



NORRTÄLJE
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten Brännäset 9 med flera i Norrtälje stad – enligt PBL

Dnr 13-2115.214

Ks 13-1690.214



PLANBESKRIVNING

Version 1.0

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



INNEHÅLL

| | |
|---|-----------|
| HANDLINGAR..... | 3 |
| UTREDNINGAR | 3 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG..... | 3 |
| PLANDATA..... | 4 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 4 |
| ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN..... | 4 |
| STRUKTURPLAN..... | 5 |
| DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN | 5 |
| KOMMUNALA BESLUT..... | 6 |
| BEHOVSBEDÖMNING..... | 7 |
| PLATSEN | 7 |
| PLANEN | 7 |
| BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER | 7 |
| FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB..... | 9 |
| STÄLLNINGSTAGANDE..... | 9 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 11 |
| NATUR..... | 11 |
| BEBYGGELSEOMRÅDE | 14 |
| FRIYTOR..... | 17 |
| GATOR OCH TRAFIK..... | 17 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET..... | 18 |
| PLANFÖRSLAGET..... | 23 |
| BEBYGGELSEOMRÅDE | 23 |
| GATOR OCH TRAFIK..... | 27 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET..... | 27 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING | 30 |
| ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR..... | 32 |
| TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN..... | 32 |
| GENOMFÖRANDETID | 32 |
| HUVUDMANNASKAP | 32 |
| STRANDSKYDD | 32 |
| ANSVARSFÖRDELNING | 33 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR..... | 34 |
| FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER | 34 |
| AVTALSFRÅGOR..... | 34 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 35 |
| MILJÖKONSEKVENSER..... | 35 |
| SOCIALA KONSEKVENSER | 37 |
| EKONOMISKA KONSEKVENSER | 37 |
| KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETSÄGARE | 37 |



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning

UTREDNINGAR

- Kv Brännäset 9, Norrtälje Stad, Trafikbullerutredning, 2014-06-19 (ÅF)
- PM Trafik och bullerutredning Norrtälje hamn, 2013-06-04 (ÅF)
- PM VA – Norrtälje hamn, 2013-09-06 (Bjerking)
- Dagvattenutredning Norrtälje hamn, 2013-03-15 (WSP)
- Översiktligt Projekterings PM Geoteknik Norrtälje Hamn, 2013-09-06 (Bjerking)
- Markteknisk undersökningsrapport Norrtälje Hamn, 2013-09-06 (Bjerking)
- 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, 2013-09-06 (Bjerking)
- PM Miljöteknisk markundersökning Delområde 1 Tälje 3:1, 2:4, 3:14 samt 3:216, 2013-09-06 (Bjerking)
- Förstudie – Fd Eriksson och söner Trävaru AB, Brännäset 9 och Tälje 3:216 i Norrtälje kommun, 2008-01-08 (Envipro Miljöteknik AB)
- Konsekvensbeskrivning av strukturplan för Norrtälje hamn, 2013-02-08 (WSP)
- PM Miljöteknisk markundersökning Brännäset 9, 2014-08-28, rev 2014-09-16 (Bjerking)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av cirka 60 bostäder i ett kvarter i Norrtälje hamn, med möjligheter till centrumändamål i bottenvåningen. Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse i högst fem våningsplan där den femte våningen ska vara indragen. Planen säkerställer att byggnader i minst en våning ska placeras i plangräns runt hela planområdet. Planen ställer även krav på ett släpp genom kvarteret i östvästlig riktning för att skapa sikt mellan Roslagsgatan och hamnområdet österut.

Detaljplanen är en del av projektet Norrtälje Hamn, där nuvarande industrihamn kommer att utvecklas till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser. Den allmänna platsmarken i den nya stadsdelen, gator, torg, parker mm säkerställs och regleras i en särskild detaljplan som



kommunen kallar skelettplan. Att skelettplanen har vunnit laga kraft är en förutsättning för att föreliggande detaljplan kan antas.

PLANDATA



Översiktlig flygbild som visar hamnområdet. Planområdet markerat i rött och Skelettplanens gränser i blått.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget centralt i Norrtälje stad i direkt anslutning till stads-kärnan och Norrtäljeviken, i den västra delen av Norrtälje hamn. Det avgrän-sas av omgärdande plangränser i skelettplanen. Området omfattar en areal på ca 2400 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

I planområdet ingår delar av fastigheterna Brännäset 9, Tälje 3:1 och 3:216. Fastigheterna Tälje 3:1 och 3:216 ägs av Norrtälje kommun. Fastigheten Brännäset 9 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 (antogs 2013 och vann laga kraft 2014) är utvecklingen av Norrtälje hamn en strategisk fråga för kommunen. I hamnen ska bostäder samsas med handel, rekreation och mötesplatser. Stadsdelen förväntas rymma uppemot 1500 nya bostäder.



Utöver översiktsplanen finns en fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad, Norrtälje stad utvecklingsplan, som antogs 2004. I utvecklingsplanen betonas att hamnområdet är en viktig resurs i utvecklingen av staden. Utvecklingsplanen betecknar hamnområdet som ”Innerstad” vilket innebär att området ska utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan, så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget anses överensstämma med både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad, då planförslaget bidrar till att komplettera och stärka stadskärnans attraktivitet med bostäder och lokaler för centrumändamål.

STRUKTURPLAN

Kommunen har tagit fram ett förslag till strukturplan där vision, övergripande gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för stadsomvandlingen av Norrtälje Hamn redovisas. Strukturplanen godkändes av kommunfullmäktige 2012-04-02. Strukturplanen för området anger blandstad med innehåll som t.ex. bostäder, arbetsplatser, service, kultur etc. Blandstaden ska uppföras i en sluten kvartersbebyggelse, där bebyggelsen placeras i gatulinjen, med små tydliga öppningar in i kvarteren och småskalighet i bebyggelsen. Huskroppar begränsas till maximalt 25 meter i bredd, vilket innebär att kvarter som är längre kan få olika utformning av huskropparna utefter samma gata. Inga friliggande punkthus tillåts utom i silolägena. Gatornas och kvarterens skala ska utgöras av en bebyggelse som överlag inte är högre än tre - fyra våningar samt en indragen takvåning. Mot de större stadsrummen vid kaj och strand bör bebyggelsen kunna vara en våning högre.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

SKELETTPLAN

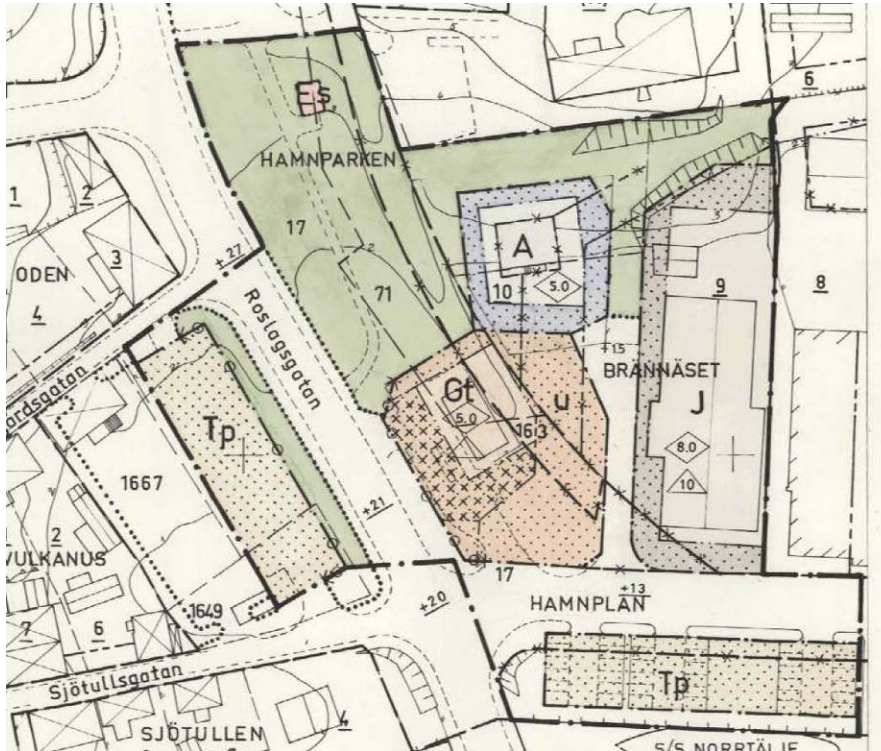
En så kallad skelettplan har tagits fram för hela hamnområdet. Skelettplanen är en detaljplan som reglerar vattenområden och den allmänna platsmarken i området. Skelettplanen vann laga kraft den 13 januari 2015 och utgör förutsättningarna för det aktuella planområdets omgivande allmänna platsmark samt angöring till kvarteret.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Det aktuella området är sedan tidigare detaljplanelagt och omfattas av detaljplan 01-138, fastställd 1973-09-05. Denna medger användning av mark till allmän plats, allmänt ändamål, industriändamål samt bensinförsäljning där en stor del är mark som icke eller endast delvis får bebyggas.



