



Beslutet att anta denna plan har vunnit laga kraft 2018-06-20
Kommunstyrelsekontoret

Detaljplan för
KVARTERET ÅNGSÅGEN, fastigheten Brännäset
16 och del av fastigheten Tälje 3:1, i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2018-04-10

Ks 16-2001.214



© Lantmäteriet

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



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.

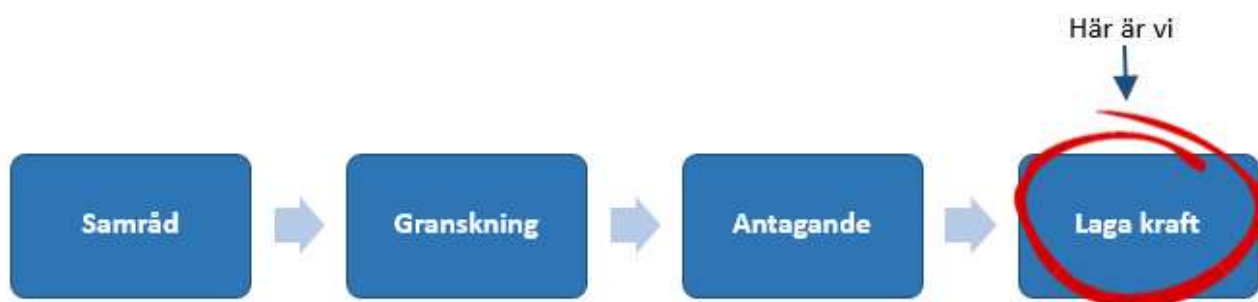
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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
- Sammanfattande_PM_för_miljötekniska_markundersökningar_Bjerking_rev_140110
- Norrtälje_hamn_Beslutsunderlag_sopsug_Sweco_140627
- Norrtälje_hamn_PM_Trafik_Atkins_151117
- Norrtälje_hamn_Grönytefaktor_version_1_0_160512
- PM_kompletterande_miljötekniska_undersökningar_Ramböll_160705
- PM_Bedömning_av_ekosystemtjänsten_biologisk_mångfald_Ramböll_160915
- PM_Platsspecifika_förhållanden_och_riktvärden_samt_översiktlig_riskbedömning_för_Norrtälje_hamn_160608
- Parkeringsstrategi_för_Norrtälje_stad_161219
- Norrtälje_hamn_Design_och_funktionsmanual_version_1.0_170410
- PM_Dagvattenutredning_Havstornet_kv_6_Ångsågen_Sweco_170504
- Trafikbillerutredning_Havstornet_kvarter_6_ÅHA_171113
- Utbyggnadsstrategi_checklista_kv_Ångsågen_170508
- Flyghinderanalys_Brännäset_16_LFV_171101

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Konsulter som medverkat är Tengbom genom Lisa Rooth och Kristina Nitsch. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet med Elisabeth Frostklinga som projektledare.



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	8
DESIGN- & FUNKTIONSMANUAL	8
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN.....	9
BEHOVSBEDÖMNING	11
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	13
STÄLLNINGSTAGANDE	15
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	16
NATUR	16
BEBYGGELSEOMRÅDE	19
FRIYTOR	24
GRÖNYTEFAKTOR	25
VATTENOMRÅDEN	26
GATOR OCH TRAFIK	26
HÄLSA OCH SÄKERHET	29
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	33
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	45
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	46
MILJÖKONSEKVENSER	46
KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSET	47
SOCIALA KONSEKVENSER.....	48
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	49
AVTALSFRÅGOR	49
EKONOMISKA KONSEKVENSER	50
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	50



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning till bostadsändamål som del av den fortsatta utvecklingen av Norrtälje hamn. I kvarteret Ångsågen möjliggörs uppförandet av ett högre flerbostadshus med centrumhandel i bottenvåningen mot norr och söderut mot hamnpromenaden. Byggnaden ska fungera som ett landmärke för stadsdelen.



Figur 1 Ortofoto med aktuellt planområde markerat.

Norrtälje kommun har tidigare antagit en skelettplan för stadsdelen Norrtälje Hamn, *Detaljplan för del av fastigheten Tälje 3:1 med flera, Norrtälje hamn – skelettplan*, laga kraft 2015-01-13. Föreslaget planområde angränsar till och omsluts av denna. Skelettplanen omfattar allmän platsmark såsom huvudgatustruktur, torg, parkmark och vattenområden, men även tekniska anläggningar som behövs för att försörja området. Den redovisar att detaljplaner för bostadsbebyggelse och andra verksamheter ska tas fram för varje kvarter. Denna detaljplan omfattar ett av dessa kvarter, kvarter 6.



PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar cirka 0,1 ha och är lokaliserat i Norrtälje hamn. Hamnen är centralt belägen och ansluter direkt till stadskärnan i väster och till Norrtäljeviken i söder. Planen utgör en del av det fortsatta arbetet med att integrera hamnområdet med staden och omvandla det från den tidigare industri- och hamnverksamheten till bostadskvarter med lokaler för centrumändamål.

Kvarteret omgärdas av skelettplanen för Norrtälje hamn som medger lokalgata och kaj. Väster om kvarter 6 ligger kvarter 5 Spannmålet och i öst ligger kvarter 7 Prämen. Strax norr om planområdet finns ett mindre parkområde.



Figur 2 Kvartersstruktur med nummer och kvartersnamn.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Brännäset 16 samt det av fastigheten Tälje 3:1. Fastighetsägare är Index Residence AB (Brf Havstornet i Norrtälje Hamn) samt Norrtälje kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Norrtälje kommun 2040 (laga kraft 2014) pekas Norrtälje hamn ut som ett av kommunens strategiskt viktigaste utvecklingsområden. Inom Norrtälje Hamn ska en blandstad skapas med cirka 2000 bostäder som blandas med handel, rekreation och mötesplatser. Den slutliga utformningen på området hanteras i detaljplanearbeten.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Utöver översiktsplanen för Norrtälje kommun finns en fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad, Norrtälje stad utvecklingsplan, som antogs 2004. I planen pekas hamnområdet ut som en viktig resurs för stadens framtida utveckling, med potential att skapa en ökad konkurrenskraft, ökad attraktivitet och en tydligare identitet som ”staden i Roslagen”.

En förnyelse av hamnområdet kan bidra till att komplettera och stärka stadskärnans attraktivitet och bidra till att skapa en tydligare kontakt mellan staden och Östersjön. I området föreslås anläggningar för kultur- och besöksnäring samt bostäder och handel.

Kombinationen av närheten till vatten, det södervända läget och den direkta kopplingen till den historiska stadskärnan skapas möjlighet till attraktiva boendemiljöer. Vid utformning och planering av området ska hänsyn tas till områdets hamnkaraktär.

Överensstämmelse med översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med de övergripande planerna för Norrtälje hamn.

STRUKTURPLAN

Kommunen har tagit fram ett förslag till strukturplan (godkänd av kommunfullmäktige 2012-04-02) där 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 skapa en bebyggelsestruktur med privata och offentliga miljöer i samverkan.

Strukturplanen möjliggör en ny stadsdel med ett i huvudsak nytt gatunät kring kvartersbebyggelse. Bebyggelsen är främst avsedd för bostäder med inslag av lokaler för centrumändamål i bottenplan. Byggnaderna inom kvarteren hålls nere i skala, utom vid platserna för de befintliga silobyggnaderna där högre friliggande punkthus tillåts. Kajen utvecklas till



ett nytt attraktivt promenadstråk genom en förändring i skala och gestaltning. Hela stadsdelen förändras till sin karaktär med nya inslag av grönska för lek och utevistelse.

Sammanfattande slutsatser från Strukturplanen: Inom stadsdelen ska en blandstad utvecklas med tydliga gränser mellan offentlig och privat. Gatustrukturen ska koppla samman och bidra med stadskvaliteter. Parker, grönska och gröna stråk ska lyfta stadsdelen. Kajen blir stadens nya vardagsrum. Utvecklingen i Norrtälje Hamn aktualiserar behovet av förskola vilket är under utredning. Norrtälje Hamn ska säkerställa långsiktiga climateffekter. Markförhållanden, markföröreningar, dagvatten, VA och avfallshantering ska undersökas och analyseras.

UTBYGGNADSSTRATEGIN

Utbyggnadsstrategi för Norrtälje hamn, 2016-05-09, är ett styrdokument som syftar till att beskriva utbyggnaden av Norrtälje hamn och bygga vidare på de tankar som presenteras i strukturplanen. I strategin beskrivs hur utbyggnaden av den nya stadsdelen ska ske, vilka kvaliteter som ska uppnås och vilka mål och principer som ska gälla. Visionen är att skapa en "levande stadsdel för barn, båtar och bad".

Strategin ska användas som ett styrdokument, ge vägledning och stöd i projektets planering och genomförande samt kvalitetssäkra denna. Dokumentet är levande och aktualiseras årligen. I strategin slås principer och ställningstaganden fast, hur planförslaget förhåller sig till dessa redovisas under *förändringar och konsekvenser*.

