



Beslutet att anta denna plan har vunnit laga kraft 2016-10-28
Kommunstyrelsekontoret

GRANSKNINGSFÖRSLAG 2015-11-20

SAMRÅDSFÖRSLAG 2015-06-01

ANTAGANDEHANDLING 2016-08-02

Detaljplan för kvarteren Brädgården och Silon, delar
av fastigheten Brännäset 8, i Norrtälje stad – enligt
PBL (2010:900)

Dnr 14-2662.214

Ks 14-2502.214



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:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Behovsbedömning

UTREDNINGAR

- Konsekvensbeskrivning av strukturplan för Norrtälje hamn, WSP, 2013-02-08
- Dagvattenutredning Norrtälje hamn, WSP, 2013-03-15
- PM VA – Norrtälje hamn, Bjerking, 2013-09-06
- Översiktligt Projekterings PM Geoteknik Norrtälje Hamn, Bjerking, 2013-09-06
- PM Miljöteknisk markundersökning Norrtälje hamn Brännäset 4, 6, 8, 15 och 16 Pråmen 1 Städet 1 Tälje 2:4, 3:1, 3:14, 3:16, 3:216, 3:256 och 5:1, Bjerking, 2013-09-06
- PM Trafik och bullerutredning Norrtälje hamn, ÅF, 2013-11-27
- Miljöteknisk markundersökning Etapp 1, Liljemark Consulting AB, 2015-05-06
- Solstudier, Brunnberg och Forshed 2015-05-28
- Antikvariskt konsekvensutlåtande. Bjerking, 2015-10-28
- Rapport 15087 B Norrtälje hamn, kvarter 3 och 4 Bullerutredning för detaljplan, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2015-11-20
- Kompletterande miljötekniska markundersökningar, Ramböll, 2015-12-03 (PM + plan, provtagningspunkt och sammanställning analys)
- Dagvatten inom detaljplan för delar av Brännäset 8, kvarter 3 och 4, Bylero, 2016-06-08 rev. 2016-07-06



Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
KOMMUNALA BESLUT	8
BEHOVSBEDÖMNING	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
NATUR	11
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	11
FÖRORENAD MARK	12
FORNLÄMNINGAR	14
BEBYGGELSEOMRÅDE	14
FRIYTOR	17
VATTENOMRÅDEN	18
GATOR OCH TRAFIK	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	29
BEBYGGELSEOMRÅDE	29
GATOR OCH TRAFIK	33
HÄLSA OCH SÄKERHET	34
TEKNISK FÖRSÖRJNING	40
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	49
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	50
AVTALSFRÅGOR	50
EKONOMISKA FRÅGOR	50
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	51
MILJÖKONSEKVENSER	51
KONSEKVENSER FÖR STADSMILJÖ	51
KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSET	51
SOCIALA KONSEKVENSER	53



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen är en del av projektet Norrtälje hamn som går ut på att omvandla nuvarande industrifastigheter i Norrtälje hamn till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser.

Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning till bostadsändamål som del av den fortsatta utvecklingen av Norrtälje hamn. Detaljplanen kommer att innehålla två delar, två kvarter med bostäder.

I södra delen, närmast kajkanten, är en silo belägen idag. Denna silo kommer att rivas och ersättas av en ny karaktärsbyggnad med samma höjd i ca 16 våningar.



Flygfoto med aktuella kvarter markerade

Det ena bostadskvarteret utformas så att det omsluter en gårdsmiljö, det andra bostadskvarteret kommer att förläggas på samma plats som nuvarande silo, och uppförs som en karaktärsbyggnad omgiven av offentliga ytor. Planområdena omsluts av Skelettplanen, framtagen av Norrtälje kommun som vann laga kraft 2014-01-13. Skelettplanen hanterar den allmänna platsmarken inom området såsom gatu- och parkmark.



PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i Norrtälje hamn och är en fortsättning på det arbete som har påbörjats med att integrera hamnområdet med staden och omvandla det från industri/hamnverksamhet till bostadskvarter med centrumverksamheter. Södra delområdet omfattar cirka 1176 kvm och norra delområdet omfattar cirka 1677 kvm. Väster om fastigheten ligger den nyligen framtagna detaljplanen för Brännäset 9 samt den naturliga förbindelsen in mot Norrtälje centrum, en gågata in mot lilla torg kantad av restauranger, café och småbutiker. Öster om fastigheten ligger ytterligare delområden som i senare skede ska utredas för ytterligare bostäder. Söder om planområdet ligger hamnen och kajen samt på andra sidan hamnen, Societetsparken.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar två delar av fastigheten Brännäset 8. Fastighetsägare är Index International AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 (antogs 2013 och vann laga kraft 2014) pekas Norrtälje hamn ut som ett av kommunens strategiskt viktigaste utvecklingsområden. I hamnen ska cirka 1500 bostäder samsas med handel, rekreation och mötesplatser.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Utöver översiktsplanen finns en fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad, Norrtälje stad utvecklingsplan, som antogs 2004. Enligt denna plan är hamnområdet en viktig resurs i utvecklingen av staden med ökad konkurrenskraft, attraktivitet och en tydligare identitet som staden i Roslagen. Genom en förnyelse av hamnområdet kan hela staden få en tydligare kontakt med Östersjön och med ett väl avvägt innehåll komplettera och stärka stadskärnans attraktivitet. I ett sådant innehåll ingår anläggningar för kultur och besöksnäring i kombination med handel och bostäder. Potential finns för attraktiva bostäder genom kombinationen av söderläge vid vatten och en direkt koppling till den historiska stadskärnan. Samtidigt ska hamnkaraktären bevaras.

Överensstämmelse med översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Planförslaget bedöms vara i linje med de övergripande planerna för Norrtälje hamn.

STRUKTURPLAN

Kommunen har tagit fram ett förslag till strukturplan, (godkänd av kommunfullmäktige 2012-04-02) i vilken vision, övergripande gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för stadsomvandlingen av



Norrtälje hamn redovisas. Syftet med strukturplanen, som inte är en formell plan utan visar en politisk inriktning, är att redovisa en bebyggelsestruktur med privata och offentliga miljöer i samverkan.

Strukturplanen innebär att en ny stadsdel utvecklas med ett i huvudsak nytt gatunät kring kvartersbebyggelse. Bebyggelsen är främst avsedd för bostäder men med inslag av olika centrumverksamheter i bottenplan. Bebyggelsen inom kvarteren hålls nere i skala förutom vid platserna för silosarna där högre friliggande punkthus tillåts. Kajen utvecklas till ett nytt attraktivt promenadstråk genom en förändring i skala och gestaltning. Hela stadsdelen förändras karaktär med nya inslag av grönska för lek och utevistelse.

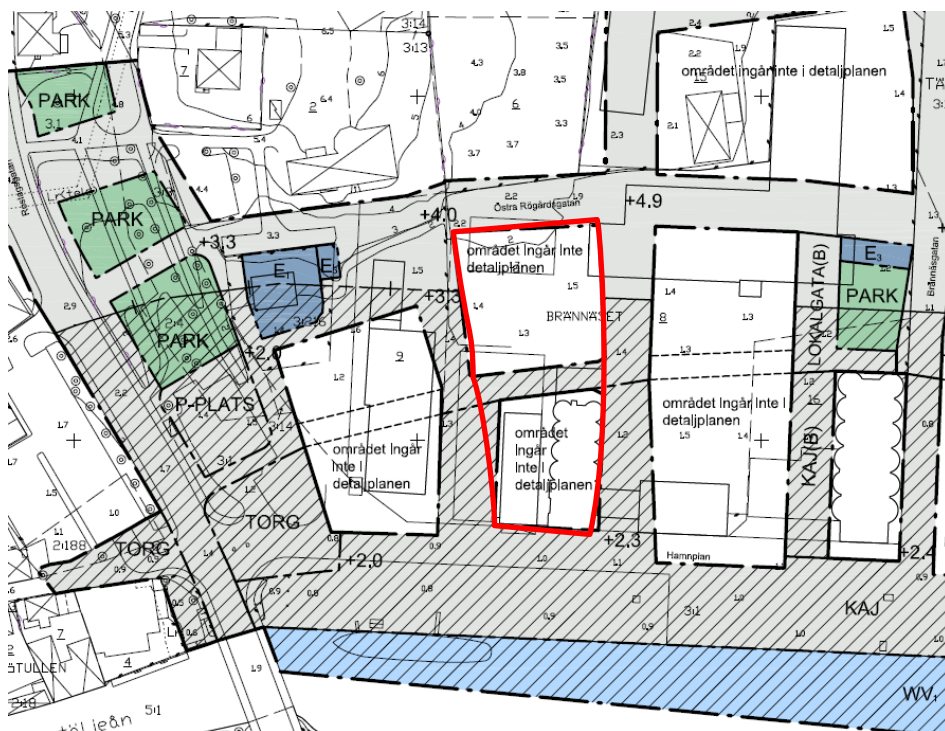
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

SKELETTPLAN FÖR NORRTÄLJE HAMN

Efter strukturplanen togs en första detaljplan fram för hela hamnområdet. Den detaljplanen omfattar endast allmän platsmark och kallas Skelettplan. Skelettplanen vann laga kraft den 13 januari 2015 och fastställer gatustruktur, kvartersgränser, allmän platsmark och vattenområden i området. Planen omfattar även tekniska anläggningar som behövs för att kunna försörja området.



Utsnitt ur illustrationsplanen för skelettplanen. Ungefärligt planområde markerat.

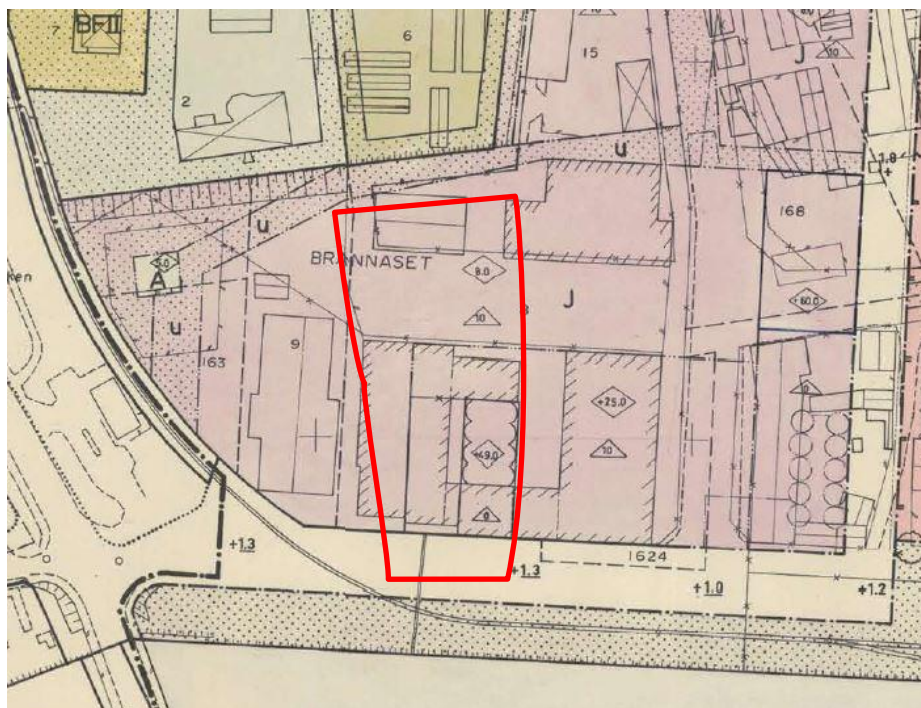


Utsnitt ur plankartan för skelettplanen. Ungefärligt planområde markerat.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt. Gällande plan 01-131 är fastställd 1972-06-30. Planen medger ändamålen industri, handelsträdgård, motortrafik samt allmänt ändamål.

Aktuellt planförslag kommer att ersätta den nu gällande för planområdet.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Ungefärligt planområde markerat.



STRANDSKYDD

Strandskyddet är genom gällande detaljplan upphävt inom området men träder ikraft, enligt 7 kap 13§ Miljöbalken, när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras.

Strandskyddet (100 meter) måste därför upphävas i och med aktuell planläggning. Upphävande hanteras av kommunen i planprocessen i samråd med länsstyrelsen.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv såväl på land som i vatten. Det finns därför restriktioner mot uppförande av nya byggnader, anläggningar och anordningar.

Enligt miljöbalken finns det sex särskilda skäl till upphävande.

Det skäl som kommer att åberopas i denna detaljplan är följande:

- Upphävandet avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (MB 7 kap 18c§ 1)

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsekontoret har ställt sig positiva till att sökanden på egen bekostnad och i samarbete med kontoret får ändra detaljplan för fastigheten Brännäset 8. Projektplan är framtagen av kommunens projektgrupp samt godkänd i kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) 2014-12-10.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

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.

Projektet som helhet har i skelettplanen inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Detta stöds av den konsekvensbeskrivning som togs fram av WSP 2013-02-08, i samband med framtagandet av skelettplanen.



En behovsbedömning har upprättats och bifogas planhandlingarna. Behovsbedömningen slår fast att ett genomförande av planen kommer att påverka boendes och övrigas hälsa genom en försumbar ökning av trafik och därigenom luftkvalitet och trafikbuller, att området omvandlas från industriområde till bostadsområde med förbättrade upplevelsevärden och möjligheter att vistas inom området. Behovsbedömningen slår också fast att risken för påverkan av föroreningar i mark kommer reduceras efter sanering och att möjligheten att ta hantera dagvatten förbättras och stärks genom infiltrationsytor och rening innan utsläpp i viken.

Genomförande av planen bedöms inte innebära påverkan enligt 2 kap 3§ under förutsättning att:

- geoteknisk förstärkning av marken kommer att krävas för att stabilisera marken och minska sättningar.
- marksanering sker för att uppnå platsspecifika värden som tas fram
- Åtgärder för att minska bullernivåerna vidtas. Bedömning utifrån avstegsfall B kommer att genomföras.

Nya boende kan bli störda av lukt och vibrationer från befintlig pumpstation norr om planområdet. Det rekommenderade skyddsavståndet för pumpstationer som betjänar mer än 25 personer är 50 meter vilket måste frångås i denna plan. Frågan hanteras vidare under planprocessen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Området beskrivs i skelettplanen ha problematiska markförhållanden och att förstärkning av mark krävs. I planområdet är det i nuläget pålat under silon, byggnaden har inte heller satt sig nämnvärt. Det finns därför ett intresse att bevara denna grundläggning och placera den nya höghusbyggnaden i dess fotavtryck. På detta sätt undviker man även att riva upp marken vilket inte bara påverkar stabilitet utan även eventuella markföroreningar.