Genomförandetiden för den gällande planen har gått ut. Föreliggande detaljplan kommer tillsammans med skelettplanen ersätta detaljplan 01-138.



Gällande detaljplan 01-138.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte idag av strandskydd, men det återinträder automatiskt enligt 7 kap 13§ Miljöbalken när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras.

Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att upphäva strandskyddet inom område som avses ingå i detaljplan krävs att åtgärden är förenlig med strandskyddets syften och att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken föreligger.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2012-06-20 AU § 173 att uppdra kommunstyrelsekontoret att starta planarbetet. 2013-11-12 AU § 336 togs beslut att godkänna start-PM samt att planarbetet ska bekostas av sökanden.



Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2014-03-19, AU § 71, att det i detaljplanen säkerställs att gångstråket genom kvarteret ska vara öppet och tillgängligt för allmänheten, i enlighet markering på skelettplanen, kartblad 1 samt att i övrigt godkänna förslaget till detaljplan för samråd enligt PBL 5:11.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2014-12-10, AU § 314:

1. Godkänna förslaget, enligt kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtande den 20 november med tillhörande bilagor den 8 december, till detaljplan för granskning enligt 5 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen, PBL.
2. Kommunstyrelsekontoret får i uppdrag att utreda hur hållbarhetsaspekterna ska säkerställas i planen.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper, 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), enligt 6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

PLATSEN

Området utgörs av hårdgjorda ytor och bebyggelse för verksamheter. Området är i gällande plan planlagt för allmänt ändamål, industri samt bensinförsäljning.

PLANEN

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostadsändamål, ca 60 lägenheter, med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen. Planområdet ingår i ett större utvecklingsområde som avser hela hamnområdet och som planeras utvecklas till att bli en blandad stadsdel med cirka 1800-1900 lägenheter.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Markförhållandena i området är besvärliga. Ett genomförande av planen kommer medföra att markstabiliteten inom området kommer att förbättras då geoteknisk förstärkning kommer att krävas för att stabilisera marken och



minska risk för sättningar. För mer information se avsnitt *Förutsättningar/Natur/Markförhållanden/Geotekniska förhållanden och markstabilitet* samt *Planförslaget/Hälsa och säkerhet/Markstabilitet*.

Marken inom planområdet är förorenat av den verksamhet som tidigare förekommit på platsen. Planen ställer krav på att marken måste efterbehandlas för att bli lämplig för bostäder och uppnå naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Alternativt kommer plats specifika riktvärden att tillämpas. För mer information se avsnitt *Förutsättningar/Natur/Markförhållanden/Markföroreningar* samt *Planförslaget/Hälsa och säkerhet/Markföroreningar*.

Den direkta anslutningen till Norrtäljeviken innebär att områden inom planområdet riskerar att översvämmas till följd av klimatförändringar med höga vattenstånd. Planen medger en användning som är känslig för översvämning men tar hänsyn till ökade vattenstånd genom höjdsättning av området och skyddsbestämmelser för bebyggelse. För mer information avsnitt om *Förutsättningar/Hälsa och säkerhet/Risk för höga vattenstånd* och *Planförslaget/Hälsa och säkerhet/Höga vattenstånd*.

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 miljö-påverkande ämnen i fiskevatten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk och kemisk status. Norrtäljeviken har idag 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. För mer information se *Konsekvenser av planens genomförande/Miljökonsekvenser/Vattenfrågor* samt *Teknisk försörjning/Dagvatten*

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



Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids. För mer information se *Konsekvenser av planens genomförande/ Miljökonsekvenser/ Trafik och buller*.

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.

En exploatering av området innebär att stadsbilden förändras men bedöms inte innebära några negativa effekter på stadsbilden i stort. Planområdet ligger i angränsning till stadskärnan som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka intresset negativt. För mer information se *Konsekvenser av planens genomförande/ Miljökonsekvenser/ Kulturmiljö och stadsbild*.

Detaljplanen kommer att medge förändringar som i olika grad kan påverka miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser. De negativa effekterna anses vara av mindre grad.

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.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planen berör riksintresse för kulturmiljövården samt riksintresse enligt 4 kap 1-2, 4 §§ miljöbalken. Planen bedöms inte påverka intressena negativt, se vidare under rubrikerna *Konsekvenser av planens genomförande/ Miljökonsekvenser/ Kulturmiljö och stadsbild samt Grönstruktur och naturmiljö*.

Ett genomförande av planen och övriga planer i området beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten då dagvatten från planområdet, hamnområdet samt delavrinningsområdet som helhet kommer att omhändertas på ett miljömässigt bättre sätt än idag.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt med beaktande av platsens särdrag och känslighet, planens karaktäristiska egenskaper och bedömning av den påverkan som ett genomförande av planen medför, 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. Planområdet utgör endast ett mindre område på lokal nivå. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen delar, i sitt samrådsyttrande, kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.



FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Ingen vegetation finns inom planområdet. Obebyggd mark utgörs av asfaltsytor.

NATURVÄRDEN

Inom planområdet finns inga naturvärden.

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

Planområdet ligger i en dalgång på den norra stranden vid Norrtäljeåns utlopp i Norrtäljeviken. Inom planområdet varierar marknivåerna från +1,6 meter i norr till +0,8 i söder. (Höjdangivelser i meter över havet, höjdsystem RH00).

Den angränsande skelettplanen reglerar höjdsättning för hamnområdets gatumark genom föreskrivna höjder över nollplanet. De föreskrivna höjderna kring föreliggande planområde ligger på +3,3 meter och +2,0 vilket innebär att den omgivande marken avses slutta från nordöst till söder och väster. Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anpassas till angivna nivåer i skelettplanen och projekterad höjd av blivande allmän plats enligt skelettplanen.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden och markstabilitet

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts för hamnområdet som helhet (Bjerking, 2013-09-06). Hamnområdet är beläget i en dalgång som geologiskt präglas av fyllningsjordar av varierande beskaffenhet ovan lösa sediment på moränlera, som i sin tur vilar på berg på större djup.

Jordlagerföljden inom planområdet består från markytan räknat, överst av ett ytskikt av någorlunda kvalificerad fyllning som utgör underlag för hårdgjorda ytor. Därunder följer mer okvalificerade fyllningsjordar. Fyllningen består av en blandning av grus, sand, sten, trä, tegel, lera och gytta med



mera. Den naturliga marken i området består av gammal sjöbotten med naturliga jordarter bestående ytligt av gyttja och gyttjelera. Underlagrande gyttjelerorna återfinns lösa leror, moränleror och mäktiga grövre moränlager på berg.

Markförhållandena inom hamnområdet är besvärliga. Leran och fyllnads-massorna i området är sättningsbenägna vid belastning. Betydande sättningar har redan påverkat hamnområdet. Detaljerade undersökningar om markförhållanden inom planområdet behöver göras.

Utredningen av befintlig intilliggande kaj har visat att konstruktionen är i dåligt skick och en ny konstruktion rekommenderas på hela befintliga kajen inklusive pir. Kajen behöver förstärkas för att eliminera sättningar och göras mindre känslig för pålningsarbeten i angränsande kvarter. Med hänsyn till den dåliga kajkonstruktionen får bygglov för kvartersmark närmast kajen inte beviljas förrän kajen är stabiliserad i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet, vilket innebär att denna plan inte antas förrän kajen är tillräckligt stabil.

