



Beslutet att anta denna plan har fått laga kraft 2020-05-23
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för kvarteret Åkeriet, fastigheten Brännäset 15 och del av fastigheterna Tälje 3:1 och 3:16, i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2020-03-19

Ks 17-761



© Lantmäteriet



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

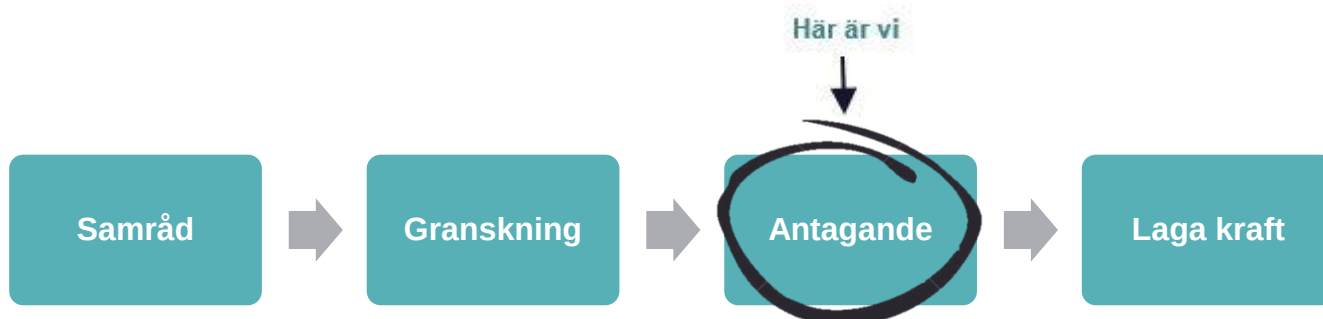
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Behovsbedömning

UTREDNINGAR

- Norrtälje hamn, Konsekvensbeskrivning, WSP, 130208
- Översiktligt Projekterings PM Geoteknik, Bjerking, 131220
- Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking, rev. 131220
- Sammanfattande PM miljöteknisk markundersökning, Bjerking, rev. 140110
- Beslutsunderlag sopsug, Sweco, 140627
- Norrtälje Hamn Kulturhistorisk dokumentation, 2014:23
- PM Markvatten 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, 150603
- PM kompletterande miljötekniska undersökningar, Ramböll, 160705
- Parkeringsstrategi för Norrtälje stad, 161219
- Design och funktionsmanual version 1.0, 170410
- Hållbarhetsprogram för stadsutvecklingsprojekt Norrtälje hamn, 171127
- PM Dagvattenutredning, ZOEN/Källö VVS konsult, 171130
- Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik, 171206
- Utbyggnadsstrategi för Norrtälje hamn, rev. 180530
- Grönytefaktor version 2.0, 180620
- Dagvattenhantering i Norrtälje Hamn, COWI, 190328
- Gestaltningsskisser, kv. 16, Norrtälje hamn, 191216

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Planhandlingarna har upprättats av PG Carlsson Arkitekt AB med underlag från E/S-A Arkitekter AB på uppdrag av Riksbyggen ekonomisk förening. Från kommunen har en projektgrupp med Elisabeth Frostklinga och Johan Spåre som projektledare deltagit i arbetet.



Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	6
LÄGE OCH AREAL.....	6
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
ÖVERSIKTSPLAN	7
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN.....	7
STRUKTURPLAN	7
UTBYGGNADSSTRATEGIN	7
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	8
BEHOVSBEDÖMNING	10
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	11
STÄLLNINGSTAGANDE	11
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	11
NATUR.....	12
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	19
FRIYTOR.....	22
VATTENOMRÅDEN	25
GATOR OCH TRAFIK.....	25
HÄLSA OCH SÄKERHET	26
TEKNISK FÖRSÖRJNING	32
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	42
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	42
MILJÖKONSEKVENSER	42
SOCIALA KONSEKVENSER.....	43
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	43
AVTALSFRÅGOR	44
EKONOMISKA KONSEKVENSER	44



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 och centrumverksamheter som del av den fortsatta utvecklingen av Norrtälje hamn.



Ortofoto med aktuellt planområde markerat.

Bebyggelsen i form av flerbostadshus, med cirka 155 lägenheter, i 5-7 våningar ska förläggas i gatuliv och omsluta en innergård. Ett stads kvarter bildas. I bottenvåningen tillåts centrumverksamheter, d.v.s. sådana verksamheter som bör ligga centralt och vara lätta att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.

Planområdet omsluts av *Detaljplanen för del av fastigheten Tälje 3:1 med flera, Norrtälje hamn - skelettplan*, laga kraft 2015-01-13. Skelettplanen hanterar huvuddelen av den allmänna platsmarken inom området såsom gatu- och parkmark samt vattenområden.



PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Hamnområdet, som planområdet ingår i, är centralt beläget i direkt anslutning till stadskärnan i väster och till Norrtäljeviken i söder. 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.

Planområdet omfattar cirka 3 550 kvm. Det gränsar i väster mot detaljplan för kvarter 2 Brännäset, i söder mot kvarter 5 Spannmålet och i norr mot kvarter 17. Åt väster följer även den naturliga förbindelsen in mot Norrtälje centrum. Öster om planområdet ligger ytterligare delområden som i senare skeden ska utredas för ytterligare bostäder och centrumverksamheter. Söder om planområdet ligger hamnen och kajen samt på andra sidan vattnet, Societetsparken.



Kvartersstruktur med nummer och kvartersnamn. Bild: Sydväst arkitektur och landskap.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av delar av kommunens fastigheter Tälje 3:1 och Tälje 3:16 samt Brännäset 15.



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

Det 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 den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad.

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 silobyggnaderna, där högre friliggande punkthus tillåts. Kajen utvecklas till ett nytt attraktivt promenadstråk genom en förändring i skala och gestaltning. Hela stadsdelen förändrar karaktär med nya inslag av grönska för lek och utevistelse.

UTBYGGNADSSTRATEGIN

Utbyggnadsstrategi för Norrtälje hamn antogs i juni 2016 och den reviderade versionen 2.0 antogs maj 2018. Denna utgör ett styrdokument som beskriver utbyggnaden av Norrtälje hamn och bygger vidare på strukturplanen. I strategin beskrivs hur utbyggnaden ska ske, vilka kvaliteter som ska uppnås och vilka mål och principer som ska gälla. Utbyggnadsstrategin är en strategi för hållbar stadsbyggnad som syftar till att förverkliga projektets vision att skapa en "levande stadsdel för barn, bad och båtar".



Strategin ska användas som en vägledning och ett stöd i planering och genomförande av stadsbyggnadsprojekt i hamnområdet samt ge kvalitetssäkring i denna. Den ska vara ett levande dokument med aktualitet och kan anpassas till teknisk utveckling, samhällsförändringar och ny kunskap. Översyn och revidering av strategin är därför acceptabelt.

Planförslaget följer i stort utbyggnadsstrategin, vilket redovisas i checklista "*Anpassning till utbyggnadsstrategin*". Strategin föreskriver obrutna kvarter samt att i de kvarter där avvikelser från detta förekommer ska det motiveras. Öppningar i kvarteret medges för att skapa ljus på gård och tillgång till direkt solljus för de boende.

HÅLLBARHETSPROGRAM

Hållbarhetsprogram för stadsutvecklingsprojekt Norrtälje Hamn antogs av kommunstyrelsen i november 2017. Hållbarhetsprogrammet är ett av de huvudsakliga strategiska styrdokumentet tillsammans med utbyggnadsstrategin. Processer, mål och åtgärder i programmet har till syfte att skapa ett ramverk för styrningen mot hållbar stadsutveckling inom Norrtälje Hamn. Hållbarhetsprogrammet är en vägledning för kommunens arbete men ska också ge en grund, kontext, inspiration och konkret styrning för andra aktörer för att skapa en gemensam målbild.

Planförslaget följer hållbarhetsprogrammet genom att reglera de krav som ställs enligt utbyggnadsstrategin samt att erforderliga utredningar tagits fram såsom bullerutredning, dagvattenutredning och grönytefaktor.