Inte heller under kvarter fyra är det troligt att man behöver gå ner på ett större djup i marken. Det troliga är att en urschaktning kommer att ske på övre marklager samt att man sedan fyller upp marken för att komma upp i höjdsättningen i skelettplanen.

Marken inom området är förorenat och riktvärden för markens föroreningshalt behöver fastställas. Frågan utreds vidare under planprocessen och krav ställs i plankartan på att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts.

Med hänsyn till översvämningensrisken så har skelettplanen reglerats med höjder utefter länsstyrelsens rekommendationer. Planförslaget reglerar färdig golvhöjd för bostäder till +2,5 meter (RH00) samt +2,3 meter för lokaler i enlighet med Skelettplanen (enligt höjdsättning av kaj i plankartan).



Miljö kvalitetsnormer utgör lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljö kvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

Skelettplanen beskriver Norrtäljevikens miljö kvalitetsnormer som måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Enligt vattenmyndigheten för Norra Östersjön är målet att uppnå god ekologisk status för Norrtäljeviken senast år 2021 och god kemisk status senast år 2015. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten då dagvatten från planområdet och delavrinningsområdet som helhet kommer att omhändertas på ett miljömässigt bättre sätt än idag.

Ett genomförande av planen beräknas inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids.

Inom planområdet överskrids nivån för de riktlinjer som är rekommenderade för trafikbuller vid fasad. I det fall planen genomförs med bullerreducerande åtgärder bland annat på balkong/-er i väster för kvarter 4 förväntas inte gällande riktvärden för buller att överskridas.

Planområdet omfattas inte idag av strandskydd, men det återinträder automatiskt när gällande planer ersätts. Strandskyddet kommer att upphävas i samband med antagande av denna plan.

Exploateringen av hamnen innebär inte bara att stadsbilden förändras då det tidigare industriområdet omvandlas till bostadskvarter utan även att hela hamnområdet vilket är ett ogästvänligt och inte särskilt lämpat för vistelse tillgängliggörs för allmänheten genom nya promenadstråk och möjlighet att komma närmare vattnet genom kajstråk, och nya kvartersparker. Norrtälje stadskärna är riksintresse för kulturmiljö, gränsen för området går i Roslagsgatan. Det finns dock inget som pekar på att planens genomförande kommer att påverka riksintresset. Ett antikvariskt utlåtande (Bjering 2015-10-28) är framtaget vilket stöder detta ställningstagande. Mellan aktuellt planområde och riksintresset ligger fastigheten Brännäset 9 för vilken en ny detaljplan har tagits fram. Denna vann laga kraft 2015-12-05.

Ett genomförande kommer att innebära förändringar vilket kan komma att påverka miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser. De negativa effekterna anses vara av mindre grad.

STÄLLNINGSTAGANDE

Sammantaget, utifrån ovan redovisat, bedöms risken för betydande miljöpåverkan vara liten. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan som



detaljplanen bedöms innebära på miljön, hälsa och hushållning med mark och andra resurser redovisas utförligare längre fram i planbeskrivningen.

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består av en hårdgjord yta på vilken två silobyggnader samt andra byggnader kopplade till verksamheten är belägna.

NATURVÄRDEN

Då planområdet utgörs av redan anspråkstagen och hårdgjord mark finns inga naturvärden.

Planområdet ligger intill Norrtälje hamn med vattenkontakt. Kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området, i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap 1-2, 4 §§ miljöbalken. Riksintresset syftar till att bevara områdets värden och karaktär för framtiden. Riksintresset utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter.

TOPOGRAFI

Skelettplanen reglerar höjder för gatumarken kring kvarteren, norr om kvarter 4 är marknivån +4,50 meter och söder om kvarteren mot kajstråket är marknivån +2,3 (Höjdangivelser i meter över havet, höjdsystem RH00).

Den nya bebyggelsen anpassas till dessa satta höjder.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom ramen för arbetet med Skelettplanen 2013 har geotekniska undersökningar utförts av Bjerking AB. Under 2014 och 2015 har kompletterande undersökningar utförts för kajen, etapp 2A och för provningsarbeten avseende provpålning och kalkcementpelare. Utöver genomförda utredningar kommer ytterligare kompletteringar göras under projekteringsskedet.

Hamnen är belägen i en dalgång omgiven av fastmark och bergområden både på norra och södra sidan. I den inre delen av hamnbassängen mynnar Norrtäljeån. Geologiskt präglas dalgången av fyllningsjordar av varierande beskaffenhet. Därunder följer lösa sediment på moränlera, som i sin tur vilar på berg på större djup.



Området är i huvudsak hårdgjort med ett asfaltslager vilande på fyllning som i den övre delen generellt består av sand och grus med ca 1-2 meters mäktighet. Därunder är fyllningen betydligt mer inhomogen och består av gyttjig lera, sand, grus och sten. Ställvis har trä, tegel, glas och liknande påträffats i fyllningen.

Under fyllningen följer sediment som består av lerig gyttja ovan postglacial och glacial lera. De lösa sedimenten har inom planområdet en mäktighet kring 4-8 meter och därunder följer moränlera ned till berg. Djupet till berg ökar generellt ner mot hamnen där noterat djup är drygt 30 meter från markytan.

Sten och block förekommer mer frekvent i den djupare delen av moränleran.

De lösa sedimenten, särskilt den gyttjiga leran har dålig bärighet och är mycket sättningsbenägen.

Grundläggning av byggnader sker med pålar slagna till fast botten.

Schakter ner till normala ledningsdjup, 2-2,5 meter kan i regel ske i slänt utan särskilda förstärkningsåtgärder. Djupare schakter bör ske inom spont för att säkerställa och skapa bättre möjligheter att länshålla schakterna.

Uppmätta grundvattennivåer under mätperioden v2013 till v2015 visar att de högsta nivåer strax ovan +1 (RH00) förekommer i den norra delen med en fallande gradient ner mot hamnen. Medelvattennivån i Norrtäljeviken är belägen på ca -0,4.

Variationen i Norrtäljeviken är ca 1,2 meter högre och ca 0,7 meter lägre än medelnivån.

FÖRORENAD MARK

Bjerking AB har under våren 2013, inför framtagandet av skelettplanen, utfört översiktliga miljötekniska markundersökningar i hamnområdet.

Hamnområdet har troligen sedan början av 1900-talet använts som industriområde. I takt med behoven för verksamheten har markutfyllnader skett och strandlinjen har flyttats ut i Norrtäljeviken. På detta sätt har ytan inom hamnområdet ökat med cirka 2,8 hektar.

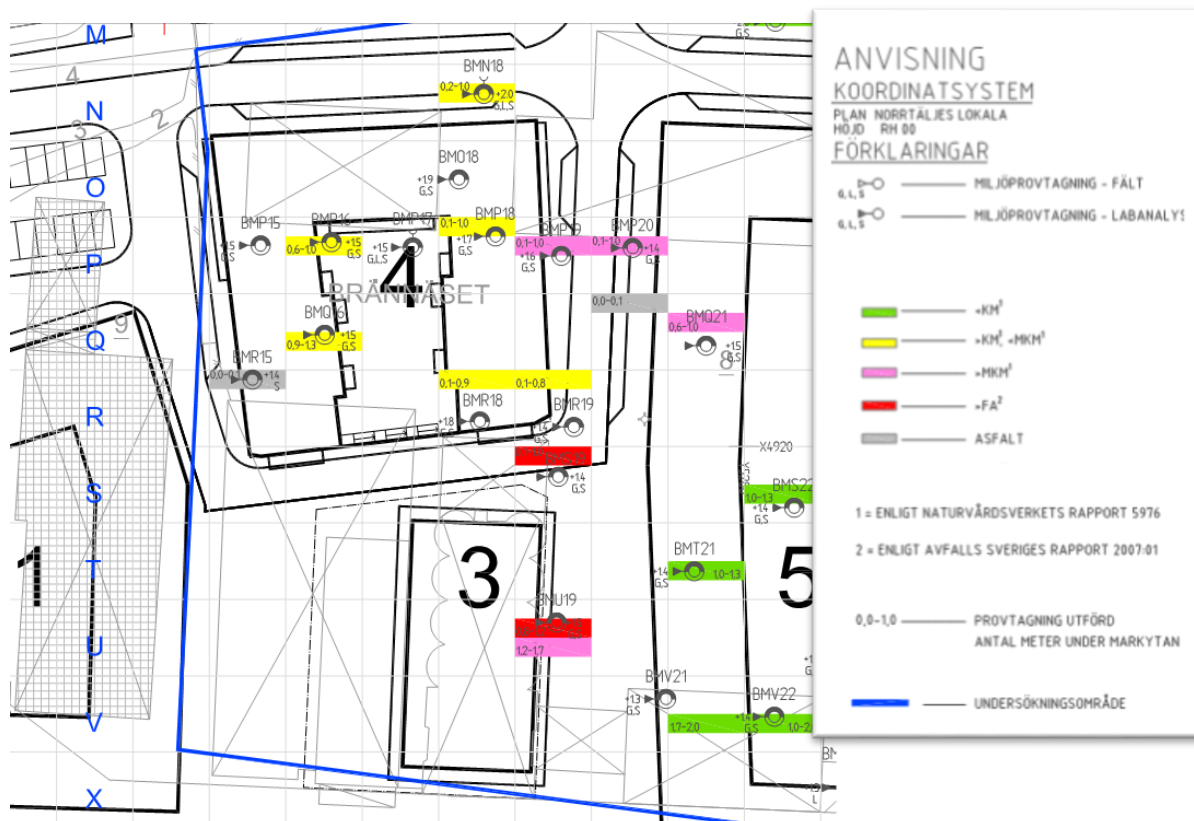
På fastigheten Brännäset 8 fanns tidigare Norrtälje Ångkvarn som revs under 1950-talet. Därefter har Lantmännen haft en mottagningsstation för säd som har förvarats i silos, försäljning och reparationer (inklusive lackering) av jordbruksmaskiner samt butiksverksamhet i form av Granngården. Denna verksamhet är idag avvecklad.

Betat utsäde har förvarats inom fastigheten. Kvicksilverbetning har funnits i Sverige sedan slutet av 1800-talet fram till 1960-talet.

De översiktliga miljötekniska markundersökningarna visar att det i området och inom planområdet finns markföroreningar med halter som överskrider naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) och minde känslig användning (MKM). Se bildutsnitt med prop punkter nedan.



Bilden visar också provpunkter där det förekommer föroreningar i halter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för farligt avfall (FA). Inom planområdet och dess närområde har det uppmätts förhöjda halter av alifater, aromater, PAH, arsenik och metallerna barium, bly, kobolt, koppar, kadmium, kvicksilver och zink.



Planområdena med undersökningspunkter för miljöteknisk markundersökning. Färgerna visar föroreningshalter utifrån Naturvårdsverkets generella riktlinjer för förorenad mark och Avfall Sveriges rapport 2007:1. Bild: PM Miljöteknisk markundersökning, Del område 4 Norrtälje hamn, Brännäset 8 och 16 samt Prämen 1 Norrtälje kommun, 2013-09-06 Bjerking AB.

Provtagning på metylkvicksilver bör tas med tanke på en risk finns att betat utsäde har hanterats inom området. För risker beträffande markföroreningar, se avsnittet *Förutsättningar - Hälsa och säkerhet- Markföroreningar*

I vattenprover har mycket höga halter PAH₄ påträffats samt höga halter av zink och måttliga halter av arsenik och nickel. Föroreningarna bedöms härstamma från de verksamheter som tidigare har funnits eller finns idag samt från de uppfyllnadsmassor som tillförts till området

Kompletterande provtagning under befintlig platta för silobyggnaden ska utföras. Enligt programförslag för kompletterande miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2015-10-23 kan man utifrån befintliga



konstruktionsritningar utläsa att bottenplattan är 800 mm tjock samt att byggnaden är pålad. Ett förslag på håltagning samt lämpliga placeringar av undersökningspunkter är framtaget. Resultatet av provtagning och analys, d.v.s. den utförda undersökningen redovisas i ”PM miljöteknisk markundersökning”.

Radonundersökning är inte genomförd. Källare kommer att utföras vattentäta och inga andra åtgärder än tätningar för eventuella genomföringar ovanför den vattentäta konstruktionen.

FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDE



De två befintliga silosarna, grön och rosa



BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Hamnområdet, som planområdet ingår i, är centralt beläget i direkt anslutning till stadskärnan i väster och till Norrtäljeviken i söder. I norr möter hamnområdet bostadsbebyggelse vid Pilgatan och Vegagatan i form av flerbostadshus i 2-3,5 våningar och friliggande villor.

Planområdet ligger i den västra delen av hamnområdet och motsvarar två kvarter i den nya strukturen för hamnområdet. Det södra kvarteret utgörs idag av den ena (den västra) av hamnområdets två höga silobyggnader, en mindre silo, en foderlada samt ett kontor. Silobyggnaderna med sina höga volymer utgör landmärken för staden. Det norra kvarteret inom planområdet utgörs av tegelladan. Vid kajen ligger restaurangbåten s/s Norrtälje. Förutom dessa byggnader består planområdet av hårdgjord mark och asfaltsytor.



