslan av en levande stad. Möjlighet till funktionella balkonger mot gatan är en viktig fråga för områdets attraktivitet.

Lokaler endast vid kajpromenaden

Många butiker i stadskärnor har det idag tufft i konkurrensen med externa köpcentra. Endast butiker i frekventerade promenadstråk klarar sig. Vår bedömning är att det i Norrtälje hamn bara finns underlag för lokaler längs med kajens promenadstråk, där den största mängden människor lär röra sig.

För en bostadsrättsförening kan det vara ett allvarligt hot för ekonomin om den belastas med lokaler som inte går att hyra ut på de nivåer som krävs.

Hushöjder

Husen i området bör kunna vara 5 våningar i snitt med bibehållen kvalitet. Ett spann av 3-7 våningar med 5 våningar i snitt medger en dynamisk hantering av kvarterens höjd vilket bidrar till en levande stadsmiljö. Vi delar för övrigt WSP:s uppfattning att det är olyckligt att genomgående göra fronten mot vattnet högre än bakomliggande bebyggelse.

Sockelhöjder

Delar av området har nivåskillnader samtidigt som det ligger garagebjälklag under bottenvåningen. En viss variation av sockelnivå behöver kunna göras för att hantera detta. En lämplig nivåskillnad mellan



gata och gård är ca 1m för att bl. a kunna lösa hissar på ett bra sätt. Det bör också vara minst 1,7 m till fönster i bottenvåning för att inte få problem med insyn. Vi föreslår att bestämmelsen om maximal sockelhöjd 80 cm utgår.

Saneringskostnad förorenade vägar

Det är inte praxis att områdets fastighetsägare ska betala för föroreningar på kommunens mark i samband med att gator ska byggas ut.

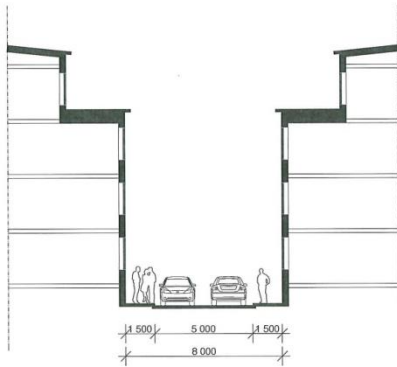
Sopsug

Vi skulle vilja avråda från den oerhört stora investering som en sopsug är inom detta projekt där exploateringskostnaderna redan är mycket höga.

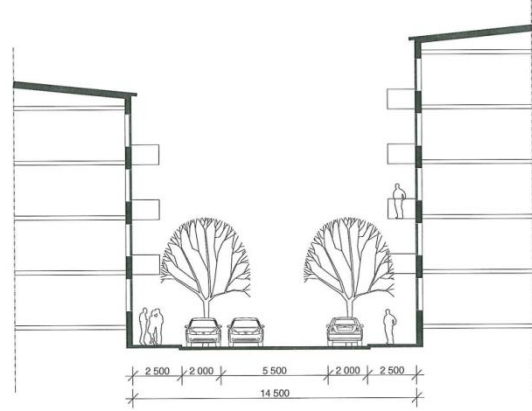
Bilagor

Vi bifogar en analys av måtten i skelettplan respektive gatusektioner. Vi bifogar också det förslag till revidering av strukturplanen avseende mått som vi tidigare lämnat in samt en redovisning av ytor i relation till detta (se bilder i yttrande från fastighetsägaren till Städet 1). Vi bifogar även en gatuvy som illustrerar strukturplanen med justerade mått och balkonger mot gata.





