



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-03-26

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2011-02-28, rev. 2011-08-24

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Baldersgatans södra del samt för fastigheterna Balder 5 och 10, Laboremus 1 m.fl. i Norrtälje stad

Dnr 06-10046.214

Ks 07-604

PLANBESKRIVNING



POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Miljö- och kvalitetsprogram för kv Balder och Frej
Bullerutredning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att omvandla södra delen av Baldersgatan från en huvudgata som den är idag, till en ny attraktiv stadsgata som är lugn, trygg och säker, samtidigt som en omvandling av närområdet sker. Denna omvandling ska stärka gatans funktion som stadsgata genom att bostäder med handel eller kontor i bottenvåning mot gatan medges. Även angränsande områden som har behov av en planjustering av olika anledningar ingår i denna plan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger strax norr om Norrtälje busstation. Det omfattar i huvudsak Baldersgatan mellan Bangårdsgatan och Tibeliusgatan samt området mellan Krokvägen/Tibeliusgatan och Baldersgatan. Mindre delar av kvarteret Balder längs med Baldersgatan och Bangårdsgatan samt Bangårdsgatan mellan Frejgatan och Baldersgatan ingår. Planarealen uppgår till cirka två hektar.

Markägförhållanden

Gatemarken ägs i huvudsak av Norrtälje kommun. Fastigheterna Laboremus 1, Tälje 2:87 och 2:177 är i kommunal ägo. Övriga fastigheter är privata.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2006 att uppdra åt byggnadsnämnden att påbörja detaljplanearbete för att iordningställa Baldersgatan och klarlägga markanvändningen i kvarteret Laboremus.

Ett program för området är tidigare framtaget 2007-12-03. Kommunstyrelsen har 2008-05-12 godkänt att detaljplan för upprättas i huvudsak enligt programmet.

Detaljplan har varit på samråd under tiden 2010-05-12 tom 2010-06-20.



Översiktsplan

I **Utvecklingsplanen** för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige 2004-03-29, ligger Baldersgatan inom område som är betecknat som innerstadsområde. Det ska utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och ger Norrtälje ett större utbud av miljöer med starka stadsqualiteter. Området kring Baldersgatan ska genom en fortlöpande förnyelse ges karaktär av trädgårdsstad med tydliga gaturum och kvartersgårdar där fasaderna bör ligga i liv med gatan. Baldersgatan ska omvandlas till ett stadsstråk som förenar området med stadskärnan. Verksamheter som kan blandas med bostäder och som är mer personalintensiva kan behållas och utvecklas inom området.

Detaljplan

Området omfattas av ett flertal äldre detaljplaner som i huvudsak medger bostäder, natur, gatu- och parkeringsytor.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt de nya reglerna om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen ska kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Bedömningen görs dels utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljö kvalitetsnormer eller kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Dels görs bedömningen utifrån PBL 5 kap 18§, stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i miljöbalkens 6 kap. 6-8§§ tillämpas.



Egenskaper/Platsen

Baldersgatan är områdets huvudgata till Norrtäljes stadskärna och busstorget. Gatan är bred och trafikmiljön utefter gatan upplevs oordnad. Trafiksituationen kräver separat gång- och cykelstråk längs gatan. Området utmed gatan präglas av mycket blandad bebyggelse med många verksamheter. Vegetation utmed gatan saknas förutom på vissa ställen.

Planen

Baldersgatans funktion och utformning studeras och användning av kvartermarken närmast gatan ses över. Planen föreslår att gatan byggs om till en attraktiv, trygg och säker stadsgata. Gaturummets utformning studeras med avseende på miljöaspekter såsom gaturummets gestaltning. Området kring Baldersgatan ska genom en fortlöpande förnyelse ges karaktär av trädgårdsstad med tydliga gaturum och kvartersgårdar och utvecklas så att den stärker den befintliga stadskärna och ge ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter. Verksamheter som kan blandas med bostäder kan behållas och utvecklas inom området.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18§.

Vid behovsbedömningen har beaktats att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till områden som ligger på eller intill mark redan är ianspråktagen och kan utnyttja befintlig infrastruktur och service. Ny bebyggelse anses som en komplettering till en väl sammanhållen enhet med redan befintlig bebyggelse. Stadsbilden kommer att påverkas positivt genom att ny bebyggelse, som stärker den befintliga stadskärnan och ger nya miljöer med stadskvaliteter, etableras utmed Baldersgatan.

Planen bedöms inte ha påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte risk för människors hälsa eller för miljön, inte heller att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Planen berör inga riksintressen.