För den del av kajen som berör det aktuella planområdet är arbetet med stabilisering av kaj klar hösten 2015. Verifikat på att kaj är tillräckligt stabil utgör del av antagandehandlingarna.

Markföroreningar

Hamnen har troligtvis sedan början av 1900-talet använts som industriområde.

Miljötekniska markundersökningar har genomförts som visar på att hamnområdet är mer eller mindre förorenat från de verksamheter som bedrivits i området (Bjerring, 2013-09-06). Inom det aktuella planområdet har tidigare funnits verksamhet inom träindustrin och på angränsande fastighet i väster har det funnits bensinstationsverksamhet. År 2000 genomfördes en sanering av området för bensinstationen med saneringsnivå MKM-GV, Mindre Känslig Markanvändning med grundvattenskydd, enligt Naturvårdsverket. Detta innebär att marken sanerades till en nivå motsvarande industrimark med hänsyn till grundvattnet.

Markundersökningar har inte gjorts för hela planområdet, men den utredning som tagits fram för den västra delen av planområdet samt för angränsande fastigheter, visar på att det finns föroreningar i form av PAH (Polycykliska aromatiska kolväten), bly, petroleumkolväten, kadmium, barium, arsenik, dioxiner, klorfenoler koppar och zink. I vattenprover har höga halter PAH₄ och arsenik påträffats. I vissa fall förekommer dessa ämnen i förhöjda halter och vissa i halter över gränsvärdet för farligt avfall.



Föroreningarna ligger förhållandevis ytligt i fyllningslagren, som mest ner till ca 2 m under markytan.

En riskbedömning har gjorts för de befintliga förhållandena, där det framgår att då delar av området i dagsläget har yttäckning av asfalt minimeras allmänhetens exponering för föroreningarna. Föroreningarna har inte påträffats direkt i markytan, vilket innebär att risken för direkt exponering via hud eller oralt intag inte föreligger annat än vid markarbeten.

För den byggnad som tidigare inhyt Eriksson och Söner Trävaru AB på fastigheten Brännäset 9 har dels en förstudie gjorts (Envipro, 2008-01-08), och dels ytterligare miljöteknisk markundersökningar avseende marken under byggnaden (Bjerking 2014-08-28 rev. 2014-09-16). I förstudien bedöms exponeringsrisken för människor som vistas inomhus som stor, då delar av byggnaden har jordgolv. Vid byggnadens västra sida har mycket höga halter av dioxiner samt klorfenoler över riktvärdet för mindre känslig markanvändning uppmätts. Oljeföroreningar har konstaterats i ledningsgravar samt i markvattnet.

I marken under byggnaden finns förhöjda halter, upp till klassning farligt avfall, av bly och cancerogena PAH direkt i markytan, vilket innebär risk för direkt exponering via hud eller oralt intag.

Dioxiner förekommer i halter över känslig markanvändning i fyllningen 0,3 – 0,5 meter under markytan, och där görs bedömningen att det inte föreligger någon risk idag då dessa överlagras av andra massor. Bjerking rekommenderar att i samband med rivning av byggnaden ska marken saneras alternativt att ytan återtäckts med markduk och sedan 10 cm tjockt gruslager eller dylikt som därefter packas. Dock ger återtäckningen endast ett temporärt skydd och skall inte vara permanent då det inte hindrar eventuell spridning av föroreningar med regnvatten.

Hydrologiska förhållanden

Norrtäljeviken är en del av Östersjön och dess nivå styr grundvattnets trycknivå i området. Mätningar i hamnområdet visar en grundvattennivå mellan -0,19 och +1,4, generellt med fallande gradient ned mot Norrtäljeviken. Uppmätta nivåer förutsätts variera inom en årscykel men även över längre tid. En grov uppskattning är att variationen följer samma fluktuation som havsnivån i Norrtäljeviken, vilket skulle innebära ca 1,2 meter högre och ca 0,7 meter lägre än medelnivån.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om



kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Hamnområdet ligger i direkt angränsning till stadskärnan i väster. I norr möter hamnområdet bostadsbebyggelse kring Pilgatan och Vegagatan som utgörs av flerbostadshus i 2-3,5 våningar och friliggande villor i 1-1,5 våningar.

Planområdet ligger i hamnområdets västra del och utgör dess front mot Roslagsgatan och stadskärnan. Hamnområdet är idag präglad av den tidigare hamnverksamheten och domineras av två stora silobyggnader som utgör landmärken för staden. Dessa är belägna strax öster om planområdet.

Inom själva planområdet finns idag en envåningsbyggnad. I övrigt utgörs planområdet av hårdjord mark och asfaltsytor.



Flygbild som visar befintlig bebyggelse. Planområdet markerat i rött.



Stadskärnans bebyggelse till vänster och planområdet samt intilliggande silos i bakgrunden.



Planområdet med Brännässkolans lokaler i bakgrunden.



Planområdet sett från väster. Roslagsgatan närmast och silos i bakgrunden.



Hamnområdet har i och med sin historia och användning en annan skala än den närliggande stadskärnan. I omvandlingen av hamnområdet till en del av den blandade staden och en utveckling av stadskärnan ska småstadens egenskaper förenas med förutsättningarna inom hamnområdet, där staden möter havet och skalan domineras av de stora silobyggnaderna.

KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns inga utpekade kulturhistoriska byggnader.

Planområdet är nära angränsande till Norrtälje stadskärna som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Gränsen för riksintresset för kulturmiljö går i Roslagsgatan, cirka 50 meter från planområdets västra sida. Stadskärnan 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 en speciell karaktär genom den sekvens av årum som löper genom staden.

Riksintressets värdekärna beskrivs bl.a. bestå i det oregelbundna planmönstret av närmast medeltida karaktär som tillkom vid stadens grundande 1622, med långgator på båda sidor av ån, korta tvärgränder och små och oregelbundna torg.



Riksintresse för kulturmiljö markerat med grön linje. Planområdet markerat med blå linje.



FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

I närområdet kommer det finnas god tillgång till friytor för lek och rekreation. I skelettplanen möjliggörs en ny park två kvarter öster om planområdet. Den utgör ett bostadsnära komplement till Societetsparken som är belägen söder om planområdet, på andra sidan vattnet. Utmed Roslagsgatan möjliggör skelettplanen mindre parker som avgränsar den nya stadsdelen från den befintliga bebyggelsen i väster.

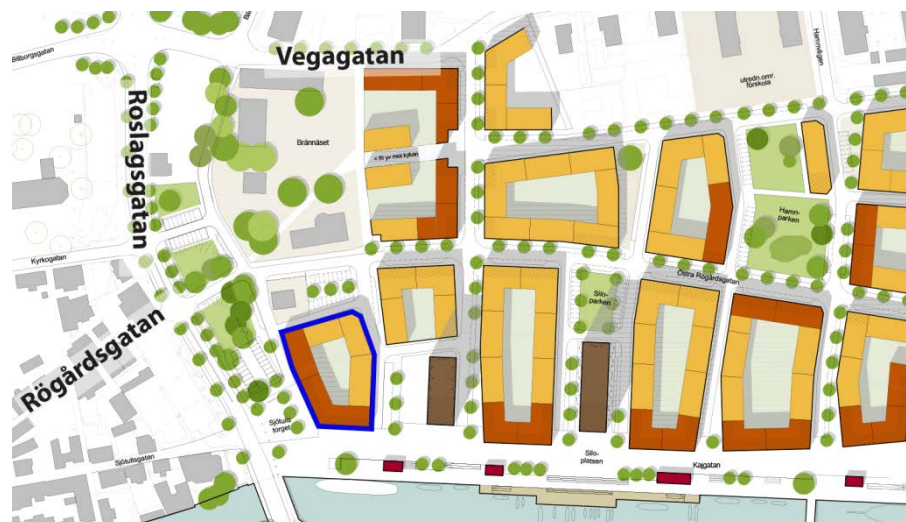
Planområdet gränsar i söder till ett kajstråk. Stråket avses i skelettplanen utformas för boende, besökare och allmänhetens behov och ha en funktion som möjliggör möten, evenemang och platser som inbjuder till att stanna upp och slå sig ner.