Kontraster mellan silon och småstadens lägre skala, till vänster syns kajen som är under ombyggnad

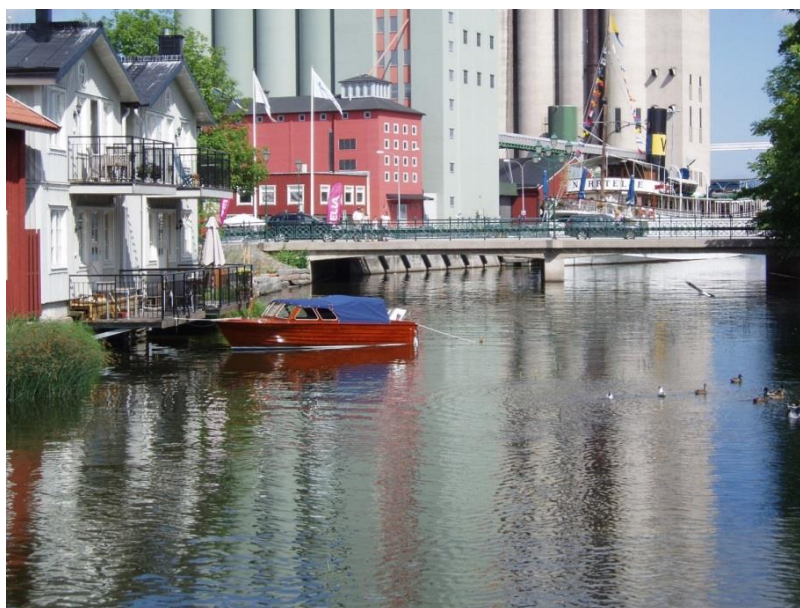


Vy över Norrtäljeviken.

KULTURMILJÖ

Norrtälje stadskärna omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Avgränsningen för området går i Roslagsgatan vilket är ungefär 80 meter från planområdets västra sida.

Norrtäljes stadskärna beskrivs i skelettplanen vara präglas av en stor variation i såväl bebyggelsens som de offentliga rummens utformning. Variationen i hushöjder och variationen i byggnadsmaterial skiljer Norrtälje från flera traditionella svenska trästäder. Stadskärnan får också en speciell karaktär genom årummet som löper genom staden. Inom planområdet finns inga utpekade kulturhistoriska byggnader.



Årummet i Norrtälje.



Riksintressets värdekärna beskrivs bland annat bestå i det oregelbundna plan-mönstret av närmast medeltida karaktär som tillkom vid stadens grundande, år 1622, med långgator på båda sidor av ån, korta tvärgränder och små och oregelbundna torg.



Riksintresset Norrtälje stad, grön linje visar avgränsningen. Blå ring markerar planområdets läge.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Det kommer att finnas god tillgång till friytor för lek och rekreation. I skelettplanen säkerställs ytor för lek och rekreation i form av fria ytor för park, torg och kajstråk. Den närmsta parken Siloparken kommer att ligga ett ungefär ett kvarter från planområdet och utgöra ett bostadsnära komplement (en fickpark) till den större och befintliga Societetsparken som finns tillgänglig söder om planområdet, på andra sidan vattnet.

Inom området kommer även en stadsdelspark iordningställas, Hamnparken. Denna park kommer att ge möjlighet till lek och utevistelse i närområdet.

Utmed Roslagsgatan möjliggör skelettplanen mindre parker. Utefter kajen utformas ett allmänt tillgängligt stråk som inbjuder boende och besökare att flanera, stanna upp och mötas. Här kan evenemang anordnas och båtar ankra. I framtiden kommer stadsdelen kopplas ihop med societetsparken via en gång- och cykelvägsbro. Gång- och cykelvägsbron placeras så att fotgängare leds rakt in i societetsparkens kärna med lek, tennisbanor, sittplatser och utomhusscen.

En arkitektävling angående gestaltning av östra delen av hamnen har genomförts och ett förslag är utvalt vilket man kommer jobba vidare med.



Det finns tankar om marin dagvattenanläggning, småbåtshamn samt bad. Detta arbete pågår parallellt med denna plan och kommer att beskrivas vidare i granskningskedet.

VATTENOMRÅDEN

Planområdet omfattas inte av några vattenområden men ligger i nära anslutning till Norrtäljevikens vatten. I gällande planer är det planlagt som vattenområde.

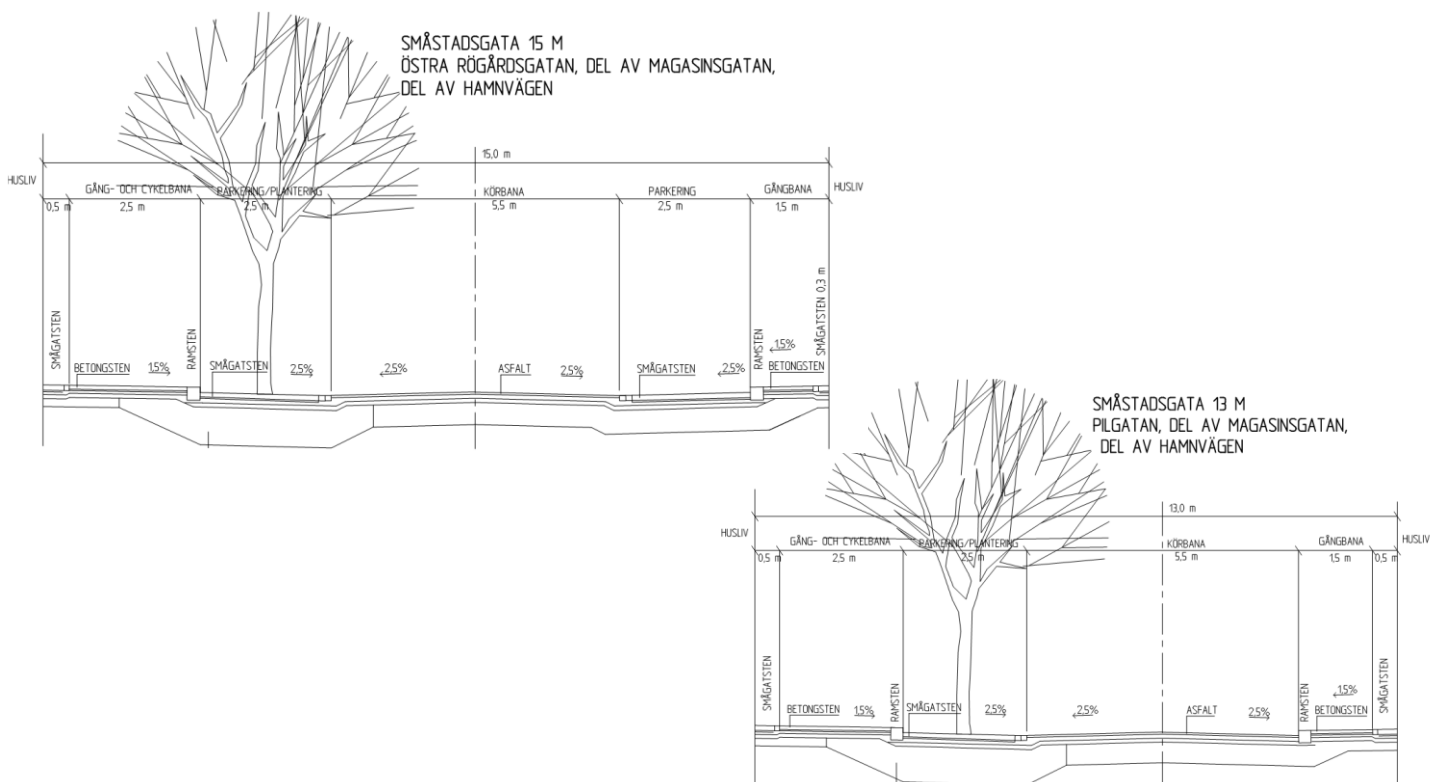
I skelettplanen planläggs vattenområdets användning som Hamn, angrings- och tilläggningsmöjlighet för båtar, även turbåtar och reguljärtrafik. Brygganordningar och liknande tillåts.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Gatorna har delats upp i olika kategorier utifrån funktion. Det aktuella planområdet berörs av alla gatutyper dvs; småstadsgata, småstadsgata med dubbelsidig parkering, gränder, gränd med parkering och gångfartsområden.

Småstadsgatorna är del av stadsdelens huvudnät, för alla gator har antagits en dimensionerande hastighet på 30 km/h.



Principsektion småstadsgata PM Gata/Trafik/torg/ Park Norrtälje Hamn 2013-09-06
Bjerkning.



Utefter det nya kajstråket kan fordonstrafik förekomma, men denna trafik sker då på vistelserummets villkor. Ibland bryts stråket av med torgytor.

TRAFIK

Befintlig busstrafik, linje 657 och 656 trafikerar idag Roslagsgatan och Vegagatan. Från planområdet är det gångavstånd (cirka 600 meter) till den centrala bussterminalen med bl.a. pendlarbussar till Stockholm.

Skelettplanen möjliggör en busslinga genom stadsdelen, förutsatt att vissa gatusektioner kan breddas med hjälp av ytterligare detaljplanelagd mark i respektive berört kvarter.

PARKERING

För samtliga boende inom berört planområde anordnas 0,6 bilplatser per 100 kvm ljus BTA i parkeringsgarage inom kvarter 4.

För den här typen av boende, centralt med närhet till kollektivtrafik kan det vara aktuellt att se över underlag för en bilpool. Med en bilpool samnyttjas bilarna och behovet av ett större antal parkeringsplatser som tillhör huset reduceras.

För att uppmuntra till val av andra färdmedel och kollektivtrafik planeras ca 2,0 cykelplatser per lägenhet inom planområdet.

Parkeringsgarage är planerat i kommande byggnation av kv 5 och 7 vilket enligt nuvarande bedömning kan göras större än det parkeringsgarage som föreslås under kvarter 4. I avtal med kommunen regleras att man ska uppnå 0,9 parkeringsplatser per lägenhet i kvarter 3,4,5,6 och 7, tillsammans/gemensamt.

Kommunen utreder för närvarande en ny parkerings policy för Norrtälje kommun, vilket beaktas vidare under arbetet med kvarteren.

HÄLSA OCH SÄKERHET

LUKT

Ett befintligt pumphus finns väster om fastigheten på ett avstånd om ca 50 meter från kvarter 4 och ca 70 meter från kvarter 3. Detta innebär att Boverkets rekommendationer om 50 meter skyddsavstånd från detta område kan ses som uppfyllda. Då intilliggande fastighet, Brännäset 9 ligger inom ett kortare avstånd från pumpstationen har man vid framtagande funnit det aktuellt att se över behandlingen för utgående luft.

TRAFIKBULLER

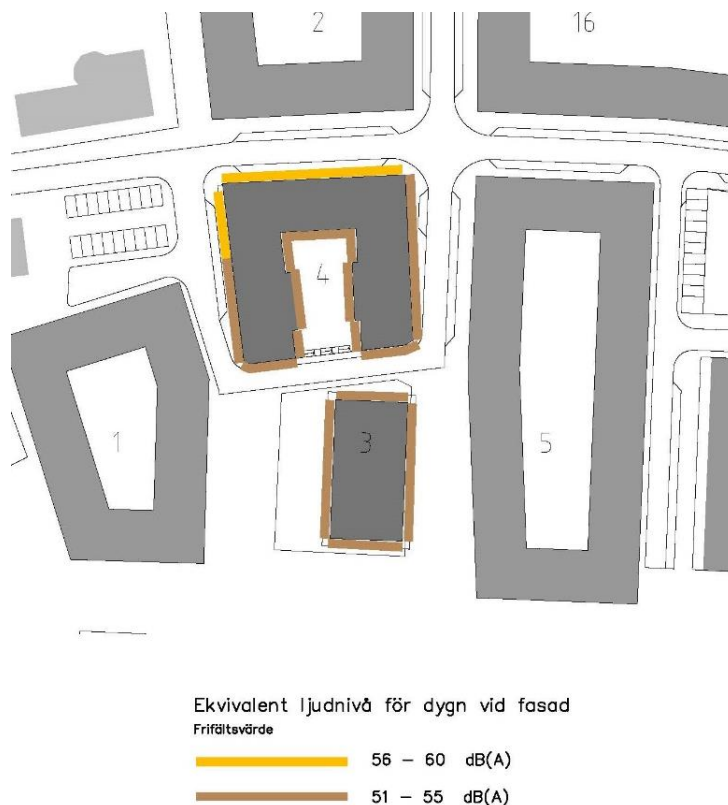
Trafikbullersituationen kommer att ändra karaktär i området i takt med att området byggs ut. Kvarteren kommer att ingå i en tät stadsbebyggelse.



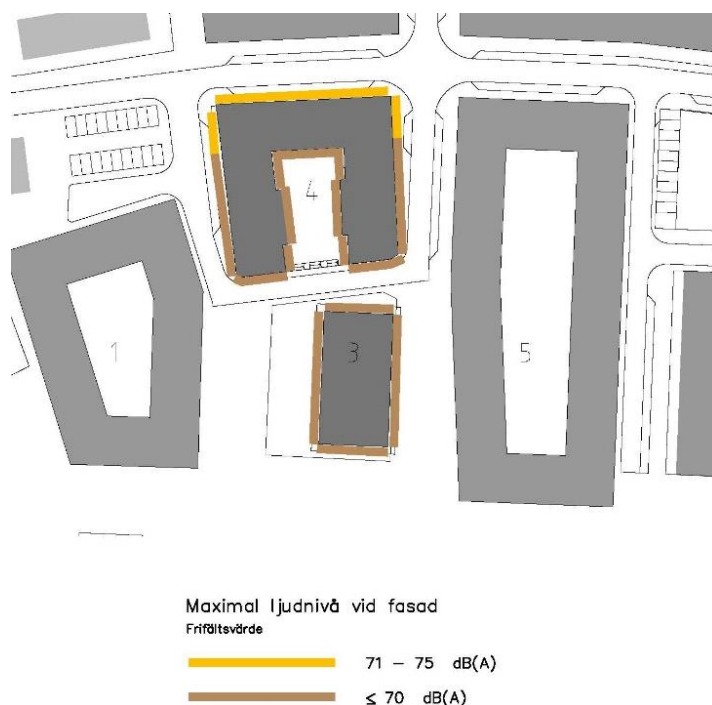
Bullerutredning för Norrtälje hamn, kvarter 3 och 4 är framtagen av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2015-11-20 Rapport 15087 B samt ritningar 2015-11-20, utredningen visar beräknade ljudnivåer på bebyggelsens fasader.

Bullerutredningen utgår från trafikuppgifter om 11500 Vegagatan/Roslagsgatan, varav 10 procent tung trafik och en hastighet av 50 km/h. På Östra Rögårdsgatan beräknas 2300 fordon där 5 procent utgör tung trafik och hastigheten är 30 km/h. På Magasingatan beräknas 300 fordon per årsmedeldygn på och på TG1 beräknas 600 av vilken 35 utgör tung trafik och hastigheten uppgår till 50km/h.