DESIGN- & FUNKTIONSMANUAL

Manualen är framtagen för att konkretisera gestaltungsambitionerna och de övergripande funktionerna för de offentliga rummen, gröna och hårdgjorda (t.ex. asfalterade eller stenbelagda ytor) utifrån utbyggnadsstrategin, det vinnande förslaget av Norrtälje hamns offentliga rum, "Att angöra en brygga" samt arbetsgruppens instruktioner

Manualen ska dels vara ett beslutsunderlag och dokumentation för kommunen men även ett projekteringsunderlag och ett stöd för samverkansentreprenörer och byggherrar

Manualens funktion är att vara ett styrande dokument som säkerställer ambitionsnivå och kvalitet under utbyggnaden av Norrtälje hamn och består av två handlingar en ritning: L-01.1 Masterplan samt en beskrivning vilka ska läsas tillsammans



DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

SKELETTPLAN FÖR NORRTÄLJE HAMN

Som ett led i förverkligandet av strukturplanen och utbyggnadsstrategin har en skelettplan tagits fram för hela hamnområdet, *Detaljplan för del av Tälje 3:1 med flera, Norrtälje hamn - skelettplan, i Norrtälje stad*. Detaljplanen vann laga kraft 2015-01-13 och reglerar merparten av den allmänna platsmarken, som gatustruktur, parkmark och vattenområden. Planen omfattar även kvartersmark för merparten av de tekniska anläggningar som behövs för att kunna försörja området. Föreslaget planområde omgärdas av skelettplanen.



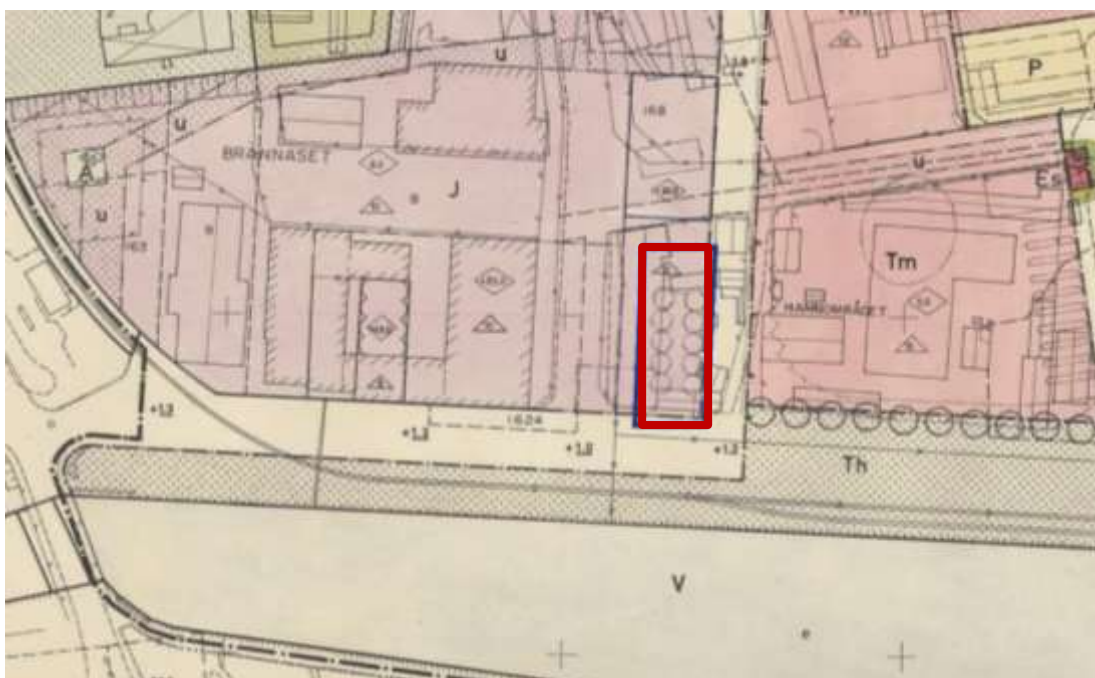
Figur 3 Utsnitt för plankartan för skelettplanen. Ungefärligt planområde markerat i blått.



Figur 4 Utsnitt ur masterplan för Norrtälje hamn. Ungefärligt planområde markerat i blått. Sydväst arkitektur och landskap, 2016.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet är detaljplanlagt. Gällande plan 01-131 är fastställd 1972-06-30. Planen medger ändamålen industri, handelsträdgård, motortrafik samt allmänt ändamål. Aktuellt planförslag kommer att ersätta den detaljplan som i dagsläget råder.



Figur 5 Utsnitt ur gällande plan. Ungefärligt planområde markerat i blått.



STRANDSKYDD

Strandskyddet är genom gällande detaljplan upphävt inom området men träder ikraft, enligt 7 kap 13§ Miljöbalken, när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras. Strandskyddet (100 meter) måste därför upphävas i och med aktuell planläggning. Upphävande hanteras av kommunen i planprocessen i samråd med länsstyrelsen.

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

Enligt miljöbalken finns det sex särskilda skäl till upphävande. Det skäl som kommer att återopas i denna detaljplan är följande:

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

KOMMUNALA BESLUT

Projektplan är framtagen av kommunens projektgrupp samt godkänd i samhällsbyggnadsutskottet (SBU) 2017-06-07, § 23.

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.

En behovsbedömning har upprättats och bifogas planhandlingarna. Planförslaget bekräftar tidigare ställningstaganden i Översiktsplan 2040 (2013-12-09), Norrtälje stad utvecklingsplan (2004-03-29), Norrtälje Hamn strukturplan (2012-04-02) samt Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn (2016-05-09). Inom planområdet är marken sedan tidigare ianspråktagen och omfattas av skydd som redovisas i 7 kapitlet miljöbalken.



Hamnens omvandling har som helhet i skelettplanen inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Detta stöds av en konsekvensbeskrivning framtagen av WSP 2013-02-08

Behovsbedömningen slår fast att ett genomförande av planen kommer att påverka boendes och övrigas hälsa på följande sätt:

- Den tillkommande trafiken kommer att öka något. Bullerutredning och eventuella åtgärder kommer att redovisas under planarbetet.
- Området omvandlas från industriändamål till bostäder, vilket 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 stärkas genom att rening genomförs 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 sker för att stabilisera marken och minska sättningar.
- marksanering sker för att uppnå naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.
- eventuella åtgärder för att minska bullernivåerna vidtas om bullerutredningen visar på att riktvärdena inte kan följas.

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

Stadsbilden med kulturmiljö i fokus behöver studeras under planarbetet.

Genomförandet av planen bedöms inte innebära påverkan enligt 2 kap 3§ under förutsättningar att:

- Geoteknisk förstärkning genomförs på de delar av fastigheten där marken behöver stabiliseras ytterligare utöver den pålning som finns i marken där silon stod.
- Eventuella föroreningar i mark hanteras genom sanering

Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap



miljöbalken behöver inte upprättas. Planförslaget hanteras utan en miljöbedömningsprocess.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Skelettplanen beskriver att området har problematiska förhållanden och att förstärkning av marken krävs. I planområdet är det i dagsläget pålat under den tidigare silon. Om möjligt kan grundläggning komma att bevaras. Detta utreds vidare när rivning och sanering är genomförd.

Marken inom området är förorenat och platsspecifika riktvärden har fastställts av kommunen. Krav ställs i plankartan genom villkorat bygglöf.

Med hänsyn till översvämningsrisken har skelettplanen reglerats med höjder i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer. Planförslaget reglerar färdig golvhöjd för bostäder till minst +2,5 meter över nollplanet (RH00) samt minst +2,0 meter för lokaler. Planen reglerar att byggnaden ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,5 meter över nollplanet (RH00) inte skadar byggnaden.

Miljökvalitetsnormer utgör lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av förorening eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för utomhusluft, vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten. Planen är belägen i det kustmynnande huvudavrinningsområdet SE59060 (Norrtäljeåns-Åkerströms kustområde). Planområdet berör vattenförekomsten Norrtäljeviken (SE 594670–185500) som också är recipient för dagvattnet. Norrtäljeviken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt beslut 2016-12-21. Kvalitetskravet är god ekologisk status år 2027 och god kemisk status år 2021 med undantag för tributyltenn-föreningar och bromerade difenyleter med tidsfrist till år 2027.

Dagvatten ska i den mån det är möjligt fördröjas och omhändertas inom kvartersmark. Planområdet består idag av hårdgjorda ytor samt den platta på vilken silon stod. En planteringsyta som hanterar fördröjning och rening av dagvatten möjliggörs. Dagvatten ska fördröjas i enlighet med kommunens krav om omhändertagande av 50 % av ett 10 minuters 20-årsregn inom fastigheten innan anslutningspunkten till kommunala dagvattenledningen.

Kommunen har i kommunfullmäktige 2015-08-28 tagit ett investeringsbeslut för dagvattenanläggningar som anläggs som komplement för att ta hand om och rena dagvattnet från såväl planområdet som resten av avrinningsområdet som avleds genom hamnområdet. I samband med eventuell marksanering kan det komma att krävas särskilda skyddsåtgärder

för att förhindra att dagvatten förorenas och/eller att förorenat dagvatten leds till Norrtäljeviken.

Risk för läckage av eventuella föroreningar till dagvatten och vidare till Norrtäljeviken kan uppstå i anläggningsfasen i samband med att planområdet bebyggs. Risken för förändring av grundvattenkvaliteten eller ändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning bedöms vara liten. Sammantaget bedöms genomförandet av planen minska mängden föroreningar som släpps ut i Norrtäljeviken.

Ett genomförande av planen beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Planförslaget kommer att generera en ökad persontrafik. Den ökning av trafik som sker i och med ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för luftkvalitet överskrids. Inom planområdet överskrids inte nivån för de riktlinjer som är rekommenderade för trafikbuller vid fasad. Enligt en sammanfattande bedömning får samtliga fasader ekvivalentnivåer om högst 55 dB(A). För alla lägenheter innehålls målet högst 55 dB(A) vid samtliga bostadsrum.

