



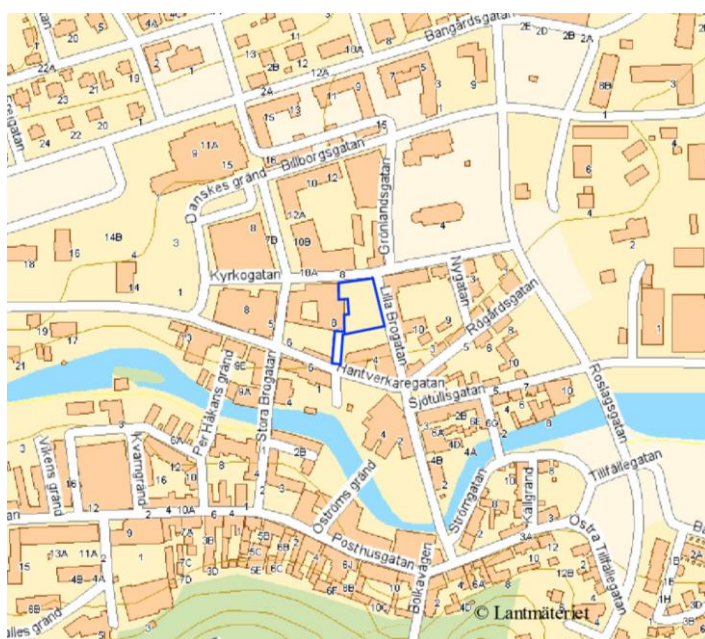
**NORRTÄLJE
KOMMUN**

**SAMRÅDSFÖRSLAG 2011-06-22
UTSTÄLLNINGSHANDLING 2011-11-09 , rev. 2012-03-15
ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för fastigheterna JÄRNLODET 13 och 16 i Norrtälje stad - enligt ÄPBL

Dnr 11-203.214

Ks 11-258



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Dagvattenutredning, SWECO Environment AB

Geoteknisk undersökning, SWECO Infrastructure AB

Arkeologisk förundersökning, Rapport 2011:25, Arkeologgruppen AB

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



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder samt handels- och kontorslokaler. Postens verksamhet har flyttat och detta innebär att det inte längre finns behov av lastkaj och hårdgjord yta på Järnlandet 16.

PLANDATA

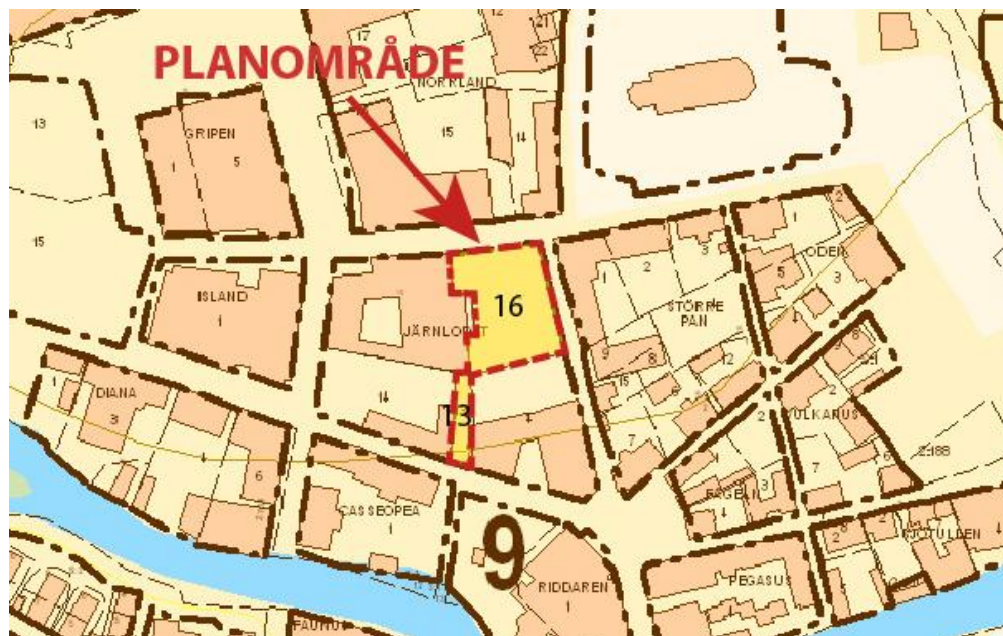
Läge och areal

Planområdet är beläget centralt i staden, vid Norrtälje kyrka. Området avgränsas i norr och öster av Kyrkogatan respektive Lilla brogatan och i väster och söder av befintliga kontors-, respektive bostadsbyggnader. Planområdet inbegriper även Smala gränd.