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIK

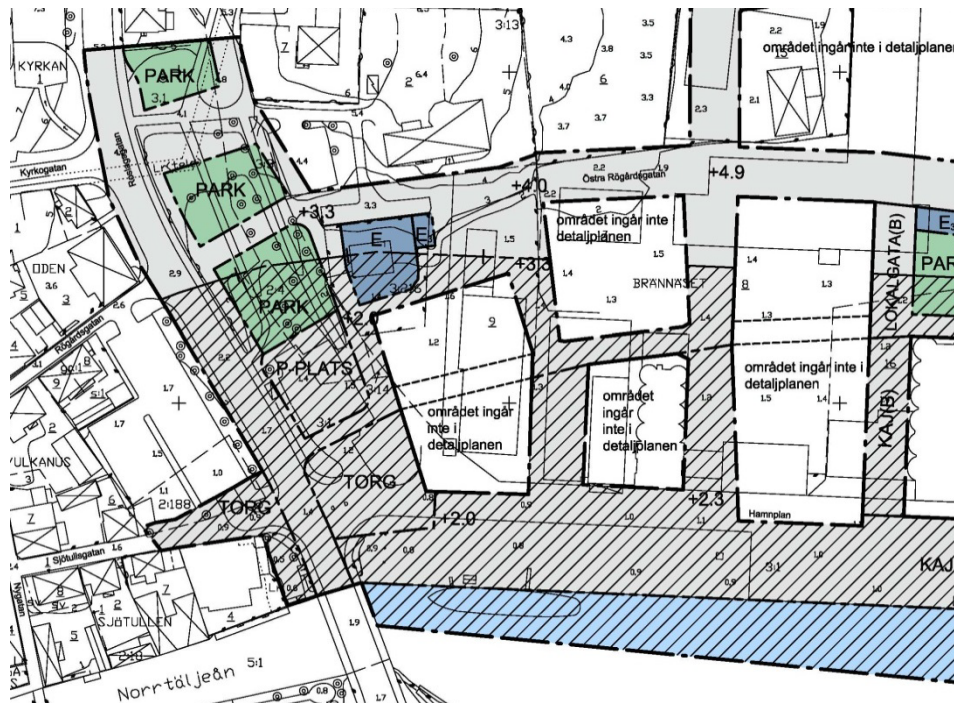
Biltrafik

Hamnområdet kommer i och med skelettplanens genomförande att angöras från Roslagsgatan via Vegagatan och Rögårdsgatans förlängning, norr om planområdet.



Utsnitt från skelettplanens illustrationsplan med planområdet markerat i blått.

Planområdet kommer att kunna angöras via de omgivande lokalgator, i norr och öster, som föreslås i den skelettplan som tagits fram för hela hamnområdet.



Utsnitt från skelettplanens plankarta som visar omgivande gator och allmänna platser.

Gångvägar

I skelettplanen illustreras en gångpassage/stråk genom kvarteret som avses upprätthållas i kommande detaljplaner för att möjliggöra en finmaskighet i gatunätet och skapa förlängning av befintliga stråk och siktlinjer.

Kollektivtrafik

Befintlig busstrafik trafikerar idag Roslagsgatan och Vegagatan. Skelettplanen möjliggör utrymme för att från Vegagatan köra buss i en slinga genom den nya stadsdelen, på kort sikt är det dock inte aktuellt att dra in någon lokalbusslinje. Från planområdet är det gångavstånd (cirka 500 meter) till den centrala bussterminalen med bl.a. pendlarbussar till Stockholm.

HÄLSA OCH SÄKERHET

LUKT

En befintlig pumpstation är belägen nordväst om aktuellt planområdet och bekräftas i skelettplanen.



Pumpstationer kan ge uppkomst till lukt som kan upplevas vara en störning. Boverket har gett ut rekommendationer om riktvärden för skyddsavstånd för pumpstationer (Boverkets Allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete"). Det rekommenderade skyddsavståndet för pumpstationer som betjänar mer än 25 personer är 50 meter. Det finns möjlighet att tillämpa kortare skyddsavstånd om vissa förutsättningar är uppfyllda till exempel särskild störningsbegränsande teknik.

För att möjliggöra bostäder enligt föreliggande planförslag behöver kravet om 50 meters skyddsavstånd frångås. För att kunna frångå kravet om 50 meters skyddsavstånd behövs någon typ av behandling för utgående luft. Lukt-reducerande åtgärder bedöms kunna vidtas så att befintlig station inte kommer medföra störning i form av lukt. Enligt tecknat ramavtal ska utrymme upplåtas i blivande byggnad inom planområdet för kanalisering av avluftning av den angränsande pumpstationen till ovan tak. I övrigt kan olika lukt-reducerande filter installeras.



Planområdet sett från väster. Befintligt pumphus närmast.

TRAFIKBULLER

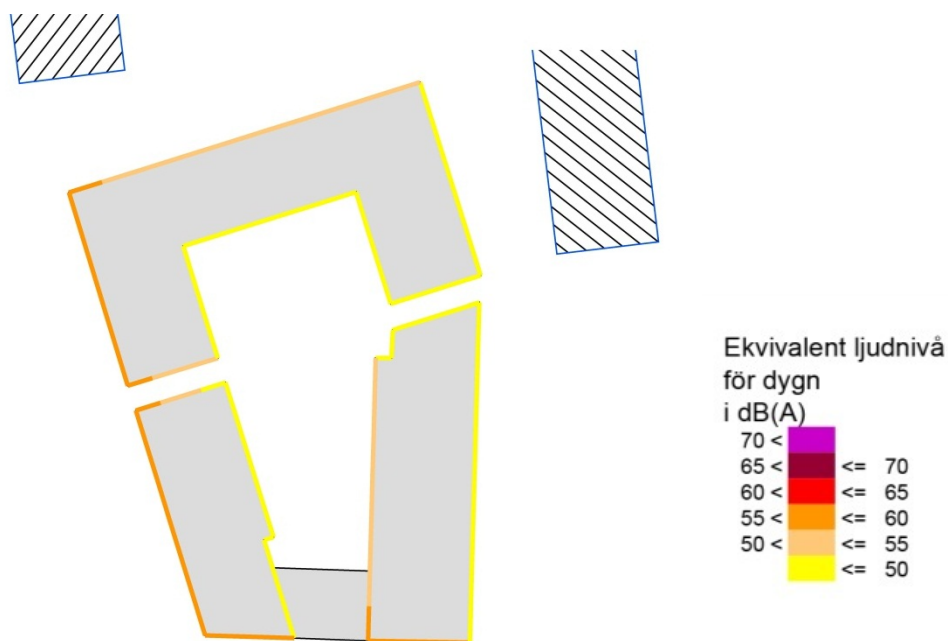
Planområdet kommer att vara utsatt för trafikbuller främst från Roslagsgatan väster om planområdet. Eftersom inga större arbetsplatsområden eller butiker planeras inom hamnområdet kommer trafiken mest bestå av den trafik som alstras av boende och besökare i området och därmed bedöms andelen tung trafik bli låg.

Riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller. Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:



- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

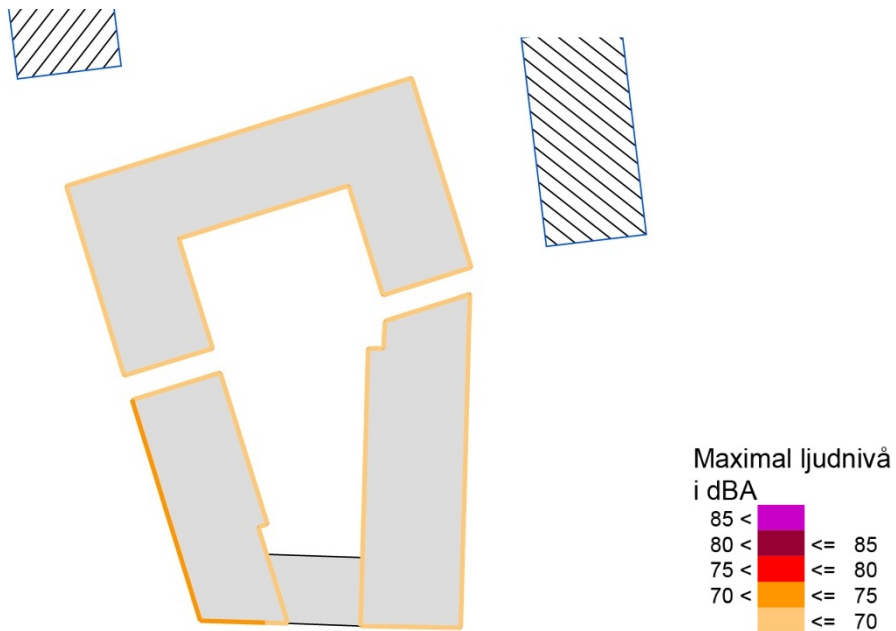
En trafikbullerutredning har tagits fram för det aktuella planområdet där det framgår att mer än hälften av kvarteret klarar riksdagens riktvärde om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. (ÅF, 2014-06-19). För fasader mot Roslagsgatan samt mot kajen blir högsta beräknade ekvivalent ljudnivå upp mot 60 dBA. För större delen av kvarteret blir maximal ljudnivå upp mot 70 dBA. För del av fasad mot Roslagsgatan blir högsta beräknade maximal ljudnivå upp mot 75 dBA. Även med den, i skelettplanen, föreskrivna öppna passagen genom kvarteret och en lägre byggnadsdel i söder kan uteplats anordnas på gården med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.



Bullerdiagram som visar ekvivalent ljudnivå vid fasad för plan 1-4 (ÅF).



Bullerdiagram som visar ekvivalent ljudnivå vid fasad för plan 5 (ÅF).



Bullerdiagram som visar maximal ljudnivå vid fasad för plan 1-4 (ÅF).



FARLIGT GODS

Hamnplan och Roslagsgatan utgör sekundär väg för farligt gods för hamnens behov. Ingen regelbunden trafik med farligt gods trafikerar området. Efter-som trafiken kommer att ledas om via Västra Vägen som öppnat i juni 2014 och hamnverksamheten kommer att förändras när utbyggnad av hamnen startar, så förutsätts att klassningen sekundär väg för farligt gods tas bort. En ansökan om detta pågår parallellt med planarbetet. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande angivit att man avser att ta bort rekommendationerna för gällande vägar och att kommunen inte behöver ta hänsyn till transporter med farligt gods för denna detaljplan.

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 medelvattentytan låg på 20 cm i hela länet.

I beräkningarna har även risk för höga flöden i Norrtäljeån och om sådana skulle sammanfalla med hög havsnivå beaktats. Utifrån detta kan konstateras att flödet i Norrtäljeån i sådant fall inte kan ta sig ut i hamnkanalen utan kommer att ta andra vägar som eventuellt kan nå planområdet. Vattennivån i havet styr vattennivån en bit upp i Norrtäljeån. Risk finns att dämningseffekterna i Norrtäljeån ökar ju högre havsnivån är. Genom en genomtänkt höjdsättning kan risk för översvämning i området minimeras. Viktiga entréer och garagedofarter bör ej placeras på en nivå under +2,5 (RH00).



PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSEOMRÅDE

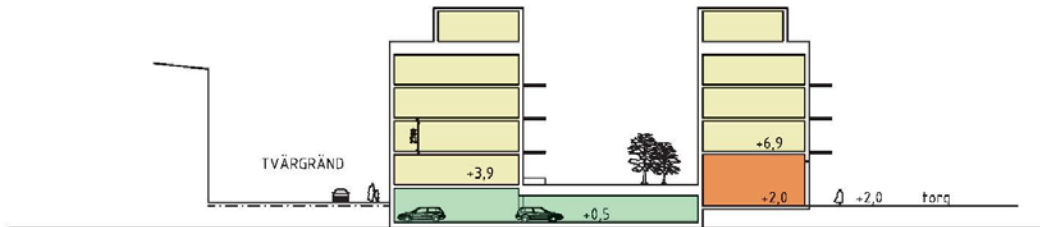
Kvarteret i föreliggande detaljplan är det första kvarteret i utbyggnaden av Norrtälje hamn. Läget invid nya torget, bron och kajstråket som möjliggörs i skelettplanen, samt närheten till stadskärnan och pumpstationen anger förutsättningarna för det nya kvarteret.

Planförslaget möjliggör uppförandet av flerbostadshus (B) inom planområdet med sammanlagt cirka 60 bostäder. Ambitionen är att verksamheter i bottenvåningar mot kajen, med lokaler för handel och service i olika former, ska bidra till folkliv utmed kajstråket. Därför möjliggörs även centrumändamål (BC₁) i bottenvåningen mot torget och kajen.

Bebyggelsen ska utformas som ett stadskvarter där byggnaderna placeras längs gata och torg så att kvartersgränsen blir tydlig och det offentliga rummet skiljs från den privata gården. Kvarteret har en avsmalnande form och planen ställer, i enlighet med skelettplanen, krav på ett släpp genom kvarteret i öst-västlig riktning. En passage ska där finnas till en minsta bredd av 3,0 meter och minsta höjd av 5,0 meter från gatan, men behöver inte vara överbyggd. Syftet är att möjliggöra en finmaskighet i gatunätet och skapa sikt mellan Roslagsgatan och hamnområdet österut vilket kan förbättra orienterbarheten.



Illustrationsplan över en möjlig utbyggnad av kvarteret (White arkitekter).



Sektion sedd från norr över möjlig utbyggnad av kvarteret, orange färg anger möjliga verksamhetslokaler (White arkitekter).

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse i högst fem och lägst ett våningsplan, I-V. Mot allmän plats och mot förgårdsmark ska femte våningen vara indragen minst 1,2 meter från underliggande vånings fasadliv. Undantag får göras för 40 % av kvarterets totala fasadlängd som får ligga i liv med underliggande vånings fasadliv.



Vy sedd från sydväst på håll över möjlig utbyggnad av kvarteret (White arkitekter).

Genom den föreslagna skalan markeras att kvarteret utgör hamnområdets gräns mot den övriga staden och mot vattnet. Då den femte våningen är indragen relaterar man samtidigt till övrig tillkommande bebyggelse i området, där en generell skala på tre till fyra våningar samt en takvåning, ska eftersträvas. Taklistens läge är avgörande för byggnadernas skala. Denna bör därför vara framträdande och skiljer takvåningen från de nedre våningarna. Takvåningen kan ges en avvikande gestaltning för att ytterligare förstärka skaleffekten.



Vy sedd från väster över möjlig utbyggnad av kvarteret (White arkitekter).



Vy sedd från sydväst på nära håll över möjlig utbyggnad av kvarteret (White arkitekter).

Byggnader ska placeras i plangräns, där inget annat anges. Detta motsvarar kvartersgräns mot gata. Mot norr ska byggnader placeras i gräns mot prickmark. Planen anger för prickmarken att byggnad inte får uppföras med undantag för trappor. Detta för att möjliggöra en 1,3 meter bred förgårdsmark som kan inrymma entréer och trappor till enskilda bostäder. Denna zon möjliggör en intim och småskalig bostadsmiljö mot parkeringstorget i norr.



Undantag från kravet på byggnads placering i plangräns får göras för nischer som rymmer entrédörrar.

Med hänsyn till trafiksäkerheten får entrédörrar inte inkräkta på allmän gång- och cykelbana. Detta kan lösas med inåtgående dörrar. Där det inte är möjligt kan utåtgående dörrar läggas i en nisch. Det ska finnas en fri höjd under utkragande byggnadsdel på minst 3,2 meter över gångbana, 3,2 meter över cykelbana och 4,6 meter över körbana. Detta med hänsyn till trafik-säkerhet och skötsel.