Planområdet bedöms inte ha någon påverkan av vibrationer. Inom hamnområdet kommer gång- och cykeltrafik främjas.

Planområdet omfattas inte idag av strandskydd, men strandskyddet återinträder automatiskt när gällande planer ersätts. Strandskyddet kommer att upphävas i samband med antagande av denna plan. Platsen har bestått av en hårdgjord yta där en silo har stått. Samtliga byggnader kopplade till verksamheten samt silon är idag rivna. Platsen är för närvarande en byggarbetsplats och inte tillgänglig för allmänheten. Marken har inte innehållit några naturvärden eller vegetation då den har varit hårdgjord samt exploaterad och nyttjades för verksamheten.

I och med denna planens genomförande upphävs det strandskydd som träder ikraft med hänvisning till MB 7 kap 18 c §1



Figur 6 Platsbild vid rivningen av silon. Ytorna kring silon nyttjades för industriverksamhet och var helt hårdgjorda.

Exploateringen av hamnen innebär inte bara att stadsbilden förändras då det tidigare industriområdet omvandlas till bostadskvarter, utan även att hela hamnområdet tillgängliggörs för allmänheten genom nya promenadstråk och möjlighet att komma närmare vattnet genom kajstråk och nya kvartersparker. Norrtälje stadskärna är riksintresse för kulturmiljö, gränsen för området går i Roslagsgatan. Det finns dock inget som pekar på att planens genomförande kommer att påverka riksintresset. Mellan planområdet och riksintresset finns det två kvarter. Brännäset 9 där en ny detaljplan ligger till grund för det flerbostadshus som uppförs. Därefter kommer kvarteret Brädgården och Silon, där en ny detaljplan har genomförts som ligger till grund för nya byggnader inom detta planområde. Detaljplanen för dessa kvarter tillåter en byggnad som i höjd och utbredning motsvarar den silo som tidigare stod på platsen. (se även s 18 samt 45)

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

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består av en hårdgjord yta där en silobyggnad har stått. De byggnader som var kopplade till den verksamhet som bedrevs är rivna och området är i dagsläget en avspärrad byggarbetsplats.

NATURVÄRDEN

Fastigheten innehåller ingen värdefull mark eller vegetation då den tidigare har varit hårdgjord samt exploaterad.

Planområdet ligger intill Norrtälje hamn med vattenkontakt. Kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i 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

Norrtälje kommun projekterar gatumarken kring kvarteren. Norr om kvarteret varierar marknivån mellan +3,88 och +3,38 meter (från väst till öst) och söder om kvarteren mot kajstråket varierar marknivån mellan +2,32 och +2,28 (från väst till öst). Höjdangivelser i meter över havet, höjdsystem RH00. Den nya bebyggelsen anpassas till dessa satta höjder.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom ramen för arbetet med Skelettplanen 2013 har geotekniska undersökningar utförts av Bjerking AB. Under 2014 och 2015 har kompletterande undersökningar utförts för kajen, etapp 2A och för provningsarbeten avseende provpålning och kalkcementpelare.

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. Därunder följer lösa sediment på moränlera, som i sin tur vilar på berg på större djup. Området är i huvudsak hårdgjort med ett asfaltslager vilande på fyllning som i den övre delen generellt består av sand och grus med cirka 1-2 meters mäktighet. Därunder är fyllningen betydligt mer inhomogen och består av gyttjig lera, sand, grus och sten. Ställvis har trä, tegel, glas och liknande påträffats i fyllningen.



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

De lösa sedimenten, särskilt den gyttjiga leran har dålig bärighet och är mycket sättningsbenägen. Grundläggning av byggnader sker med pålar slagna till fast botten.

För att få en fungerande höjdsättning med avseende på framtida klimatförändringar, högre havsnivåer, avvattning och byggande planeras en större uppfyllnad på cirka 4 meter i den nordvästra delen av hamnområdet. Från höjdpunkten blir det en jämn lutning mot kajen samt mot den tilltänkta dagvattenparken i den östra delen av området.

Med hänsyn till undergrundens beskaffenhet och den planerade höjdsättningen kommer oacceptabla sättningar att påverka gator och ledningar om dessa förläggs utan grundförstärkning. Aktuell fyllning riskerar även att äventyra stabiliteten med risk för skred om man inte gör någon förstärkning.

Föreslagen förstärkning utgörs av pålat betongdäck som läggs på en nivå under ledningarna för att inte försvåra framtida ledningsschakter. Det pålade däckets läggs i anslutning mot kvartersmarken för att inte skadliga differenssättningar ska uppträda i randzonen mellan kvartersmarken och det förstärka området.

Uppmätta grundvattennivåer under mätperioden v 2013 till v 2015 visar att de högsta nivåer strax ovan +1 (RH00) förekommer i den norra delen med en fallande gradient ner mot hamnen. Medelvattennivån i Norrtäljeviken är belägen på cirka -0,4. Variationen i Norrtäljeviken är cirka 1,2 meter högre och cirka 0,7 meter lägre än medelnivån.

FÖRORENAD MARK

Bjerring AB har under våren 2013, inför framtagandet av skelettplanen, utfört översiktliga miljötekniska markundersökningar i hamnområdet. Hamnområdet har troligen sedan början av 1900-talet använts som industriområde. I takt med behoven för verksamheterna har markutfyllnader skett och strandlinjen har flyttats ut i Norrtäljeviken. På detta sätt har ytan inom hamnområdet ökat med cirka 2,8 hektar.

På fastigheterna Brännäset 8 och Brännäset 16 fanns tidigare Norrtälje Ångkvarn som revs under 1950-talet. Därefter har Lantmännen haft en mottagningsstation för säd som har förvarats i silos, försäljning och



reparationer (inklusive lackering) av jordbruksmaskiner samt butiksverksamhet i form av Granngården. Denna verksamhet är idag avvecklad. Betat utsäde har förvarats inom fastigheten. Kvicksilverbetning har funnits i Sverige sedan slutet av 1800-talet fram till 1960-talet.

Provtagning har genomförts på området. I PM Miljöteknisk undersökning, Delområde 4, Brännäset 8 och 16 samt Pråmen 1, Norrtälje kommun, Bjerking AB, uppdrag 13U22495-156, daterad 2013-09-06, redovisas att föroreningar i form av alifater, aromater, PAH, arsenik och metallerna barium, bly, kobolt, koppar, kadmium, kvicksilver och zink förekommer inom området. Bedömningen är att påvisade föroreningar troligen härstammar från de verksamheter som tidigare har funnits och/eller finns på fastigheterna samt från de fyllnadsmassor som tillförts området. Föroreningarna ligger förhållandevis ytligt i fyllningslagren ner till cirka 1,5 meter under markytan. Hela provtagningsområdet har i dagsläget yttäckning av asfalt, betong och rasmassor från rivna byggnader. I dagsläget är området en byggarbetsplats som inte är tillgänglig för allmänheten. Den största exponeringsrisken från markföroreningar är för de personer som jobbar på byggarbetsplatsen idag.

Det av Bjerking utredda området kan idag klassas som område med mindre känslig markanvändning (MKM). Inför framtida byggnationer av bostäder på fastigheten kommer en efterbehandling troligen att krävas så att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning (KM). För att fastställa vilka åtgärdsnivåer som krävs för att göra marken lämplig har så kallade platsspecifika riktvärden tagits fram. Riktvärdena ska skydda människors hälsa (på individnivå), markmiljön, grundvatten och ytvatten. Platsspecifika riktvärden är beslutade i Bygg- och miljönämnden 2016-10-13, BMN § 81, Tälje 5:1 m.fl. – fastställande av platsspecifika riktvärden för Norrtälje Hamn (Dnr 2016-1917). I beslutet fastställs att:

- Bygg- och miljönämnden godkänner reviderade platsspecifika riktvärden, daterade 2016-10-13
- De reviderade platsspecifika riktvärdena, daterade 2016-09-30, kan tillämpas vid kommande avhjälpandeåtgärder i Norrtälje Hamn men att tillsynsmyndigheten gör bedömning i varje enskilt fall om de platsspecifika riktvärdena är tillämpliga
- De platsspecifika riktvärdena ska inte gälla för tillförda massor

Ett riktvärde anger den föroreningsnivå som bör underskridas för att undvika risk för oönskade effekter på hälsa och miljö. Riktvärdena är framtagna med Naturvårdsverkets beräkningsmodell (Naturvårdsverkets rapport 5976) för beräkning av riktvärden av förorenad mark som grund. Förhållandena i området skiljer sig på flera sätt (till exempel gällande områdets och recipientens storlek samt de sätt på vilka exponering kan ske)



från de förhållanden som förutsatts vid framtagandet av Naturvårdsverkets så kallade generella riktvärden (KM – Känslig Markanvändning och MKM – Mindre Känslig Markanvändning). Därför har platsspecifika riktvärden räknats fram.

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 ska underrättas.

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. (Se även s 15 och s 46)

FLYGHINDER

Enligt Luftfartslagen SFS (2010:500 6 kap 23§) ska en flyghinderanmälan skickas in före uppförandet av ett högt objekt. Anmälan skall göras till Försvarsmakten senast fyra veckor innan objektet når en höjd av 20 m (45m inom sammanhållen bebyggelse) och därmed kan utgöra fara för flygsäkerheten.

Analysens resultat visar inga anmärkningar.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

I norr möter hamnområdets bostadsbebyggelse vid Pilgatan och Vegagatan i form av flerbostadshus i 2-3,5 våningar och friliggande villor. Planområdet ligger centralt i den sydvästra delen av hamnområdet, i direkt anslutning till kajen. Ångsågen är kvarter nummer 6 i den nya strukturen för hamnområdet. Samtliga byggnader från den tidigare verksamheten rivna och platsen är idag en byggarbetsplats.