Båttrafiken från hamnen ger ekvivalenta ljudnivåer om högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad mot hamnen och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Ljudnivåer från båttrafik ingår i redovisning av ljudnivåer på ritningar nedan.



Bilden visar beräknade ekvivalenta ljudnivåer över dygnet vid fasad



Bilden visar maximala ljudnivåer vid fasad

FARLIGT GODS

Via Roslagsgatan och Hamnplan leddes tidigare farligt godstransporter, med anledning av den ändrade användningen och utbyggnaden i hamnen kvarstår inte de verksamheter som var anledningen till att dessa transporter skedde här. Roslagsgatans klassning som sekundär väg för farligt gods har nu upphört, enligt samrådsyttrande från Länsstyrelsen 2014-05-07 på detaljplanen för Brännäset 9. Transporter leds via Västra vägen vilken är i drift sedan 2014.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

Planområdets läge i direkt anslutning till Norrtäljeviken och Norrtäljeåns mynning innebär att området ligger inom område där det finns risk för översvämning till följd av klimatförändringar med ökad medeltemperatur, ökad årsmedelnederbörd och högre grundvatten och havsnivåer. Kommunen har låtit ta fram beräkningar på hur 100-årsvattenstånd i havet påverkar området (WSP, 2013-02-28).

Tabellen nedan visar årsvattenståndet i Norrtälje idag och beräknade årsvattenstånd i framtiden.

Kustområde	År 2010	År 2100	År 2200
Norrtälje	+0,66	+1,16 (1,06-1,36)	+1,51 (1,41-1,71)

Beräknade 100-årsvattenstånd i RH00 (baserat på differens mellan RH2000 och RH00 om 54 cm). Kursiva värden visar 95 % konfidensintervall. I beräkningarna gjordes antagandet att medelvattenytan låg på 20 cm i hela länet.



MARKFÖRORENINGAR

Fastigheten/planområdet är undersökt vid ett flertal tillfällen och markföroreningar som framförallt härrör från den historiska markanvändningen har påträffats i utfyllnader inom aktuellt område. Föroreningarna är vanligt förekommande i industrimark och överskrider i nuläget Naturvårdsverkets generella riktvärden för bostadsmark. Nuvarande föroreningsförekomst är av sådan sort och omfattning att vedertagna åtgärder och tillvägagångssätt finns för att åtgärda marken så att bostäder kan byggas utan ökad exponeringsrisk avseende miljö och hälsa.

Inför kommande bostadsproduktion kommer markföroreningarna att hanteras så att området klarar dagens krav på bostadsmark. Exempel på åtgärder är urschaktning av förorenad mark och tillämpning av tät grundläggning. Inom vissa delområden kan åtgärder genomföras innan bostadsproduktionen startar, medan det inom andra delar är mer praktiskt att genomföra åtgärder direkt i samband med grundläggningsschakt. Val av metod och genomförande preciseras i anmälan om efterbehandling avseende markföroreningar som lämnas in till tillsynsmyndighet innan produktionen startar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

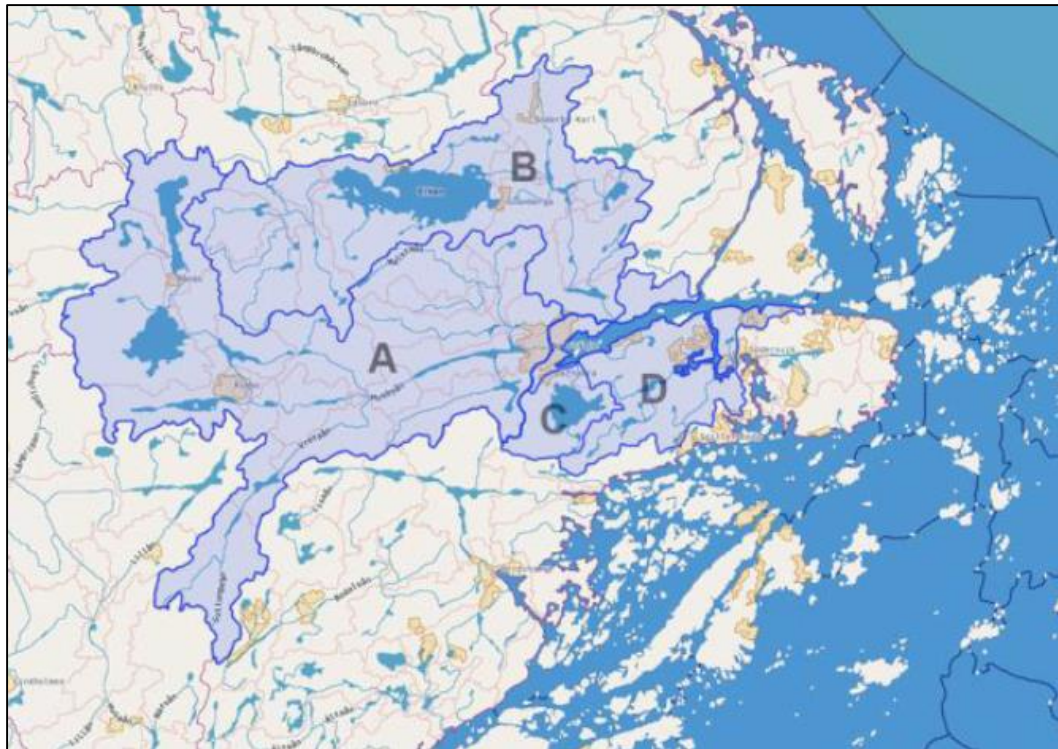
DAGVATTEN

Avrinningsområde

Hamnområdet ingår i ett större avrinningsområde mot Norrtäljeviken. Norrtäljeviken är en vattenförekomst (SE594670-185500) med måttlig ekologisk status och som inte uppnår god kemisk status enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) arbetsmaterial från 2016. Kvalitetskravet är god kemisk status, med undantag för tributyltennföreningar¹ med tidsfrist till år 2027, samt kravet god ekologisk status år 2027.

Norrtäljeviken har en längd av 17 km och en area på 16 km². Det största djupet, 34 m, återfinns i den centrala delen där viken korsas av en spricka som bildar Vätösundet och Höggarnsfjärden/Hattsundet. Den totala tillrinningen, drygt 140 Mm³/år, är ungefär 1,4 gånger större än Norrtäljevikens volym. Tillrinningen kommer från Norrtäljeån (cirka 50 %), Broströmmen (drygt 30 %), Limmaren (cirka 4 %) och övrigt (cirka 12 %).

¹ Tributyltenn (TBT), används i båtottenfärger för bekämpning av påväxt av alger och djur, inom skogs- och pappersindustrin som konserveringsmedel samt som stabiliseringsmedel i mjukplast.



Norrtäljevikens tillrinningsområde. A: Norrtäljeån, B: Broströmmen, C: Limmaren, D: Övrigt (SMHI 2012). Tillrinningsområdet på Vätö saknas.

Tidigt på våren när tillflödet är stort omsätts hela vattenvolymen på ungefär en månad. Under sommaren är bottenvattnet under cirka 15 meter mer eller mindre stagnant och omsättningstiden på de största djupen är över 4 månader.

EKOLOGISK STATUS

Näringstillståndet i kustområdet påverkas från många håll. Tillförsel från land anses vanligen vara den främsta orsaken till övergödning, men även tillförseln från atmosfären nämns ibland som betydande. En faktor som sällan inkluderas är tillståndet i det vatten som kommer in från havet till kustområdet.

Vattenmassan tillförs även periodvis näringsämnen som frisätts från bottenarna. En vattenförekomst's aktuella status är en följd av en kombination av naturgivna förutsättningar och mänsklig påverkan. Den största påverkan på Norrtäljeviken avseende näringsämnen sker via utbytet med det utanförliggande havsområdet. Enligt beräkningar utförda av Naturvatten 2015 domineras tillförseln av fosfor kraftigt av vattenutbytet med utanförliggande havsområde.

Enligt Vattenmyndighetens arbetsmaterial för status 2015 är alla kustvatten i området och även utsjön (vattnet utanför kust och öar) övergödda och en stor del av kväve- och fosfortillförseln kommer från närliggande vattenförekomster. Lokala åtgärder i avrinningsområdet räcker därför inte ensamt för att uppnå normen god ekologisk status. Då krävs även att Östersjöländernas åtgärdsprogram för Baltic Sea Action Plan (BSAP) och havsmiljödirektivet genomförs. De nödvändiga, mycket omfattande åtgärderna är tidsödande att genomföra och dessutom saknas tillräcklig offentlig finansiering och



administrativ kapacitet. På grund av fördröjning i biogeokemiska system kommer inte heller åtgärder att få omedelbar, full effekt på näringsstatusen. Därför har normen för vattenförekomsten fastställts till god ekologisk status med tidsundantag till 2027 på grund av naturliga förhållanden.

KEMISK STATUS

Den kemiska ytvattenstatusen uppnår inte god, enligt Vattenmyndighetens arbetsmaterial för status 2015. Statusen var, exklusive kvicksilver, god enligt statusbedömningen år 2009. Då mättes dock inte förekomsten av tributyltennföreningar (TBT) eller pentabromerade difenyletrar (PBDE²) som ligger till grund för statusbedömningen 2015. Avseende PBDE baseras bedömningen på en nationell extrapolering som tyder på att gränsvärdet för PBDE överskrids i fisk i alla ytvatten.

Många metaller är skadliga för växter och djur om de uppträder i för höga halter. Det är grundämnen som förstås förekommer naturligt i miljön, men som förekommer i onaturliga nivåer eftersom människan har försatt dem i cirkulation. Kviksilver i utsäde, bly i bensin, koppar i båtbottnfärger, kadmium i batterier är exempel på tungmetaller som har eller har haft stor påverkan på havsmiljön. Eftersom metaller aldrig bryts ner finns de till största delen kvar i bottensedimentet.

En del organiska metallföreningar är mycket skadligare än metallen som grundämne. Särskilt tennorganiska föreningar som tributyltenn (TBT) är ett stort problem i vattenmiljö. Tennorganiska föreningar, som är fettlösliga, är akut giftiga för de organismer man vill ta död på, men även för andra växt- och djurarter, däribland plankton, bottendjur, snäckor och ostron. I Sverige förbjöds användning av TBT-haltiga färger på småbåtar år 1989. Enligt en ny internationell konvention om påväxthindrande system får sedan 2003 inte heller större fartyg målas med sådana färger.

Vattenförekomsten har en ny tidsfrist till år 2027 för att uppnå god kemisk ytvattenstatus. Åtgärder för att minska tributyltennföreningar behövs enligt vattenmyndigheten, men det är oklart vilka åtgärder som kan göras för att åstadkomma detta.

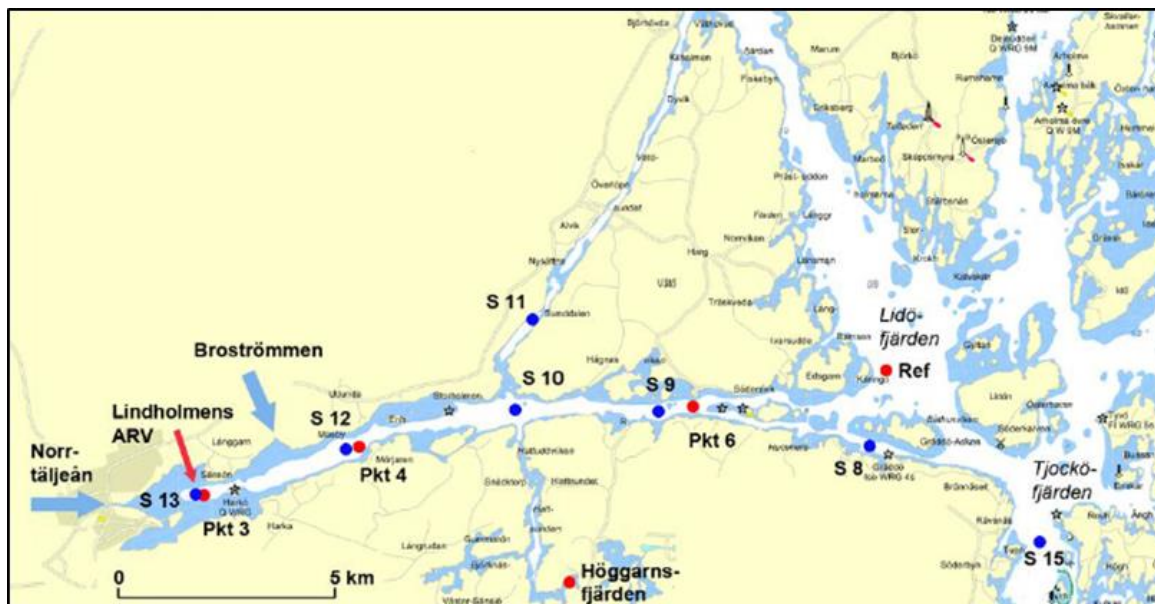
PROVTAGNINGAR

Provtagningar i Norrtäljeviken görs som en del i recipientkontrollprogrammet, som utförs av Naturvatten på uppdrag av kommunens driftentreprenör Veolia. Prover tas också av Institutionen för systemekologi vid Stockholms universitet, för Svealands kustvattenvårdsförbund (SKVVF). Recipientkontrollen omfattar provtagningar vid tre punkter (markerade som röda punkter) i Norrtäljeviken och vid en referenspunkt i Lidöfjärden.

² Pentabromerade difenyletrar (PBDE) används som flamskyddsmedel i till exempel elektronik, isoleringsmaterial, gummikablar, byggmateriel, möbler, fordon, plastprodukter och textilier.



Proverna för kustvattenvårdsförbundet har sedan 2006 tagits vid tre punkter i viken och vid en punkt i Tjocköfjärden (markerade som blåa punkter).



Norrtäljeviken med provpunkter. Blå = SKVVF (S9 och S12 utgått från år 2006), Röd = recipientkontrollprogrammet (Pkt och ref). Vit färg på kartan anger djup >10 m.

MÄTNINGAR 2014

Under 2014 utfördes en undersökning för att få bättre kunskap om näringsämneshalternas fördelning i viken.



Provtagningsplatser i och utanför Norrtäljeviken under sommaren 2014 (Naturvatten).