Ur ett folkhälsoperspektiv är omvandling från en huvudgata till en stadsgata positiv.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier som anges i Förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356, bilaga 2 och 4).

Samråd om denna bedömning har skett med Länsstyrelsen.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av mark för bostäder och gator samt naturmark mellan parkeringen vid Tibeliusgatan och Baldersgatan.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Grundundersökning saknas, men några grundtekniska problem bedöms inte föreligga. Separata undersökningar får göras vid nybyggnad där så behövs.

Radon

Planområdet har normala värden för trakten. Vi behov vidtas åtgärder för att uppnå godkända värden.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Kulturmiljö

Fastigheterna Balder 5 och 10 ingår i denna plan, dessa ingick tidigare i detaljplanen för kvarteren Balder och Frej men utgick av olika skäl. Kvarteret Balder representerar genom sin välbevarande ursprungskaraktär ett stycke stadsbyggnadshistoria från järnvägsepokens början och är värt att bevara. I detaljplanen för kv Balder och Frej tillgodoses bevarandekraven genom en "q"-bestämmelse. Den innebär ett generellt krav på anpassning till kvarterens bevarandevärden. Dessa preciseras i ett miljö- och kvalitetsprogram. Dessa krav gäller även för fastigheterna Balder 5 och 10.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Området utmed Balders- och Bangårdsgatan

Reglering av området mellan kvarteren Balder och Bangårdsgatan föreslås i denna plan så att kvarters- och vägområdena följer de idag använda gränserna.

Befintliga byggnader på Balder 5 och 10 är i godtagbart skick men med eftersatt underhåll. Önskvärt med bevarande men byggnaderna får ersättas med nya byggnader som innehåller en till tre lägenheter. Om- eller nybyggnad skall utföras enligt gestaltungsriktlinjerna i ovan nämnda miljö- och kvalitetsprogram i detaljplan för kvarteret Balder och Frej. Befintliga garage och uthus kan bibehållas. Användningen föreslås till bostäder och/eller kontor. I detaljplanen för kvarteren Balder och Frej är det utfartsförbud samt påbud om bullerplank mot Bangårdsgatan och Baldersgatan, detta ligger kvar oförändrat. Angöring till



fastigheterna Balder 5 och 10 sker från Narvagatan via kvarteret Balders gemensamma skaftgränd.

Planbestämmelserna för fastigheterna Balder 5 och 10 överensstämmer med planbestämmelserna för övriga fastigheter inom kvarteret Balder. Det innebär bland annat att planbestämmelsen "q" - *värdefull miljö*, omfattar Balder 5 och 10 som innebär att bebyggelsens grundkaraktär beträffande volym, taklutning, fasaduttryck, material och färgsättning skall beaktas vid ny- och ombyggnad i enlighet med miljö- och kvalitetsprogrammet för detaljplanen kvarteret Balder och Frej. Detsamma gäller tomternas trädgårdskaraktär. På så sätt får hela kvarteret Balder samma planbestämmelser och samma struktur på in- och utfart från fastigheterna.

Sydvästra hörnet av fastigheten Balder 3 är i gällande detaljplan utlagd som gatumark vilket ändras i detta förslag till kvartersmark för bostadsändamål.

Bullerutredning finns redovisad i planen. Den har resulterat i ett förslag på 1,5 meter hög bullerskärm utefter Bangårdsgatan/ Baldersgatan/ Narvagatan. Den södra sidan av kv. Frej har ett 1,30 meter högt plank mot bussterminalen. Plankets höjd har sänkts för att förbättra gaturummets karaktär. Balder 5 och 10 anses ändå mera utsatta för buller varför en lite högre plank accepteras i detta läge. Bullerskärmen ska ansluta till den befintliga bullerskärmen som finns i kv. Frej och utformas på samma sätt, med 0,6 meter djupa indragningar, varvid utrymme för häck och andra dekorativa inslag skapas.



Illustration - Kvarteret Balder med inre angöringsgränd



Området utmed Balders- och Tibeliusgatan samt Krokvägen

Området utmed Baldersgatan omvandlas som innerstadsområde med de riktlinjer som följer trädgårdsstadens principer i huvudsak i enlighet med *Utvecklingsplanen* för Norrtälje stad. Området ska genom en fortlöpande förnyelse få karaktär av trädgårdsstad med smala gaturum och kvartersgårdar. Verksamheter som kan blandas med bostäder behålls och utvecklas inom området så att området får ett blandat innehåll med boende, arbetsplatser, handel och service.