PLANFÖRSLAGET

De övergripande gestaltungsprinciperna för Norrtälje hamn präglas av skala, variation och offentligt/privat. Bebyggelsen tillåts variera och ska kunna ses som ett resultat av en succesivt växande stadsdel med olika uttryck. Tydliga och väl gestaltade gränser ska finnas mellan offentligt och privat. Bottenvåningarna ska vara aktiva mot gata. Bebyggelsen i hamnstadsdelen ska bilda en tydlig front mot kaj och strand, där bebyggelsen utmed kajen och stranden i genomsnitt får vara en våning högre än i de inre delarna av stadsdelen.



Figur 7 Vy från Societetsparken under rivningen av silon.

Planområdet omfattar kvarter 6, Ångsågen, som angränsar mot gångstråk och bebyggelse, kvarter 5 (Spannmålet) i väst och kvarter 7 (Pråmen) i öst. Planen omfattar endast en byggnad som utgör en del av den bebyggelsefront som ska stärka kajstråkets roll som framsida och offentlig plats. Stråket och byggnaderna ska utformas med syfte att främja liv och rörelse. Läget kräver en genomtänkt gestaltning av mötet och mellan det privata och det offentliga.



Figur 8 Visionsvy över Norrtälje hamn.

Byggnaden ska fungera som ett landmärke för hamnstadsdelen och tillåts därför uppföras till en totalhöjd om +72,0 meter över nollplanet. Gestaltningen ska, trots byggnadens höjd, präglas av en småskalig känsla där det gamla hamnområdets industriella karaktär ska återspeglas i utformningen.

Det är viktigt att tillkommande byggnad förhåller sig till skalan i övriga delar av stadsdelen. Byggnadsvolymen är därför tänkt att den brytas ner i två delar med en sockel närmast kajstråket samt en högre del. Att byggnadskroppen blir lägre mot både kaj och norrsida kan bidra till positiva effekter för stadsrummet och den upplevda skalan. En lägre sockelvåning kan bidra till en spännande kontrast i förhållande till den högre, monumentala byggnadskroppen.

På taket på del lägre byggnadsdelarna finns möjlighet att anlägga terrasser som, med inslag av grönska, kan bidra till att öka vistelsevärdena. Bottenvåningen ska utformas så att den upplevs som livfull och transparent med lokaler och andra öppna funktioner i hela bottenvåningen. Den del som vänder sig mot norr bör präglas av en mer småskalig och intim känsla, till skillnad från den del som vänder sig mot kajen som kan ges en mer öppen karaktär.



Figur 9 Visualisering tornet. (Sandellsandberg arkitekter)

Användningen är i huvudsak bostäder och centrumverksamhet, men vissa inslag av lokaler för exempelvis kontorsverksamhet kan förekomma. Centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen. Mot kajen ska bottenvåningen utformas med en fri takhöjd på minst 3,5 meter (f_1). Bostäder med olika upplåtelseformer kan även leda till en ökad social mångfald, upplåtelseformer regleras dock inte i detaljplan.

I planen föreslås en byggnad med en tydlig identitet i form av en väl sammanhållen husvolym med indragna balkonger i varje hörn och generösa fönsterstorlekar i rak fönstersättning. Fasaden föreslås uppföras i bronsfärgad metall med fönsterkarmar och balkongräcken i liknande material. Metallens speglade egenskaper ger fasaden olika uttryck under olika tider på dygnet.

Fasaden ges olika skiftningar i form av t ex slipningsriktning, perforering eller vinkling av panel och återkommer i ett strikt mönster över hela huskroppen. Mönstret ger byggnaden ett naturligt skimmer som kan åldras vackert över tid.

Huset sockel är något längre än torndelen och möter kajen med publikt funktioner innehållande lokaler med generösa glaspartier. Här kan husets lobby och t.ex. ett kafé placeras med en generös rumshöjd. Den översta våningen innehåller utöver bostäder även den publika lokalen ”utsikten”.



Figur 10 Kvarter 6 skiljer sig i uttryck från övrig bebyggelse i området med sin strikta utformning och sina ädla materialval (Sandellsandberg arkitekter)



Figur 11 Förslag på gestaltning av metallfasad med veckning (Sandellsandberg arkitekter)



Figur 12 Sektion. (Sandellsandberg arkitekter)

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

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, ligger norr om planområdet 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, Havslänken, som 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 idéer kring utformning av gröna ytor, dagvattenanläggning, småbåtshamn och bad.

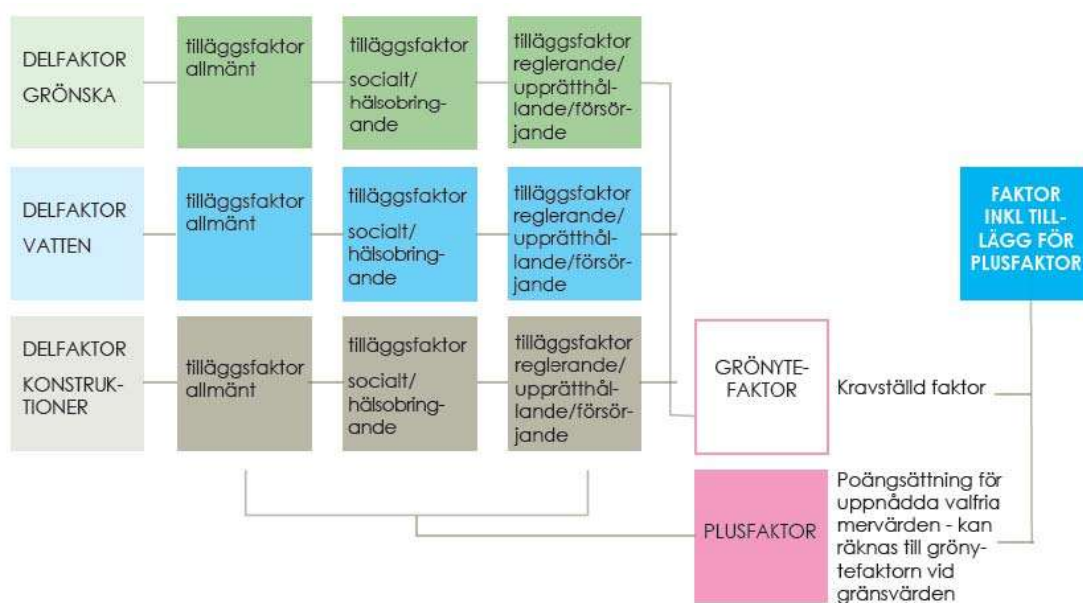


GRÖNYTEFAKTOR

För Norrtälje Hamn har dokumentet Grönytefaktor Version 1.0, 2016-05-12 framtagits. 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.



Figur 13 Hämtad ur Grönytefaktor Version 1.0, 2016-05-12.



Kvarter 6 kommer bestå av ett enskilt höghus som upptar större delen av fastigheten. En planteringsyta planeras för att fördröja och rena dagvatten inom de resterande ytorna.

Totalt ska planområdet uppnå en grönytefaktor om 0,50.

VATTENOMRÅDEN

Planområdet omfattar inte 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 med anörings- och tilläggsomöjlighet för båtar, även turbåtar och reguljärtrafik. Brygganordningar och liknande tillåts.

GATOR OCH TRAFIK

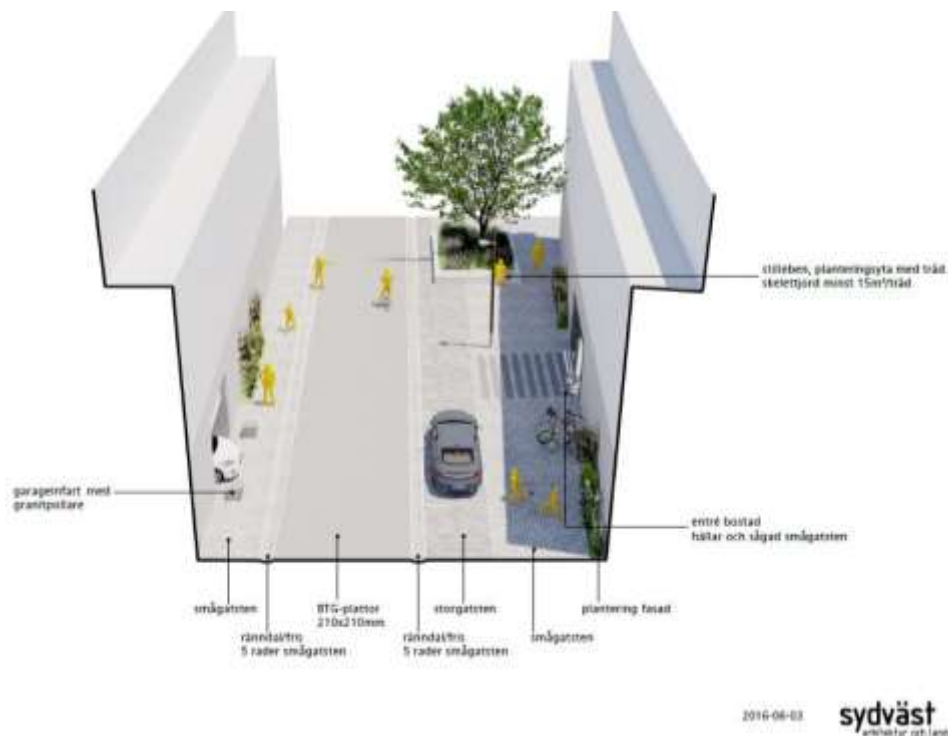
GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Planområdet angörs via gatunätet som regleras i skelettplanen. Huvuddelen av trafiken förväntas angöra planområdet via Östra Rögårdsgatan samt lokalgatorna Rederigatan och Sjöfartsgatan.