Profilmätningar av temperatur, syrgas och salinitet utförda av Naturvatten (Rapport 2015:6, Vattenundersökningar i Norrtäljeviken sommaren 2014) visade på en skiktad vattenmassa i Norrtäljeviken under hela sommaren 2014. Sikt djupet ökade med avståndet från Norrtäljeåns utlopp medan totalfosfor- och totalkvävehalterna uppvisade det motsatta förhållandet, de högsta halterna



uppmättes nära Norrtälje. Klorofyllhalten var högst närmast Norrtälje men höga halter uppmättes även i vikens centrala delar.

I den skiktade vattenmassan i Norrtäljeviken uppmättes förhöjda halter av löst fosfor och kväve närmast bottenarna jämfört med ytvattnet under hela sommaren. De högsta halterna uppmättes i vikens inre och centrala delar där syrgasbrist konstaterades. Halterna var dock förhöjda även i vikens yttre delar trots en förhållandevis god syregassituation vid provtagningstillfällena. Vid referenspunkterna öster om vikens tröskel (som ligger ungefär vid punkt P6) var halterna låga.

Beräkningar av mängder visade att bottenvattnet i augusti innehöll ca 2,6 ton löst fosfor vilket är jämförbart med de beräkningar av läckagebenägen fosfor i sedimenten som utfördes av Rydin och Lindqvist (Naturvatten 2015).

KVÄVE- OCH FOSFORBELASTNING

Kväve och fosfortillgången styr växtplanktonproduktionen. I Norrtäljevikens botten frigörs både fosfor (fosfat) och kväve (ammonium) som ett resultat av nedbrytningen av framförallt växtplankton. Ammonium binds inte i botten sedimenten utan frigörs till bottenvattnet kontinuerligt. Fosfat däremot, binds till järn när bottenytan är syresatt. I Norrtäljeviken finns mycket fosfatfosfor bundet till järn i sedimentytan (Ref. Läckagebenägen fosfor i Norrtäljevikens sediment, Naturvatten 2015-01-26). Det finns alltså ett förhållandevis stort förråd fosfor som med tiden kommer att läcka till vattenmassan jämfört med kväve. Med ett överskott på fosfor i vattenmassan sommartid gynnas kvävefixerande cyanobakterier.

Enligt den massbalansmodellering (Ref. Fosfordynamiken i Norrtäljeviken – översiktlig massbalansmodellering, IVL 2014-09-15)) som utförts är Norrtäljeviken nettoexportör av fosfor till Björköfjärden. Variationen är stor mellan olika år och nettoexporten kan uppskattas till mellan 2 och 10 ton.

Inflöde Norrtäljeviken Källor	Fosfor ton/år	Utflyde Norrtäljeviken Sänkor	Fosfor ton/år
Inflöde från Björköfjärden	36	Utflyde till Björköfjärden	46
Erosion av gamla leror	12	Fastläggning i sediment	8
Tillflöde från vattendrag	5,6		
Utsläpp från Lindholmen	0,75		
Summa:	54		54

Modellerade fosforflöden till och från Norrtäljeviken. Fosfordynamiken i Norrtäljeviken – översiktlig massbalansmodellering, IVL 2014-09-15.

Norrtäljeviken är ett förhållandevis näringsrikt kustområde där halterna av fosfor (30 µg/l) typiskt är ca 10 µg/l högre jämfört med utanförliggande kustområden. Den översiktliga massbalansberäkning som utförts tyder på att detta förhållande i första hand förklaras av naturliga faktorer såsom vattenutbytet med utanförliggande skärgård och att viken i sina inre delar är grund och att det härifrån successivt sker en erosion av finmaterial från bottenarna, vilket frigör näringsämnen till vattenmassan.

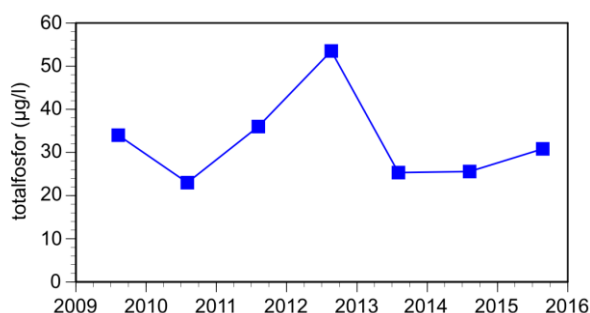
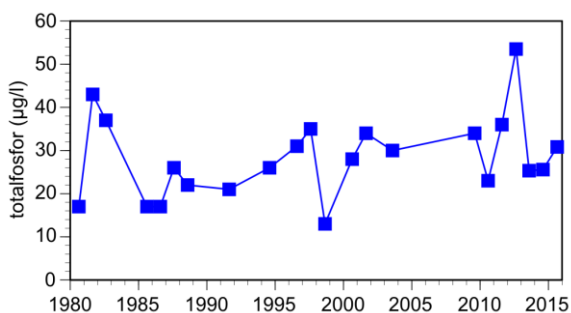


Depån av läckagebenägen fosfor som är bundet till organiskt material i sedimenten har beräknats till totalt cirka 25 ton i Norrtäljeviken (Ref. Fosfordynamiken i Norrtäljeviken – översiktlig massbalansmodellering, IVL 2014-09-15.)

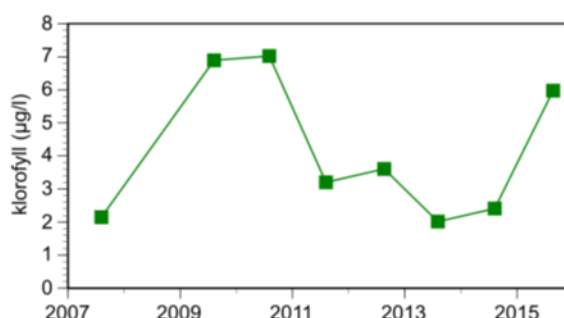
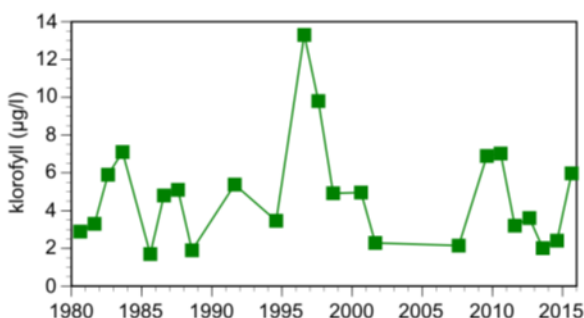
Vattenkvaliteten i en vik är i de flesta fall sämre än i utanförliggande öppna vattenområden. Halterna av totalfosfor kommer att vara höga och så länge statusen i Tjocköfjärden är måttlig kommer statusen i Norrtäljeviken sannolikt att vara måttlig eller sämre. En stor andel av den lättillgängliga fosfor (fosfatfosfor) i ytvattnet kommer med interna processer (från bottensediment).

TRENDER

Förändringar av vattenkvaliteten under en längre period illustreras med parametrarna totalfosfor och klorofyll, vilka båda är indikatorer på övergödning. Mätningar under somrarna (juli/augusti) har utförts under perioden 1980-2015. En tendens till ökande halter under perioden 1980-2015 kan skönjas men trenden är inte statistiskt säkerställd.



Totalfosforhalter (i ytvattnet) sommartid 1980-2015 samt de senaste sju åren (2009-2015) vid provpunkten P3 i Norrtäljeviken.



Klorofyllhalter (i ytvattnet) sommartid 1980-2015 samt de senaste sju åren (2009-2015) vid provpunkten P3 i Norrtäljeviken. Ingen statistiskt säkerställt trend kan skönjas i datamaterialet.

Vid provpunkten P3 har det endast påträffats enstaka bottenfaunaindivider vid varje undersökningsår med undantag för 2010 då abundansen var ca 150 individer/m². Den dåliga förekomsten av bottenfauna beror av de dåliga syrgasförhållanden som föreligger under stora delar av året.



EL OCH UPPVÄRMNING

Det finns befintliga transformatorstationer och nya möjliggörs i skelettplanen, vilket kommer att räcka till att försörja planområdet.

Fjärrvärme och elledningar finns i anslutning till planområdet.

TELEFONI OCH BREDBAND

Möjlighet att ansluta ny bebyggelse till telefoni och bredband finns då det i skelettplanen ges utrymme för ledningar i omgivande gatumark. Fiber finns i anslutning till området.

AVFALL

För området kommer sopsug att installeras. En utredning av insamlingsmodell för avfall har tagits fram av Sweco 2013-06-07 på uppdrag av Norrtälje kommun.

Utredningen konstaterar en högre initial kostnad men att utgiftsposter för soprum och underjordsbehållare reduceras. Även kostnader för kommunens sophämtningsentreprenör då hämtningen sker på sopsugsterminalen.

Fördelarna med detta system konstateras även vara arbetsmiljörelaterade, de påverkar det nya området positivt då man slipper sopbilar som trafikerar gatorna och därmed även inte behöver särskilda vändplaner för sopbilar.

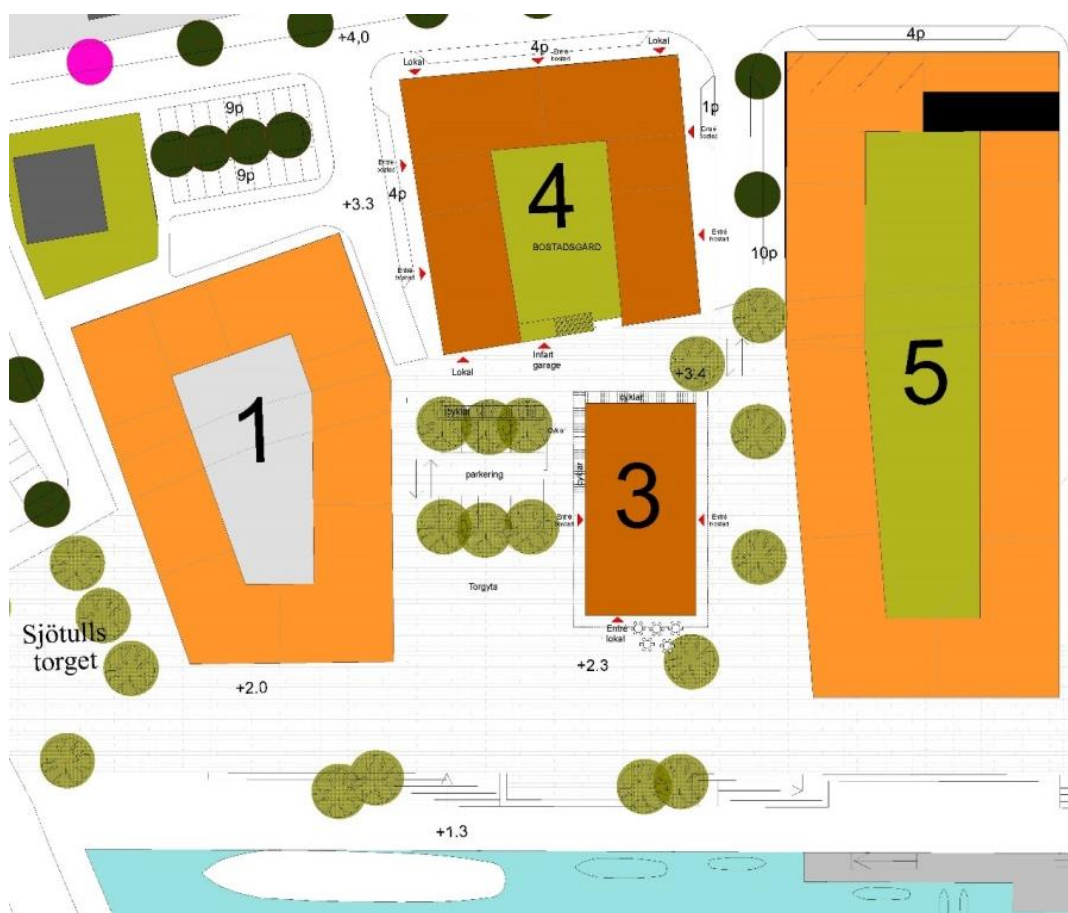
Idag kan kommunen inte erbjuda sopsortering, för att kunna erbjuda boende möjlighet till sopsortering därför iordningställs miljörum inom byggnaderna.



FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSEOMRÅDE

I planområdet ingår två kvarter; kvarter 3 med höghuset samt kvarter 4 vilket är beläget i entrén till hamnområdet. Planförslaget ska ge möjlighet att bebygga två fastigheter med flerbostadshus som kommer att generera ca 150 lägenheter. I entréplan kommer möjlighet beredas för centrumverksamheter såsom bl.a. handel, kontor och caféverksamhet. (BC)



Situationsplan Brunnberg och Forshed.

Höghuset i kvarter 3, planeras att utföras i 16 våningar med en höjd motsvarande silobyggnaden. På markytan kommer den nya byggnadskroppen motsvara det avtryck som nuvarande silobyggnaden upptar på marken.



GESTALTNINGSPRINCIPER



BEFINTLIG SITUATION, SILO

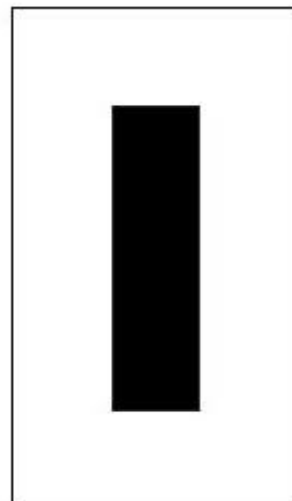


BEFINTLIG SITUATION + NY BYGGNAD, KONTUR



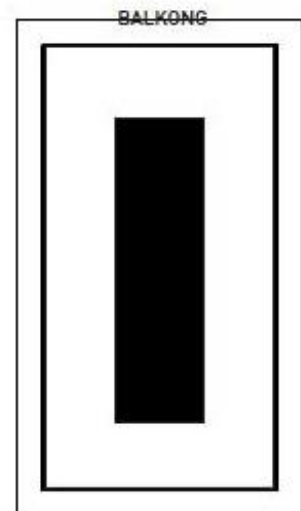
HUSKONTUR

En enkel och ren huskontur ger en stram och kraftfull volym vilken blir ett direkt minne av den tidigare silon.