Typsektion 8 meter

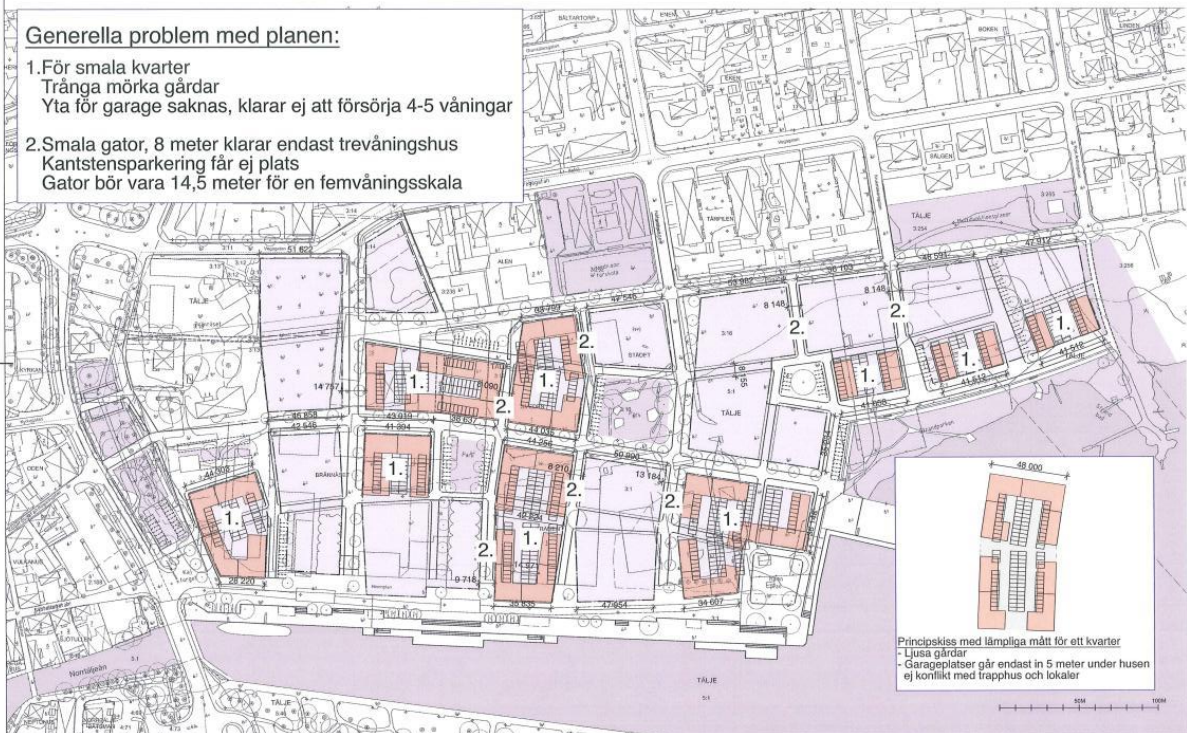


Typsektion 14,5 meter

Dubbelsidig kantstensparkering
Dubbla trädrader
Plats för balkonger
Klarar 5-våningsskala

Generella problem med planen:

1. För smala kvarter
Trånga mörka gårdar
Yta för garage saknas, klarar ej att försörja 4-5 våningar
2. Smala gator, 8 meter klarar endast trevåningshus
Kantstensparkering får ej plats
Gator bör vara 14,5 meter för en femvåningsskala



Principkiss med lämpliga mått för ett kvarter
- Ljusa gårdar
- Garageplatser går endast in 5 meter under husen
ej konflikt med trapphus och lokaler



Kommunstyrelsekontortet kommentar:

Föreslagen gatustruktur baseras på den bebyggelse- och gatustruktur som finns presenterad i den strukturplan som godkändes av kommunfullmäktige 2012. Strukturplanen anger den politiska inriktningen för området. Kommunen anser att en justering av kvartersindelning och gatubredder enligt ovan skulle innebära en sådan förändring att området inte längre blir "stad" som intentionen är enligt strukturplanen. Inför granskning föreslås dock gatustrukturen justeras något för att möjliggöra bättre kvarter.

Lokaler i bottenvåning, hushöjder, balkonger och sockelhöjder hanteras i kommande detaljplaner för respektive kvarter.

Angående sopsug: Planen möjliggör för olika renhållningsalternativ.

Angående saneringskostnad förörenade vägar:

Enligt upprättade kalkyler för hamnprojektet förutsätts byggherrarna svara för erforderlig sanering på kvartersmark medan kommunen svarar för sanering inom allmän platsmark.