Planområdet omfattar totalt ca 0,13 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Järnlandet 16 ägs av Centrumfastigheter och Järnlandet 13 (Smala gränd) ägs av Norrtälje kommun.



Karta visandes fastighetsgränser. Planområdet inringat.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

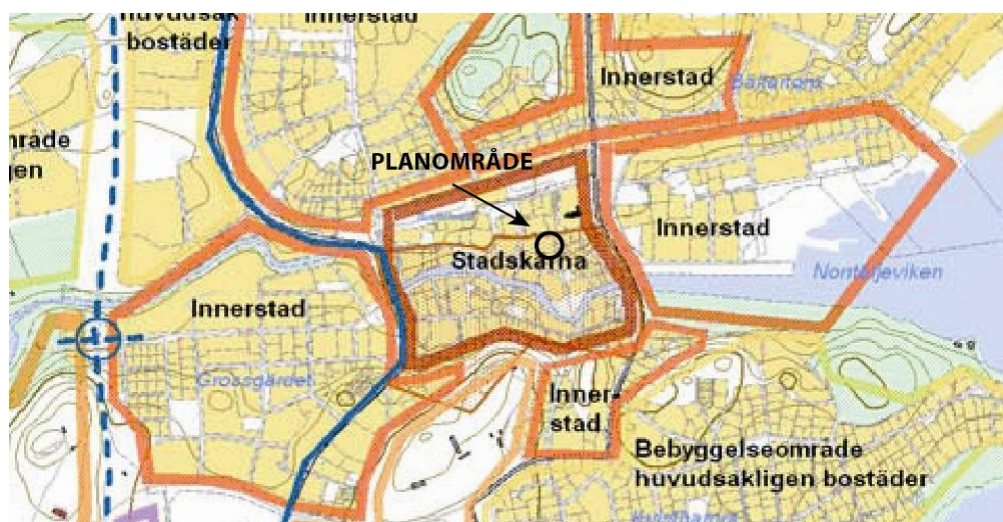
Den 2 april 2008 beslutades att ändring av detaljplan gällande ny vinkelställd tillbyggnad efter Kyrkogatan får upprättas.

Program för planområdet

Ett program har ej upprättats då aktuellt planförslag anses förenligt med Utvecklingsplan för Norrtälje stad.

Översiktsplan

För området gäller den fördjupade översiktsplanen "Norrtälje stad utvecklingsplan". I avsnittet Spelplan för stadens utveckling är staden indelad i områden, där aktuellt planområde ligger inom "Stadskärnan". Denna ska fortsatt innehålla en blandning av arbetsplatser, service, handel och bostäder samt vara attraktiv som besöksmål. Karaktären av småstad ska bevaras och staden som besöksmål med handel, caféer och restauranger i en stadsmiljö med gator, torg kan utvecklas och marknadsföras ytterligare. Det anges vidare att det finns förutsättningar för att komplettera stadskärnan med ny bebyggelse på lågt utnyttjade tomter. Det är angeläget att dessa tillkommande byggnader bidrar till stadskärnans karaktär vad avser gestaltning och innehåll.



Utdrag ur Utvecklingsplan för Norrtälje Stad där planområdet omfattas av "Stadskärna".