Planområdet omgärdas av gatustruktur med olika karaktär. I norr löper Norrtälje hamns huvudstråk för biltrafik och i söder finns kajstråket primärt för gång- och cykeltrafik. Tvärgator löper längs planområdets västra och östra sida. Tvärgatorna planeras att utformas som gångfartsområden. God framkomlighet för gång- och cykeltrafik har beaktats i arbetet med skelettplanen.



Figur 6 Principskiss lokalgata, Sydväst arkitektur och landskap, 2016.



Figur 7 Principskiss gångfartsområde, Sydväst arkitektur och landskap, 2016.



Figur 8 Masterplanen över gatu- och kvartersstrukturen inom Norrtälje hamn. Ungefärligt planområde markerat i blått. Sydväst arkitektur och landskap, 2016.

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

Parkeringsgarage anordnas i källarplan i grannkvarteren Spannmålet samt Pråmen (väster och öster om aktuellt planområde). Ett fåtal markparkeringar kommer att anordnas i norra delen av fastigheten. Då marken är pålad kommer inte ett parkeringsgarage iordningställas.

Det centrala boendet med närhet till kollektivtrafik skapar möjligheter att se över underlaget för bilpool där bilar kan samutnyttjas, vilket kan leda till ett minskat behov av parkeringsplatser för de boende. För att uppmuntra till val av andra färdmedel planeras för cirka 2,0 cykelplatser per lägenhet.

Parkeringstalen baseras på Norrtälje kommuns parkeringsstrategi som syftar till att skapa en mer attraktiv och lättillgänglig stadskärna. Parkeringstalet för bostäder och verksamheter ska stödja stadens utveckling och på sikt bidra till ett minskat bilinnehav.



HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

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

En trafikbullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2017-11-13. I bullerutredningen kommenteras den föreslagna bostadsbebyggelsen utgående från möjligheterna att uppfylla kraven på:

- högst 55 dB(A) respektive 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader till lägenheter större än 35 m²
- högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² där ekvivalentnivån vid någon del av lägenheten överstiger 60 dB(A)
- högst 60 dB(A) respektive 65 dB(A) ekvivalentnivå vid lägenheter på högst 35 m²
- uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- högsta trafikbullernivåer inomhus enligt Ljudklass B
- lägst 1,0 Ljudkvalitetsindex

Följande trafikuppgifter/prognoser har erhållits från kommunen och ligger till grund för beräkningarna.

Väg	Fordon/ÅMD	Skyltad hastighet
Vegagatan/Roslagsgatan	11 600	50 km/h
Östra Rögårdsgatan	<1 000	50 km/h
Lokalgator	<400	50 km/h

Figur 17 Tabell trafikuppgifter

De planerade bostadshusen i Havstornet, kvarter 6, i Norrtälje hamn utsätts för buller från trafiken på Roslagsgatan, Östra Rögårdsgatan och lokalgator samt ljud från sjötrafik och lekande barn etc.

Enligt en sammanfattande bedömning får samtliga fasader ekvivalentnivåer om högst 55 dB(A). För alla lägenheter innehålls målet högst 55 dB(A) vid samtliga bostadsrum. Ljudnivåerna från sjötrafiken blir högst 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Alla lägenheter kan få egen uteplats/balkong med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och även högst 50 dB(A) ekvivalentnivå. Med skisserad lägenhetsplanlösning blir



Ljudkvalitetsindex för projektet 2,0 Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan erhållas.

För att en mycket god ljudmiljö ska uppnås föreslås följande åtgärder:

- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.
- Samtliga balkonger förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att erhålla högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid sida mot balkongerna samt på balkongerna.



Figur 9 Samtliga fasader beräknas få ekvivalentnivåer om högst 55 dB(A).

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

51-55 dB (A)



MARKFÖRORENINGAR

Föroreningarna är vanligt förekommande i industrimark och överskrider i nuläget Naturvårdsverkets generella riktvärden för bostadsmark. Nuvarande föroreningsförekomst är av sådan sort och omfattning att vedertagna åtgärder och tillvägagångssätt finns för att åtgärda marken så att bostäder kan byggas utan ökad exponeringsrisk avseende miljö och hälsa.

Inför kommande bostadsproduktion kommer markföroreningarna att hanteras så att området klarar dagens krav på bostadsmark. Exempel på åtgärder är urschaktning av förorenad mark och tillämpning av tät grundläggning.

I det fall så krävs kommer en efterbehandling/sanering av marken att genomföras för att uppfylla kommunens saneringsmål. Nivån för kraven på efterbehandling och vilka riktvärden som ska gälla fastställs av tillsynsmyndigheten, Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun.

Inom vissa delområden kan åtgärder genomföras innan bostadsproduktionen startar, medan det inom andra delar är mer praktiskt att genomföra åtgärder direkt i samband med grundläggningsschakt. Val av metod och genomförande preciseras i den miljöanmälan avseende markföroreningar som lämnas in till tillsynsmyndighet innan produktionen startar.

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

FARLIGT GODS

Farligt godstransporter leddes tidigare via Roslagsgatan och Hamnplan till hamnområdet industriverksamheter. Med anledning av Norrtälje hamns omvandling kvarstår inte längre behovet av farligt godstransporter till området. Roslagsgatans klassning som sekundär väg för farligt gods har nu upphört, enligt samrådsyttrande från Länsstyrelsen 2014-05-07 på detaljplanen för Brännäset 9. Transporter leds via Västra vägen vilken är i drift sedan 2014.

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).



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

Tabell 1. Beräknade 100-årsvattenstånd i RH00 (baseras på differens mellan RH2000 och RH00 om 0,577 cm). Kursiva värden visar 95 % konfidensintervall. I beräkningarna gjordes antagandet att medelvattenytan låg på 20 cm i hela länet.

Länsstyrelsen rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt i Norrtälje ska placeras ovanför nivån 2,70 meter i höjdsystemet RH2000 vilket motsvarar + 2,4 i höjdsystemet RH00. 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. Garageinfart ska ordnas så att öppning placeras över marknivå +2,5 (RH00). Eftersom entréernas nivå är beroende av gatuhöjden utanför planområdet kommer vissa entréer ligga på nivåer under +2,5 (RH00). Alla trapphus bör dock kunna utrymmas, vid en eventuell översvämning upp till +2,5 (RH00), via minst en entré som ligger över nivå +2,5. Byggherren ansvarar för att skyddsåtgärder enligt planens bestämmelser vidtas. Fastighetsägarna ska, liksom de ansvarar för drift och underhåll av sin fastighet som helhet, ansvara för drift och underhåll av skyddsåtgärderna så att skyddet upprätthålls. Byggherrar/fastighetsägare ansvarar för att överlämna drift- och underhållsinstruktioner till nya fastighetsägare.

För planområdet gäller att lägsta färdiga golvnivå för bostäder ska vara minst 2,5 meter över nollplanet (RH00) och för lokaler minst 2,0 meter över nollplanet (RH00). Detta läggs in som planbestämmelse i plankarta. För att ta upp eventuella nivåskillnader i entréer mellan gatunivå och färdigt golv får ramper och trappor anordnas på kvartersmark invändigt i byggnaden.

MARKSTABILITET

Under den tidigare silobyggnaden är marken pålad och byggnaden hade inte heller satt sig nämnvärt. Om möjligt kan en del av denna grundläggning bevaras. Detta utreds vidare när rivning och sanering är genomförd.

Kommunens framtagna geotekniska utredning rekommenderar grundförstärkning för byggnader med pålning slagen 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.



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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

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

DAGVATTEN

Hamnområdet ingår i ett större avrinningsområde mot Norrtäljeviken. Recipient för planområdet är Norrtäljeviken (SE594670-185500) som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) om god status för ytvatten. MKN fastställdes 2017-02-23 av Vattenmyndigheterna enligt Vattenförvaltningsförordningen (2004:660) som baseras på EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG). Målsättningen är att MKN ska ha uppnått God ekologisk status till 2027.

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.



Figur 19 Norrtäljeviken tillrinningsområde. A: Norrtäljeån, C: Limmaren, D: Övrigt (SMHI 2012).

Ekologisk status

För att bidra till att recipienten uppnår god ekologisk status bör kväve- och fosforhalter 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 Hamns område kommer kväve- och fosformängderna till Norrtäljeviken att minska.

Dagvattnet bör fördröjas och renas innan det mynnar ut i recipienten. För kvartersmark ska 50 % av ett 10 minuters 20 – års regn inom fastigheten kunna fördröjas, vilket regleras i avtal (marköverlåtelseavtalet). Allmän plats i form av gator, parker och torg ska i möjligaste mån avvattas mot anpassade trädgröpar, där fördröjning och rening sker innan det mynnar ut mot huvudledningar. Desamma gäller längs med kajen där vattnet leds genom klippor som utgörs av både växtlighet och långsamma avrinningsytor. Dagvatten från såväl kvartersmark som från offentliga ytor ska avvattas via traditionella huvudledningsstråk på allmän plats.