Fastigheten Laboremus 1 var tidigare bebyggd med ett bostadshus i två våningar med upphöjt väggliv som numera är rivet. I dagsläget hyser den en allmän parkering med tillfälligt bygglov. Avsikten är att en bostadsfastighet i två våningar ska uppföras på motsvarande plats, handel eller kontor medges i bottenvåningen mot Baldersgatan. Då Baldersgatan skall omformas till en attraktiv, lugn, trygg och säker stadsgata ska byggnaden placeras med fasaden i liv mot gatan. Detta skapar en tyst sida mot gården som är i västlig riktning, då byggnaden avskärmar mot buller från Balders- och Bangårdsgatan. Byggnadens placering är satt på största möjliga avstånd till Laboremus 2.

Fastigheten Tälje 2:87, mellan Tibeliusgatan och fastigheten Laboremus 3, är idag ianspråktagen som naturmark och kommer även i fortsättningen att vara grönområde.

Fastigheterna Laboremus 3 och 10 samt Lärjungen 1 har idag en opraktisk fastighetsutformning. Markanvändningen intill dessa ändras så att den mer överensstämmer med den äldre ursprungliga stadsplanen för detta område. Detta möjliggör en mindre fastighetsreglering till en mer lämplig fastighetsutformning såsom den var avsedd i den äldre ursprungliga stadsplanen, om dessa fastighetsägare så önskar. Högst två våningar tillåts på dessa fastigheter samt på Laboremus 2. I kvartersgränsen mot Baldersgatan och Laboremus 1 skall ett 2 meter högt bullerplank uppföras som i kombination med fasadåtgärder ger en bra boendemiljö.

Mellan Lärjungen 1 och den allmänna parkeringsplatsen vid Tibeliusgatan/Krokvägen är den nu tillåtna markanvändningen bostäder med högst två lägenheter/byggnad. För att skapa en flexiblere markanvändning ändras det till att tillåta högst sex bostadslägenheter/byggnad. Detta innebär att det antingen kan byggas en- och/eller tvåbostadshus eller ett radhus. Enligt gällande plan begränsas våningsantalet till högst två vilket även föreslås i detta förslag. Byggnadens placering är satt på största möjliga avstånd till Lärjungen 1, vilket inte är fallet med vad som tillåts med dagens gällande plan.



FRIYTOR

Lek och rekreation

Några gemensamma gräs- eller lekytor föreslås inte i planen. Lekutrymmet för småbarn får tillgodoses inom respektive fastighet. Närmaste bollplan finns vid Montessoriskolan i Vigelsjöområdet. Naturmarken på ”kullen” är en naturlig lekplats för barn.

Naturmiljö

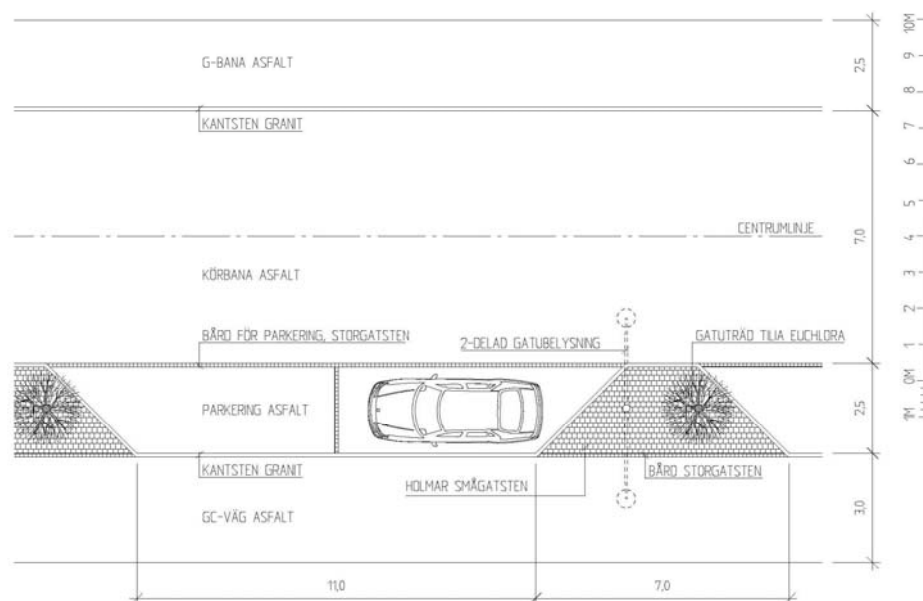
Den gröna kullen på fastigheterna Tälje 2:177 och 2:87 som är bevuxen med träd och buskar kommer till större delen förbli oförändrad. Den gröna ytan vid Lärjungen 1 och mot den allmänna parkeringen vid Tibeliusgatan, är enligt gällande plan planlagd för bostäder, denna yta minskas i planförslaget. Istället ökas här den planlagda ytan för natur genom att den östra delen av ytan, som med gällande plan får bebyggas, planläggs som naturmark. Ytan som byggnader får byggas på, minskas i förhållande till gällande plan för att hålla bebyggelsen från Lärjungen 1 och naturmarken.