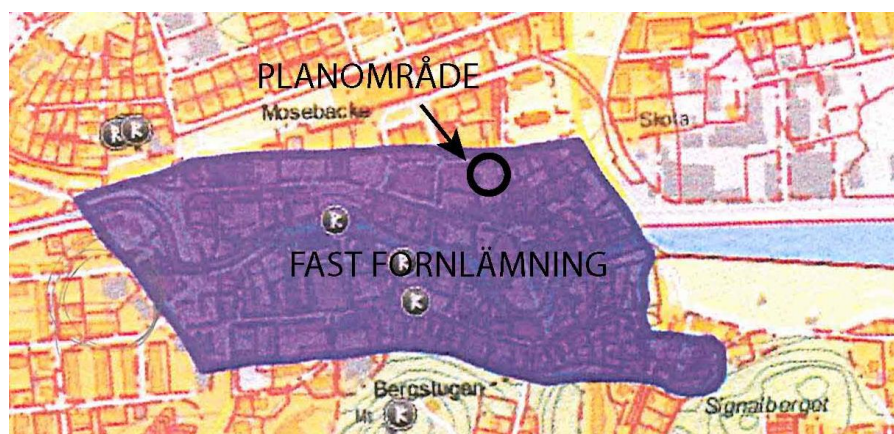
Bevarandeprogram för Norrtälje stadskärna

Den 3 mars 1981 fastställde kommunfullmäktige ett program för bevarande av Norrtälje stadskärna. För aktuellt område anges att bebyggelse ska anpassas i volym, material och färgsättning till stadskärnans prägel av småstad med trähus i max två och en halv våning och stenhus i max tre och en halv våning. Stadskärnans huvudsakliga byggnadsformer har rektangulär planform som bör eftersträvas. Gårdbebyggelsen ska underordna sig gathusen i skala.

Riksintresse

Norrtälje stadskärna är ett riksintresse för kulturmiljövården. Uttryck för riksintresset beskrivs enligt följande: 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, den småskaliga, mestadels slutna, träbebyggelsen. Offentliga byggnader som rådhuset, det tidigare kronohäktet, gamla brandstationen och Stadshotellet samt bebyggelse som hör samman med badorten och den på platsen från sekelskiftet utvecklade turistnäringen.

Att ett område är av riksintresse enligt 3 kap Miljöbalken innebär att det bedöms ha så höga kulturvärden att det är av vikt för hela landet. I planeringen ska därför dessa värden ges företräde framför motstående intressen, förutsatt att inte även dessa är av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd bara om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar natur- och kulturvärdena. En arkeologisk förundersökning har därför genomförts på berörd yta.

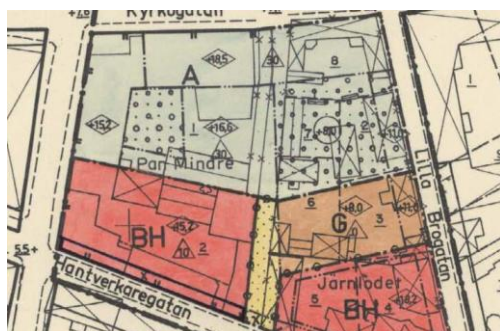


Riksantikvarieämbetets markering av Norrtälje stad som fast fornlämning.



Detaljplaner

För området gäller ”Stadsplan för kv. Järnlodet och kv. Pan mindre” som vann laga kraft den 29 oktober 1971. Aktuellt område är utlagt för allmänt ändamål respektive mark som inte får bebyggas, område för allmän gångtrafik och mark för byggnad under markplanet. Högsta byggnadshöjd mot Kyrkogatan är 18,5 meter över stadens nollplan och mot Lilla Brogatan 11,5 meter.



Fastigheten är utlagd för allmänt ändamål samt mark som inte får bebyggas i gällande stadsplan från 1971.

BEHOVSBEDÖMNING

Lagrum

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. 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. Nedan beskrivs detaljplanens förmodade miljöpåverkan vid dess genomförande.



Ställningstaganden gällande frågan om betydande miljöpåverkan

I stadens utvecklingsplan anges att det finns förutsättningar att komplettera stadskärnan med ny bebyggelse på lågt utnyttjade tomter och att den nya bebyggelsen ska bidra till stadskärnans karaktär avseende gestaltning och innehåll. Vidare anges som uttryck för riksintresset bland annat stadens planmönster samt dess småskaliga och slutna bebyggelse. Planförslaget bedöms leva upp mot dessa övergripande ställningstaganden genom att en lågt utnyttjad, centralt belägen tomt bebyggs och att planbestämmelser säkerställer en användning och utformning (avseende bla volym, material och färgsättning hämtat från bevarandeprogrammet) anpassad till stadens prägel av småstad.