FASTIGHETSÄGARNA TILL FASTIGHETEN BRÄNNÄSET 8, BRÄNNÄSET 16 OCH PRÄMEN 1

Kvartersindelningen och gatubredder måste ses över och justeras, Lantmännen, JM och Besqab överlämnade våren 2013 till kommunens projektledare ett förslag till reviderad strukturplan med fokus på genomförbarhet. Målsättningen var att behålla alla planens huvuddrag och kvalitéer men samtidigt på ett konstruktivt sätt försöka lösa de problem som fanns. Några justeringar har gjorts till detta samrådsmaterial men många komplikationer kvarstår fortfarande. Främst handlar det om att de trånga och mörka gårdarna inte ger en bra boendemiljö, Smala gatubredder ger problem med insyn och lägenheterna blir onödigt mörka även på denna sida, Det finns inte heller utrymme för balkonger eller trädplantering på gatusidan och kantstensparkering medges ej. Det kan också bli svårt att sköta stadsdelens försörjning på ett tillfredsställande sätt. Många smala, mörka gator istället för gröna, ljusa gårdar helt enkelt. Den stora mängden gatuyta i förhållande till bebyggd yta



genererar också ett väldigt dyrt projekt, i synnerhet då alla gator kommer att kräva pådäckskonstruktion. Kvartersmåttan är i flera fall så smala att det inte rymmer trapphus med lägenheter på var sida. Ofta saknas också precis måttan för att få till det underjordiska garage som krävs.

Riktiga balkonger måste tillåtas mot gatan.

Norrtälje gamla stadskärna är en årsring med sin charm men också sina nackdelar. Låthamnen får vara det moderna tillskott den förtjänar att vara då olika typer av bostäder behövs i Norrtälje. För att kunna få säljbara lägenheter måste man idag i nyproduktion erbjuda balkonger i soliga lägen. Bostadsköparen vill kunna äta middag på balkongen och gärna ha lite ljus därtill. Får man inte det väljer man att köpa någon annan stans.

Delar av området har nivåskillnader samtidigt som det i många fall finns garagebjälklag under bottenvåningar. En viss variation av sockel nivå behöver kunna göras för att hantera detta. En lämplig nivåskillnad mellan gata och gård är ca 1 - 1,2 m för att kunna lösa hissar på ett bra sätt. Det bör vara minst 1,7 m till fönster i bottenvåning för att inte få problem med insyn.

Vår bedömning är att det bara finns underlag för lokaler längs med vissa delar av kajens promenadstråk, de lär ändå få det nog så tufft under vinterhalvåret. Med de nya externa köpcentra som byggts kämpar många butiker i Norrtälje stadskärna redan idag för sin överlevnad. Några billiga lokaler blir det heller inte fråga om i hamnen med den mycket dyra exploatering som är tänkt att genomföras, och för en bostadsrättsförening kan det vara ett allvarligt hot för ekonomin om den belastas med lokaler som inte går att hyra ut på nödvändiga nivåer.

Skelettplan visar en park vid Lantmännens stora silo. Under detaljplanprocessen har det aldrig varit avsett som allmän park. Utan denna del har varit en yta för bostadsparkering med lite planteringar. Anledningen till detta har varit att det skulle ges möjligheter att behålla silokroppen för en ombyggnad eller använda silons grundläggning för ett högre hus. Då kan en bilparkering inte anordnas under silon. Därför måste denna yta i fortsättning vara kvartersmark med möjlighet till boendeparkering. En försiktighet med silons djupa grundläggning och kajens förankring måste tas med i beaktade i vidare utredningar.



Den av Lantmännen, JM och Besqab inlämnade strukturförslag innebar att de höga husen kopplats till gårdarna med möjlighet till större boendekvalité för boende. Även kajens beredd minskades och tillåt vissa byggnader kom ner på kajen får att minska bredden och skapa en spännande variation. Vilket skulle vara bra för både exploateringsgraden och de höga exploateringskostnaderna.