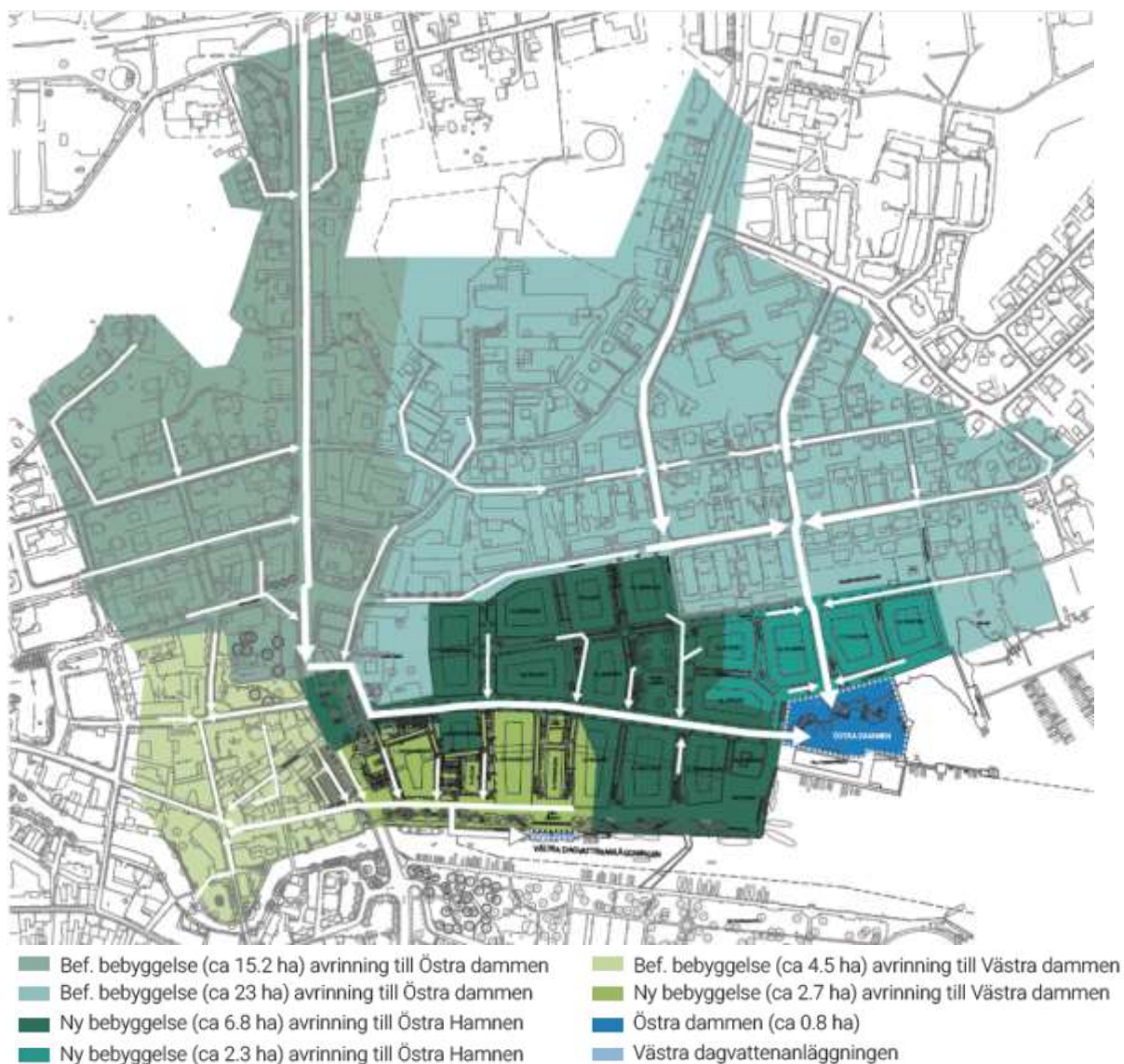
NORRTÄLJE HAMN

Norrtälje Hamn ingår i ett större avrinningsområde med utlopp i den innersta delen av Norrtäljeviken.

Två anläggningar planeras för att omhänderta dagvattnet från hamnområdet och de närliggande områden som också avvattas till Norrtäljeviken, västra



respektive östra dagvattenanläggningarna. Investeringsbeslut är fattat i kommunfullmäktige 2015-08-28. Avrinningsområdets totala area uppgår till cirka 56 ha varav hamnområdet utgör cirka 12 ha. Det är således stor del (cirka 78 %) som inte ingår i planområdet vilket utgör 2 % av hamnområdet. Dagvattnet från avrinningsområdet släpps idag orenat ut i hamnbassängen och i området öster om piren.



Figur 10 Dagvatten diagram över Norrtälje hamn och dess närområden.

VÄSTRA DAGVATTENANLÄGGNINGEN

Planområdets dagvatten kommer att via ledningar söder om planområdet ledas till en reningsanläggning under brygga.

Reningsanläggningens huvudsakliga syfte är att avskilja partiklar och partikelbundna föroreningar. Dagvattenreningsanläggningen utförs med skärmväggarna bestående av UV-stabilt PVC-material (1 000 gr/m²). I botten på skärmväggen finns en svetsad ficka för kätting som gör att den kan sjunka ner i sediment. Ovansidan av skärmväggen förankras i bryggan. Områden där dagvatten uppkommer består huvudsakligen av blandad stadsbebyggelse med bostadshus, vägar och parkeringsplatser. Maximala flöden (20-årsregn med 10 minuters respektive 15 minuters varaktighet och med en klimatfaktor på 25 %) är beräknade till 1239 l/s från de norra delarna och 814 l/s från de västra delarna. Dagvattenanläggningens



erforderliga volym beror dock inte direkt på de maximala flödena utan först och främst på uppehållstiden och utloppsflödet i anläggningen. Generellt brukar nämnas att uppehållstiden för att uppnå maximal rening bör vara minimum 20 timmar men inte överstiga 72 timmar.

Kvarter 6

Då planen endast omfattar ett flerbostadshus kommer större delen av marken även fortsättningsvis att vara hårdgjord. En planteringsyta möjliggörs som även hanterar fördröjning av dagvatten.

Marken inom kvarteret kan tas i anspråk för bostadsändamål och centrumverksamheter först när marken undersökts och sanerats på eventuella föroreningar. Sanering av marken reducerar risk för urlakning av föroreningar i dagvattnet, vilket ger positiva effekter för dagvattenhanteringen i stort.

En dagvattenutredning, daterad 2017-05-04, har tagits fram av Sweco i syfte att redovisa i brf Havstornets kv 6 Ångsågen, före och efter planerad bebyggelse på området, samt att bedöma vilka åtgärder som kan behövas för att hantera framtida dagvattenflöden och föroreningar.

Vid beräkning av dimensionerande flöden användes StormTac, där flödesberäkningarna baseras på den rationella metoden. Dimensionerande flödet ges av avrinningsområdets area, avrinningskoefficienter, regnets varaktighet och dimensionerande nederbördshastighet (l/s och ha).

Dimensionerande flöden beräknades för hela detaljplaneområdet, med 20- och 100-års återkomsttid för regnen. För alla återkomsttider ansattes en klimatfaktor på 1,25. Flödesberäkningarna har gjorts för markanvändning identifierade.

Marktyp	Avrinningskoefficient (ϕ)	Area före exploatering (ha)	Area efter exploatering (ha)
Industriområde	0,9	0,12	
Takyta	0,9		0,09
Parkering	0,8		0,02
Gårdsyta inom kvarter	0,6		0,01

Tabell 2 Markanvändning inom Ångsågen, kv.6 i brf Havstornet.



Återkomsttid, regn (år)	Flöde före exploatering (l/s)	Flöde efter exploatering (l/s)
20-årsregn	37	35
100-årsregn	67	60

Tabell 3 Dimensionerande flöden.

De dimensionerande flödena minskar något efterexploateringen på grund av att infiltrationskapaciteten ökar då det före plan enbart finns hårdgjorda ytor som efter plan ersätts med mer varierat underlag.

Riktlinjen är dock att fördröja 50% av ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet och då behövs ytterligare fördröjning. Enligt beräkning i StormTac ges att en fördröjningsvolym på 14 m³ behövs för att följa den riktlinjen. Detta motsvarar en jordvolym på 47 m³ antaget en porositet på 30%. Det går att koncentrera fördröjningen till planteringszoner eller sprida ut den över taken och gårdsmarken.

Höjdsättningen är viktig för att så mycket dagvatten som möjligt ska passera en växtbädd innan det landar i en brunn. Den är också viktig för att inte vatten ska bli instängt och skada konstruktionen vid extrema regntillfällen.

Föroreningsbelastningen från området får inte öka i och med exploatering och 50% av ett regn med 20-års återkomsttid och 10 minuter varaktighet ska kunna fördröjas. Resultat från föroreningsbelastningsberäkningar visar att föroreningskoncentrationerna och föroreningsmängderna minskar efter exploatering, förutom mängden N som ökar marginellt.

Mängder	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år
Före	0,11	0,71	0,01	0,02	0,10	0,00	0,00	0,01	0,00	36,00	0,87
Efter	0,06	1,00	0,00	0,01	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	26,00	0,08

Tabell 4 Föroreningsmängder före och efter exploatering.



Koncentrationer	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	mg/l	ug/l
Före	270	1800	26	40	240	1,3	12	15	0	89000	2200
Efter	87	1600	7	12	43	0,67	5	4	0	41000	130
Riktvärde 1M ((µg/l)	160	2000	8	18	75	0,4	10	15	0,03	40000	400

Tabell 5 Föroreningskoncentrationer före och efter exploatering. Fetmarkerade koncentrationer där riktvärdet överskrids

Flödet kommer inte att öka med detaljplaneändringen, men åtgärder för fördröjning är önskvärd enligt kommunens dagvattenpolicy. Åtgärder för att uppnå önskad fördröjning kan vara gröna tak, växtbäddar i anslutning till parkeringarna eller husfasaden. Åtgärderna för fördröjning av flödet kommer även bidra med rening av föroreningarna i dagvattnet och bidra till en förbättrad möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna satta för Norrtäljeviken.