Inga naturvärden bedöms skadas och gällande riktvärden för buller och miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas.

En arkeologisk förundersökning har genomförts och bedömningen är att inget av arkeologiskt eller antikvariskt intresse finns bevarat inom undersökningsområdet.

Mot bakgrund av ovanstående preliminära konsekvenser bedöms planförslagets genomförande inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Fastigheten Järnlodet 16 är idag en varuinlastningsgård för Posten som har kontor och postsortering i grannfastigheten (Järnlodet 15). När denna verksamhet nu försvinner finns ej längre behov av lastkajen och den hårdgjorda ytan. Fastigheten Järnlodet 13 (Smala gränd) utgörs av asfalterad infartsgata.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning inför nybyggnation av flerbostadshus är genomförd av Sweco Infrastructure AB 2011-10-13. Utredningen omfattar synpunkter och rekommendationer inför projekteringsskedet. Upptagna jordprov har analyserats av Sweco Geolab.

Marken består av fyllnadsmassor och skred har förekommit i området. Eftersom störda massor förekommer i området på grund av tidigare skred rekommenderas att grundläggning utförs med stödpålar. Inför ett sådant vibrationsalstrande arbete föreslås att en riskanalys upprättas.



Arkeologi

En arkeologisk förundersökning har genomförts på berörd yta. Kvarteret ligger inom gränsen för fornlämningen Norrtälje 42:1 som utgörs av stadslager och det fanns därför risk att nybyggnationen skulle komma att beröra äldre kulturlager och bebyggelse lämningar.

Inom undersökningsområdet togs sex stycken schakt och ytor upp om sammanlagt 100m². Samtliga schakt har visat en likartad stratigrafi. Under asfalten fanns det ett 0,2 meter tjockt bärlager med grus. Under detta fanns ett 0,7 meter påfört lager med grus, sand och småsten. Under detta fanns den orörda leran. I två av schakten fanns tunna rester efter ett bortschaktat kulturlager, tjockleken på dessa uppgick till någon centimeter men visar att det tidigare funnits kulturlager på platsen. Inga fynd gjordes. Arkeologgruppens bedömning är att inget av arkeologiskt eller antikvariskt intresse finns bevarat inom undersökningsområdet.

Strandskydd

Delar av området innefattas av strandskydd. En ansökan om upphävande av strandskyddet har bifogats detaljplanen under utställningsförfarandet och tillstyrkts av Länsstyrelsen.



Området sett från korsningen i nordost, längs Lilla Brogatan från söder och längs Kyrkogatan från väster.

Befintlig bebyggelse och stadsbild

Kvarteret Järnlodet är ett stadskvarter med byggnader längs de omslutande gatorna och innergårdar för respektive fastighet. Strukturen kring området är,



bortsett från att Smala gränd som ej längre är genomgående, samma som från Lantmäteriets ägomätning från år 1709 och finns även med i ännu äldre kartor. Åldersspridningen på bebyggelsen i områdets närmaste omgivning är stor, med en övervikt på byggnader uppförda i tre våningar från efterkrigstiden och framåt. På områdets östra och norra sida finns äldre bebyggelse bevarad.



Planområdet följer samma kvartersstruktur som Lantmäteriets ägomätning från år 1709.

Ny bebyggelse

Gaturummen definieras med hus på båda sidor och med en sammanhållen men livgivande variation i utformning. Den nya bostadsbyggnaden placeras i gatuliv och utformas med tre lägenhetstrapphus med ingång från gatan. Alla lägenheter får balkonger mot den skyddade och solbelysta gården.