Balkonger är en viktig del av karaktären i lägen mot de större stadsrummen som t ex kaj och torg. På fasad mot gata i öster, nord och nordväst får balkonger och burspråk kraga ut maximalt 0,7 meter över allmän platsmark (v_1). Detta för att skapa en stadsmässighet i gaturummet genom en ordnad fasad utan alltför utstickande byggnadsdelar. På fasader mot torg och kaj får balkonger kraga ut maximalt 2,0 meter över allmän platsmark (v_2). Utkragande balkonger får inte finnas på femte våningen för att inte motverka syftet med bestämmelsen om krav på att femtevåningen ska vara indragen. Av samma anledning anger planen, i bestämmelsen som reglerar att femte våning ska vara indragen, att eventuell inglasning av terrass är inkluderad i beräkning av hur mycket som får liva med fasad och hur mycket fasad som ska vara indragen. För att motverka att balkongerna dominerar fasaduttrycket ställer planen krav på hur eventuell inglasning får ske. Planen föreskriver därför att inglasning av balkong ska utföras på ett enhetligt sätt med profillösa glas. De ska även vara öppningsbara och underordnas byggnadens och balkongens ursprungliga gestaltning. För att underlätta att inglasning kan ske diskret anger planen att inglasning av balkong får ske där det finns befintligt tak över balkong eller där det finns en överliggande balkong.

Mot torg och kaj ska bottenvåning utformas med en fri takhöjd på 2,7 meter för att möjliggöra lokaler för centrumändamål.

Då bostädernas parkeringsbehov ska tillgodoses inom kvarteret kommer ett garageplan att behöva byggas under bottenvåningen och gården. Detta i kombination med att bostädernas bottenvåningar bör vara upphöjda från gatan förväntas leda till att gården blir upphöjd i förhållande till gatunivån. Maximal höjd över nollplanet för gården regleras till +3,9 meter. Gården ansluter till gata genom, i planen, säkerställda öppningar mot öster och väster.

I norra delen av gården tillåts en envåningsbyggnad för att möjliggöra en gemensam lokal för de boende.



Elevation över Norrtälje hamn med omgivande bebyggelse. Kvarteret i föreliggande detaljplan är illustrerat till vänster om det vänstra höga huset. (Illustration Spacescape).

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIK

Planområdet omfattar ingen allmän gatumark men kan angöras via omgivande lokalgator i norr och öster som föreslås i den skelettplan som tagits fram för hela hamnområdet.

Planen säkerställer ett stråk genom kvarteret i öst-västlig riktning genom att ställa krav på att det ska finnas öppningar i fasaden från gata/torg till innergård. Öppningarna ska utföras till en minsta bredd av 3,0 meter och minsta höjd av 5,0 meter. Syftet är att skapa sikt mellan Roslagsgatan och hamnområdet österut vilket kan förbättra orienterbarheten. Stråket genom kvarteret ska vara tillgängligt för allmänheten och detta möjliggörs med bestämmelse x.

Planen reglerar var körbar utfart inte får anordnas med hänsyn till trafiksäkerhet. Körbar utfart får inte anordnas utmed den södra plangränsen, utmed delar av den östra och västra plangränsen samt utmed de två norra hörnen av kvarteret.

PARKERING

För kvarteret ska 0,8 bilplats per lägenhet kunna ordnas inom kvartersmark (enligt ramavtal, se Avtalsfrågor). Detta bedöms kunna uppnås inom kvarteret genom parkeringsplatser i nedgrävt garage.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

För att uppnå riksdagens riktvärde om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla fasader inom planområdet krävs höga bullerskydd mot angränsande gator och/eller kraftig begränsning av trafikmängden. Detta bedöms inte realistiskt och då det i centrala stadsmiljöer som Norrtälje stad är svårt att uppnå godkända bullernivåer utomhus vid fasad från vägtrafikbuller accepteras i vissa fall avsteg från de nationella riktlinjerna. Bedömningen av bullersituationen inom planområdet utgår därför ifrån Länsstyrelsen i Stock-



holms läns kvalitetsmål för ”Trafikbuller i bostadsplanering”, rapport 2007:27. Från riktvärden och kvalitetsmål får avsteg enligt följande göras:

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 ljudnivån 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 inom planområdet eftersom området ligger i ett centralt, kollektivtrafiknära läge och det är tät bebyggelse med en ordnad kvartersstruktur (och därmed möjlighet till ljuddämpade innergårdar) som avses tillkomma.

I enlighet med avstegsfall B reglerar planen 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).

Med lämplig planlösning vid de mest bullerutsatta fasaderna kan minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet förläggas mot ljuddämpad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Beroende på planlösning kan lokala bullerskyddsåtgärder i form av delvis inglasade balkonger alternativt tätt räcke samt absorbent i balkongtak krävas.

Uteplatser med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på balkonger alternativt på gården.

Länsstyrelsen anger i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens uppfattning att avstegsfall kan motiveras i detta centralt belägna område och kollektivtrafiknära läge.



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. Bygg- och miljönämnden ska fatta beslut om saneringsnivåer innan saneringsarbetena får påbörjas.

Med hänsyn till föroreningar i området reglerar planen att startbesked inte får ges förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet.

Ansvar för erforderlig marksanering regleras i tecknat ramavtal med berörda exploatörer.

MARKSTABILITET

Enligt den geotekniska utredning kommunen låtit ta fram rekommenderas grundförstärkning för byggnader ske med pålning slagna till fast botten. 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.

Schaktning och grundläggning kommer att behöva utföras under grund- och markvattennivån, vilket sannolikt innebär att detta kommer att utföras inom spont. Arbetena kräver länshållning.

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



gathöjden utanför planområdet kommer vissa entréer ligga på nivåer under +2,5 (RH00). Alla trapphus bör dock att 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.

Planen reglerar att lägsta färdiga golvnivå för bostäder ska vara minst 2,5 meter över nollplanet (RH00) och för lokaler minst 2,0 meter över nollplanet (RH00). För att ta upp eventuella nivåskillnader, i entréer, mellan gatunivå och färdigt golvnivå får ramper och trappor anordnas på kvarterersmark invändigt i byggnaden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för 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. Befintliga vatten- och avloppsledningar kommer i huvudsak att ersättas med helt nya ledningar. Planområdet kan anslutas till de vatten- och avloppsledningar som anläggs i omgivande föreslagna gator. Brandpost föreslås placeras i sydvästra delen av planområdet.

DAGVATTEN

Planområdet, som omfattar cirka 2400 kvm, ingår i ett 56 ha stort delavrinningsområde till Norrtäljeviken. Hela avrinningsområdet är idag planlagt. Nuvarande dagvattenavledning från avrinningsområdet sker via allmänna ledningar utan rening till Norrtäljeviken. Recipienten har problem med övergödning (se även rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*). Beräkningar tyder på att befintliga ledningar har dålig kapacitet och är i dålig kondition.

Takvatten avleds via stuprör och fördröjs med övrigt dagvatten i så stor utsträckning som möjligt i porösa material på gårdsbjälklaget innan det släpps till det allmänna ledningsnätet för dagvatten. Takvatten kan även lagras och användas för bevattning av gårdsväxter. Asfalterade gångstråk undviks till förmån för grusade gångar. Överskottsvatten från tak tillåts infiltrera i gräsmattor och växtytor för ytterligare rening. Även gröna tak på eventuella komplementbyggnader kan användas för att fördröja vattenflödena och öka den biologiska mångfalden. För att minska föroreningarna i



dagvattnet som lämnar gården reglerar planen att obehandlad koppar och zink inte får användas som utvändigt byggmaterial. Överskottsvatten från stuprör tillåts avledas från husen och vidare till det kommunala dagvatten-nätet som avses byggas om enligt skelettplanens intentioner.

Enligt den VA-utredning som tagits fram i samband med skelettplanen, kommer dagvatten från den västra delen av hamnområdet, där det aktuella planområdet ingår, att ledas till befintlig dagvattenledning utefter Kajgatans västra del och vidare släppas ut intill bron i Norrtäljeviken. Troligtvis kommer även detta dagvatten kunna ledas, via ledningar under nya bryggdäck, till den marina dagvattendamm som finns planerad i skelettplanen. Dagvattnet kommer då kunna fördröjas och delvis renas innan det släpps till Norrtäljeviken.

EL OCH UPPVÄRMNING

Avsikten är att den nya bebyggelsen ska kopplas på det befintliga elnätet och erbjudas anslutning till fjärrvärme. Befintliga transformatorstationer samt transformatorstationer som säkerställs i skelettplanen avses försörja det aktuella planområdet.