För fördröjning, rening och rekreation kan växtbäddar användas. Dessa kan anläggas som upphöjda för att ta emot takvatten eller nedsänkta för att även ta emot dagvatten från omkringliggande ytor. Växtbäddar kan anläggas längs fasad runt hus eller i anslutning till parkeringsytorna.



Figur 113 Exempelbild, växtbäddar.

Sammanfattningsvis kan sägas att dagvattenflödena i stort sett är de samma i området före och efter den nya planen, men för att nå upp till målet att



50% av ett regn med 20-års återkomsttid och 10 minuter varaktighet ska kunna fördröjas behöver åtgärder vidtas. En jordvolym om 47 m³ behövs för fördröjning av 14 m³ vatten enligt Stormtac. Gröna tak, växtbäddar i anslutning till parkeringarna eller husfasaden är åtgärder som kan ge önskad fördröjning. Dessa bidrar dessutom till en minskad föroreningsbelastning och bidrar till att nå de satta miljö kvalitetsnormerna som är satta för Norrtäljeviken. Det är viktigt är att höjdsättningen görs så att inga instängda områden bildas och vattnet tillåts passera mot Norrtäljeviken.

EL OCH UPPVÄRMNING

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

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

TELEFONI OCH BREDBAND

Norrtälje Energi AB och Skanova har fiberkablar på fastigheterna som berörs av utbyggnaden. Dessa behöver flyttas.

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

AVFALL

Området avses att kopplas till en stationär sopsug med kommunalt huvudmannaskap som ska installeras i Norrtälje Hamn. Anläggningen planeras att tas i drift under 2019. Skelettplanen möjliggör 2-3 återvinningsstationer.

SOLLJUSFÖRHÅLLANDEN

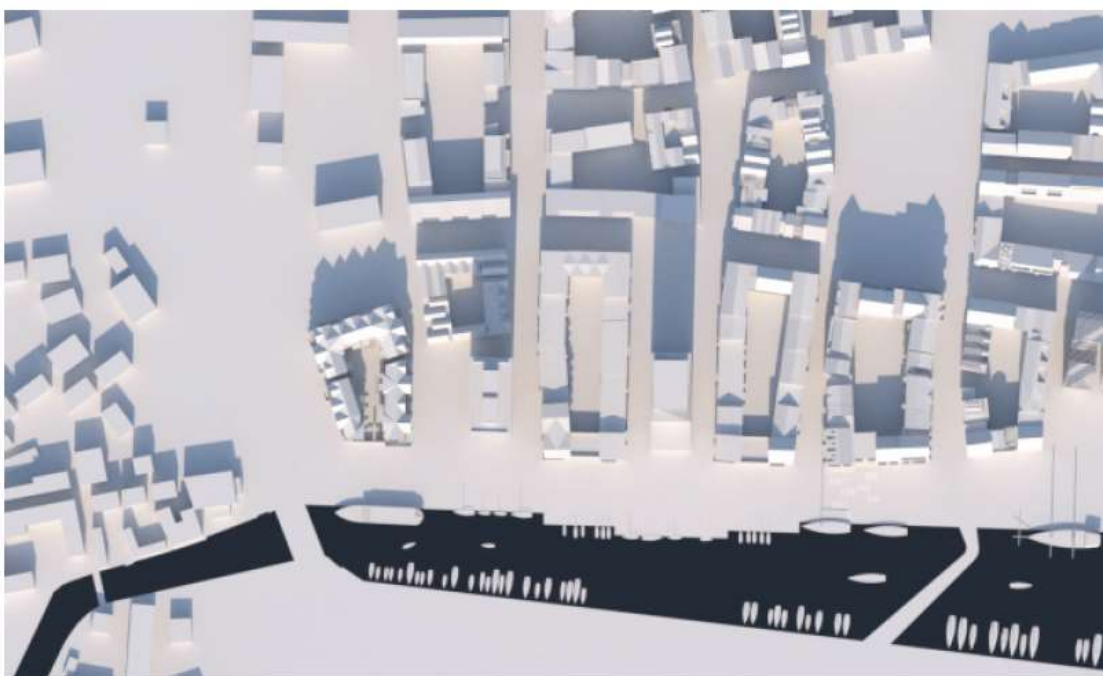
En solstudie har genomförts som visar planområdets ljus- och skuggningsförhållanden. Solstudien redovisar skuggningsförhållandena vid sommarsolstånd klockan 9:00, 12:00, 15:00, 17:00 och 19:00, samt skuggningsförhållandena vid vår- och höstdagjämning klockan 9:00, 12:00, 15:00 och 17:00 (vid klockan 19:00 har solen gått ned). Då flerbostadshuset är högre skapas bra förutsättningar för dagsljus för i stort sett alla lägenheter.

Efterföljande sidor redovisar bilder från solstudien vid de ovan nämnda klockslagen.



09:00

Figur 24 Skuggor klockan 9.00, 21 mars/21 september.



12:00

Figur 25 Skuggor klockan 12.00, 21 mars/21 september.



15:00

Figur 126 Skuggor klockan 15.00, 21 mars/21 september.



17:00

Figur 13 Skuggor klockan 17.00, 21 mars/21 september.



09:00

Figur 148 Skuggor klockan 9.00, 21 juni.



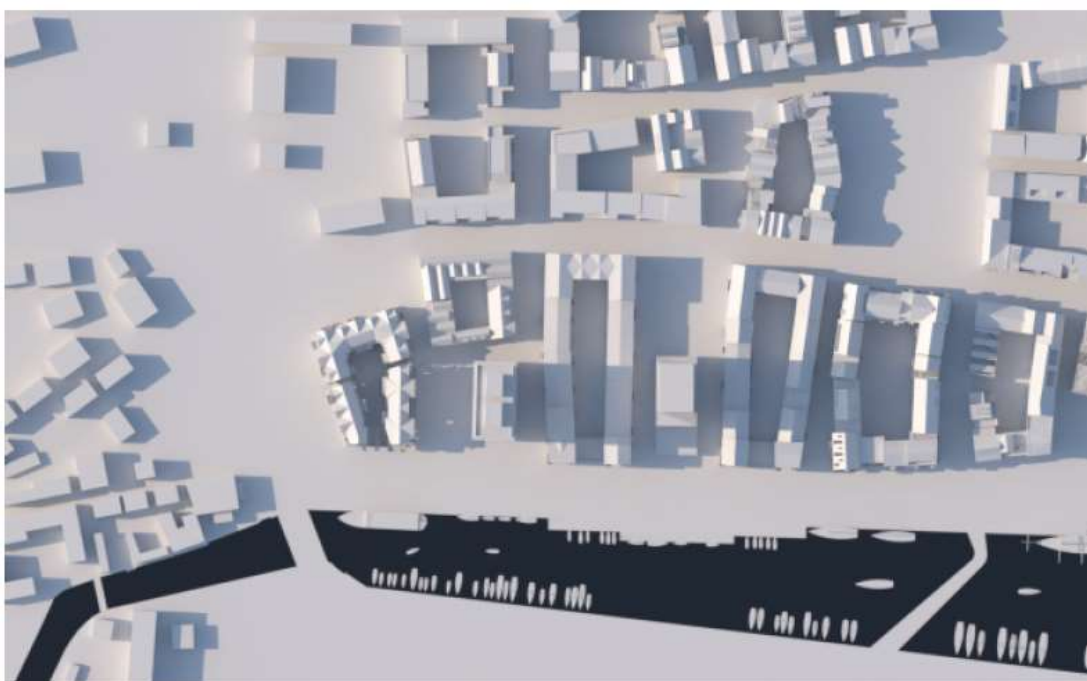
12:00

Figur 159 Skuggor klockan 12.00, 21 juni.



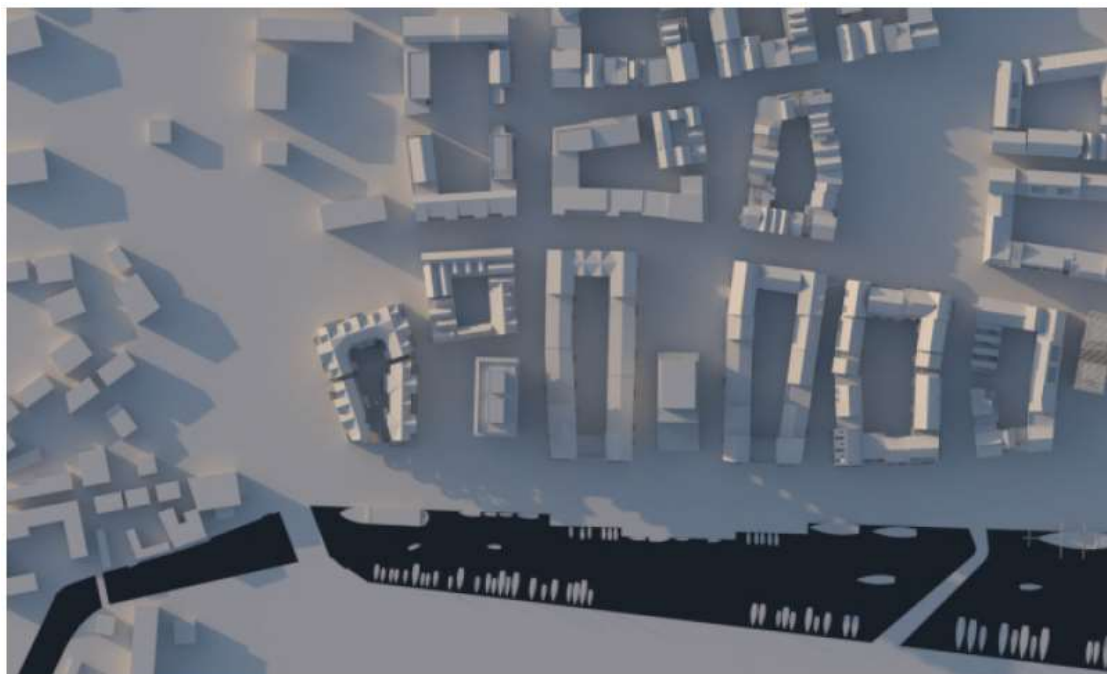
15:00

Figur 3016 Skuggor klockan 15.00, 21 juni.



