



SAMRÅDSFÖRSLAG 2002-12-16

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2005-02-21, rev. 2005-09-01

Detaljplan för del av fastigheten Tälje 2:4 m fl, "Banvallen" samt kvarteret Församlingshemmet i Norrtälje stad.

Dnr 02/10090-1.214

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör:
plankarta med bestämmelser
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
fastighetsförteckning
illustrationsplan
gestaltningsprogram med illustrationer
PM till gestaltningsprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ge förutsättningar för ny bebyggelse i Banvallsområdet. På Banvallen avses bostadsbebyggelse kombineras med allmän parkering. Sammanlagt kan bebyggelsen ge ca 135 lägenheter, i "Banvallen" och ca 40 lägenheter i kv Församlingshemmet, som får ett centralt och kollektivtrafikhärläge. Kvarteret delas upp i flera mindre kvarter. Gator och torg får mått som stämmer med Norrtäljes småstadskaraktär.

Planförslaget och den nya bebyggelsen är ett led i att förverkliga Norrtäljes stads utvecklingsplan. Utvecklingsplanen betonar vikten av att utveckla staden och dess speciella kvaliteter för att göra staden attraktiv. I utvecklingen är stadskärnan och dess gestaltning strategisk varför ett gestaltningsprogram ingår i planhandlingarna.

Planens markanvändning är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 kapitlet i miljöbalken.

PLANDATA

Planområdet är beläget öster om biblioteket i kvarteret Midgård. Det avgränsas av Bangårdsgatan, Roslagsgatan, Billborgsgatan och Stora Brogatan.

Planområdet omfattar fastigheterna Församlingshemmet 1; Tälje 2:174, 2:175, samt delar av Tälje 2:4 och 3:1. Församlingshemmet 1 ägs av Norrtälje-Malsta församling, övrig mark ägs av Norrtälje kommun. Planarealen uppgår till cirka 1,9 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplanen för Bangårdsområdet mm är fastställd genom Länsstyrelsens beslut den 22 november 1985. I denna redovisas Banvallsområdet för parkering och park.

Gällande **översiktsplan** för staden anger området liksom större delen av staden som befintlig bostadsbebyggelse.

I antaget förslag till **Utvecklingsplan för Norrtälje stad** är planområdet betecknat som en del av stadskärnan. Utvecklingsplanen betonar vikten av att förädla och utveckla stadens speciella kvaliteter. I detta ligger att komplettera de avrivna tomter och öppna gluggar som finns i stadskärnan med bebyggelse som stärker stadens karaktär. För att stadskärnan ska hållas levande med handel och attraktioner krävs vidare att parkering för besökare till centrala staden löses på ett sätt som ger hög tillgänglighet på de villkor som följer av önskemålet om ett byggnadssätt som skapar stad. Utvecklingsplanen antogs av kommunfullmäktige 2004-03-10.

Detaljplaneförslaget är förenligt med såväl gällande översiktsplan som utvecklingsplanen, varför särskilt program för detaljplanen inte är nödvändigt.

Detaljplanen berör inte områden som är särskilt ekologiskt känsliga; planen kommer inte att medge verksamheter vars påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark blir betydande varför miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken (eller PBL) inte krävs. En miljövärdering görs nedan, där miljöaspekter och –konsekvenser beskrivs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Riksintresse och fornlämningar

Norrtälje stadskärna är riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet ligger utanför riksintressegränsen men kommer att uppfattas som en ny del av stadskärnan. Det är därför av största vikt att gatumönster och bebyggelse väl ansluter till den skala, rytm och rörelsemönster som finns i det gamla stadsmönstret.

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Förutsättningar gator och torg samt park

Stadskärnan har ett traditionellt, oregelbundet rutnät med relativt smala gator med stark rumslighet. Inom planområdet är gatorna vida i förhållande till stadskärnans mått. Banvallsområdet bryter flera av gatorna i omgivningen: Stora Brogatan-Valhallavägen och Grönlandsgatan-Herkulesgatan. Gatorna i planområdet är relativt trafikerade, framförallt gäller detta Bangårdsgatan där drygt 4500 fordon passerar per vardagsmedeldygn enligt mätning i augusti 2002.

I östra delen av Banvallsområdet är ett mindre område iordningställt som park med bänkar mm.