Lantmännen är inte bered att starta sanering av vår mark förrän en start av bostadsbyggelse är tidsbestämd och nära i tiden. Om ingen bostadsbyggelse kommer till stånd gäller andra värden och vår är mark avsedd får industriändamål idag.

I planen står att mark från Lantmännens fastigheter skall avstås till kommunen som platsmark, accepterar inte Lantmännen. I hamnen har all mark ett visst värde. All vår fastighetsmark skall värdesättas och skall regleras ekonomiskt. Av den stora mängden gatuyta är det en väldigt stor del av Lantmännens mark som kan komma att bli allmän platsmark detta medför att Lantmännen drabbas mycket hårt ekonomiskt.

Lantmännen har under en lång tid försökt driva planändring till bostäder. Som enda exploatör i området har Lantmännen tvingats att acceptera att utföra och bekosta parallella arkitektuppdrag. Detta har gjorts med förhoppning att få starta bostadsproduktion först i området. Nu har Lantmännen i planen flyttas till etapp 2B, 3A och 4A. Vilket innebär en byggstart väldigt långt fram i tiden. Det skulle innebära att våra byggnader kommer stå att tomma många år framåt.

Då vår spannmålsverksamhet har sett att det inte hänt så mycket när det gäller bostadsplanerna i hamnen har dom börjat utreda Norrtälje igen. Lantmännen Fastigheter har erhållit mycket starka signaler ifrån vår spannmål division att stängda anläggningar måste starta upp igen p.g.a. att det behövs större kapacitet igen.

Det finns tre stycken silobyggnader i Norrtälje. Visserligen behövs en viss investering i dessa vid en uppstart. Men en sådan investering är mycket lägre än att bygga upp en nyanläggning. Från Lantmännens perspektiv är det ett resurs slöseri och mycket oekonomisk att ha silo



stående tomma i flera år och investera i nya på annan plats. Med det i beaktande har Lantmännen startat en logistik och struktur utredning för vår spannmålsverksamhet. Denna kan resultera i en uppstart igen nästa sommar 2014. Uppstart medför att Lantmännen måste investera i silo byggnaderna och då måste driva anläggningen i minst 25 - 30 år.

Ett alternativ till uppstart av silo i hamnen är att Lantmännen får sina synpunkter tillgodosedda och får starta omgående en exploatering och som ger möjlighet till en investering i en långsiktig silolösning i ett nytt läge.

Lantmännen anser att ovanstående synpunkter skall beaktas för att kunna gå vidare i bostadsexploatering. Detta får att vårt andra alternativ med att driva vår siloverksamhet i hamnen vidare med bibehållen plan inte behöver tas i anspråk.

Kommunstyrelsekontortet kommentar:

Föreslagen gatustruktur baseras på den bebyggelse- och gatustruktur som finns presenterad i den strukturplan som godkändes av kommunfullmäktige 2012. Strukturplanen anger den politiska inriktningen för området. Kommunen anser att en justering av kvartersindelning och gatubredder enligt ovan skulle innebära en sådan förändring att området inte längre blir "stad" som intentionen är enligt strukturplanen. Inför granskning föreslås dock gatustrukturen justeras något för att möjliggöra bättre kvarter.

Lokaler i bottenvåning, hushöjder, balkonger och sockelhöjder hanteras i kommande detaljplaner för respektive kvarter.

Angående sopsug: Planen möjliggör för olika avfallshanteringsalternativ.

Omnämnt område för parkering norr om silo har under hela detaljplaneprocessen varit avsedd för allmän plats. Planen möjliggör att allmän plats kan underbyggas med garage.



*Angående genomförandefrågor:
Överläggningar pågår mellan kommunen och fastighetsägaren.*

TÄLJE S:30, STIFTELSEN SS NORRTELJE

Vi har tagit del av detaljplanen för den del den berör s/s Norrtelje och den verksamhet som bedrivs ombord. Fartyget s/s Norrtelje har legat i Norrtäljehamnsedan 1968 och är ett signum för staden och tillika ett vackert och uppskattat besöksmål. Ombord drivs idag en restaurang som är öppen året runt. Stiftelsen s/s Norrtelje arbetar med ideella krafter med att underhålla fartyget. För att klara detta bidrar årligen ett antal sponsorer, Norrtälje kommun, Roslagens Sparbanksstiftelser m.fl. med pengabidrag men stiftelsen s/s Norrtelje är också beroende av inkomster från den restaurangverksamhet som bedrivs ombord.