DESIGN- OCH FUNKTIONSMANUAL

Manualen har tagits fram för att konkretisera gestaltungsambitioner och övergripande funktioner för de offentliga rummen, både gröna och hårdgjorda ytor. Detta konkretiseras med utgångspunkt i detaljplanen (skelettplanen) för områdets offentliga rum, utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn, det vinnande tävlingsförslaget för Norrtälje hamns offentliga rum "Att angöra en brygga" samt arbetsgruppens instruktioner.

Handlingen syftar till att beskriva systemen och ambitionsnivån för de offentliga rummen inom området och i anslutning till befintliga delar av stadskärnan. Manualen ska vara ett beslutsunderlag och en dokumentation för kommunen liksom ett projekteringsunderlag och ett stöd för samverkansentreprenörer och byggaktörer.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

SKELETTPLAN FÖR NORRTÄLJE HAMN

Efter strukturplanen togs en första detaljplan fram för hela hamnområdet, en s.k. skelettplan som omfattar allmän platsmark och viss kvartersmark.



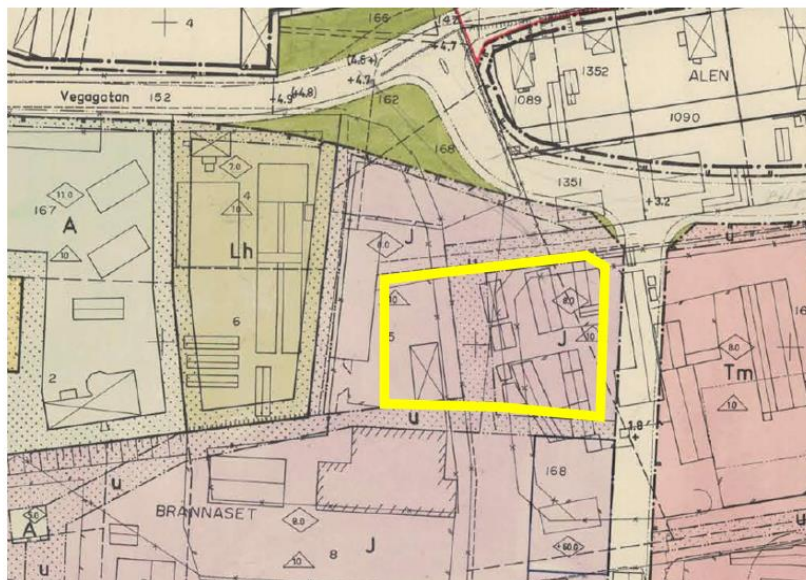
Skelettplanen vann laga kraft 2015-01-13 och reglerar större delen av allmän plats, såsom gatustruktur och parkmark och vattenområden. Planen omfattar även tekniska anläggningar som behövs för att kunna försörja området.



Utsnitt ur plankartan för skelettplanen. Ungefärligt planområde markerat i blått.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För planområdet gäller plan 01-131 fastställd 1972-06-30 som anger industri och handelsträdgård i området.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Ungefärligt planområde markerat i gult.



STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

ÖVRIGA FÖRORDNANDEN

Planområdet omfattas inte av något annat förordnande enligt miljöbalken.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsekontoret har ställt sig positiva till att sökande på egen bekostnad och i samarbete med kontoret får ändra detaljplan för fastigheten Brännäset 15. Start-PM beslutades 23 augusti 2017

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken ska kommunen göra en behovsbedömning för att avgöra om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen utgår från de kriterier som finns i bilaga 2 och 4, MKB-förordningen. Kriterierna i bilagorna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön samt påverkans storlek och fysiska omfattning. Om planen antas medföra betydande miljöpåverkan ska kommunen göra en miljöbedömning i form av en miljökonsekvensbeskrivning. 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 av kommunen och bifogas planhandlingarna. Behovsbedömningen slår fast att ett genomförande av planen kommer att påverka boendes och övrigas hälsa på följande sätt:

- Den tillkommande trafiken kommer att öka marginellt och påverkan på luftkvalitet och buller från trafik kommer inte vara märkbar.
- Borttagande av möjligheten att använda området från industriändamål för bensinförsäljning till bostäder ger förbättrade upplevelsevärden och förbättrade möjligheter för människor att vistas i området.
- Risk för påverkan av föroreningar från marken kommer att minska efter det att marken har sanerats från befintliga föroreningar. Dagvattenhanteringen kommer att förbättras genom att tillföra rening innan utsläpp i viken och infiltrationsytor kommer att öka.

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

- geoteknisk förstärkning av marken kommer att utföras för att stabilisera marken och minska sättningar
- marksanering sker för att uppnå av kommunen uppsatta saneringsmål

Förbättring av vattenkvaliteten kan förväntas i och med marksanering av området och den förbättrade dagvattenhanteringen. Detaljplanen medger ökade möjligheter till fördröjning och andelen hårdgjord yta minskar.



FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten.

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.

Kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, o son helhet av riksintresse enligt 4 kap.

Miljöbalken. Riksintresset syftar till att bevara områdets värden och karaktär för framtiden. Riksintresset utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer utgör lagbundna normer enligt miljöbalkens 5:e kapitel. En miljökvalitetsnorm 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.

Marken inom området är förorenat och riktvärden för markens föroreningshalt behöver fastställas. Frågan utreds vidare under planprocessen och enligt bestämmelse i planen får startbesked för bygglov inte ges förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts.

Norrtäljeviken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt beslut februari 2017. Målet är att uppnå god ekologisk status år 2027 och god kemisk status med undantag för tributyltenn föreningar år 2027. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm 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 miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

Bullernivåerna inom planområdet ligger under rekommenderade riktvärden.

STÄLLNINGSTAGANDE

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 redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintligt hamnområde tas i anspråk och förutsättningar för ett nytt bostadskvarter skapas.



NATUR

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet är grovplanerad inför kommande bebyggelse.

NATURVÄRDEN

Planområdet innehåller ingen värdefull mark eller vegetation.

TOPOGRAFI

Skelettplanen reglerar höjder för gatumarken kring kvarteret, norr om kvarteret är marknivån +5,3 till +6,0 meter och söder om är marknivån +4,6 till +5,2 (Höjdangivelser i meter över havet, höjdsystem RH00). Den nya bebyggelsen anpassas till dessa satta höjder.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Bjerking AB har på uppdrag av Norrtälje kommun utfört en översiktlig geoteknisk undersökning i hamnområdet i Norrtälje. Hamnen är belägen i en dalgång omgiven av fastmark och bergsområden både på norra och södra sidan. I den inre delen av hamnbassängen mynnar Norrtäljeån. Geologiskt präglas dalgången av fyllningsjordar av varierande beskaffenhet ovan lösa sediment på moränlera, som i sin tur vilar på berg på större djup. Djupet till berg inom planområdet beräknas ligga på mellan 4 och 6 meter

Grundvatten, ytvatten

Norrtäljeviken är en del av Östersjön och dess nivå styr grundvattnets trycknivå i området. Ytvatten, främst regnvatten avbördas till större delen via befintligt dagvattensystem ner till Norrtäljeviken. Inom ytor som inte är hårdgjorda sjunker regnvatten ner i fyllningsjordarna ovan tätare lera eller lermorän. Markvattnet som bildas avbördas högst sannolikt via permeabla fyllningslager ner mot Norrtäljeviken som utgör slutrecipient.

Sättning

Markförhållandena inom planområdet är synnerligen besvärliga. Utanför kvartersmarken kommer uppfyllnad att ske vilket ger en betydande belastningsökning på jorden. Belastningsökningen kommer att ge upphov till marksättningar som riskerar att bli stora och sannolikt ojämnt utbildade. För att säkerställa funktion av gator, ledningsnät mm erfordras generellt grundförstärkning av all gatumark och alla kvalificerade byggnader.

Grundläggning

Markens beskaffenhet kräver grundläggning av antingen pålar eller kompensations-grundläggning.

FÖRORENAD MARK

Norrtälje hamn utgörs av ett gammalt hamn- och industriområde. Större delen av området är också utfyllt. Detta har medfört att föroreningar återfinns inom hela den blivande stadsdelen. Föroreningarna härrör från många olika källor och föroreningsgraden varierar. Generellt så är tungmetaller och PAH:er de dominerande föroreningstyperna och finns över hela området. Andra föroreningstyper återfinns på vissa platser. Omfattande markundersökningar har



genomförts inom hela Norrtälje Hamn. Inom kommunens mark finns översiktliga undersökningar för hela Norrtälje Hamn utförda av Bjerking 2013-2014 samt Ramböll 2015-2016. Undersökningarna har omfattat mark, grundvatten, markens porluft och sediment. Utredningarna kompletteras successivt med detaljerade provtagningar vid projektering och anmälan om efterbehandling för respektive etapp i området.