En fjärrvärmeledning finns nordost om planområdet och elledningar finns inom planområdet.

TELEFONI OCH BREDBAND

En teleledning sträcker sig i nord-sydlig riktning genom planområdet. Teleledningar finns även i södra delen av planområdet.

Möjlighet att ansluta ny bebyggelse till telefoni och bredband finns då utrymme för ledningar möjliggörs i omgivande gatumark, genom skelettplanen.

AVFALL

Skelettplanen möjliggör för olika lösningar för avfallshanteringen i området. Avfallshantering kan ske genom sophämtning med lastbil eller genom alternativ lösning. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser. Utrymme för miljörum ska finnas inom planområdet. Avstånd mellan miljörum och angöring ska inte överstiga 10 meter. Soprum ska gå att nå inom högst 50 meter från entréer. Områden för återvinningsstationer säkerställs i nära anslutning till planområdet genom skelettplanen.



ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

| | |
|------------|--------------------|
| SAMRÅD | 1:a kvartalet 2014 |
| GRANSKNING | 4:e kvartalet 2014 |
| ANTAGANDE | 3:a kvartalet 2015 |

Innan detaljplanen antas ska följande förutsättningar gälla:

- Klassningen av Hamnplan och Roslagsgatan som sekundär led för farligt gods är borttagen, alternativt riskanalys utförd
- Erforderlig förstärkning av kajen har skett
- Skelettplanen har vunnit laga kraft
- Tecknat mark- och exploateringsavtal (se avsnittet ”Avtalsfrågor” nedan)

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Planförslaget möjliggör endast kvartersmark och omfattas därmed inte av huvudmannaskap. I skelettplanen som reglerar den allmänna platsmarken säkerställs kommunalt huvudmannaskap.

STRANDSKYDD

Strandskyddet kommer att upphävas för aktuellt planområde i samband med planens antagande. Plankartan anger område för upphävande av strandskydd.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten. Ett upphävande av strandskyddet inom ett område med detaljplan förutsätter att det föreligger särskilda skäl.

Kommunstyrelsekontoret bedömer enligt vad som utvecklas nedan att ett upphävande av strandskyddet inom området inte motverkar strandskyddets syften, planen väger tyngre än strandskyddsintresset och det finns särskilda skäl för ett sådant beslut.



Området som upphävandet avser har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 c § punkt 1).

Planområdet är redan ianspråktaget och tidigare planlagt. Planområdet omfattas inte av strandskydd i gällande plan. Förutvarande verksamheter och byggnader har sedan lång tid tillbaka tagit de aktuella markytorna i anspråk. Marken utgörs av redan bebyggd industrimark. Det djur- och växtliv som finns på land och i vatten kring befintlig kaj är begränsat och bedöms inte i någon nämnvärd mening komma att påverkas av ett genomförande av planen.

Intresset att ta det aktuella planområdet i anspråk för bostads- och centrumändamål anses väga tyngre än strandskyddsintresset. Planområdet är betydelsefullt för utvecklingen av Norrtälje stad då det finns en ökad efterfrågan på bostäder i Norrtälje och i regionen. Norrtälje stad ska öka nyproduktionen av bostäder i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Bostadsförsörjningen i regionen innebär i detta fall ett angeläget allmänt intresse.

De föreslagna åtgärderna åsidosätter inte eller försämrar livsvillkoren för det djur- och växtliv som redan finns i Norrtäljeviken.

Strandskyddet är upphävt för omkringliggande mark i samband med att skelettplanen vann laga kraft.

Bestämmelse om upphävande av strandskydd och inom vilket område där strandskyddet upphävs redovisas på plankartan.

ANSVARSFÖRDELNING

Ansvarsfördelningen vid genomförande av exploateringen regleras i ramavtal med byggherren, se vidare avtalsfrågor under avsnittet Fastighetsrättsliga frågor nedan.

Aktuella frågor är:

- Flyttning av VA-ledningar (ansvar: kommunen)
- Evakuering och rivning av byggnader (ansvar: byggherren)
- Geoteknisk undersökning (ansvar: byggherren)
- Kompletterande markundersökning i mark under byggnad samt område väster om byggnaden med avseende på dioxiner (ansvar: byggherren)
- Erforderlig marksanering på kvartersmark (ansvar: byggherren).



- Erforderlig marksanering på allmän platsmark enligt skelettplanen (ansvar: kommunen)
- Erforderlig stabilisering av kajen innan denna detaljplan antas (ansvar: kommunen)
- Utförande av kanalisation till ovan tak i blivande byggnad för avluftning av angränsande pumpstation (ansvar: byggherren). Kommunen bekostar åtgärden enligt avtal.
- Iordningställande av angränsande allmän platsmark enligt skelettplanen (ansvar: kommunen)

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

De delar av kommunens fastigheter som ingår i planområdet är preliminärt markanvisade till Brännäset Förvaltning AB.

Byggherren och kommunen ansöker gemensamt om erforderlig fastighetsbildning gällande fastighetsreglering samt bildande av en fastighet avseende kvartersmarken. Ansökan sker efter det att mark- och exploateringsavtal har tecknats innebärande definitiv markanvisning av markområden som ingår i tecknat ramavtal (se avsnittet Avtalsfrågor nedan). I fastighetsregleringen ingår även allmän platsmark enligt skelettplanen som byggherren ska avstå från enligt tecknat ramavtal. I ansökan kan även ingå bildande av officialservitut avseende kanalisation av avluftning från angränsande pumpstation samt inrättande av officialservitut för allmän gångbana till förmån för kommun ägd fastighet inom detaljplanen anvisat x-område. I annat fall kan avtalsservitut för anvisat x-område bildas. För att avtalsservitut skall vara gällande mot tredjeman, erfordras att avtalsservitutet skrivs in i fastighetsregistret, vilket sker genom ansökan till Lantmäteriet Division Inskrivning.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Avsikten är att upphäva de fastighetsindelningsbestämmelser i gällande detaljplan enligt tidigare tomtindelningar 0188-C244, fastställd 1958-09-09.

AVTALSFRÅGOR

Ramavtal har tecknats med byggherren/markägaren med skelettplanen som underlag. Ramavtalet innefattar ”preliminär markanvisning”, ansvarsfördelning, mark- och grundförhållanden, exploateringskostnader, markregleringar, preliminär etappindelning och tidplan för genomförande av detaljplaner avseende specifika byggprojekt, huvudmannaskap, evakuering av verksamheter och rivning, projektorganisation för framtagande av detaljplan m.m.



Slutligt mark- och exploateringsavtal ska tecknas med exploatören innan antagande av detaljplan, varvid tidigare tecknat ramavtal kommer att ligga som utgångspunkt.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Planområdet ingår i en större utbyggnad som innebär ändrad markanvändning av hamnområdet som kommer att påverka bl.a. stadsbilden och kulturvärdena i området.

Det nya hamnområdet, som planområdet är en del i, utgörs av en struktur som innebär att den nya stadsdelen integreras i den befintliga staden med förlängning av befintliga stråk och upprätthåller därmed viktiga siktlinjer. Stadsomvandlingen av hamnen är ett tillskott till staden som helar staden kring hamnbassängen. Utvecklingen av hamnområdet möjliggör att det myller som präglat den historiska hamnmiljön kan återskapas året runt.

Planen ingår i en struktur av stadskvarter där husfasader ska placeras i gräns mot gata och torg, vilket samspelar med karaktärsdragen och den ursprungliga strukturen i Norrtäljes äldre stadskvarter.

Planens krav på öppningar genom kvarteret tillgängliggör visuella förbindelser som relaterar till den äldre stadsmiljöns gränder.

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse i minst ett och högst fem våningsplan. Genom den föreslagna skalan markeras att kvarteret utgör hamnområdets gräns övriga staden och mot vattnet. Då den femte våningen är indragen relaterar man samtidigt till övrig tillkommande bebyggelse i området, där en generell skala på tre till fyra våningar plus takvåning ska eftersträvas.