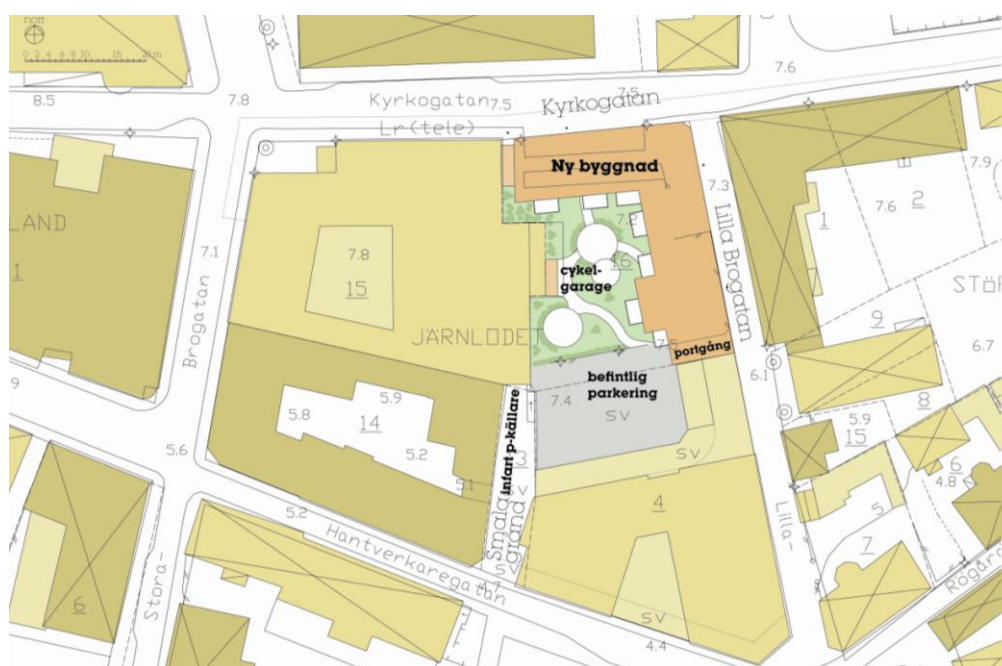


Fasad från Kyrkogatan respektive Lilla Brogatan, Aros Arkitekter 2011-10-31



Bottenvåningen är gemensam för hela byggnaden och skapar en förhöjd sockel som förhindrar direkt insyn i lägenheterna från gatan. Fasadhöjden markeras genom horisontell indelning, som en anpassning till gaturummet och omgivande byggnaders höjder. I enlighet med Norrtälje stads utvecklingsplan, som anger att en blandning av arbetsplatser, service, handel och bostäder ska eftersträvas, tillåts även handel och kontor.

Bostadsvåningarna utformas som olika hus för respektive trapphus. Detta visas i gatufasaden genom byggnadshöjd, fönstersättning samt kulör- och ytskiktsval. Denna uppdelning ger en skala och rytm som anpassar sig till omgivande hus längs gatorna. Byggnaden längs den bredare Kyrkogatan tillåts uppföras i fyra våningar likaså längs den smalare Lilla Brogatan. Byggnadernas utbredning på marken begränsas för att uppnå tillfredsställande ljusförhållanden för tillkommande, så väl som befintlig bebyggelse. Antalet lägenheter kan bli totalt ca 26 stycken. Fasaderna föreslås få en ljus färgsättning och utföras i träpanel eller putsfasad. Takmaterialet blir falsad plåt eller lertegel.



Situationsplan, Aros Arkitekter 2011-04-19



Lek och rekreation

Byggnaden skapar en inramad, skyddad innergård som vetter mot sydväst. Yta för lek, rekreation och trädgårdsanläggning finns möjlig på gården. Inom 500 meter nås flertalet av stadens centrala park- och grönområden.

Parkering

Parkering ordnas i ett parkeringsgarage som byggs under innergården och som nås via det befintliga parkeringsgaraget under Järnlotet 15. Infart sker från Smala Gränd i söder och tack vare gatuhöjderna kring kvarteret bedöms in- och utfarten kunna utföras utan ramper. Angöringen säkerställs genom bildande av en gemensamhetsanläggning på Smala gränd.

För Järnlotet 16 som når sitt parkeringsgarage via Järnlotet 15 bör ett servitut upprättas.

Parkering ska lösas inom fastighet efter parkeringstalet 0,8 för boende och 0,1 för besökande. Bilplatser för rörelsehindrade placeras i garage och nås via invändig hiss. Totalt beräknas drygt 28 parkeringsplatser finnas till förfogande, 23 stycken i garaget och 5 stycken på gården. Rundkörning för flyttlass kan ordnas på innergården.