Beroende på byggnader och andra tillgänglighetshinder finns vissa delområden med färre provpunkter i dessa övergripande undersökningar. Vartefter rivningar utförs och byggnationer projekteras kompletteras provtagningarna som underlag för genomförande av efterbehandlingsåtgärder.

Platsspecifik riskbedömning och riktvärden

Utifrån utförda miljötekniska markundersökningar inom Norrtälje hamn bedöms föroreningsnivåer som idag finns inom området kunna innebära en oacceptabel risk för människors hälsa och miljön vid den framtida planerade markanvändningen.

För att kunna bedöma risker med påträffade föroreningar för olika markanvändningsscenarier (markanvändningsslag) inom den nya stadsdelen, samt ge vägledning för vilka efterbehandlingsåtgärder som krävs, har platsspecifika riktvärden för förorenad mark tagits fram. De platsspecifika riktvärdena har tagits fram med hjälp av Naturvårdsverkets generella modell för riktvärden för förorenad mark.

Riktvärden har beräknats för 4 olika markanvändningsscenarier:

- Bostäder/skola/förskola
- Verksamhetsområde
- Grönområden
- Hårdgjorda ytor

De platsspecifika riktvärdena har anmälts till och antagits av Bygg- och miljönämnden i beslut 2016-10-13. Riktvärdena och den riskbedömningen som de är baserade på är framtagna för att kunna tillämpas i hela Norrtälje Hamn. Det innebär att de kan komma att användas som grund för åtgärds mål både av kommunen och av de byggherrar som själva genomför efterbehandlings åtgärder i området. Efterbehandlingsåtgärder föregås dock alltid av en särskild anmälan enligt miljöbalken där åtgärds mål, metod och försiktighetsmått mm hanteras.

Inför omvandling till en ny stadsdel kommer området att efterbehandlas med avseende på markföroreningar. Utförd riskbedömning för Norrtälje Hamn visar att det finns ett åtgärdsbehov och att efterbehandlingsåtgärder behöver vidtas för att säkerställa att inga oacceptabla risker ska förekomma för de människor som kommer att bo och vistas i området eller för markmiljön och den akvatiska miljön i och intill området. Identifierade hälsorisker bedöms främst utgöras av intag av jord och inandning av ånga. Till mindre del bedöms hälsorisker också utgöras av risk för hudkontakt och intag av växter. Med avseende på miljörisker är skydd av ytvatten (Norrtäljeviken) och skydd av markmiljö identifierade som mest betydande.



I belastningsberäkning för Norrtäljeviken bedöms idag förekommande föroreningshalter i mark inom området som helhet inte utgöra en oacceptabel risk med avseende på spridning till ytvatten. Detta gäller även för områdets framtida planerade markanvändningar då förorenade massor med halter över de platsspecifika riktvärdena har ersatts med externa massor. Inom Norrtälje hamn kommer kommunen, samt vissa andra aktörer, att genomföra efterbehandlingsåtgärder i den omfattning som behövs för att marken ska bli lämplig för framtida markanvändning.

Marken inom Norrtälje hamn kommer till stor del att efterbehandlas av kommunen (som har det största markinnehavet). Vissa områden efterbehandlas dock av andra aktörer som har efterbehandlingsansvar enligt miljöbalken eller där det har reglerats i avtal.

Norrtälje hamn är stort och byggs ut i etapper. De efterbehandlingsåtgärder som kommunen ansvarar för genomförs successivt kopplat till byggetapperna avseende allmän plats. Den kvartersmark som kommunen ska efterbehandla hanteras kopplat till närliggande byggetapper.

Efterbehandlingsåtgärderna i Norrtälje hamn genomförs med schakt och utskiftning av massor. De platsspecifika riktvärdena utgör grunden för åtgärds mål. Det innebär att markanvändningen samt djup under markyta styr omfattningen av efterbehandling. Mindre gator (<10 meter bredd) mellan kvarter efterbehandlas med samma krav som bostäderna. Mellan bostäder och andra markanvändningsslag tillämpas också en övergångszon om 2-2,5 meter där riktvärdena för bostadsmarken tillämpas. Massor som är teknisk användbara kan återanvändas inom efterbehandlingsområdet (etappen) om de uppfyller riktvärdena och andra krav. Då projektet har stort massunderskott är det önskvärt att återanvända så mycket massor som möjligt. Fastställande av specifika åtgärds mål (riktvärden mm) för den specifika etappen, liksom exakt metodförfarande och försiktighetsmått hanteras i anmälan enligt miljöbalken. I varje anmälan görs en riskbedömning specifikt för efterbehandlingsområdet.

I Norrtälje Hamn ligger det ytliga grundvattnet högt och schakt för efterbehandling och eller grundförstärkning sker ibland under vattenytan. Regn och tillrinnande dagvatten ansamlas också i öppna schakt. Vattnet från schakterna är ofta förorenat och behöver renas innan utsläpp kan ske till recipienten. Sådan rening sker samordnat för samtliga kommunens markentreprenader och omfattar ett system med pumpgröpar, sedimenteringscontainer samt en stor anlagd sedimenteringsbassäng. Provtagning av utgående vatten sker minst en gång per vecka och oftare vid större flöden. Denna hantering, provtagning och riktvärden för utsläpp ingår i anmälan om efterbehandling för varje etapp samt redovisas och diskuteras löpande med tillsynsmyndigheten.

Föroreningar i planområdet,

Inom planområdet har Lundins Åkeri tidigare bedrivit verksamhet där det har förekommit lagring av diesel till åkeriet i farmartank på gården. Tanken togs bort under senare delen av 90-talet. Det har även inom området förekommit en nedgrävd tank för eldningsolja. Det är utpekad som ett potentiellt förorenat område, objekt 131268, i länsstyrelsens föroreningsdatabas.



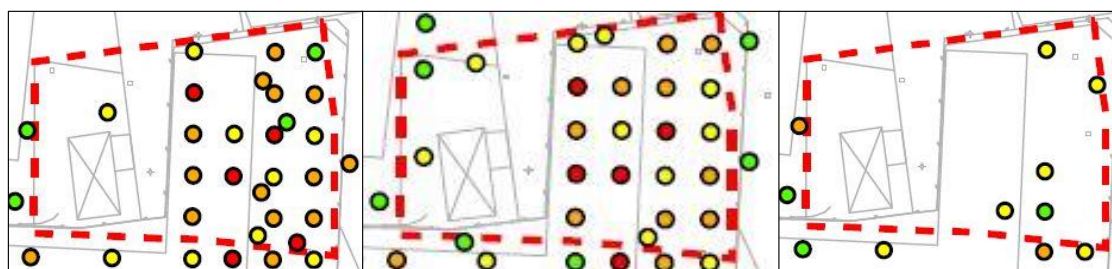
Tidiga markprovtagningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning utfördes för hela hamnområdet i Norrtälje inför framtagandet av skelettplanen, av Bjerking (2013) på uppdrag av Norrtälje kommun. Kompletterande miljöteknisk markundersökning för hela Norrtälje Hamn-området har utförts av Ramböll (2016) på uppdrag av Norrtälje kommun. Inom Lantmännens tidigare verksamhetsområde, den östra delen av aktuellt planområde, har miljöteknisk markundersökning utförts av Liljemark Consulting, under 2015. För området som omfattar blivande kvarter 16 Åkeriet inom planområdet efterbehandlas den västra delen av kommunen, inom en utbyggnadsetapp som kallas HDD och den östra delen av bolaget Index.

Ett 30-tal undersökningspunkter har utförts inom eller angränsande till planområdet. Laboratorieanalyser har utförts med avseende på metaller, olja (alifater, aromater), BTEX samt PAH. Provpunkterna redovisas i bilderna nedan där föroreningarna redovisas enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för känslig markanvändning, KM, och mindre känslig markanvändning, MKM samt Avfall Sveriges generella riktvärde för farligt avfall FA.