Utifrån ovanstående resonemang bedöms ett genomförande av planen inte påverka stadsbilden negativt och inte påtagligt skada kulturmiljövärden i området.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Föreslagen utbyggnad planeras i befintlig tätort på redan exploaterad mark, och därmed utgör riksintresset enligt 4 kap 1-2, 4 §§ MB inget hinder för planen.



Ett genomförande av planen berör inga naturvärden på platsen. Ett genomförande av planen möjliggör, beroende på hur gården utformas, för mer grönska i området.

Vattenfrågor

Ett genomförande av planen innebär ändrad markanvändning från industri till bostäder och centrumändamål. Då större delen av planområdet idag är hårdgjort kommer planförslaget med en medveten gestaltning av innergården bidra till en grön gård och därmed att den hårdgjorda ytan minskar. En grön gård med medvetna fördröjningslösningar kan bidra till ett minskat utflöde och en mer naturlig vattenbalans i området. Planerad markanvändning bedöms också bidra till lägre föroreningshalter och minskat läckage av farliga ämnen till dagvattnet och därmed en minskad belastning på recipienten, då området kommer att behöva efterbehandlas vad gäller markföroreningar.

Utbyggnaden av hamnen, som planområdet är en del av, som innebär en omvandlingen av befintligt hamn- och industriområde till en ny blandad stadsdel med ett större inslag av gröna ytor, kommer att bidra till minskade dimensionerande flöden vid 1-, 10- och 100-årsregn. I skelettplanen säkerställs ett område för en marin dagvattendamm som bedöms kunna rena dagvatten från 100% av hela delavrinningsområdet som omfattar 56 ha.

Kommunen verkar aktivt inom flera områden med att minska föroreningar till Norrtäljeviken. När nya planer tillkommer eller ersätter gamla ställs krav på förbättringar av hantering av dagvatten och avloppslösningar för att minska utsläpp av förorenat vatten till recipienten. Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp håller på att byggas ut för att ersätta enskilda avlopp på Rådmansö-landet. Lokalisering av nytt reningsverk är under utredning. Befintlig bebyggelse kring Norrtäljeviken är i huvudsakligen planlagd.

Planförslaget bedöms, tillsammans med övriga åtgärder som kommunen jobbar med för förbättrad vattenkvalitet i Norrtäljeviken, bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vattenkvaliteten kan uppfyllas.

TRAFIK OCH BULLER

Planen möjliggör ett tillskott på cirka 60 tillkommande lägenheter. Ett genomförande av planen bedöms därför endast innebära en marginell ökning av trafik som kommer att belasta omgivande gator. Trafikökningen bedöms inte påverka befintlig bebyggelse.

Planområdet är utsatt för buller. Ett genomförande av planen innebär att bullernivåerna i kvarteret delvis kommer överskrida Riksdagens



rekommenderade riktvärden. En godtagbar ljudmiljö bedöms dock kunna erhållas genom krav på utformningen av bebyggelsen som regleras i planen.

LUFTFÖRORENINGAR

Ett genomförande av denna plan, skelettplanen och övriga planer i området beräknas inte medföra att gränsvärden för inandningsbara partiklar, kväveoxid och bensen överskrids.

SOCIALA KONSEKVENSER

Ett genomförande av planen, med blandade funktioner, tydliga gränser mellan offentligt och privat samt siktkontakt genom kvarter, skapar förutsättningar för god orienterbarhet i området och att fler människor kommer att röra sig i området under olika delar av dygnet. Detta kan bidra till att ökad upplevd trygghet i området. Planområdets läge intill torg och kaj ger förutsättningar för uteservering, vilket kan bidra till att öka stadsrummets attraktivitet.

Planen ger möjlighet till att skapa en grön bostadsgård som ger goda lek- miljöer, i bullerskyddad miljö, för barn boende i kvarteret.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

De preliminära ekonomiska konsekvenserna för kommunen har redovisats i ärendet tillhörande tecknat ramavtal.

I övrigt gäller att kommunen flyttar VA-ledningar på markanvisad mark. Finansieringen sker delvis genom exploateringsbidrag från byggherren, intäkt för mark som kommunen preliminärt har markanvisat enligt ramavtalet samt anläggningsavgifter för VA.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Byggherren finansierar byggkostnaderna inklusive exploateringsbidrag och marksanering inom den egna tomten.

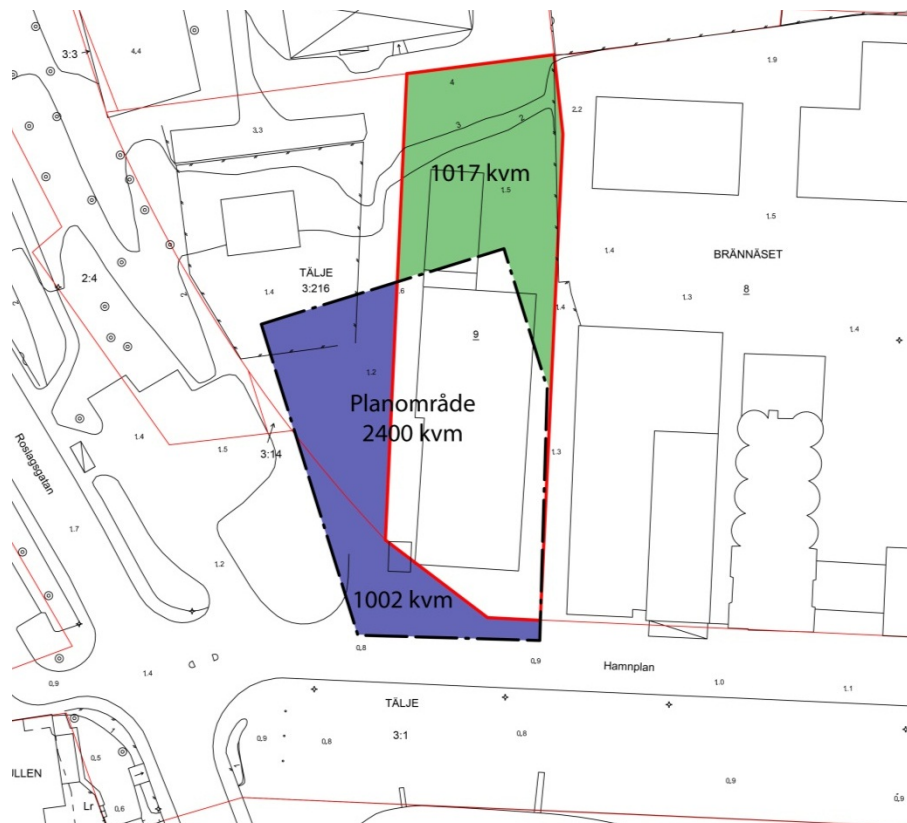
KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETSÄGARE

Kartan som illustrerar reglering av mark visas nedan.

Fastigheten Brännäset 9 markeras med röd tjock linje. Mark från fastigheten Brännäset 9 ska avstås till kommunen som allmän platsmark (grönmarkerad yta).



Mark ingående i fastigheterna Tälje 3:1 och 3:216 ägda av kommunen, ingående i blivande kvartersmark, är preliminärt markanvisad till byggherren enligt tecknat ramavtal (blåmarkerad yta). Inom del av berörd kommunägd mark finns befintliga VA-ledningar till pumpstation som behöver flyttas. Anvisat X-område innebär en begräsning av markanvändningen för fastighetsägaren.



Fastighetsindelning idag och efter reglering. Svart streckad linje markerar plangräns. Helt dragen röd tjock linje markerar fastigheten Brännäset 9. Övriga fastighetsgränser visas med röd tunn linje.



MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Planhandlingarna har upprättats av White arkitekter AB genom planarkitekter Lovisa Kihlberg, Christine Markvi och Ida Larsson samt miljöspecialist Åsa Keane, i samråd med Norrtälje kommun.

Medverkande tjänstemän från kommunen har varit Anna Dahlberg, Lars Härlin, Roger Gustavsson, Malin Olofsson, Per Nilsson, Senad Glamocak, Pernilla Logren, Robert Klingvall, Henrik Nyberg och Essi Bagheri.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Torkel Andersson
Planeringschef

Anna Dahlberg
Planarkitekt