Förutsättningar på Banvallen och kv Församlingshemmet

Banvallen präglas av den nu nedlagda järnvägens sträckning på banvall utmed Bangårdsgatan. Området utnyttjas idag för parkering på ett övre plan mot Bangårdsgatan och ett nedre mot Billborgsgatan. Uppvuxna träd med stora kronor inne i området och mot Billborgsgatan ger området speciella kvaliteter. En ny trädrad har planterats utefter Bangårdsgatan. Idag finns 95 bilplatser på det övre planet och 75 platser på det nedre. Längst i öster finns kv Församlingshemmet med en tomt med församlingshem. Ett nytt församlingshem avses byggas vid kyrkan,

varför det är lämpligt att kvarteret ges möjlighet att användas även för annat ändamål som bostäder och kontor om tankarna på nytt församlingshem förverkligas.

Området ligger i gränsen mellan stadskärnan med en kraftfull kvartersbebyggelse i söder (upp till 5 våningar) och stora friliggande byggnader (3-5 våningar) norr om Bangårdsgatan. Banvallen och trädraderna ger området en öst-västlig riktning och bryter nord-sydliga gatustråk. I samband med en förnyelse kan denna barriärverkan brytas och samband skapas i stråken Valhallagatan-Stora Brogatan och Herkulesgatan-Grönlandsgatan-Lilla Brogatan.

Utgångspunkter för förnyelse inom planområdet

Den nya bebyggelsen och förnyelsen av allmänna platser ska ges samma skala och variation som stadskärnan och de närmaste omgivningarna. Inom kvarteren avses variation uppnås så att varje hus och kvarter får en egen karaktär. Gator och torg ska få mått som stämmer med övriga delar av stadskärnan. Rumsligheten ska förstärkas.

Förnyelse av gator och torg samt park

Bangårdsgatan smalnas av genom att de nya kvarteren i Banvallsområdet får ett större djup. Resterande del av Bangårdsgatan avses förnyas så att den får stadsgatukaraktär. Bredden på gaturummet varierar mellan 15,5 och 20 meter framför de nya kvarteren. Plats finns för 6 meters köryta, gång- och cykelbana om 2+2 meter samt kantstensparkering på södra sidan av gatan, och 1,5 meter gångbana på norra sidan. Trädplantering och belysning avses ordnas på ett stadsmässigt sätt.

De nya gränder som uppstår genom uppdelningen av Banvallsområdets delning i flera kvarter föreslås bli relativt smala men tillåta dubbelriktad trafik – körytan blir 5,5 meter. Gaturummet rymmer även trottoar på båda sidor samt kantstensparkering på en sida.

Billborgsgatan behåller dagens bredd men körytan smalnas av och ger plats för kantstensparkering. Trottoar finns på båda sidor av gatan. Cykeltrafik går i blandtrafik på körytan på stadsgators traditionella sätt.

I det östra av de nya Banvallskvarteren föreslås en liten park som avgränsas av gator i söder och väster samt en mur mot bostadsbebyggelsen i norr och öster. Parken får ett soligt läge och utformningen kan ta stöd i befintliga, uppvuxna träd. En transformatorstation får placeras mellan gatan och parken.

Ny bebyggelse på Banvallen och i kv Församlingshemmet

Stadskärnans kvartersstruktur föreslås flyttad fram till Bangårdsgatan samtidigt som stadsvillorna norr om Bangårdsgatan tydligare integreras i staden genom de nordsydliga gatu- och parkstråken genom området. Tre kvarter föreslås etableras väster om församlingsgården. Vid en eventuell framtida förändring av användning kan ett fjärde bostadskvarter etableras där. Kvarteren föreslås bebyggas med hus i tre hela plan och en indragen fjärde våning. Illustrationen innehåller ca 135 lägenheter i de tre kvarteren; några lokaler ryms också.

Kvarteret Församlingshemmet innehåller ca 15 lägenheter enligt illustrationen vilken kan ökas till ca 40 lägenheter om församlingshemsbyggnaden ersätts av bostadshus.

Ett hushörn mot Stora Brogatan sluter platsen framför biblioteket och bidrar aktivt till förutsättningarna att här utveckla ett mer attraktivt och aktivt torg. I detta hörn finns lokal i gatuplan.