17:00

Figur 171 Skuggor klockan 17.00, 21 juni.



19:00

Figur 181 Skuggor klockan 19.00, 21 juni.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	3 kv 2017
Granskning	1 kv 2018
Antagande	2 kv 2018

GENOMFÖRANDETID

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

FÖRORDNANDEN

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

ANSVARSFÖRDELNING

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

Kommunen har inget ansvar för genomförande inom planområdet.
Nedanstående punkter gäller kommunens ansvar utanför planområdet eller i anslutning till planområdet.



- stabilisering av kaj
- utbyggnad av gata, allmänt VA samt allmän platsmark
- förstärkning av mark inom allmän plats så som gator
- efterbehandling inom fastigheten Tälje 3:1 vilken berörs av planens genomförande
- installation av stationär sopsug med kommunalt huvudmannaskap

Byggherre ansvarar för

- rivning av byggnader
- kompletterande markundersökning
- efterbehandling inom planområdet som omfattar kvarteret Brännäset 16
- dagvattenåtgärder på kvartersmark
- att genomförande av planen sker inom kvartersstrukturerna
- skyddsåtgärder vad gäller översvänningsrisk kommer till stånd

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Området omvandlas från ett industriområde till ett stadskvarter med mestadels hårdgjorda ytor. En planteringsyta iordningställs för fördröjning och rening av dagvatten.

KONSEKVENSER FÖR STADSMILJÖN

Planförslaget innebär att markanvändningen kommer att förändras från industri- och hamnområde till en blandstad med bostäder och verksamheter. Platsen har tidigare inte varit nyttjad i någon större utsträckning och kommer efter ett genomförande att bli tillgänglig, tryggare och mer attraktiv för vistelse för allmänheten. Planområdet är en del i projektet Norrtälje Hamn som kommer bidra med ett tillskott i stadsbebyggelsen med byggnader av olika karaktär och storlek.

Planförslaget innebär att ett nytt högre flerbostadshus kan uppföras. Byggnaden ska fungera som ett landmärke för stadsdelen och utgöra en del av den planerade bebyggelsefronten mot kajen och vattnet. Planförslaget omfattar cirka 120 lägenheter.

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.

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka stadsbilden negativt.



KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSET

Inför framtagande av detaljplanen för del av Brännäset 8 vilken innehöll en av silobyggnaderna sammanfattades konsekvenserna för riksintresset på följande sätt (Bjerking AB):

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

Planen bedömdes stämma väl med strukturplanens ambition.

Silon inom kvarteret Ångsågen var något högre än silon inom kvarteret Brännäset. Så kommer även förhållandet bli mellan de två tornen i dess nya skepnader.



Figur 32 Vy mot ny bebyggelse i hamnen. Den främre höga byggnaden tillhör kvarter 3. Den något skymda byggnaden bakom kvarter 3 tillhör kvarter Ångsågen.

Tornet inom kvarteret Ångsågen kommer att markera platsen för den tidigare silon men upplevs som lättare då byggnadens är smalare och har fått en lågdel mot kajstråket.



Byggnaden utförs som en väl sammanhållen husvolym med indragna balkonger i varje hörn. Fönsterstorlekarna är generösa i en rak fönstersättning. Husets fasad är av metall i en ädel kulör, förslagsvis i en bronston. Fönsterkarmar och balkongräcken går i ton lika fasadmaterialet. Metallen speglar väderleken så att huset får olika uttryck olika tider på dygnet.

Metallfasaden veckas vertikalt och de olika panelerna vävs samman till en skimrande klädsel av bostadstornet. Denna vävning återkommer i ett strikt mönster över hela huskroppen från mark till taklist. Huset ”vävda” fasad skapar ett naturligt skimmer och bidrar till att husets rika gestaltning uppfattas olika beroende på hur nära man ser det.

Huset sockel är något längre än torndelen och möter kajen med publikt funktioner innehållande lokaler med generösa glaspartier. Här kan husets lobby och t.ex. ett kafé placeras med en generös rumshöjd. Fasadmaterialet i husets sockel utformas med samma ”vävda” uttryck som det övriga huset men utförs i ett robust material så som stenskivor alternativt betong.

På sockeltaket finns möjlighet till generöst orangeri, terrass och planteringsytor som kan nyttjas av de boende i huset.

Den översta våningen innehåller utöver bostäder även den publika lokalen ”utsikten”.

Husets volym är en tydlig referens till den silo som har stått på platsen tidigare. Till fasaden har arkitekten hämtat inspiration från byggnadens läge och närheten till vattnet och skärgården. Huset skimrar med sin metalliska fasad och ändrar karaktär beroende på vådrets ljusförhållande, precis som vattnet i dess omgivning.

Den ädla bronstonen och husets vävda klädsel gör byggnaden finklädd och speciell i förhållande till övriga hus i dess närhet. Detta höga hus ska tillåtas att ta för sig och vara en tydlig och egen starka gestalt. Det publika entréplanet och husets översta våning med den offentliga lokalen utsikten lyser som en tydlig fyr i skärgården.

SOCIALA KONSEKVENSER

Norrtälje hamn ska vara en stadsdel för alla, oavsett ålder och kön. All utveckling som sker ska därmed vara en del i skapandet av en stadsdel som kan ses som attraktiv för barn, ungdomar, vuxna och äldre etc.

Inom en radie av 1 km från planområdet finns ett antal förskolor samt skolor som täcker in årskurserna F-9 samt gymnasieskola. Gång- och cykelvägar finns på övervägande delar av sträckorna mellan fastigheten och skolorna, i en del stråk kommer nya cykel- och gångvägar iordningställas. Mer trafikerade vägar som Roslagsgatan och Vegagatan kommer att kunna passeras på anvisade övergångsställen. Området ligger centralt vilket innebär närhet till service och kollektivtrafik.



Stadsdelen kommer succesivt växa fram vilket innebär att promenadstråk som till exempel kajpromenaden och gatunätet iordningställs med belysning och markbeläggning.

En framtida gång- och cykelbro över viken kommer att leda gående direkt in i Societetsparkens centrum med bland annat lekplats, sittplatser och scen. Idag går det att på trottoarer gå på bron utefter Roslagsgatan in till Societetsparken och kajpromenaden. Mer utevistelse möjliggörs på det planerade Sjötullstorget, fler gröna parkrum tillkommer allt eftersom stadsdelen växer fram. Strax norr om planområdet möjliggörs i skelettplanen för ytterligare en park för bostadsnära rekreation, lek och utevistelse.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören och kommunen ansöker om erforderlig fastighetsreglering gällande den allmänna platsmarken samt bildande av fastighet avseende kvartersmarken.

Fastigheter som berörs av fastighetsreglering är Brännäset 16 och Tälje 3:1.

AVTALSFRÅGOR

Ramavtal har tecknats med byggherren/markägaren med skelettplanen som underlag.

Eventuella behov av anordningar för byggnadernas funktion som behöver inkräkta på grannmark, såsom stuprör, dräneringsledningar samt dagvattenledningar till takavvattning regleras genom avtalsservitut. Detta gäller även kommunala anläggningsdelar som behöver fästas i byggnadens fasader och sopsug.

Utbyggnad av det nya ledningsnätet finansieras dels via VA-anläggningsavgifter, dels via skatteintäkter.

Parkeringsavtal ska upprättas och tecknas innan antagande av detaljplanen

Slutligt exploateringsavtal ska tecknas med exploatören innan antagandet av detaljplanen. Tecknade ramavtal kommer att ligga till grund för det slutliga exploateringsavtalet.



EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Planen förväntas innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen vad gäller: fastighetsbildning, VA-anläggning och iordningställande av allmän platsmark på angränsande planområde. Framtida driftskostnader för allmän plats tillfaller kommunen.

Intäkter sker via markförsäljning del av Tälje 3:1 samt gatukostnadsersättning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Norrtälje Energi AB ska hållas ekonomiskt skadelösa vid förändringsåtgärder. Eventuell förändring av befintlig ledningsanläggning bekostas av exploatören.

Exploatör står för byggkostnader och efterbehandling inom kvarters- och gatumark.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår till VA-kollektivet när förbindelsepunkt har upprättats och det meddelats fastighetsägare.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Planområdet ägs till största delen av Index Residence AB. Den södra delen som omfattas av del av fastigheten Tälje 3:1 ägs i dagsläget av kommunen. I och med planens genomförande kommer denna del att säljas till Index Residence AB.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Elisabeth Frostklinga
Planarkitekt