Som detaljplanen visar ligger s/s Norrtelje just utanför det område som benämns "ett riksintresse för kulturmiljövården" och i det område som benämns "Innerstad". Man säger också "att hamnområdet ges ett innehåll som kan komplettera och stärka stadskärnans attraktivitet - kultur, besöksnäring, handel och bostäder". Det är mycket viktigt att ge det nya hamnområdet möjlighet att ha levande verksamheter hela året och att man ger goda förutsättningar för detta. Om inte s/s Norrtelje är av riksintresse så är hon dock ett känt signum för staden och är en levande del av kulturmiljön i hamnen. Med den verksamhet som idag och i framtiden bedrivs ombord är det av största vikt att man sörjer för fler närliggande parkeringar både för bilar och turistbussar, god tillgänglighet för varutransporter och bra lösning för avlopp och sophantering anpassade till restaurangverksamhet. Vi anser att s/s Norrtelje väl kan kallas en kulturohistorisk "byggnad" i hamnen som måste ges möjlighet att leva.

*Kommunstyrelsekontorets kommentar:
Planen innebär inget hinder för det som framförs i yttrandet.
Synpunkterna beaktas i samband med genomförandet av planen.*



PRIVATPERSON 1

För kompakt/storskaligt. Var är hamnen? Var är öppna gemensamma ytor? Var är parkeringar? Var är utnyttjandet av anslutningen till havet ”porten till Roslagen”? Marin anknytning? Kulturhus. Museum Roslagen. Turister, kulturhus, krog, sjöstad?? En ful högexploaterad ”blockstad”. För storskalig för Norrtälje. Nästa internationella flottbesök var ska de ligga. Göteborg, Blidösund eller gästande skutor?? Bryt ”Hammarbysjöstadskomplexet”. Låt Norrtälje förbli en småstad med öppna ytor. Låt hamnen leva. Låt båtar finnas och kunna angöra staden. Bygg inte på den yttre, sankta marken (Vegaplan och utåt). Området kan med fördel användas till en båtuppläggningsplats. (se Nyköping, Västerås, Enköping). Detta kan lösas ”snyggt” med omgivande byggnader. Detta skulle kunna vara en del av ett marint centrum ”porten mot Roslagen”! Minns det föregående innan vi klampar in i framtiden!

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Området ligger i ett centralt och attraktivt läge i Norrtälje som ur ett hållbarhetsperspektiv är värdefullt att utnyttja väl och som ska gagna hela Norrtälje stad. Båtar kommer även fortsättningsvis vara en viktig del av hamnen. Staden kompletteras och utvecklas.

FÖRENINGEN MÖTESPLATS NORRTÄLJE

Strukturplanen i sin nuvarande form understryker på ett utmärkt sätt planbehoven för en fungerande infrastruktur för den nya stadsdelen Norrtälje Hamn. Struktur-, översikts- eller detaljplanerna för stadsdelen fokuserar på en hög densitet med avseende på bostäder i höghus med parkeringsplatser i källarna. Planerna eliminerar möjligheterna för framtida tillgänglighet för större fartygstonnage eftersom kajerna byggs om och sänks. Norrtälje som hamnstad försvinner. Ytorna minimeras som är nödvändiga för Norrtäljes många attraktiva och berömda evenemang. Dessutom stryps åtkomsten för allmänhet och större fordon som ska angöra hamnområdet för dessa publikmagneter som skapar attraktion för staden. Norrtäljes kommuns planvision för Hamnområdet är inte baserad på en vederhäftig marknadsanalys på om och hur många bostadskonsumenter som är villiga att betala för de kostnadskrävande



markförstärkningarna som krävs för grundläggningen av de höga och tunga bostadskomplexen.