Mot Bangårdsgatan föreslås garage i två plan under husen. Det övre planet är avsett för allmän parkering. Det nedersta planet är tillgängligt bara för de boende. I garaget ryms drygt

60 bilplatser för allmän parkering och ca 100 platser för bostäderna. Utmed gatorna tillkommer ca 50 platser som kantstensparkering.

I kvarteret Församlingshemmet finns möjlighet att ordna garage parkering under hus och gård som alternativ till gårdsparkering.

För att få en god gestaltning och anpassning till miljön föreslås som planbestämmelser för Banvallsområdet och kv Församlingshemmet att de nya byggnaderna skall placeras i kvartersliv med entréer mot gata och att lokaler placeras i hörn; våningsantalet får vara tre våningar med förhöjd bottenvåning plus indragen takvåning; fasadmateriell skall huvudsakligen vara puts; tak och skorstenar skall utföras med bandfalsad plåt; takvinkel skall vara 5-15°. Gestaltungsprogrammet skall ligga till grund för utformningen.

Befintlig byggnad, Ansgarsgården, i kv Församlingshemmet ges skyddsbeteckning q, med innebörden att varsamhet skall iaktas. Vid exteriör förändring skall ursprungliga material, färgsättning och teknik vara vägledande.

Tillgänglighet

Marklutningarna inom planområdet är begränsade och möjliggör normala lutningar på gator och gångstråk. Bostadsbebyggelsen överstiger två våningar varför Boverkets Byggregler om tillgänglighet gäller.

Handikappbilplatser bör anordnas i samtliga garage samt i kantstensparkeringarna. Inom Banvallsområdet blir angöringsavstånden mycket korta

Gång- och cykeltrafik

Busstationen omedelbart utanför planområdet alstrar en betydande gång- och cykeltrafik. Bangårdsgatan och Billborgsgatan är viktiga stråk mellan busstationen och centrum från bostadsområden öster och norr om planområdet. Ytterligare ett stråk kommer norrifrån via Valhallagatan / Stora Brogatan och utnyttjar övergångsstället på Bangårdsgatan

Utformningsförslaget för Bangårdsgatan innebär att separata gång- och cykelbanor som ansluter till befintliga banor kan anordnas på södra sidan av gatan. På Billborgsgatan föreslås separata gångbanor samt att cykeltrafiken går i blandtrafik på körytan.

Biltrafik

Befintliga gator föreslås vara kvar med bibehållna trafikfunktioner. Utformningen av gatorna strämmas åt för att förbättra de rumsliga kvaliteterna, ge plats för kantstensparkering, samt ge en lugnare trafikrytm som passar en stadskärna. Nya gator tillkommer i och med att Banvallsområdet delas upp. (Se ovan under *Förnyelse av gator...*)

Allmän parkering

Banvallsområdet utgör i dag huvudsak en stor allmän parkering på ca 170 bilplatser vilken ersätts av det allmänna garaget och kantstensparkering utmed gatorna med ca 110 bilplatser. Härutöver avser kommunen ordna kantstensparkering utmed Roslagsgatan.

Service

All stadens service inklusive social service såsom skolor finns inom gångavstånd.

Allmänna kommunikationer

Bredvid det planerade området ligger Norrtälje busstation som varje dag trafikeras av ett stort antal bussar för såväl lokala som regionala förbindelser. På Nytorget finns en hållplats för servicebussen som avses behållas.

Störningar

Bullerstörningar kommer från Bangårdsgatan. Dessa beräknats till 60-65 dB(A) ekvivalent nivå och upp till 83 dB(A) maximalt vid Bangårdsgatan och Roslagsgatan..

Bulleraspekten ska särskilt beaktas vid utformning av fasader mot Roslagsgatan, Bangårdsgatan samt Billborgsgatan i anslutning till Roslagsgatan så att en god inomhusmiljö uppnås. Planens kvartersmönster med skyddade gårdar ger goda möjligheter att ge flertalet lägenheter en tyst sida där uteplats/balkong förläggs. Som planbestämmelse föreslås krav på att riksdagens riktlinjer för inomhusmiljön, såväl ekvivalent nivå som maximal, uppfylls. För utomhusnivån skall länsstyrelsens "avstegsfall B" godtas om högst 55 dBA ekvivalentnivå utanför minst hälften av boningsrummen.

