

ANPASSNING TILL UTBYGGNADSSTRATEGIN

2017-05-08

Detaljplan för kvarteret Ångsågen i Norrtälje Hamn

Exploator: Index International AB

Ifylld av:

Checklistan syftar till att följa upp hur projektet i detaljplaneskedet uppfyller de principer som finns i Utbyggnadsstrategin för Norrtälje hamn. Checklistan fylls i av respektive exploator och stäms av med kommunen i samråds- och granskningskedet. Checklistan följer med detaljplanen som en bilaga. En sammanfattning av hur projektet uppfyller Utbyggnadsstrategin finns i planbeskrivningen.

Strategi för hållbar stadsbyggnad

	Uppfylls	Uppfylls ej	Beskrivning/kommentar/motivering
4.2.1.3 Planering för flexibilitet			
"Detaljplanebestämmelser ska som utgångspunkt medge en flexibel användning av bottenvåningar som bostad eller lokaler. Bjälklagshöjder etc. som krävs för lokaler ska säkerställas. Så långt det är rimligt bör lokalernas grundutförande vara sådant att de medger olika verksamhetstyper så att variation och förändring över tid är möjlig. Mot viktiga stråk och vid torg och typiska knutpunkter bör det tydligt regleras vad som ska vara verksamhetslokaler."	X		I detaljplanen regleras att centrumverksamhet får finnas i bottenvåningen. Utformningsbestämmelse finns som säkerställer tillräcklig takhöjd för centrumverksamhet.
4.2.1.4. Utgå från det offentliga rummet			
"Entréer, lokaler och fasader som vetter mot kaj, torg och huvudgator utformas som offentlig framsida."	X		I detaljplanen säkerställs att dörrar inte får inkräkta på allmän plats.
4.2.1.6 Barnperspektiv			
"Barnperspektivet och åtgärder som vidtas ska belysas tydligt i alla detaljplaner."	X		Då detaljplanen i princip endast omfattar ett punkthus är möjlighet till plats för utevistelse begränsad. Som en komplement ligger Hamnparken i planområdets direkta närhet. Centrumverksamhet kommer att finnas i planområdet samt i övriga hamnens kvarter. Hela Norrtälje Hamn är utformat och anpassat med hänsyn till oskyddade trafikanter.
4.2.2.3 Entréer, lokaler och tydliga gränser mot stadsrummet			
"Gränsen mellan offentlig och privat mark ska vara tydlig. Längs stråk där många människor rör sig skall gränsen mellan privat och offentlig motsvara kvartersgränsen. Byggnader ska i regel placeras i kvartersgräns."	X		Planen reglerar inte att byggnad ska placeras i kvartersgräns. Den begränsade ytan kommer dock i praktiken att omöjliggöra annan placering. En smal remsa utmed planområdets östra och norra del prickmarkeras för att möjliggöra bil- och cykelparkering.
"Kvarteren utformas så att de boende har tillgång till privata utemiljöer (uteplats/balkong etc.) samt kvartersgemensamma ytor på gård."	X		I detaljplanen möjliggörs för balkonger. Takterass möjliggörs på lågdal, detta kan ytterligare förstärka rekreativsmöjligheterna.
"Inga förråd eller liknande byggnader får uppföras inom förgårdsmark."	X		Bebyggelsen ligger i huvudsak i kvartersgräns mot allmän platsmark. Byggnaden är inte planerad med förgårdsmark.

"Lokaler i bottenvåningar ska alltid beaktas men ska särskilt prioriteras längs med kajstråket och intill Hamnplan och Sjötullstorget och andra mötesplatser, knutpunkter och viktiga stråk."	X	I detaljplanen regleras att centrumverksamhet möjliggörs i lågdelen mot kajstråket
"Huvudentréer ska placeras mot gata."	X	Detaljplanen begränsar inte möjligheten att placera huvudentréer mot gata.
"Huvudentréer och trapphus ska tydligt markeras i fasad."	X	Detaljplanen begränsar inte möjligheten för skilda fasaduttryck.
"Utformning av dörrar för eventuella soprum, varulastintag och garage mot allmän plats ska ges speciell omsorg."	X	Detaljplanen säkerställer att dörrar inte får inkräkta på allmän platsmark.
"Lokaler med avsikt att utnyttja ytor för tex "uteserveringar" ska följa och anpassas till kommunens program och föreskrifter för detta."	X	Detaljplanen begränsar inte möjligheten att följa kommunens föreskrifter och program.