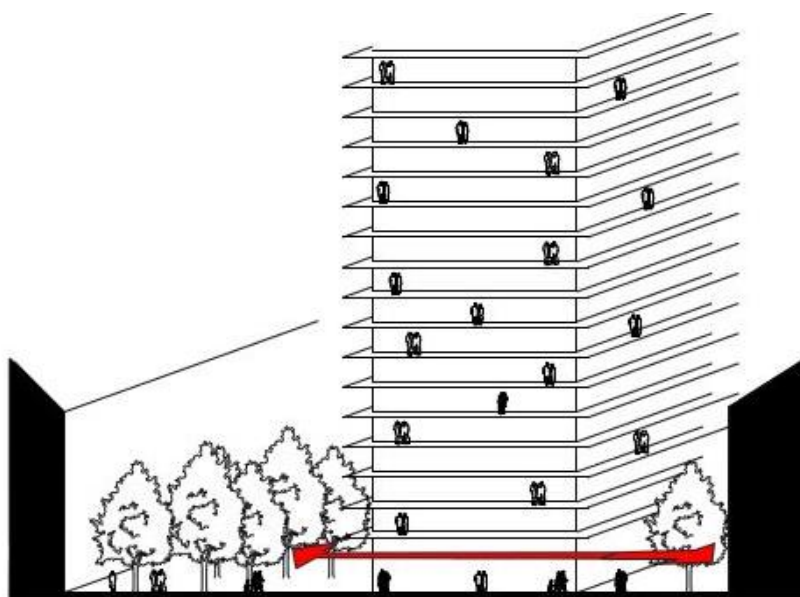
HUSKONTUR +
INRE KÄRNA

En enkel och stram volym vilken överensstämmer med byggnadens uppbyggnad där en inre stomstabiliserande kärna rymmer schakt och installationer, trapphus med hissar samt våtrum.



BALKONG
HUSKONTUR +
INRE KÄRNA+
KLIMATSKAL

Tack vare den stomstabiliserande kärnan erhålls stor frihet vad gäller fasadutformning. Bostadsytorna blir generella med mycket fri fasad. en generös balkong löper runt hela huset och fyller ut mot den tänkta huskonturen.



ELEVATION, PRINCIP

Huset landar på en publik yta, shared space. bottenvåningen är publik och samverkar med torgytan. de generösa balkongerna blir en vertikal utvidgning av torgytan.

Gestaltungsprinciper Brunberg och Forshed.

Höghuset ska stå på en publik öppen yta och kompletterar Sjötullstorget. Östra sidan av byggnaden livar med kvarter fyra och håller samman gaturummet. Den västra sidan erbjuder en friyta.

I gatuplan ska dörrarna inte inkräkta på den allmänna platsmarken och tillåts därför inte vara utåtgående. Där detta inte är möjligt kan utåtgående dörrar förläggas i nisch. Fri höjd mellan balkong och allmän plats ska vara minst 3,2 meter för gångbana och gc-väg samt 4,6 m för körbana.

I bottenplanet kan centrumverksamhet förläggas såsom t.ex. butikslokal, kontor eller caféverksamhet. Denna lokal kommer också kunna ta en del av den sydliga öppna ytan framför byggnaden mot kajstråket.

Inglasning av balkonger ska utföras på ett enhetligt sätt, vara öppningsbara och underordna sig byggnadens och balkongens gestaltning, detta gäller för båda kvarteren.

För utevistelse och lek hänvisas boende till de allmänna platserna kring bostadshuset såsom kajstråk och kvartersparker. Det kan vara aktuellt att en del av taket iordningställs som terrass för boende i kvarter 3.



Idéskiss kvarter 3, gestaltning av flerbostadshus Brunnberg och Forshed



Idéskiss kvarter 3, gestaltning av flerbostadshus Brunnberg och Forshed



Idéskiss kvarter 4, gestaltning av flerbostadshus Brunnberg och Forshed

Kvarter 4 omfattar en lägre bebyggelse, 4 våningar med ett indraget 5:e våningsplan i de högsta delarna. Balkonger utförs främst in mot gårdsbildningen. Inga dörrar ska inkräkta på den allmänna platsmarken och öppnas därför inåt. För balkonger gäller fri passage enligt samma princip som för höghuset.

Vertikal indelning möjliggörs genom planbestämmelse och gestaltningen kan accentueras genom färgsättning.

I entréplan möjliggörs centrumverksamheter, garage samt bostäder. För bostäder i entréplan iordningställs uteplatser för utevistelse.

FRIYTOR

Hela planområdet kommer att omfattas av kvartersmark och allmän plats bland annat i form av torgyta, men i närområdet kommer det att finnas god tillgång till större fria ytor för rekreation och lek (se under *Förutsättningar, Friytor*).

Inom kvarter 4 iordningställs en grön innergårdsyta där utevistelse möjliggörs.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Planområdet omfattar en torgyta samt en gångbana som omsluter höghuset. Området angörs via gatunätet i skelettplanen. Huvuddelen trafiken förväntas ta vägen in till planområdet från Roslagsgatan via Östra Rögårdsgatan.



PARKERING

Parkeringsplatser anordnas för samtliga lägenheter inom planområdet inom kvarter fyra och intill höghuset till ett p-tal om 0,6 per 100 kvm ljus BTA.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Inom planområdet uppnås riksdagens riktvärde om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid större delen av fasaderna. Vid kvarter 4 mot Östra Rögårdsgatan samt vid del av västra fasaden uppnås ekvivalentnivåer över 55 dB(A). Kring kvarter 3 uppnås riktvärdet om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför samtliga fasader.

För att innehålla rekommenderade riktvärden vid alla fasader inom planområdet krävs höga bullerskydd mot angränsande gator och/eller en kraftig reducering av trafikmängden för kvarter 4. I centrala stadsmiljöer som Norrtälje stad är det svårt att uppnå godkända bullernivåer utomhus vid fasad från vägtrafikbuller och därför bedöms riktvärdet inte vara realistiskt för denna plats utan här bedöms det lämpligt att göra avsteg.

Särskilda avsteg från de nationella riktlinjerna kan accepteras i vissa fall. Bedömningen av bullersituationen inom planområdet utgår från Länsstyrelsen i Stockholms läns kvalitetsmål för "Trafikbuller i bostadsplanering", rapport 2007:27. Avsteg från riktvärden och kvalitetsmål kan göras enligt följande:

Avstegsfall A: Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

Avstegsfall B: Utöver avstegen i fall A är kravet enligt avstegsfall B sänkt för ljud-nivån utomhus på den mindre bullriga sidan och kravet på tyst uteplats kan frångås. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till en mindre bullrig sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

Kommunen gör bedömningen att avstegsfall B kan motiveras i detaljplanen eftersom området ligger i ett centralt, kollektivtrafknära läge och eftersom det handlar om tät stadsbebyggelse. Kommunen kan inte motivera den typen av åtgärder med höga buller skydd som beskrivs ovan och anser det inte heller att trafiken inom överskådlig tid reduceras i detta centrala läge i staden.

Bullerutredningen för de båda kvarteren visar att en god ljudmiljö kan uppnås. På den mest utsatta delen av byggnaderna i projektet är ekvivalentnivån 56-60 dB(A). Bullerutredning för Norrtälje hamn, kvarter 3 och 4 är framtagen av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2015-11-20 samt ritningar 2015-11-20.



Förklaring:

- Ljudabsorbent i balkongtak
- Tätt räcke

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

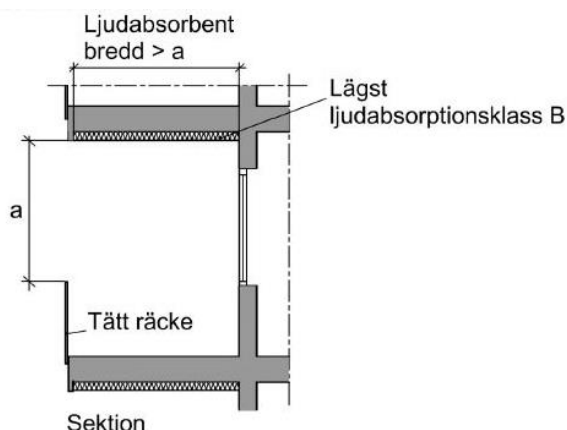
Frifältsvärde

- 56 – 60 dB(A)
- 51 – 55 dB(A)

Bilden visar skisserade planlösningar och beräknade ljudnivåer på fasad för kvarter 4, med ljudabsorbent i balkongtak samt tätt räcke kan avstegsfall B innehållas.

Samtliga lägenheter på det norra kvarteret, kvarter 4, har tillgång till gemensam uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och lägre än 70 dB(A) maximalnivå. De flesta lägenheterna har balkonger med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och lägre än 70 dB(A) maximalnivå.

Samtliga byggnader får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med skisserade lägenhetsplanlösningar innehålls målet för avstegsfall B, högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Enkelsidiga lägenheter är möjliga mot den östra lokalgatan om lägenheterna förses med balkong med täta räcken och ljudabsorbent i balkongtaken.



Exempel på minimimått på balkong som dämpar trafikbullret med upp till 5 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fönster mot balkongen. Ljudabsorbent med lägst ljudabsorptionsklass B.

I enlighet med avstegsfall B reglerar detaljplanen att bostäder ska utföras så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Minst en balkong eller uteplats till varje bostad, eller en gemensam uteplats, ska utföras så att den utsatts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

MARKFÖRORENINGAR

Eftersom marken inom planområdet är förorenad kommer en efterbehandling/sanering att krävas så att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning. Nivån för kraven på efterbehandling och vilka riktvärden som ska gälla fastställs av tillsynsmyndigheten, Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun.

Med hänsyn till föroreningar i området reglerar planen att startbesked kan ges för åtgärder som medger en väsentlig förändring av markens användande under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförorening/ -ar har avhjälppts eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten

MARKSTABILITET

Planområdet är det i nuläget pålat under silon, byggnaden har inte heller satt sig nämnvärt. Det finns därför ett intresse att bevara denna grundläggning och placera den nya höghusbyggnaden i dess fotavtryck som en möjlig lösning för att undvika att riva upp mark och påverka stabilitet och befintliga markföroreningar.

Detta ligger i linje med den av kommunen framtagna geotekniska utredning där grundförstärkning för byggnader med pålning slagen till fast botten rekommenderas. Vid små pållaster, exempelvis vid enklare byggnader, kan även mantelburna pålar vara ett alternativ som bör föregås av provpålning för att verifiera bärförmågan i lermoränen/moränleran.



Inte heller under kvarter fyra är det troligt att man behöver gå ner i marken och röra den grundläggning som finns idag, detta på grund av de satta gatuhöjderna som finns i skelettplanen.

När rivning och sanering är genomförd kan en utredning ske av pålarnas skick och lastkapacitet. Utredningen kommer att innebära stötvågsmätning på ett urval av pålar inom den planerade byggnadsytan. Innan detta kan ske måste pålarna friläggas och göras åtkomlig för pålkran och mätutrustning.

HÖGA VATTENSTÅND

Länsstyrelsen rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt i Norrtälje ska placeras ovanför nivån 2,90 meter i höjdsystemet RH2000 vilket motsvarar + 2,4 i höjdsystemet RH00. I Länsstyrelsens rekommenderade nivå ingår en säkerhetsmarginal om 0,5 meter. Länsstyrelsens rekommendation utgår från att grundläggningsnivån placeras ovanför nämnda nivå för att inte grundkonstruktionen ska skadas vid översvämningar. Grundläggs bebyggelse under rekommenderad nivå ska krav på skyddsåtgärder klargöras samt vem som har ansvar för dessa.

Då vattenståndet är högt i området och risk finns för översvämning anger planen att byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,5 (RH00) inte skadar byggnaden/anläggningen. Detta innebär för det aktuella planområdet att källarvåning med garage måste utföras med vattentät konstruktion och att teknisk utrustning för att pumpa ut eventuellt vatten från garage måste finnas att tillgå ovan +2,5 (RH00). Garageinfart ska ordnas så att öppning placeras över marknivå +2,5 (RH00). Eftersom entréernas nivå är beroende av gatuhöjden utanför planområdet kommer vissa entréer ligga på nivåer under +2,5 (RH00). Alla trapphus bör dock kunna utrymmas, vid en eventuell översvämning upp till +2,5 (RH00), via minst en entré som ligger över nivå +2,5. Byggherren ansvarar för att skyddsåtgärder enligt planens bestämmelser vidtas. Fastighetsägarna ska, liksom de ansvarar för drift och underhåll av sin fastighet som helhet, ansvara för drift och underhåll av skyddsåtgärderna så att skyddet upprätthålls. Byggherrar/fastighetsägare ansvarar för att överlämna drift- och underhållsinstruktioner till nya fastighetsägare.

För planområdet gäller att lägsta färdiga golvnivå för bostäder ska vara minst 2,5 meter över nollplanet (RH00) och för lokaler minst 2,3 meter över nollplanet (RH00). Detta läggs in som planbestämmelse i plankarta. För att ta upp eventuella nivåskillnader i entréer mellan gatunivå och färdigt golv får ramper och trappor anordnas på kvartersmark invändigt i byggnaden.

SOLLJUSFÖRHÅLLANDEN

Sammantaget visar solstudierna att goda förhållanden kommer att kunna uppnås under dygnens ljusaste timmar. Dock kommer det norra kvarterets östra byggnadskroppar samt gatan söder om det kvarteret delvis att skuggas av den höga byggnaden. Emellertid får bebyggelsen både morgonsol och eftermiddagssol. Vid eftermiddag och skymning (samt vinterdagar) kommer de närmsta östligaste



kvarteren samt den omgivande gatan att skuggas av den höga byggnaden. Delar av de omgivande kvarteren i väster samt gata och parkeringsplats kommer att skuggas under tidig morgon. Nedan följer bilder som visar ljus- och skuggningsförhållanden under olika delar av året, olika tidpunkter under dagen.