De stora bostadsplanerna med 1500 dyra bostadsrätter riskerar att bli en ny Nuon-affär för Norrtäljes innevånare som den blev för Vattenfalls ägare. Bygg gärna ut hamnområdet med lätta låga trähus som stämmer överens med Norrtäljes övriga centrumbebyggelse. Bygg stort på silobyggnadernas redan pålade grunder. Bygg gärna ut med bostadsrätter, hyresrätter och egna hem. Norrtälje kommun måste ta ekonomiskt ansvar för att behålla Norrtäljes attraktion som idyll. Norrtälje behöver ha kvar sin hamn som mötesplats för de många människorna.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Planen hindrar inte att båtar som exempelvis Ostindiefararen Götheborg kan angöra hamnen i framtiden.

Skelettplanen reglerar i huvudsak den allmänna platsmarken i området. Bebyggelsen i området kommer att hanteras i kommande detaljplaner. Området ligger i ett centralt och attraktivt läge i Norrtälje som ur ett hållbarhetsperspektiv är värdefullt att utnyttja väl och som ska gagna hela Norrtälje stad.

Kommunen anser inte att ett genomförande av planen kommer att påverka Norrtäljes attraktion som idyll negativt – tvärt om! Den pittoreska lilla staden finns kvar. Staden kompletteras och utvecklas.

PRIVATPERSON 2 (ANONYM)

Ni förstör hamnen att inte längre vara en riktig hamn för industriverksamhet, och vad är det för fel på industriverksamhet? De nödvändiga organ för att samhället ska fungera.

Varför bygger ni inte bostäder på mindre attraktiva områden.

Någon långsiktig plan tycks ni inte ha - ingen logik. Så byggs en ny väg i syfte att minska all trafik genom Norrtälje. Så ska det byggas en massa bostäder i hamnen - vilket resulterar orsaken att folk tar bilen in i Norrtälje.



Nu ska vi ha samma mängd folk som på sommaren, men nu året om. Hur blir det på sommaren? Var ska alla sommargäster befinna sig då alla lumpna kvarter försvinner att spatsera omkring på? Var ska sommargästerna stå och kaka glass? Inte blir det passande att stå i en park i avseende precis intill en massa bostäder Restaurangbåten blir malplacerad mitt framför en massa bostäder, och lika gärna kan döpas om till bostadsrestaurangen Vad är det för attraktivt att blänga på tråkiga bostäder jämfört med lite trähus lumpna varierande byggnader? Men om alla bostäder blir lika höga som en stor mur, så försvinner den mysiga stämningen.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Området ligger i ett centralt och attraktivt läge i Norrtälje som ur ett hållbarhetsperspektiv är värdefullt att utnyttja väl och som ska gagna hela Norrtälje stad. Staden kompletteras och utvecklas över tiden.

SYNPUNKTER SOM FRAMFÖRTS PÅ OFFENTLIGA SAMRÅDSMÖTEN

Samrådsmötena arrangerades som en så kallad "tältturné" där planförslaget, vid tre tillfällen ställdes ut i ett mobilt tält på olika strategiska platser i Norrtälje. Representanter från kommunen fanns tillgängliga på plats för frågor och synpunkter rörande hamnprojektet.

Sammanfattat spänner synpunkter rörande hamnen från att låta hamnen vara till önskemål om vad planförslaget bör inrymma ex hyresrätter, skärgårdstrafik, kulturhus, handel, uteserveringar, studentbostäder, linbana, nöjespark, badplats, båtplatser, LAN-café, marknad, uthyrningsverksamhet för vattensport, mindre antal bostäder och mer grönytor.



INSTANSER/BERÖRDA MED SYNPUNKTER SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA EFTER SAMRÅDET

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 till Smeden 1
Fastighetsägarna till Städet 1
Fastighetsägarna till Brännäset 4 och 6
Fastighetsägarna till Brännäset 8 och 16 samt Prämen 1

ÖVRIGA MED SYNPUNKTER SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA EFTER SAMRÅDET

Privatperson 1
Privatperson 2
Föreningen mötesplats Norrtälje

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Torkel Andersson
Planeringschef