Med sin framtida användning som bostadskvarter bedöms området motsvara markanvändningsscenariot för känslig markanvändning, KM. Undersökningspunkterna är ojämnt fördelade över området, i plan och i djup. Uppmätta halter av föroreningar överskrider riktvärdet för KM i omkring hälften av undersökningspunkterna. Föroreningar som överskrider riktvärde förekommer ytligt i jordprofilen samt även på större djup under befintlig markyta. Underlaget avseende djupare nivå än två meter under befintlig markyta utgörs endast av ett fåtal undersökningspunkter och analysresultat. Ett par av de analyserade proverna påvisar föroreningshalter överstigande Avfall Sveriges haltgräns för farligt avfall. Förekommande fyllnadsmaterial inom hela Norrtälje Hamn-området har visats generellt innehålla förhöjda halter av föroreningar. Inom aktuellt område bedöms det förekomma fyllnadsmaterial av liknande karaktär vilket gör det troligt att även förekommande fyllnadsmaterial inom aktuellt område kan innehålla förhöjda halter av föroreningar. Hittills utförda miljötekniska markundersökningar inom aktuellt område är framförallt översiktliga. Inför, eller i samband med, att efterbehandlingsåtgärder genomförs behöver därför kompletterande undersökningar utföras, för att få underlag om förekommande föroreningars utbredning i plan och djup.

Enligt de undersökningar som utförts är föroreningen inom området heterogent fördelad. Högst föroreningshalter har uppmätts i östra delen av fastigheten. Där har halter av PAH och alifater C10-C16 samt zink uppmätts i halt motsvarande farligt avfall (FA). Övriga undersökta metaller och alifater förekommer i något lägre halter men klassades fortfarande som MKM-FA halter. Beträffande föroreningen av metaller består föroreningen i området främst av metallerna koppar, bly, zink, kobolt och kvicksilver.



- 0-1 m
- <KM
 - >KM <MKM
 - >MKM <FA
 - >FA

1-2 m

>2 m

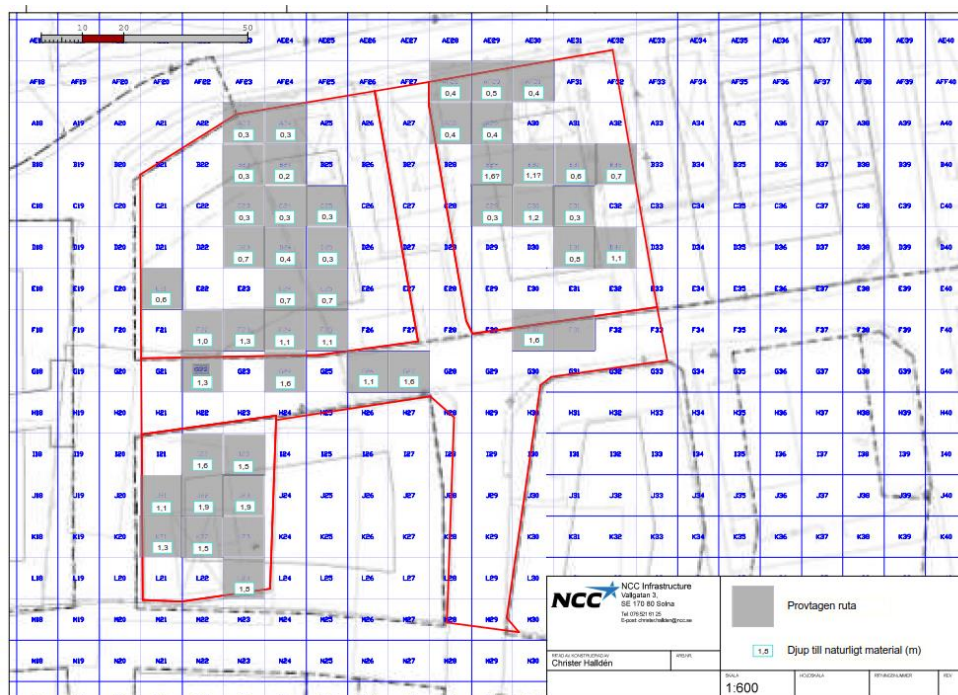
Prickarna i figuren motsvarar resultatet från analyserade markprov. Färgen indikerar det sämsta analysresultatet. Måtten under bilden anger djupet under markytan som prov uttagits.

Grundvattenprovtagning

Inom de tidiga undersökningarna i Norrtälje Hamn provtogs även grundvatten (finns sammanställda i *PM Markvatten, Bjerking, 2015-06-03*). Inom det blivande kvarteret Åkeriet sattes det 2013 ett grundvattenrör med ett totalt djup av 4 m (benämnt BMM26) för uttag av markvatten. Markvatten är i det här fallet det vatten som finns i fyllningen ovan tätare lager av lera och/eller lermorän. Markvattnet speglar i det här fallet utlakningen av metaller ur fyllningen. Vattnet från markvattenröret har analyserats med screeninganalys för att kontrollera ett brett spektrum av möjliga föroreningar. Vattnet i det aktuella grundvattenröret har provtagits vid 2 tillfällen, dels juni 2013 och dels maj 2014. Vid den första provtagningen hade vattnet en tydlig lukt av diesel medan vid den andra provtagningen var denna lukt svag. Vid den första provtagningen innehöll vattnet en mycket hög halt av PAH och då främst PAH med hög molekylvikt, jämfört med SGUs bedömningsgrund för grundvatten). Vattnet innehöll även hög halt zink och måttligt hög halt nickel. Även bekämpningsmedlet BAM detekterades i vattnet. Vid den andra provtagningen dvs under maj 2014 förekom inga förhöjda halter i vattnet utöver att BAM fortfarande detekterades i provet.

Saneringsförberedande markprovtagning

Efter det att samråd för planen genomfördes så har ytterligare markprovtagningar skett i området under våren 2019, så att en heltäckande föroreningsbild har erhållit. Dessa provtagningar har gjorts inför genomförandet av efterbehandlingsåtgärder och legat till grund för anmälan om efterbehandling. Efterbehandlingen har påbörjats mellan samråd och granskningsskede, se vidare nedan.



Kompletterande provtagningar inför anmälan och genomförande av efterbehandlingsåtgärder i etapp HDD där kvarteret Åkeriet ingår. Figur från anmälan NCC på uppdrag av kommunen,

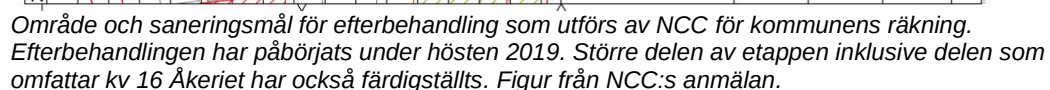
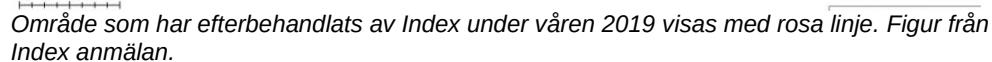
Riskbedömning

Sammanfattningsvis har det i området förekommit förhöjda halter av föroreningar. De förekommande föroreningarna har ställvis bedömts kunna medföra oacceptabla risker för människor och miljö. Efterbehandlingsåtgärder (marksanering) har därför krävts för att ändrad markanvändning till bostadsändamål ska bli lämplig.

Efterbehandlingsåtgärder inom planområdet

För planområdet genomför de olika fastighetsägarna Norrtälje kommun och Index Residence efterbehandlingsåtgärder inom sina respektive områden. Inom Index del har anmälan skett och beslut tagits av tillsynsmyndigheten 2019-04-17. Efterbehandlingsåtgärder har genomförts under första halvåret 2019. Slutrapport har färdigställts och har genom beslut 2019-09-12 godkänts av tillsynsmyndigheten.

För kommunens delar har detaljerade undersökningar av större delen av ytan skett under våren 2019. En anmälan om efterbehandling har lämnats in och beslut om denna har tagits av tillsynsmyndigheten 2019-07-15. Genomförande av efterbehandlingsåtgärder har genomförts under hösten 2019. Större delen av etappen inklusive delen som omfattar kv 16 Åkeriet har också färdigställts.



18



De platsspecifika riktvärdena används som mål för efterbehandlingen. Massor som kvarlämnas ska vara godkända för markanvändningen. Att målen har uppnåtts verifieras via bottenprovtagning. Redovisning sker till tillsynsmyndigheten..