4.2.2.5 Vindskydd och solljus

"I detaljplaneskedet ska det för varje kvarter tas fram en solstudie."	X	En solstudie är gjord och redovisas i planbeskrivningen.
"Som riktmärke ska minst 50 % av en gårdsyta bör vara solbelyst kl 12 vid vår- och höstdagjämning."	X	På grund av kvarterets storlek finns begränsade möjligheter att anordna gård , utevistelse hänvisas till balkong samt närliggande kvarterspark och societetsparken
"Platser för lek ska utformas så att det finns tillgång till både solljus och skugga."	X	Planens omfattning medger begränsade möjligheter att anordna lekytor. Lek och utevistelse sker i närliggande kvarterspark samt societetsparken.
"Byggnader ska utformas så att god tillgång till direkt solljus i bostäderna kan erhållas. Solvärmelast och behov av solskydd med hänsyn till detta ska beaktas. Markiser ska dock inte förekomma vid bostadsfönster. Överbyggda ytor i form av till exempel arkader bör undvikas då de gör att solen inte når fram till fasaderna."	X	I planförslaget möjliggörs för god tillgång till direkt solljus.
"Varierande byggnadshöjder och våningsantal ska tillämpas för att erhålla ljusa gaturum och gårdar."	X	Planförslaget meger uppförandet av ett punkthus i 21 med sockelvåning. I detta kvarter där det tidigare stått en silo är det en byggnad som ersätter den som har valts istället för den variation som eftersträvas i övriga hamnen.

4.2.2.6 Låga bullernivåer och bra luftkvalitet

"Riksdagens antagna riktvärden ska i regel inte överskridas i området. En bullerutredning ska göras för varje detaljplan."	X	En bullerutredning är framtagen för planområdet och redovisas i planbeskrivningen.
"Samtliga lägenheter ska ha tillgång till en tyst sida med mindre buller än 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för minst hälften av boningsrummen."	X	En bullerutredning är framtagen för planområdet och redovisas i planbeskrivningen.

4.2.2.7 Gröna gårdar och egna uteplatser

"Koncept för grönytor (grönytefaktor) ska tas fram och tillämpas. Grönytefaktorn regleras inom respektive detaljplaneprocess för kvartersmark."	X	En GYF är framtagen och redovisas på plankartan.
"Gemensamma utomhusytor för de boende ska finnas inom varje kvarter. Riktvärdet bör vara 15 kvm gårdsyta per lägenhet."	X	Riktvärdet kan inte uppnås med tät och hög bebyggelse, boende har direkt närhet till kvarterspark och societetsparken.
"Närlekplats för barn 0-5 år ska finnas på gård etc. inom varje kvarter."	X	Planens omfattning medger begränsade möjligheter att anordna lekytor. Lek och utevistelse sker i närliggande kvarterspark samt societetsparken.
"Gårdsmiljöer ska utformas med hög standard avseende tillgänglighet och användbarhet för människor med olika former av funktionshinder."	X	Gård kommer inte att iordningställas då det inte finns yta för denna, tillgänglighet till eventuella parkeringsplatser och anslutningen till kommunens gator kommer att genomföras på ett tillgängligt sätt.
"Utemiljöerna är en resurs och vid planering av dessa bör man eftersträva att skapa pedagogiska inslag för barn och vuxna och gårdarna ska utmana och stimulera till multifunktion och fleranvändning."	X	Planens omfattning medger begränsade möjligheter att anordna utemiljöer. Utevistelse sker främst i intilliggande parkmiljöer och stråk.

4.2.3.2 En blandning av bostadstyper

"En varierad lägenhetsfördelning ska eftersträvas. Fördelning ska redovisas av byggherrar. En allt för koncentrerad fördelning tillåts ej."

X

Kvarteret föreslår en spridning mellan lägenhetsstorlekar.

4.2.3.3 Restauranger och butiker längs kajstråket

"Bottenvåningar vid torgen och längs med kajstråket ska utformas med lokaler i bottenvåningarna. Bottenvåningar i dessa lägen ska utformas med generös takhöjd och tydliga butiksfönster."

X

I detaljplanen regleras att centrumverksamhet möjliggörs i lågdelen. Utformningsbestämmelse finns som säkerställer tillräcklig takhöjd för centrumverksamhet.

4.2.4.2 Gatumiljöer ska prioriteras för gående

"Minsta frihöjd, under utstående byggnadsdelar och skyltar, över allmän plats är över gångbana och cykelbana 3,2 meter och över körbana 4,6 meter."