Luftkvalitet

Enligt beräkningar av Stockholms och Uppsala luftvårdsförbund ligger utsläppsnivåerna i Norrtälje under de föreskrivna värdena och förväntas så göra framöver. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med planförslagets ändamål.

Risker

Bangårdsgatan som "Väg till hamnen i Norrtälje Baldersgatan-Bangårdsgatan-Roslagsgatan-Hamnplan" är sekundär transportled för farligt gods enligt Stockholms läns författningssamling (01FS 2002:246). En sekundär transportled är "främst avsett för lokala transporter från det primära vägnätet och leverantörer eller mottagare av farlig verksamhet".

Hamnen i Norrtälje och därmed vägen till hamnen för transporter används idag mycket litet. Under senare år har omfattningen av sjötransporter genom Norrtälje hamn varit marginell. De har främst utgjorts av inskeppning av biobränslen till Norrtälje energis värmeverk i Arsta och Rimbo, samt Birka energis värmeverk i Brista. Spannmålsleveranser via båt har skett i begränsad omfattning från silosar i hamnområdet. Hantering av övrigt gods, såsom kalk, lättklinker, krossgrus och styckegods, har under de senaste åren varit näst intill försumbart. Inget av dessa godsslag är farligt gods. Kommunen kommer därför att föreslå Länsstyrelsen att den sekundära transportleden utgår.

Grundförhållanden

För Bangårdsområdet har Viak AB gjort en översiktlig geoteknisk undersökning 1975. "Jorden består överst av 1-1,5 meter fyllning som underlagras av ca 5 meter halvfast siltig moränlera, som mot djupet övergår till fastare lagring." ... "När förslag beträffande byggnadernas läge och utformning föreligger bör kompletterande undersökningar utföras för att närmare utreda grundvattenförhållanden, lerans konsolideringstillstånd och sättningsegenskaper."

Teknisk försörjning

Bebyggelsen blir ansluten till den kommunala vatten- och avloppsförsörjningen. Dagvatten från bebyggelsekvarteren ska omhändertas lokalt där så är möjligt enligt planbestämmelse. Omhändertagandet kan vara antingen infiltration eller fördröjning via magasin innan avledning av överskott sker till dagvattennätet.

Bebyggelsen bör anslutas till fjärrvärme som finns i området. Ledningarna går i gatumark och delvis på (blivande) kvartersmark. Ledningsomläggning kommer att behöva göras.

En transformatorstation ligger i idag i Banvallens sydvästra hörn. Den föreslås flyttas till Grönlandsgatan i anslutning till den park som föreslås anläggas. I samband med flytten måste ledningar läggas om. Teleförsörjning finns att ansluta till.

Soputrymmen skall förberedas för källsortering. Närmsta fullständiga återvinningsstation finns vid Knutby Torg.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

De i programmet föreslagna förändringarna bedöms som kompletteringar till den befintliga stadsbebyggelsen utan några negativa följder för kulturminnesvårds- eller naturvårdsaspekter.

De nya bostäderna får ett centralt läge med mycket god kollektivtrafikförsörjning vilket är positivt ur miljösynpunkt.

Negativ påverkan för omgivande bebyggelse på grund av fler trafikrörelser som alstras av den nya bebyggelsen i kvarteren bedöms som marginell. Delar av bebyggelsen kommer att utsättas för utomhusbuller från trafik över riksdagens riktlinjer; riktlinjerna för buller inomhus från trafik klaras. Med hänsyn till behovet av att bygga i kollektivtrafiklägen, samt att inomhusmiljön blir god är bedömningen att utomhusnivåerna kan accepteras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planen.

Genomförandetiden föreslås till tio år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget.

Medverkande

Detaljplanen och gestaltningsprogram mm har tagits fram av White arkitekter AB på uppdrag av och i samarbete med Norrtälje kommun. Medverkande från Norrtälje kommun har varit Lars Härlin, Gunnel Löfqvist, Ingemar Stråe och Mats Viktorsson. Medverkande från White har varit Mats Egelius, Fredrik Ekman, Lotta Lehmann och Owe Swanson.

Utställningsförslaget har bearbetats av Johan Nyrén och Elisabeth Lundberg från Nyréns Arkitektkontor i samarbete med Norrtälje kommun.

STADSARKITEKTKONTORET

Nyréns Arkitektkontor

Ingemar Stråe
Stadsarkitekt

Johan Nyrén
Arkitekt