Eventuell mindre komplementschakt som behöver utföras senare för byggnationen ska anmälas till tillsynsmyndigheten så att bl.a. massor som bortskaffas från området hanteras korrekt och att erforderliga skyddsåtgärder sker vid genomförandet.

FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturminneslagen och länsstyrelsen underrättas.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

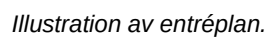
Tidigare industrimark som i dagsläget är grovplanerad inför kommande bostadsbebyggelse.

KULTURMILJÖ

Norrtälje stadskärna omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Avgränsningen för området går vid Roslagsgatan som ligger västerut från planområdet. Norrtälje stadskärna beskrivs i skelettplanen vara präglad 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. Riksintressets värdekärna beskrivs bland annat bestå i det oregelbundna planmönstret 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.

PLANFÖRSLAGET

I Norrtälje hamn ska bebyggelsen utformas med variation. Bebyggelsen ska kunna ses som ett resultat av en successivt växande stadsdel med olika uttryck. Tydliga gränser ska finnas mellan offentligt och privat. Bottenvåningarna ska vara aktiva mot gata. Gården är kvarterets nav, en grön och aktiv miljö med funktioner för alla åldrar. I söder planeras för lokaler i gatuplan, under kvarteret planeras för garage.





Vy av kvarteret mot nordost.

Kvarteret har modellerats i tydliga delvolymmer för att skapa en variationsrik helhet. I nordost finns ett litet "kvarter i kvarteret" som skapar en livfull och småstadsmässig grändmiljö vilken tillsammans med grannkvarterens struktur kan benämnas som "rackarungekvarter". Fasaderna består huvudsakligen av trä, yttertak varieras med sedum och plåtbläggning.



Elevation mot söder.



Elevation mot väster.



Elevation mot norr.



Elevation mot öster.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

På den skyddade innergården finns goda möjligheter att anlägga tillgängliga lek- och uppehållsplatser för både barn och vuxna.

I planområdets närhet finns god tillgång till friytor för lek och rekreation. I skelettplanen säkerställs ytorna i form av parkmark, torg, stråk utmed kaj och strandområde. Den närmsta parken, Siloparken, ligger i planområdets grannkvarter och utgör ett bostadsnära komplement till den större och befintliga Societetsparken som finns söder om planområdet, på andra sidan vattnet. Inom Norrtälje hamn kommer även en stadsdelspark, Hamnparken, iordningställas. Denna park kommer att ge möjlighet till lek och utevistelse i närområdet.

Utmed Roslagsgatan möjliggör skelettplanen mindre parker. Längs kajen utformas ett allmänt stråk med funktionen som ett vardagsrum i staden där människor träffas och umgås. Här kan evenemang anordnas och båtar ankra. I framtiden kommer stadsdelen kopplas ihop med Societetsparken via en gång- och cykelbro. Gång- och cykelbron placeras så att fotgängare leds rakt in i Societetsparkens kärna med lek-/sittplatser och utomhusscen.



Ett utvecklingsarbete gällande den allmänna platsmarken pågår. I arbetet jobbar kommunen vidare med gröna ytor, dagvattenanläggning, småbåtshamn och bad. Inom planområdet kommer en innergårdsmiljö anordnas som erbjuder friytor i bostadens direkta närhet, se *Grönytefaktor*.

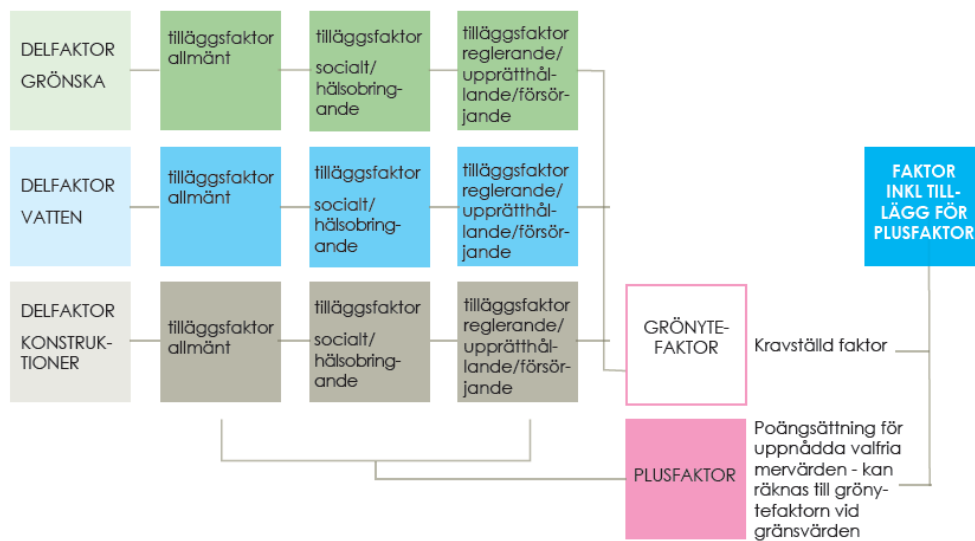
GRÖNYTEFAKTOR

För Norrtälje Hamn har dokumentet *Grönytefaktor Version 1.0, 2016-05-12* tagits fram. Grönytefaktor (GYF) är ett arbetsverktyg med målet att värna om kvaliteter och främja hållbar utformning vid exploatering eller förtätning. Verktöget kvantifierar den byggda miljön och gör den beräkningsbar. GYF beräknas genom att ta fram kvoten mellan en plats "eko-effektiva" yta och dess totala yta.

$$\frac{\text{eko-effektiv yta}}{\text{total yta}} = \text{grönytefaktor}$$

GYF för Norrtälje Hamn är framtagen för att uppnå en stadsdel med värden som bidrar till en hållbar stadsdel, så som biologiska och sociala värden. Syftet med beräkningen av GYF är att skapa en miljö som kan gynna olika strukturer som finns i Norrtälje Hamn och Norrtälje. Av den anledningen har GYF anpassats till de ekosystemtjänster som finns och/eller behövs i området, i kombination med projektets värdeord och mål enligt Utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn. GYF beräknas fördelat på kvartersmark och allmän platsmark för delfaktorerna grönska, vatten och konstruktioner. Därefter finns ett antal tilläggsfaktorer. För grönska kan dessa exempelvis vara träd, perenner eller odling, medan det för vatten kan vara en damm eller fontän. Konstruktion handlar om sådant som är socialt eller ekologiskt positivt, men som inte går att koppla till grönska eller vatten. Utöver detta finns plusfaktorerna. De ger poäng för till exempel variation i upplevelser, struktur, funktioner eller fysisk och social tillgänglighet.

Kommunens krav är att en grönytefaktor på minst 0,6 ska uppnås inom kvartersmark. Grönytefaktorn följs upp av kommunen genom olika processer i olika skeden. Preliminär GYF beräknas i detaljplaneskedet. GYF följs i senare skeden upp inom ramen för uppföljning av markanvisningsavtal inför marköverlåtelse och tillträde. Avstämning sker också parallellt med bygglovsprövningen.



Schema för beräkning av GYF. Ur Grönytefaktor Version 2.0, 2018-06-20.

På innergården föreslås en växtbädd om 200-400 mm dit buskar, häckar, perenner och gräsmatta planteras, vilket påverkar delfaktorn grönska positivt. Vegetation ska finnas över hela året från sommartid med blommande och bärande blomsterprakt, till tidigblommande växter under våren till grönska med vinterkaraktär. Variationen i vegetationen har en positiv inverkan på biotopen. På innergården ska flera rofyllda platser skapas. Innergården kommer till nära 50 % utföras med grönska.



Illustrationen av gårds- och taklandskap.



VATTENOMRÅDEN

Planområdet omfattas inte av några vattenområden men ligger i nära anslutning till Norrtäljevikens vatten. I gällande planer är viken planlagd som vattenområde. I skelettplanen planläggs vattenområdets användning som Hamn, angörings- och tilläggsmöjlighet för båtar, även turbåtar och reguljärt trafik. Brygganordningar och liknande tillåts.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Planområdet omgärdas av gator med olika karaktär. I söder löper Östra Rögårdsgatan som är Norrtälje hamns huvudstråk för biltrafik. Den och Brännäsgatan väster om kvarteret kommer att trafikeras med buss. De behöver därför breddas i förhållande till gällande plan och det regleras av föreliggande plan. Det sydvästra hörnet av kvarteret är i gatuplan avskuret och avsatt som allmän platsmark för att uppnå fullgod sikt i gatukorsningen. Ovanför gatuplanet tillåts överhängande bostäder vilket nedför att tredimensionell fastighetsindelning blir aktuell.