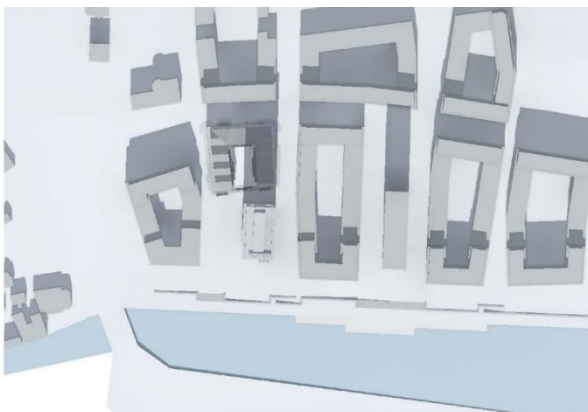
Bilder som visar solljussförhållandena följer:



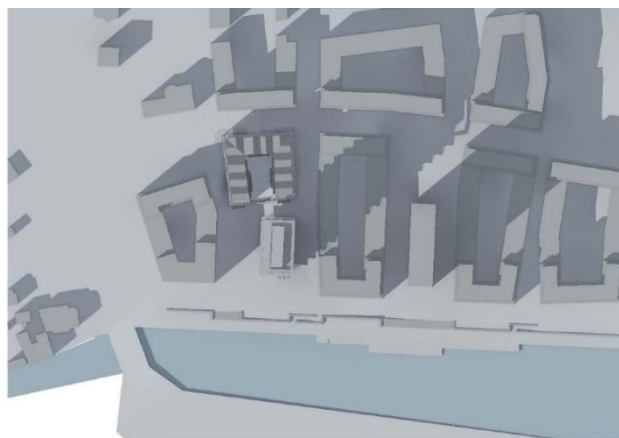
21 MARS / 21 SEPTEMBER
KL. 8.00



21 MARS / 21 SEPTEMBER
KL. 9.00



21 MARS / 21 SEPTEMBER
KL. 12.00



21 MARS / 21 SEPTEMBER
KL. 15.00



21 MARS / 21 SEPTEMBER
KL. 17.00



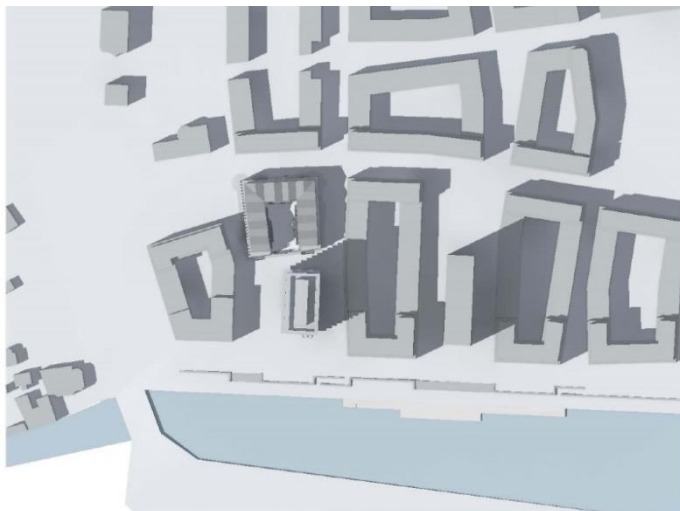
21 JUNI
KL. 6.00



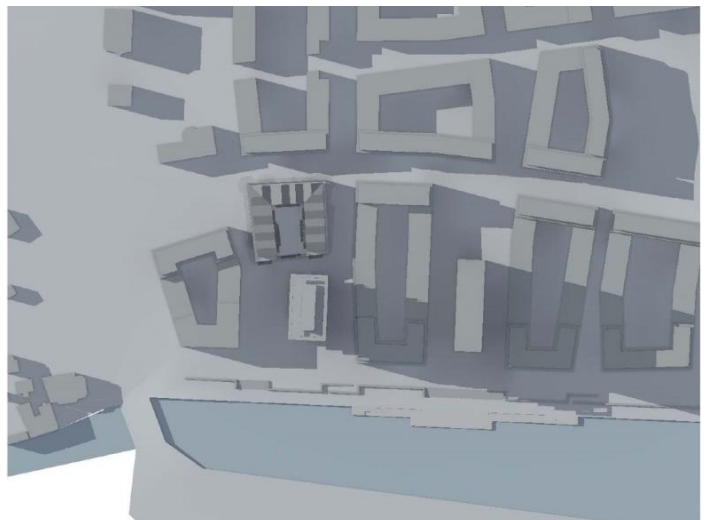
21 JUNI
KL. 9.00



21 JUNI
KL. 12.00



21 JUNI
KL. 15.00



21 JUNI
KL. 18.00



21 JUNI
KL. 20.00



21 DECEMBER
KL. 12.00



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Inom planområdet finns tillgång till allmänt vatten och avlopp. Spillvatten från planområdet leds till befintlig pumpstation, vid Roslagsgatan väster om planområdet. Vatten och avlopp byggs ut i samband med anläggande av gator. Planområdet kan anslutas till de vatten- och avloppsledningar som anläggs i omgivande föreslagna gator.

DAGVATTEN

Övergripande

Norrtäljes gamla hamnområde ingår i ett större avrinningsområde med utlopp i den innersta delen av Norrtäljeviken. Avrinningsområdet som helhet omfattar cirka 55 ha.



Bilden visar avrinningsområdet (rött), hamnområdets ungefärliga avgränsning (streckad rosa), utökning av hamnområdet efter skelettplanen (gul) samt befintliga allmänna dagvattenledningar (grönt).

Hantering av dagvatten föreslås utföras i fem steg; lokalt omhändertagande av dagvatten, minskning eller fördröjning vid källan t.ex. via magasin, raingardens mm, avledning via tröga system d.v.s. diken, täckta eller öppna, större samlad minskning och/eller fördröjning i nedre delarna av systemen där damm eller översvämningssytor iordningställs och slutligen avledning till recipient.



Nuvarande dagvattenavledning sker via allmänna ledningar för dagvatten. Ledningarna inom hamnområdet har dålig kapacitet och dålig kondition varför ledningsnätet i hela hamnområdet läggs om och utökas inom pågående omvandling från industriområde till ny stadsdel. Enligt beräkningar kommer dimensionerande flöden vid 1-, 10- och 100-årsregn att minska vid planerad jämfört med nuvarandemarkanvändning. Med en klimatfaktor på 1,2 för planerade förhållanden, det vill säga 20 % mer nederbörd, ökar dock de dimensionerande flödena.



Bilden *ovan* visar klassificering av befintlig markanvändning inom Norrtälje hamnområde. Bilden *nedan* visar klassificering av planerade ytor inom Norrtälje hamnområde. (ursprunglig utbredning)





Norrtälje hamns ursprungliga avgränsningsområde är 13,7 ha. Ett teoretiskt föroreningsinnehåll för dagvatten för dåvarande förhållanden och för framtida förhållanden har beräknats av WSP se Tabell 2.

Ämne	Enhet	Beräknade halter för Roslagsgatan*	Beräknade halter vid befintlig markanvändning	Beräknade halter för planerad markanvändning (utan åtgärd)	Procentuell ändring
P	mg/l	0,18	0,29	0,24	- 15 %
N	mg/l	2,4	1,7	1,6	- 5 %
Pb	mg/l	12	22,0	16,7	- 24 %
Cu	mg/l	38	34,9	19,8	- 43 %
Zn	µg/l	164	197	105	- 46 %
Cd	µg/l	0,34	0,9	0,8	- 17 %
Cr	µg/l	11	9,1	4,5	- 50 %
Ni	µg/l	8,0	10,3	6,9	- 32 %
Hg	µg/l	0,08	0,05	0,05	- 10 %
SS	mg/l	87	81,3	75,9	- 7 %
Olja	mg/l	0,81	1,4	1,0	- 31 %
BaP	µg/l	0,02	0,09	0,07	- 20 %
BOD	Mg/l	6,3	7,9	10,8	37 %

*ingen förändring planeras enligt Skelettplanen.

Beräknat föroreningsinnehåll för befintlig och planerad markanvändning inom hamnområdet utan att några åtgärder sker. Schablonhalter från StormTac (2013) har använts för ytor klassificerade enligt figurerna på föregående sida. För Roslagsgatan används en schablon för vägar med trafikintensitet upp till 10000 fordon/dygn. Ingen förändring av Roslagsgatan förväntas ske. (WSP Dagvattenutredning Norrtälje hamn 2013-03-15)

För att bidra till att recipienten uppnår god ekologisk status bör kväve- och fosforhalterna minska i dagvattnet. Minskar man dessa halter uppnår man även en minskning av övriga ämnen. Genom åtgärder för att fördröja och rena dagvatten både på kvarters- och allmän platsmark inom Norrtälje hamnområde kommer kväve- och fosformängderna till Norrtäljeviken att minska.

Projektering av dagvattenanläggning under brygga i sydvästra delen av hamnområdet pågår och ansökan om tillstånd för vattenverksamhet är inlämnad. Denna anläggning förväntas kunna ta om hand 25 % av dagvattnet. Dagvattenanläggningen är beskriven i PM dagvattenrening under brygga i Norrtälje hamn, Bjerking 2015-02-06, rev 2015-12-18.



Dagvattnet är tänkt att ledas i en kanal under kajens krönbalk från utloppsröret genom kajen fram till dagvattenanläggningen enligt bilder nedan.

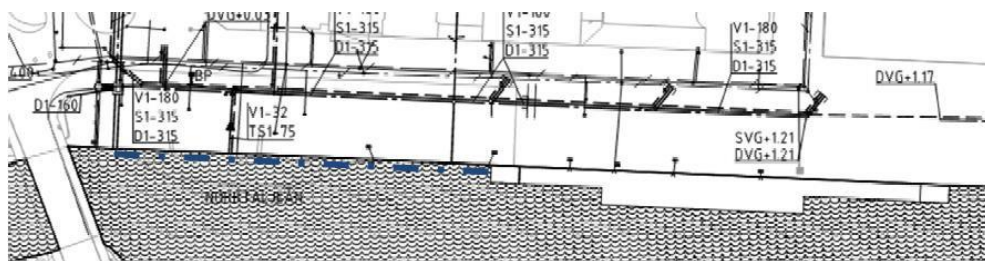
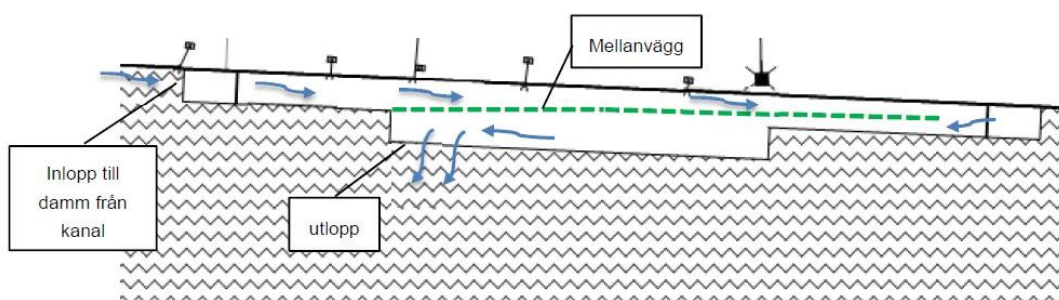
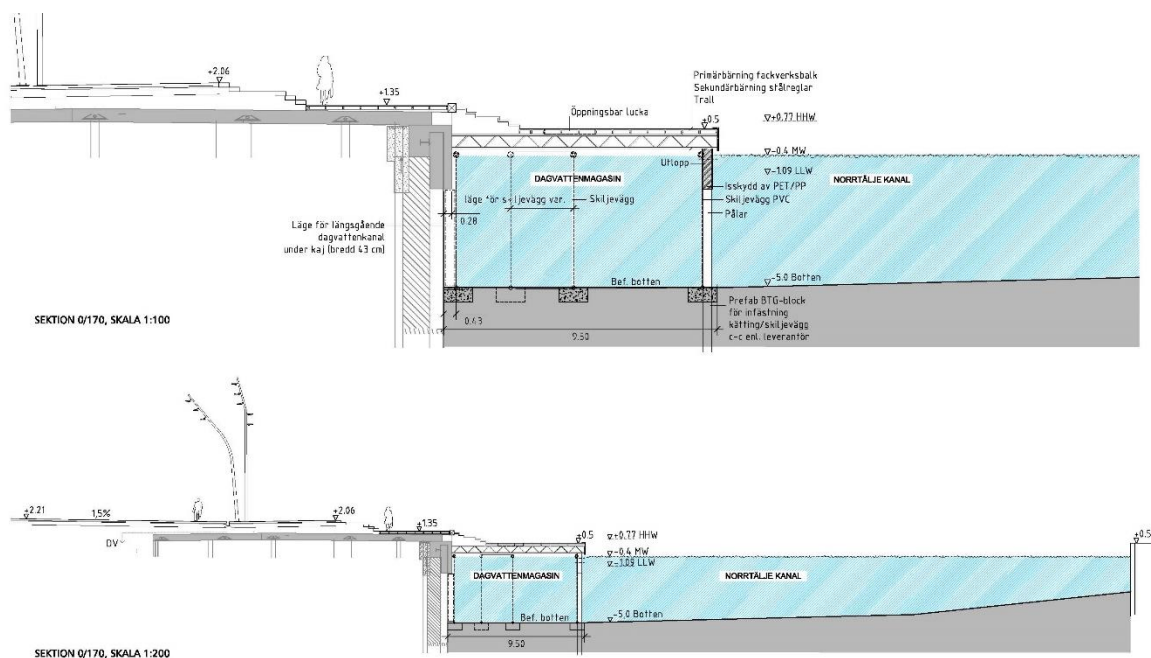


Illustration av vattenkanal under krönbalken från utloppsrör till anläggning. (ur Teknisk beskrivning Vattenverksamheter i Norrtälje hamn 2016)



Principlösning för dagvattenreningsanläggning (Bjerking 2015)

Dagvattenreningsanläggningens huvudsakliga syfte är att avskilja partiklar och partikelbundna föroreningar. I bryggan kommer öppningsbara luckor placeras för underhåll och slamsugning av botten från sediment



Utformning av träbrygga och dagvattenmagasin, sektioner (Sydväst arkitektur och landskap, 2016)

Dagvattenanläggningens projektering pågår och tillstånd är sökt för vattenverksamhet. Dagvattenlösningen finns ytterligare beskriven i utförande i PM dagvattenrening under brygga i Norrtälje hamn 2015-02-06, rev 2015-12-18, Bjerking

En dagvattenanläggning planeras även i det östra området, mellan piren och Port Arthur-udden. Dagvatten som leds dit förväntas ha renats och fördröjts inom kvartersmark och på vägen dit. Anläggningen förväntas kunna ta omhand 75% av dagvattnet från hela avrinningsområdet så att det fördröjs och renas innan utsläpp i recipienten Norrtäljeviken.