X

Huset planeras med indragna balkonger

"Utstick som t.ex. balkonger ska samordnas med träd och belysningsstolpar."

X

Huset planeras med indragna balkonger

"Entrédörrar, grindar, elskåp, vindfång och liknandefår inte inkräkta på allmän plats."

X

I planen finns bestämmelse om att dörrar inte får inkräkta på allmän plats.

"Ett stråk genom de södra kvarteren som visas i Skelettplanen ska konkretiseras inom respektive detaljplan för dessa kvarter. Stråket bryter upp fasaden längs tvärgatorna, ger siktlinjer och passager. Utformningen ska göras så att stråket inte försämrar gårdsmiljöernas funktion, trivsel och trygghet."

X

Planen berör inte aktuellt stråk.

4.2.4.3 Gena cykelstråk och nära cykelparkering

"Cykelparkering och förvaring ska också anordnas inom kvartersmark och dimensioneras utifrån antal lägenheter. Cykelparkeringar ska placeras nära entrén, utan trösklar, och med automatisk dörröppning."

X

Cykelparkeringar ska finnas enligt parkeringsstrategi.

"Cykelställ bör medge ramlåsning. Framhjulsställ bör inte anläggas."

X

Utformning av cykelställ studeras inte i detalj och hanteras därmed inte i plankartan/planbeskrivningen - det är en fråga för markprojekteringen.

"Platser för lastcyklar/lådcyklar bör anordnas vid bostäder samt vid matvaruaffär etc."

X

Placering av last-/lådcyklar studeras inte i detalj inom ramen för detaljplanearbetet. Då dessa tar lite större plats än vanliga cyklar kan det vara lämpligt om dessa cyklar kan placeras i ett cykelförråd.

4.2.4.6 Bilparkering för boende på kvartersmark

"Cykelparkering och förvaring ska också anordnas inom kvartersmark och dimensioneras utifrån antal lägenheter. Cykelparkeringar ska placeras nära entrén, utan trösklar, och med automatisk dörröppning."

X

Cykelparkeringar ska möjliggöras enligt parkeringsstrategi.

"Boendeparkering anordnas som huvudprincip inom kvartersmark. Vid varje tid gällande P-norm för Norrtälje stad ska beaktas. Incitament för hållbart resande bör beaktas vid fastställande av parkeringstal. Garage ska vara helt eller delvis nedgrävda under kvartersmark."

X

På grund av planens begränsade omfattning finns inte möjlighet att anordna all parkering inom kvarteret. Parkering samordnas med intilliggande kvarter. Ingen parkering under mark är möjlig i detta kvarter

"Parkeringsutrymmen ska utformas ljusa och överblickbara."

X

Planförslaget medger utformning av ett fåtal parkeringsplatser i anslutning till byggnaden. Dessa utformas ljusa och överblickbara.

"Entréer till parkeringsgarage ska som huvudprincip placeras mot lokalgata, inte mot huvudgata."

X

Planen berör inte detta då det inte är möjligt att anordna parkeringsgarage inom kvarteret.

"Entréer och infartsväg till parkeringshus bör ha god överblick och bör ej finnas på sådan gata som har funktion som bussgata. In- och utfarter till parkeringsgarage och innegårdar ska inte anläggas i anslutning till cykelbanor eller kombinerade gång- och cykelbanor, det vill säga Utfartsförbud ska anges i detaljplanerna. Detta för att minska exponeringen mellan korsande strömmar av motorfordon och cyklister som innebär en potentiell olycksrisk."

X

Planen berör inte detta då det inte är möjligt att anordna parkeringsgarage inom kvarteret.