Pilgatan norr om och Sjöfartsgatan öster om kvarteret utformas som "gångfartsområden" vilket innebär att all trafik ska framföras på de gåendes villkor.

För Brännäsgatan väster om och för Östra Rögårdsgatan söder om kvarteret har antagits en utrymmesmässigt dimensionerad hastighet om 30 km/h, men med möjlighet till en skyltad hastighet upp till 50 km/h.

God framkomlighet för gående och med cykel har beaktats i skelettplanens gatustruktur.



Masterplan över gatu- och kvartersstrukturen inom Norrtälje hamn. Bild: Sydväst arkitektur och landskap.



KOLLEKTIVTRAFIK

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.

Norrtälje hamn kommer att förse med kollektivtrafik som planeras trafikera sträckan Brännäsgatan - Östra Rögårdsgatan - Hamnvägen. Busshållplats kommer att finnas på båda sidor om Östra Rögårdsgatan i höjd med kvarter Fartyget (kvarter 8).

PARKERING

Parkering sker under gård och i källare och nås från Sjöfartsgatan i öster.

Parkeringsstalet räknas fram utifrån Norrtälje kommuns parkeringsstrategi. Parkeringsstrategin finns i syfte att göra stadskärnan attraktiv och lättillgänglig samt ha ett parkeringstal för bostäder och verksamheter som på sikt bidrar till att minska bilinnehavet och stödjer stadens utveckling. Staden har zonindelats med ett lägre parkeringstal i stadskärnan och ett något högre i den yttre zonen. Parkeringsstalet skall också beräknas utifrån den totala lägenhetssammansättningen i en fastighet.

I parkeringsstrategin finns möjlighet att genom olika mobilitetsåtgärder, bland annat bilpool, minska behovet av parkeringsplatser för boende. Med en bilpool samutnyttjas bilarna och behovet av ett större antal parkeringsplatser som tillhör huset reduceras. Mot Pilgatan medger planen en utfartsmöjlighet avsedd för bilpoolsbil. Utfartsförbud råder mot Brännäsgatan och Östra Rögårdsgatan.

Cykelparkeringar anordnas inom kvartersmark enligt kommunens cykelparkeringsnorm som ett led i att uppmuntra till andra färdmedel.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Trafikbullerutredning har upprättats av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult 2017-12-06.

Projekteringskraven för buller från trafik, inkluderande buller från bussar, anges i form av A-vägd ljudtrycksnivå. Hänsyn tas då till alla frekvenser på samma sätt som örat uppfattar ljudet. Alla frekvenser, låga som höga, ingår i den bedömningen. Kravet enligt BBR är högst 45 dB(A) maximal ljudnivå samt högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus. I projekt Kv Åkeriet har kraven skärpts till 41 respektive 26 dB(A), vilket motsvarar 50 % högre krav än BBR.

Här återges den sammanfattande bedömningen i trafikbullerutredningen:

"De planerade bostadshusen i Kvarter 16, Norrtälje hamn utsätts för buller från trafiken på Roslagsgatan, Östra Rögårdsgatan, Brännäsgatan och lokalgator samt ljud från sjötrafik och lekande barn etc.

Fasaderna mot Östra Rögårdsgatan och Brännäsgatan får ekvivalentnivåer upp mot 60 dB(A), cirka 60 % av lägenheterna i kvarteret får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför samtliga bostadsrum, 30 % utanför minst hälften av



bostadsrummen och 10 % högst 60 dB(A). Utan speciella åtgärder blir, med förstärkt trafikbullerisolering, ljudkvalitetsindex 1,0 vilket är minimikravet för god ljudkvalitet.

Om cirka 10 % av lägenheterna förses med balkonger med täta räcken och ljudabsorbent i balkongtaken får även dessa lägenheter högst 55 dB(A) vid minst hälften bostadsrummen. Med dessa åtgärder blir ljudkvaliteten högre. Om förstärkt trafikbullerisolering väljs blir ljudkvalitetsindex 1,9 vilket är betydligt högre än minimikravet för god ljudkvalitet 1,0. Med trafikbullerisolering motsvarande minimikraven i BBR blir ljudkvalitetsindex då 1,0.

Ljudnivåerna från sjötrafiken blir högst 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats på gården med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och högst 50 dB(A) ekvivalentnivå.”



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde



Karta i trafikbullerutredningen.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frikvaltsvärde



Karta i trafikbullerutredningen.



Karta i trafikbullerutredningen.



HÖGA VATTENSTÅND

Lägsta färdiga golvnivåer för bostäder och lokaler kommer att ligga på +4,6 d.v.s. högre än den av länsstyrelsen rekommenderade lägstanivån på +2,5 respektive +2,0 meter i höjdsystem RH 00.

KRAFTIGA REGN

Vid kraftiga regn blir dagvattensystemet fullt och avrinningen sker ytledes. Kvartersmarken ska höjdsättas med utgångspunkt från att ett 100-årsregn ska kunna avledas utan skador på byggnader eller andra konstruktioner. Innergården ska höjdsättas så att avrinning sker mot omgivande gator, se figur nedan. Gatorna runt kvartersmarken är utformade och lutar så att avrinning sker direkt till recipienten vid kraftiga regn.



Vattenavrinning från innergården vid kraftiga regn.



MARKFÖRORENINGAR

Med hänsyn till föroreningarna i området reglerar planen att startbesked för ändrad markanvändning inte får ges förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning.

FARLIGT GODS

Planområdet berörs inte av någon led för transport av farligt gods.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ansluts till vatten- och avloppsledningar söderut som leds från Brännäsgatan och vidare längs Östra Rögårdsgatan österut.

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) beslutat februari 2017. Kvalitetskravet är god kemisk status, med undantag för tributyltennföreningar med tidsfrist till år 2027, samt kravet god ekologisk status år 2027.

Norrtäljeviken (SE594800-190220)			
Ekologisk status		Kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver och PBDE)	
Status 2019	Kvalitets-krav och tidpunkt	Status 2019	Kvalitets-krav och tidpunkt
Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god status	God kemisk ytvattenstatusstatus 2027*

* Den förändrade tiden avser tributyltenn föreningar

Miljökvalitetsnorm för vattenförekomsten Norrtäljeviken (SE594670-185500)

Norrtäljeviken har en längd av 17 km och en area på 16 km². Det största djupet, 34 meter, 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 %). 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.



Norrtäljeviken tillrinningsområde. A: Norrtäljeån, B: Broströmmen, C: Limmaren, D: Övrigt (SMHI 2012).

Ekologisk status

Norrtäljeviken klassas som Måttlig ekologisk status. Klassningen är huvudsakligen baserad på faktorn växtplankton. För att bidra till att recipienten uppnår god ekologisk status bör kväve- och fosforhalterna minskas i dagvattnet. Genom att minimera utsläpp av näringsämnen fås även en positiv effekt på utsläppsvärden av övriga ämnen genom t ex sedimentation, upptag i växtlighet mm. Genom åtgärder för att fördröja och rena dagvatten både på kvarters- och allmän platsmark inom Norrtälje hamnområde kommer kväve- och fosformängderna liksom föroreningar som tungmetaller som släpps ut till Norrtäljeviken att minska.

Kemisk status

Norrtäljeviken uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Utöver kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE) så bidrar i Norrtäljeviken även halterna av Tributyltennföreningar (TBT) till klassningen "ej god".

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.

Kväve- och fosforbelastning

Kväve- och fosfortillgången styr växtplanktonproduktionen. I Norrtäljeviken bottenar frigörs både fosfor (fosfat) och kväve (ammonium) som ett resultat av nedbrytningen av framförallt växtplankton. Ammonium binds inte i



bottensedimenten 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 Norrtäljeviken 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 cirka 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 bottnarna, vilket frigör näringsämnen till vattenmassan.