Förslag på placering av dagvattenanläggningar för rening av dagvatten (Bjerking 2015) 5)



Dagvattenanläggningen kommer att utformas inom ovan markerade område och bilda Strandparken. Tanken är att en spont ut mot piren/havet uppförs för att uppnå tillgängliga volymer som kan utformas för optimal dagvattenrening. Det kommer att utgöra ett magasin inom en kontrollerad yta med styrning på flöden och vattennivåer. Cirka 7000 kvm yta kommer att tas i anspråk för magasinet.

Området kommer att utformas varierat, vattendjup och växtlighet, för att kunna ta upp både föroreningar i lös form och partikelbundna ämnen. Genom att koncentrera förekomsten av förorenade ämnen/näringsämnen inom ytan för Strandparken går det att säkerställa att dagvatten ut i Norrtäljeviken är tillräckligt rent för att inte orsaka negativ påverkan. Det medför även ett relativt enkelt förfarande vid omhändertagandet av ansamlat sediment och borttagning av vegetation.

Exempel på utformning





Planområdet – Kv. 3 och 4

För det aktuella planområdet har det genomförts beräkningar av flöden och föroreningsmängder som kan förväntas vid den nya markanvändningen (Ref. *Dagvatten inom detaljplan för delar av Brännäset 8 Norrtälje stad. Kvarter 3 och 4, Index; Bylero 2016-06-08 reviderad 2016-07-06*). Utredningens resultat redovisas nedan. Utredningen i sin helhet biläggs.

Flöden

Kvarter 3 och 4 uppgår till 2850 m². Marken har tidigare varit industriområde med hårdgjord yta med en uppskattad fördelning om 50 % tak och 50 % asfalt. Flöden har beräknats (se tabell nedan)

Tabell 2.

				års/regn(10min varaktighet) l/s		
Före exploatering	m ²	avrinningskoeff	Ared(m ²)	20	10	5
Tak	1425	0,9	1282,5	36,8	29,2	23,1
Asfalt	1425	0,8	1140,0	32,7	26,0	20,5
Yta totalt (m ²):	2850		2423	70	55	44 l/s

De framtida flödena har beräknats utgående från de ytskikt etc som är aktuella enligt aktuell planering. Det sammanlagda resultatet anges i nedanstående utdrag ur tabellen i utredningen.

Tabell 3.

				års/regn(10min varaktighet) l/s		
Efter exploatering kv 4	Ored Area (m ²)	avrinningskoeff	Ared(m ²)	20	10	5
Yta totalt (m ²):	2850		1561	45	36	28 l/s

Vattenvolymer

Vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet uppskattas att 14 mm regn faller. Nederbördsvolymen har beräknats utifrån detta samt en klimatfaktor på 1,2 för att ta höjd för framtida nederbördsökningar. Volymer har beräknats för tidigare respektive framtida markanvändning.

Tabell 4.

Före exploatering	Ored Area (m ²)	avrinningskoeff	Ared(m ²)	Volym (m ³)	Klimatkompencerat
Tak	1425	0,9	1282,5	18,0	21,5
Asfalt	1425	0,8	1140,0	16,0	19,2
	2850 m ²		2423	34	41 m ³



De framtida vattenvolymerna har beräknats utgående från de ytskikt etc som är aktuella enligt aktuell planering. Det sammanlagda resultatet anges i nedanstående *utdrag ur tabellen 5* i utredningen.

Tabell 5.

Efter exploatering Kv 4	Ored Area (m ²)	avrinningskoeff	Ared(m ²)	Volym (m ³)	Klimatkompenserat
	2850 m ²		1561	22	26 m ³

Fördröjning

Fördröjning planeras ske inom planområdet. Denna dimensioneras för att omhänderta 20 % av ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. För bostadsmarken kv 3 och 4 innebär det totalt 4,2 m³. Denna volym hanteras med ett magasin ovan bjälklag inom kv 4. Samma fördröjning inom den allmänna platsmarken motsvarar 1m³. Minst denna fördröjning kommer att säkerställas inom pågående projektering.



Exempel på gröna innergårdar (Stockholm). T.v: Lilla-Essingen, t.h: Hammarby sjöstad, Ur RAPPORT Dagvattenutredning Norrtälje hamn, WSP 2013-03-15.



Föroreningar

De föroreningsmängder som kan förväntas finnas i dagvattnet och släppas ut från planområdet till dagvattensystemet har beräknats. Beräkningarna är baserade på de föroreningshalter som använts i ursprunglig dagvattenutredning för Norrtälje Hamn (Dagvattenutredning Norrtälje Hamn, WSP 2013-03-15). Se utdrag ur tabell 7 nedan.

Utdrag ur tabell 7. Årlig föroreningsmängd i kg/år

Ämne	enhet	Före exploatering. Avrinning 1543 m ³	Efter exploatering. Avrinning 994 m ³ . Före reningsdamm.
P	kg/år	0,45	0,24
N	kg/år	2,62	1,59
Pb	kg/år	0,034	0,017
Cu	kg/år	0,05	0,02
Zn	kg/år	0,30	0,10
Cd	kg/år	0,0014	0,0008
Cr	kg/år	0,0140	0,0045
Ni	kg/år	0,02	0,01
Hg	kg/år	0,00008	0,00002
SS	kg/år	125,46	75,47
Olja	kg/år	2,16	0,002
BaP	kg/år	0,00014	0,00007

Slutsats

Detaljplaneförslaget kommer att minska avrinningen jämfört med tidigare markanvändning genom att mer genomsläppliga material väljs på vissa ytor.

Detaljplaneförslaget bedöms mängden föroreningar som avrinner till recipienten komma att minska genom att markanvändningen ändras från industri till bostadsområde.

EL OCH UPPVÄRMNING

Området avses att kopplas till befintligt elnät och fjärrvärme.

TELEFONI OCH BREDBAND

Anslutning sker till telefoni och bredband, möjlighet finns att dra fram ledningar i gatunätet.



ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 2:a kvartalet 2015

Granskning 1:a kvartalet 2016

Antagande 3:e kvartalet 2016

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FÖRORDNANDEN

Strandskydd upphävs med detaljplanens antagande. I plankartan redovisas området för upphävandet. Strandskyddet upphävs med hänvisning till Miljöbalken (MB) 7 kap 18c§ 1

ANSVARSFÖRDELNING

Ansvarsfördelningen vid genomförandet av exploateringen regleras i ett ramavtal med byggherren.

Kommunen ansvarar för:

- Stabilisering av kaj enligt framlagd tidplan
- Utbyggnad av väg, VA och dagvattenledningar samt allmän plats

Byggherre ansvarar för:

- Rivning av byggnader
- Kompletterande markundersökning
- Efterbehandling på kvartersmark
- att genomförande av planen sker inom kvartersstrukturerna
- skyddsåtgärder vad gäller översvämningsrisk kommer till stånd



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Byggherre och kommun ansöker om erforderlig fastighetsbildning gällande fastighetsreglering samt bildande av fastighet avseende kvartersmarken.

Del av Brännäset 8 planläggs som kvartersmark och överlåts till kommunen. Del av Brännäset 8 planläggs som allmän plats och överlåts till kommunen. Kommunen ska inge ansökan om fastighetsbildning till Lantmäteriet i samråd med Bolaget. Ansökan ska innehålla marköverlåtelseerna ovan. Ansökan skall ske snarast efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Övriga, för projektet nödvändiga lantmäteriförrättningar beställer och bekostas av Bolaget.

AVTALSFRÅGOR

Ramavtal har tecknats med byggherren/markägaren med skelettplanen som underlag. Dessa hanterar bl.a. markförvärv och rivning av silo.

Vissa anläggningsdelar kan kräva intrång på en grannfastighet. I de fall detta är aktuellt så skall avtal upprättas mellan berörda fastighetsägare samt servitut bildas om via lantmäteriförrättning. Exempel på sådana anläggningsdelar kan vara att byggnaderna behöver förses med dräneringsrör i kommunal mark, eller att kommunen behöver förankra gatubelysning i byggnadernas fasad eller under byggnaders balkonger.

Avtal tecknas angående ytorna kring höghuset som skall tillfalla kommunen.

Slutligt mark- och exploateringsavtal tecknas med exploitören innan antagandet av detaljplanen. Tecknade ramavtal kommer att ligga till grund.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Planen förväntas innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen vad gäller: fastighetsbildning, VA-anläggning och iordningställande av allmän platsmark

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploator står för byggkostnader inklusive gatukostnadsersättning och efterbehandling inom kvartersmark.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Området omvandlas från ett hårt och cementdominerat industriområde till ett stadskvarter med inslag av grönska. Ingen infiltration av dagvatten kan vara möjlig idag och på denna punkt kommer miljön enbart att förbättras med inslagen av träd och bostadsgårdar.

KONSEKVENSER FÖR STADSMILJÖ

Planen innebär att markanvändningen kommer att förändras. Platsen som tidigare inte varit nyttjad i större utsträckning kommer att göras tillgänglig, tryggare och mer attraktiv för vistelse för allmänheten. Området kommer att bli ett tillskott i stadsbebyggelsen med byggnader av olika karaktär och storlek.

Området kommer att utökas med ca 150 lägenheter. Som en konsekvens av detta kommer trafikrörelser öka och även trafikbuller. Det får ställas i relation till de verksamheter som tidigare bedrevs i hamnen med tung trafik och industribuller.

KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSET

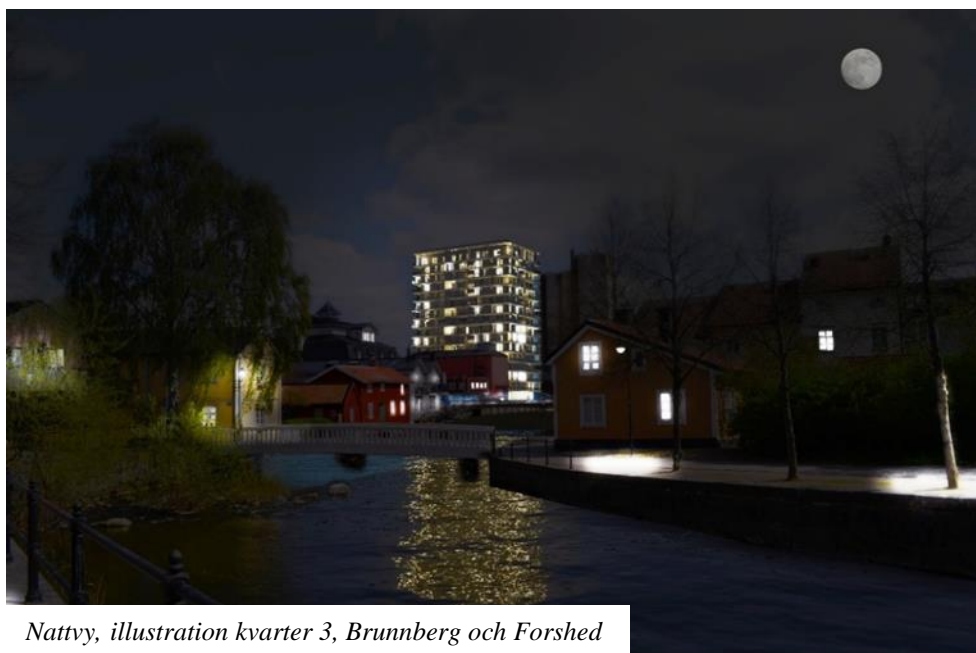
I det av Bjerking AB framtagna dokumentet Antikvariskt konsekvensutlåtande – förslag till detaljplan för delar av Brännäset 8 i Norrtälje stad finns följande sammanfattning av konsekvenserna för riksintresset.

Stadskärnan karaktäriseras av ett medeltida stadsplanemönster där gator och kvarter har uppstått organiskt efter åkantens förutsättningar. Gatorna är krokiga och sträcker sig längs med ån med smala gränder ner till vattnet. Torgen är små och oregelbundna. Byggnaderna är individuellt formade och få byggnader är högre än två våningar. Stadskärnan har en tydlig avgränsning mot omgivande yngre årsringar vilket är också ett typiskt drag hos våra äldsta städer. Strukturplanens ambition är att bebyggelsen inom kvarteren hålls nere i skala förutom vid platserna för silobyggnaderna där högre friliggande punkthus tillåts. Till denna del bedöms planförslaget för Brännäset 8 stämma överens med strukturplanens ambition.



Dagvy, illustration kvarter 3, Brunnberg och Forshed.

Gällande bebyggelsens utformning har den höga byggnadens volym ökat något. I utformning kan ses koppling till maskintornets formspråk samtidigt som längsgående balkonger knyter an till funktionalismen. I det låga kvarterets utformning ses enligt illustrationer i planbeskrivningen variation i kulör och material samt i fasadernas uppdelning i mindre enheter. I en fortsatt bygglovsprocess är det viktigt att kravet på variation och låg skala efterlevs om koppling till tidigare karaktär ska behållas.



Nattvy, illustration kvarter 3, Brunnberg och Forshed



SOCIALA KONSEKVENSER

Inom en radie av 1 km finns ett antal förskolor samt skolor vilka täcker in årskurserna F-9 samt gymnasieskola. Gång och cykelvägar finns på övervägande delar av sträckorna mellan fastigheterna och skolorna. För en del stråk kommer nya cykel- och gångvägar iordningställas. Mer trafikerade vägar såsom Roslagsgatan och Vegagatan kommer att kunna passeras på anvisade övergångsställen. Då området ligger centralt finns närhet till service och kollektivtrafik.

Stadsdelen kommer att successivt växa fram vilket också innebär att promenadstråk såsom kajpromenaden och gatunätet iordningställs med belysning och markbeläggning.

En framtida gång- och cykelbro över viken kommer att leda gående direkt in i Societetsparkens mitt med bland annat lekplats, tennisbanor, sittplatser och scen. Idag går det att på trottoarer gå på bron utefter Roslagsgatan in till Societetsparken och kajpromenaden.

För mer utevistelse finns Sjötullstorget vilket kommer att iordningställas samt ytterligare gröna parkrum allteftersom stadsdelen växer fram.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Medverkande tjänstemän och konsulter:

Sweco Architects AB genom Kristina Nitsch och Anna Härlin, samt projektgrupp på Norrtälje kommun

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Linda Frostklinga

Planarkitekt