4.2.5.1 Norrtäljes variation och småstadskaraktär

"Stadsdelen ska bestå av stads kvarter. Friliggande punkthus eller lamellhus ska inte tillåtas i stadsdelen med undantag för kvarter 3, 6 och 9B."	X	Planen omfattar kvarter 6 och medger därmed uppförandet av ett punkthus.
"Arkitekturen kan variera från lågmält till experimentellt arkitektoniskt uttryck men med beaktande av förutsättningarna ovan."	X	Planförslaget möjliggör för variation i det arkitektoniska uttrycket.
"Fasader ska vara varierade och långa enhetliga stråk direkt undvikas. Längre sammanhängande fasader bör delas upp med olika nivåer, färger och material och trapphus. Variationen i fasadkaraktär bör huvudsakligen vara vertikal."	X	Planförslaget hindrar inte ett varierat fasaduttryck.
"Träfasader ska finnas som en del av den variation som beskrivs. Träfasader knyter an till den befintliga stadens tradition även om moderna tolkningar uppmuntras."	X	Planförslaget hindrar inte uppförandet av fasader med inslag av trä.
"Taklandskapets variation skall genom färg, material och nivåer samt till sin karaktär tydligt kunna upplevas."	X	Planen medger uppförandet av ett punkthus med en större, lägre sockelvåning som kan bidra till en variation av höjder inom kvarteret.
"Burspråk och förskjutningar i fasadliv får och finnas för att markera en vertikal fasadupbyggnad."	X	Planen möjliggör ett varierat fasaduttryck.
"Skyltfönster ska inordnas i fasadens gestaltning och belysning ska anpassas för upplevelsen från stadsrummet."	X	Planförslaget hindrar inte anpassade skyltfönster och belysning.
"Utskjutande byggnadsdelar i gaturummen får, som utgångspunkt, sticka ut högst 0,7 meter. Mot större stadsrum som kajstråket, torg och strandpromenad och andra öppna ytor får balkonger, som utgångspunkt, sticka ut ca 2 meter."	X	I plankartan regleras att balkonger får skjuta ut 0,7 meter.
"Särskild Designmanual för balkonger och dess inglasning ska finnas och följas. Detaljplanerna ska tydligt reglera om och hur inglasning av balkonger kan tillåtas. Eventuella inglasningar av balkonger ska alltid vara med i den ursprungliga arkitektoniska gestaltningen. Inglasningar ska genomföras med profflösa system och samma system ska användas på hela fastigheten."	X	Planförslaget reglerar inglasningens utseende.

4.2.5.2 En sammanhållen obruten stadsfront mot vattnet

"För att utgöra en tydlig front ska det ska finnas en obruten fasad i markplanet. Minst 4 våningar ska eftersträvas."	X	Lågdelen framför tornet kommer att utformas obruten mot kajstråket, den kommer dock att vara lägre än 4 våningar.
"Om enstaka kvarter inte helt kan uppfylla kravet på obruten fasad gäller att minst en förhöjd bottenvåning skall vara obruten. Sådan avvikelse kan endast tillåtas där avsteg uppenbart kan motiveras."	X	Fasaden kommer att hållas obruten mot kajstråket.

4.2.5.2 Ett småbrutet sammanhållet taklandskap

"Taklandskapet ska vara varierat och väl gestaltat. Stort inslag av brutna tak ska finnas inom området för att knyta an till den lokala byggnadstraditionen och erhålla karaktär av småstad. Platta tak bör användas på ett sätt som tillskapar värden så som takträdgårdar, vegetationsklädda tak eller dylikt."	X	Då planen omfattar ett torn samt en lågdelen är brutet tak inte av större vikt för gestaltningen, det är däremot intressant med platt takutformning på lågdelen för att hålla möjlighet till takterrass öppen.
"Taklandskapet ska gestaltas med variation genom färg, material, nivåer och karaktär för att tydligt kunna upplevas."	X	Resonemanget är inte relevant för detaljplanen
"Takfoten bör markeras."	X	Planförslaget möjliggör för tydlig takfot.

”Solceller och solfångare på tak ska uppmuntras. Sådana installationer ska integreras i taklandskapet med omsorg. Gröna tak ska uppmuntras och kan användas på flackare taktytor, förrådsbyggnader etc. som har lämpliga fysiska förutsättningar. Grönytefaktor ska användas för att styra mot bl.a. gröna tak och solenergiinstallationer.”

X

Det finns inget hinder i detaljplanen för solceller. Grönt tak möjliggörs på lågdelen av byggnaden.

”Större takanordningar som fläktrum, maskinrum mm bör inordnas i taklandskapet. Mindre takanordningar bör infärgas i takets kulör.”

X

Planförslaget medger att takanordningar kan inrymmas i taklandskapet.

”Synliga hängrännor och stuprör ska integreras i byggnadernas gestaltning.”

X

Planförslaget medger att hängrännor och stuprör kan integreras i byggnadens gestaltning.

4.2.5.4 Modern träarkitektur

”Koldioxidsnäla materialval som t.ex. trä ska eftersträvas i byggnader.”

X

Planen hindrar inte koldioxidsnäla materialval.

”Träfasader ska finnas som en del av den variation som beskrivs i utbyggnadsstrategin. Detta knyter an till den befintliga stadens byggnadstradition. Moderna tolkningar uppmuntras.”