GATOR OCH TRAFIK

Baldersgatan är områdets huvudgata till Norrtäljes stadskärna och busstation. Gatan är bred och rak vilket ger signal om hög hastighet och gen färdväg. Sådan trafikmiljö alstrar mycket trafik som skapar bullerproblem. Trafiksituationen kräver separat gång- och cykelstråk längs gatan. Området utmed gatan präglas av blandad bostadsbebyggelse samt viss försäljningsverksamhet vid fastigheten Niord 1. En parallell detaljplan pågår för att omvandla kvarteret Niord till bostäder med handel eller kontor i bottenvåning mot Baldersgatan. Vegetation utmed gatan saknas i huvudsak förutom på dess västra sida mellan Odengatan och Tibeliusgatan.

Baldersgatans södra del - omvandling

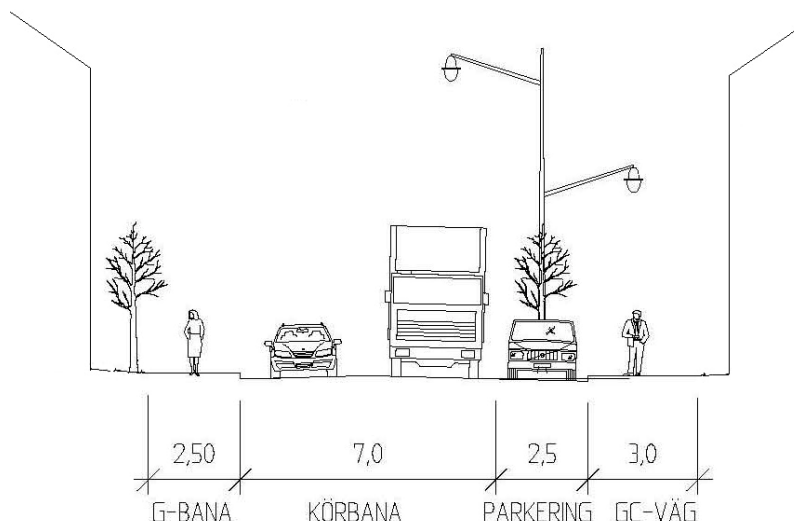
Baldersgatan föreslås att i huvudsak omvandlas i enlighet med *Utvecklingsplanen* för Norrtälje stad, från bred genomfartsled till en stadsgata med smalare körbana, separat gång- och cykelstråk samt gatuparkering och trädplantering. Körbanan och gång- och cykelstråket är tänkt att vara åtskilda med en trädplanterad grönremsa mellan parkeringsplatserna, se illustration. Baldersgatan avses få en tydlig stadskaraktär med en blandning av olika funktioner. Handel- och kontorsverksamheter är eftersträvarsvärt i bottenvåningen mot Baldersgatan. Det är viktigt att särskild omsorg ägnas åt gaturummets gestaltning såsom fasadernas stadsmässiga utformning, belysning, trädplantering och gatans strukturella utformning så att ett tydligt och säkert gaturum skapas.



Principskiss stadsgata – Baldersgatans södra del

En förutsättning för en attraktiv, trygg, säker och stadsmässig miljö är att flytta fordonstrafiken från känsliga områden till mer trafiktåliga. Baldersgatan bör avlastas genom att i första hand leda tung trafik via Estunavägen, vilket har redan införts.

Då Baldersgatan är avsedd att vara en lokal stadsgata som är lugn, trygg och säker måste gatans utformning överensstämma med gatans funktion och den hastighetsnivå som gatan är avsedd för. För att åstadkomma detta är det mycket viktigt att hela gaturummets fysiska utformning stödjer detta. En rätt utformad gata är sådana gator som innebär att trafikanterna naturligt väljer den hastighet och funktion som gatan avses att ha. Den nya bebyggelsen läggs i liv mot Baldersgatan med avsikten att göra gaturummet mer stadsmässigt och ge intrycket av en smal gata som även innebär att den blir tryggare och säkrare genom lägre hastighetsnivå och därmed minskad bullernivå. Direkta in/utfarter till Baldersgatan bör undvikas. In/utfarter från befintliga fastigheter bör samordnas.