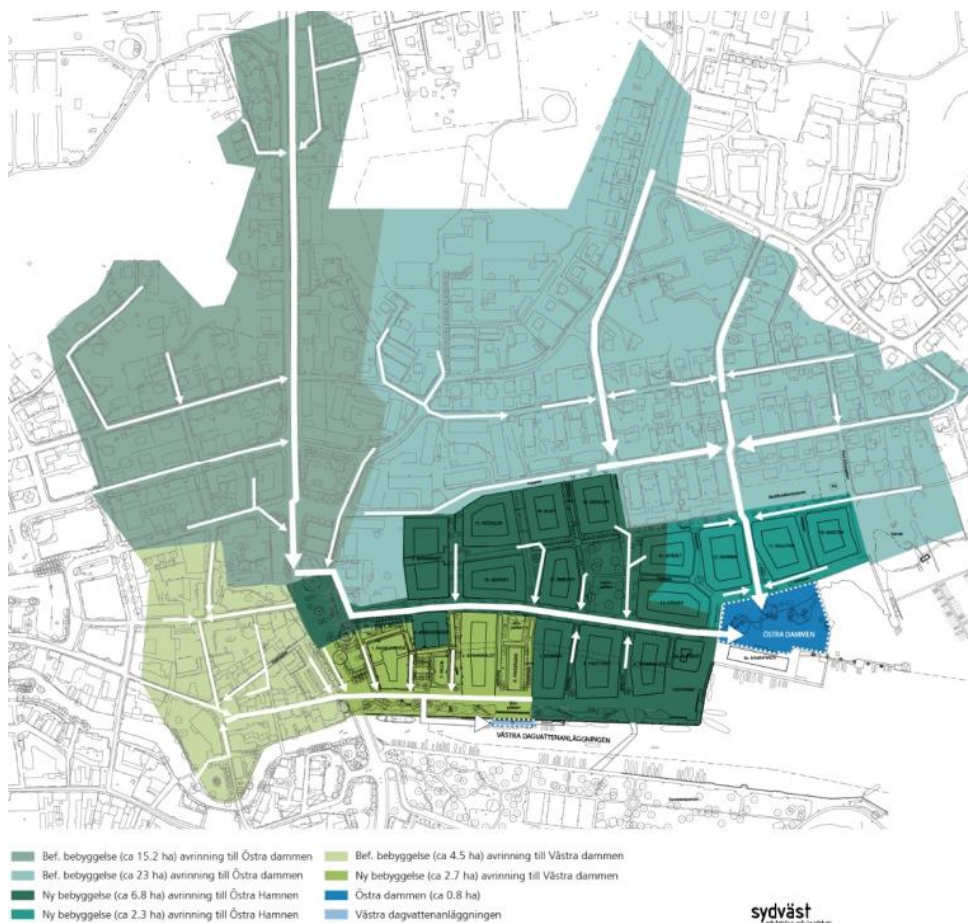
Befintlig dagvattenhantering

Innan omvandlingen avleds stora delar av dagvattnet från Norrtälje stad till Norrtälje Hamn och leds ut i Norrtäljeviken utan någon fördröjning eller rening. Detta gäller även aktuellt planområde.

Ny dagvattenhantering övergripande

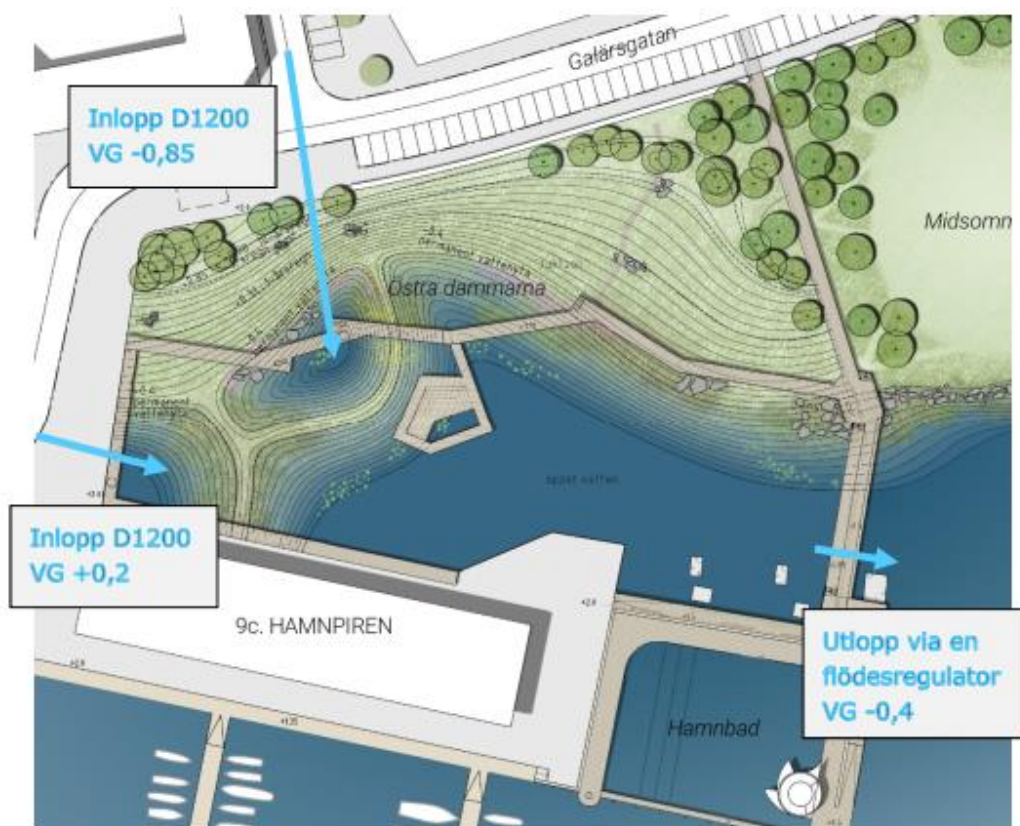
I samband med ombyggnationen av Norrtälje Hamn kommer två anläggningar, västra respektive östra dagvattenanläggningen, anläggas för att omhänderta dagvattnet från hamnområdet och de närliggande områden som idag avvattnas till Norrtäljeviken.

De två anläggningarna kommer att ta hand om dagvattnet från cirka 55 ha bebyggelse, varav cirka 12 ha är ny bebyggelse i Norrtälje Hamn och cirka 43 ha är befintlig bebyggelse.



Systemet kring nytt dagvattensystem i Norrtälje mot Norrtäljeviken. Bild: Sydväst arkitektur och landskap.

Planområdets dagvatten kommer att avledas till den östra anläggningen, dagvattenparken "Galären". Dagvattenparken ska fördröja och rena dagvattnet och samtidigt vara en attraktiv park för besökare. Parken ska ge en ökad biologisk mångfald och göra dagvattnet synligt för att öka förståelsen kring dagvattnets kretslopp. I dagvattenparken sker rening genom sedimentation samt viss denitrifikation och upptag i växter.



Principutformning för östra dagvattenanläggningen. Bild: Sydväst arkitektur och landskap.

Ny dagvattenhantering inom planområdet

För planområdet har tagits fram PM Dagvattenutredning av ZOEN/Källö 2017-11-30. Inom planområdet kommer dagvatten att fördröjas och renas. Vatten avleds därefter vidare från planområdet till det allmänna dagvattennätet med utlopp i dagvattenparken i Galären.

Dagens markanvändning har uppskattats utifrån ortofoto. För framtida markanvändning valdes avrinningskoefficienter med riktlinjer från StormTrac anpassade efter planen.

Marktyp	Avrinningskoefficient (Φ)	Area före exploatering (ha)	Area efter exploatering (ha)
Industriområde	0,9	0,3395	
Takyta mot gård	0,9		0,0894
Grön takyta*	0,6		0,129
Tak mot gata	0,9		0,0203
Gårdsyta inom kvarter	0,5		0,1008

Markanvändning.



Beräkningar av dagvattenflöden samt föroreningshalter och föroreningsbelastningen i dagvattnet har utförts med hjälp av dagvatten- och recipientmodellen StormTac, version 17.4.1. Som indata till modellen används markanvändning samt nederbörd.

Återkomsttid, regn (år)	Flöde före exploatering (l/s)	Flöde efter exploatering (l/s)
20-årsregn	111	82
100-års regn	191	142

Dimensionerande flöden.

Föroreningshalterna beräknas utifrån schablonvärden för liknande markanvändningar.