Parkeringsplatserna på fastigheten Järnlotet 4, som innehas med servitut av Järnlotet 15, kräver angöring via Lilla Brogatan och Järnlotet 16. En portgång genom den nya byggnaden från Lilla Brogatan gör innergården tillgänglig i gatunivå och möjliggör in- och utfart från den befintliga parkeringen på fastigheten Järnlotet 4, som ligger i nivå med den nya innergården. Detta har säkerställts i plankartan genom ett y-område dvs att marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

Kollektivtrafik

Området har mycket goda kollektivtrafikförbindelser och dess läge i centrala staden och ca 300 meter från Norrtälje busstation.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerkartläggning för Norrtälje stad har tagits fram av Tyréns 2011-04-06. Kartläggningen bekräftar att nivåerna kring aktuell fastighet är låga >40dB(A) vid Kyrkogatan och >45 dB(A) i hörnet Kyrkogatan-Lilla Brogatan. De framtagna värdena ligger med marginal under riksdagens rekommenderade riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse som är 55



dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad). Värdena visar att det inte finns någon bullerproblematik idag.

Luftföroreningar

Alla gränsvärden för inandningsbara partiklar, kväveoxid och bensen underskrids.

Risker

Eftersom avståndet till befintlig byggnad på andra sidan av Lilla brogatan är mindre än 8 meter kommer fasaden att behöva brandklassas. Detta kommer att innebära att brandtekniska åtgärder krävs. Detta kommer att studeras mer i detalj i projekteringsskedet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ligger i direkt anslutning till planområdets norra och östra gräns, i Kyrkogatan och Lilla Brogatan. Avsikten är att den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala nätet.

Dagvatten och föroreningar

Dagvatten inom tomtmark ska omhändertas lokalt. En dagvatten utredning har tagits fram av SWECO Environment AB 2011-11-04. Utredningen visar att den planerade nybyggnationen genererar 11 l/s efter exploatering under ett tvåårs regn. Detta är en minskning om 8 l/s i jämförelse med beräknade värden före exploatering. Då det inte finns några kända kapacitetsproblem krävs det inga särskilda fördröjningsvärden.

Föroreningshalten är beräknad i dagvattnet i förbindelsepunkten från område per förening. Beräkningen visar att halterna för samtliga ämnen utom kväve är högre innan en exploatering genomförs. Då halterna minskar, minskar även belastningen på Norrtäljeån, detta gäller dock inte för kväve. Orsaken till att halten kväve ökar är att delar av den tidigare parkeringen görs om till grönyta.

Genom att infiltrera och fördröja dagvattnet lokalt minskar belastningen på den kommunala VA-ledningen, föroreningsbelastningen minskar också för recipienten. Fördröjning av dagvatten kan ske på olika sätt t ex genom vegetationstäckt tak på mindre byggnader/cykelförråd och nedsänkta grönytor med brunnar. Stuprörskastare från tak kan ledas via grönytor till brunnar och vidare transport.



För planområdet föreslås att småskaliga dagvattenlösningar som fördröjer, renar och infiltrerar dagvatten från området genomförs innan anslutning till det kommunala dagvattennätet.

El och värme samt nätverk

Avsikten är att den nya bebyggelsen ska kopplas på det kommunala elnätet och värmas upp med fjärrvärme. Fjärrvärmeledning ligger i fastigheten Järnlodet 16:s sydvästra hörn. Här ligger även en fiberledning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid på 15 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft. Frågor som berör genomförandet redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har efter planansökan från Centrumfastigheter upprättats av Aros Arkitekter genom planarkitekt Linda Sjögren och landskapsarkitekt LAR/MSA Kristina Nitsch på uppdrag av Norrtälje kommun. Medverkande tjänstemän från kommunen har varit Assienah Mooki Morosini, Eva Källander, Robert Klingvall, Peter Hoogeveen, Tore Strömberg och Malin Olofsson.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Assienah Mooki Morosini
Planarkitekt

Kristina Nitsch
Landskapsarkitekt LAR/MSA
Aros Arkitekter AB