Principsektion stadsgata – Baldersgatans södra del

Kollektivtrafik

Planområdet gränsar till Norrtälje busstation där mycket bra kollektiva förbindelser finns mot Stockholm samt mot Uppsala och övriga Roslagen.

Parkering

Boende- och besöksparkering skall lösas på respektive fastighet. Parkeringsnormen för boendeparkering är 0,8 bilar per lägenhet. Allmän parkering finns vid Tibeliusgatan samt kommer även att finnas på Baldersgatan. Parkeringen vid Tibeliusgatan/Krokvägen ligger på kvartersmark och används idag till största delen som allmän parkering, en mindre del hyrs ut. Denna gällande användning föreslås kvarstå.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerutredning är gjord av SWECO 2010-12-28. Utan bullerreducerande åtgärder överskrider enligt bullerberäkning bullernivån utomhus 55 dBA för Laboremus 2 och 3 samt för Balder 5 och 10. För att klara detta föreslås bulleravskärmning i form av plank samt vissa fasadåtgärder.

Med de föreslagna åtgärderna klaras utomhusvärdena (för uteplats) för Laboremus 2 och 3 på i stort sett hela gården. Bullernivån vid fasad överskrids i vissa beräkningspunkter. För Balder 5 och 10 klaras utomhusvärdena i området mellan husen. Om uteplatser arrangeras inom området där bullernivåerna



överskrids bör lokala bullerskydd byggas omkring uteplatserna. Bullernivån vid fasad överskrids i vissa beräkningspunkter.

Vid de fasader där fasadnivån överskrider begränsningsvärdet bör fasadisoleringen inklusive fönster, ventilation m.m. vara dimensionerad så att kravet för inomhusnivån uppfylls. Detta i kombination med föreslagna bullerreducerande plank och rätt placerade uteplatser bör ge en godtagbar bullersituation för de berörda fastigheterna.

För att ytterligare sänka bullernivån eller som ett alternativ till de föreslagna åtgärderna kan lågbullrande vägbeläggningen anläggas på gatorna i området. När gatan är omgestaltad till en lugn, trygg och säker lokalgata med låga hastigheter får man anta att dagens störningar i form av buller minskar betydligt.

Luftkvalitet

Enligt beräkningar av Stockholm och Uppsala luftvårdsförbund ligger utsläppsnivåerna i Norrtälje under de föreskrivna värdena och förväntas göra så även framöver. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap Miljöbalken kommer ej att överskridas med planförslagets ändamål. Genom att Baldersgatan omvandlas från en huvudgata till en lokalgata förväntas luftkvaliteten förbättras lokalt genom att den tunga genomfartstrafiken flyttas från gatan.

Risker

Baldersgatan är inte längre klassad som sekundär transportled för farligt gods.

I och med att Baldersgatan omgestaltas till en lugn, trygg och säker stadsgata med låga hastigheter samt med gång- och cykelväg minskar trafikriskerna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vattnen och avlopp

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA som har tillräcklig kapacitet för utbyggnaden.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt i första hand, men om behov föreligger måste en anslutning till kommunens dagvattensystem ske.

Värme

Anslutning till kommunens fjärrvärmesystem ska om möjligt ske.

El

El-anslutning kan ske till befintliga nät i området



Tele och bredband

Fiberkabel finns i närheten för möjlig anslutning av bredband.

Avfall

Soputrymmena skall förberedas för källsortering. Sophämtning från Balder 5 och 10 anordnas på sådant sätt som renhållningen anser godtagbart. Närmaste återvinningsstation finns vid Knutby torg strax norr om planområdet.

BARNKONSEKVENSER

I och med att Baldersgatan omgestaltas till en lugn, trygg och säker stadsgata med låga hastigheter samt med gång- och cykelväg minskar trafikriskerna för barn. Närmaste bollplan ligger vid Montessoriskolan i Vigelsjöområdet. Naturmarken på "kullen" ligger till största delen oförändrad kvar som "naturligt" lekområde.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Tryggheten och säkerheten vid Baldersgatan ökar då bostäder med handel eller kontor i bottenvåningen placeras i liv med gatan. Tryggheten och säkerheten vid parkeringen vid Tibeliusgatan ökar då bebyggelse placeras i dess närhet. I och med att bebyggelse placeras runt "kullen" blir det fler som kan ha tillsyn på vad som händer där och vid intilliggande fastigheter. Detta ökar tryggheten och säkerheten för de fastigheter som idag är belägna där.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslut om antagande vinner laga kraft.

Gällande tomtindelning för Laboremus 1 och 2 fastställd 1986 och 1920 samt för Balder 5 och 10 fastställd 1966 skall upphävas när antagandebeslutet vinner laga kraft.

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e Planarkitekt