Schablonvärdena är medelvärden utifrån flödesproportionell provtagning av dagvattnets föroreningsinnehåll.

Koncentrationer	P µg/l	N µg/l	Pb µg/l	Cu µg/l	Zn µg/l	Cd µg/l	Cr µg/l	Ni µg/l	Hg µg/l	SS µg/l	Olja µg/l
Före exploatering	300	1800	30	45	270	1.5	14	16	0.07	100000	2500
Efter exploatering	110	2000	2.2	10	24	0.41	3.1	3.2	0.01	23000	81
Riktvärde 1M (µg/l)	160	2000	8	18	75	0.4	10	15	0.03	40000	400

Föroreningsmängder före och efter exploatering. Fetmarkerade koncentrationer visar överskridande av riktvärde.

Mängder	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
Före expl.	0.64	3.90	0.06	0.10	0.58	0.00	0.03	0.03	0.00	210	5.40
Efter expl.	0.18	3.20	0.01	0.05	0.11	0.00	0.01	0.02	0.00	110	0.37

Föroreningskoncentrationer före och efter exploatering (kg/år).

Dagvattenflödet och föroreningsmängderna kommer inte att öka med detaljplaneändringen men åtgärder för fördröjning är önskvärd enligt kommunens dagvattenpolicy. Kommunens fastställda fördröjningskrav är 50% av 10 minuters tjugoårsregn. Åtgärder för att uppnå önskad fördröjning kan ske genom gröna tak, växtbäddar på bostadsgården och fördröjningsmagasin i källarplan. Åtgärderna för fördröjning kommer även att bidra till rening av dagvattnet och därmed bidra till en förbättrad möjlighet att uppnå de miljö kvalitetsnormer som finns satta för Norrtälje viken.

Kvarteret ska utformas så att vatten vid skyfall rinner ut mot gatan (se bild sid. 30) Stuprör och dagvattenledningar får i samråd med kommunen förläggas i angränsande gatumark i direkt anslutning till gatufasaderna.



Uppföljning av dagvattenfördröjningsåtgärderna och av att kravet uppnås kommer att ske inom flera processer inför byggnation. Bland annat genom uppföljning av markanvisningsavtalet inför marköverlåtelse och tillträde, samt i samband med bygglovsprövning.

EL OCH UPPVÄRMNING

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

Fjärrvärmehuvudledningar kommer att finnas i gatumark längs Östra Rögårdsgatan. Fjärrvärmecentraler bör placeras för att på bästa sätt nå från dessa.

TELEFONI OCH BREDBAND

Fiber kommer att finnas i anslutning till området.

AVFALL

För området kommer stationär sopsug med kommunalt huvudmannaskap att installeras. Skelettplanen möjliggör två till tre återvinningsstationer samt kvartersnära återvinningscentral.

SOLLJUSFÖRHÅLLANDEN

En solstudie har genomförts som visar planområdets ljus- och skuggningsförhållanden. Se illustrationer nedan.



21 MARS/SEPT. KL 9



21 JUNI. KL 9



21 MARS/SEPT. KL 12



21 JUNI. KL 12



21 MARS/SEPT. KL 15



21 JUNI. KL 15



ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	2 kv 2019
Granskning	1 kv 2020
Antagande	2 kv 2020

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av dessa.

Byggherrarna ansvarar för uppförande av anläggningar inom kvartersmark. Byggherrarna har det samlande ekonomiska och administrativa ansvaret för utbyggnaden av kvartersmark enligt detaljplanen.

Fastighetsägarna ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmarken samt av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset).

Anläggningar på kvartersmark som är till nytta för flera fastigheter kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Projektet Norrtälje Hamn innebär att markanvändningen kommer att förändras från industri- och hamnområde till en blandstad med bostäder, verksamheter och rekreationsområden. Det blir en tillgängligare, tryggare och mer attraktiv plats att vistas på.

Detaljplanen innebär att ett nytt stadskvarter bildas. Detta samspelar med karaktärsdragen och strukturen som finns i Norrtäljes äldre stadskvarter och omgivande kvarter under framväxt.

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka stadsbilden negativt. Som en konsekvens av en ökad bebyggelse kommer trafikrörelser öka och även trafikbuller. Det får ställas i relation till de verksamheter som tidigare bedrevs i hamnen med tung trafik och industribuller.



Marken har varit förorenad av tidigare verksamheter. Omvandlingen som genomförandet av planen medger har medfört betydande förbättring av föroreningsituationen då marken har efterbehandlats för att bostäder ska få byggas. Dagvattnet kommer vid genomförandet av planen att tas om hand på ett mer miljömässigt sätt än idag vilket minskar föroreningen av Norrtäljeviken.

SOCIALA KONSEKVENSER

I strukturplanen för Norrtälje hamn sägs att stadsdelen ska vara till för alla åldrar. Stadsdelens utveckling ska därför vara attraktiv för barn, ungdomar och äldre. Inom en radie av 1 km från planområdet 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, 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. I bostädernas direkta närhet föreslås en innergård anläggas för bostadsnära rekreation, lek- och utevistelse.

I och med områdets utveckling från industri- och hamnverksamhet till blandstad går området från att ha varit lågt nyttjat, speciellt kvällstid, till att bli besökt under dygnets alla timmar. Ur ett trygghetsperspektiv skapar detaljplanen en positiv utveckling. Området bedöms locka en bred publik och skapa förutsättningar för både formella och informella möten mellan människor.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Vissa anläggningar kan kräva intrång på en grannfastighet. Vid behov behöver servitut upprättas. Exempel på sådana anläggningar kan vara att byggnaderna behöver förses med dräneringsrör eller dagvattenledningar på kommunal mark, eller att kommunen behöver förankra gatubelysning i byggnadernas fasad eller under byggnaders balkonger och sopsugsanläggningen. Tredimensionell fastighetsbildning kommer att behövas för att definiera fastigheten i dess sydvästra hörn. Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Efter fastighetsbildningen överläts blivande kvarter till byggherren genom marköverlåtelseavtal.



Fastighetsregleringar som krävs för detaljplanens genomförande

Område	Till fastighet	Från fastighet
Ett markområde om cirka 482,0 m ²	Brännäset 15	Tälje 3:1
Ett markområde på cirka 150 m ²	Tälje 3:1	Brännäset 15
Ett markområde på cirka 13 m ²	Brännäset 15	Tälje 3:16

AVTALSFRÅGOR

År 2016 slöt Norrtälje kommun genom kommunfullmäktige markanvisningsavtal med Riksbyggen ekonomisk förening som ger dem ensamrätt att, under viss tid och på vissa villkor, förhandla med kommunen om förutsättningar för genomförandet av ny bostadsbebyggelse. Markanvisningsavtalen reglerar även kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Kommunen ska upprätta marköverlåtelseavtal med respektive byggherre. Avtalen ska tecknas innan detaljplanen antas. Avtalen reglerar ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen. Marköverlåtelseavtalen ersätter då markanvisningsavtalen. Marköverlåtelseavtalen tecknas i samband med när detaljplanen antas. Till marköverlåtelseavtalen ska b.la. finnas en bilaga med projektförslaget. I bygglovsskedet ska bygglovshandlingar överensstämja med det projektförslaget. Kommunen tar ut gatukostnadsersättning för sina åtaganden på allmän plats. Gatukostnadsersättningen inbegriper kostnader för utbyggnaden av allmänna platser inom planområdet. Gatukostnadsersättningen fördelas mellan byggherrarna efter byggrätter inom planområdet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation. I projektet finns kommunala kostnader för upprustning av det befintliga VA-nätet för att kunna ansluta detaljplaneområdet till det kommunala VA-nätet. Åtgärder som följer exploateringen täckas av gatukostnadsersättningen som erläggs av byggherren inom planområdet. Kommunen får intäkter i form av anslutningsavgifter för Vatten och avlopp.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Byggherrarna bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kostnader tas ut i form av gatukostnadsersättning.

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.



NORRTÄLJE
KOMMUN

Byggherrarna får vidare utgifter för markförvärv, erforderlig fastighetsbildning samt om behov uppstår byggherresamordning. Byggherrarna får erlægga anslutningsavgifter för VA, el, tele och fjärrvärme.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Johan Spåre
Planarkitekt

Annie Rämssell
Exploateringsingenjör