X

Planen hindrar inte uppförandet av träfasader.

4.2.5.5 En mångfald av exploatörer, arkitekter och konstnärer

”Det bör eftersträvas att få olika arkitekter för olika kvarter och även inom samma kvarter, för att skapa variation och mångfald.”

X

Arkitekten för kvarteret Ångsågen har tidigare inte anlitats av Index

”En andel av byggkostnaderna för såväl allmän plats som kvarter bör avsättas för konstnärlig utsmyckning. Nivån preciseras i avtal med byggherrarna.”

X

Frågan har ej diskuterats. Omfattning är inte preciserad

4.2.6.1 Anpassning till kommande klimatförändringar

”Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas så att de inte skadas av översvämningar pga. å- eller havsvattennivåhöjningar upp till +2,5 meter (RH00). Detta innebär bl.a. att placering av bostäder samt viktiga entréer som t.ex. garagedrifter ska ske på minst +2,5 meter (RH00).”

X

Uppfylls genom bestämmelse om lägsta färdig golvnivå.

4.2.6.3 Dagvatten skall omhändertas lokalt och renas

”Dagvattnet bör fördröjas och renas innan det rinner ut i recipienten. Viss fördröjning och rening ska ske på kvartersmark liksom i området parker mm. Riktmarke för hur mycket fördröjning som ska ske inom kvarter bör tas fram och användas i detaljplaneprocessen. Vidare rening ska ske i marina dagvattenanläggningar innan vattnet slutligt släpps ut till Norrtäljeviken.”

X

Fördröjning och rening av dagvatten ska ske inom kvartersmark enligt framräknad GYF.

”Separering av takvatten bör övervägas i de fall där detta bedöms kunna medföra ett mervärde t.ex. för optimering av rening eller användning av vattnet som resurs.”

X

Takvatten kommer inte vara i behov av separering då detta vatten kommer vara rent. Takvatten kommer dock att renas och fördröjas i växtbädd.

”Anläggningar för dagvattenhantering ska vara estetiskt tilltalande och utformas så att den även gynnar den biologiska mångfalden i området. Multifunktionalitet i användning av ytorna bör eftersträvas.”

X

Dagvatten kommer att renas och fördröjas i planteringsyta .

”För att minska föroreningar till dag- och grundvatten får obehandlad zink och koppar samt obehandlade zink- och kopparlegeringar inte användas som utvändigt byggmaterial.”

X

Plankartan reglerar att zink och koppar inte får användas som utvändigt byggmaterial.

4.2.6.5 Föroreningar skall inte negativt påverka hälsa vatten eller ekosystem

"Detaljplaner ska inom områden som är förorenade reglera att startbesked inte får beviljas förrän efterbehandlingsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet."

X

Detaljplanen reglerar att startbesked endast får ges under förutsättning att markens lämplighet säkerställts och markföroreningar avhjälpes.

4.2.6.7 Klimatsmarta energisystem och energieffektiva byggnader

"Alla byggnader ska kunna anslutas till fjärrvärme."

X

Området avses kopplas till befintligt fjärrvärmenät.

"Inom Norrtälje Hamn ska det eftersträvas lokal energiproduktion. Installation av solceller och/eller solfångare bör finnas på de flesta byggnader i området. Detta bör beaktas redan under utformningen av byggnaderna så att dessa installationer integreras i gestaltningen."

X

Planförslaget utgör inget hinder för installation av solceller.

"Det bör eftersträvas att de flesta byggnader i området uppnår energikraven för byggnadscertifiering enligt Miljöbyggnad, Breeam, Leed, EU Green Building eller liknande system som tillämpas i Sverige."

?

Byggnadscertifiering?

4.2.6.8 Miljöanpassade transporter

"Bilpoolsmöjligheter bör eftersträvas i området och anpassningar ske för att underlätta sådan (t.ex. avsatta parkeringsplatser under tak i varje etapp) ska beaktas i detaljplaneringen. Även pooler för andra fordon som elcyklar, lådcyklar och elbåtar bör eftersträvas."

X

Bilpoolsmöjligheter eftersträvas inom planområdet.

4.2.6.9 Teknikförsörjning sker på ett hållbart sätt

"Ladduttag, eller förberedelse för framtida utbyggnad av ladduttag skall finnas vid samtliga större parkeringsplatser i området, både i garage och på allmänna parkeringsplatser."

X

Planförslaget begränsar inte möjligheten till ladduttag vid parkeringsplatser.

"Vattenbesparande teknik ska användas."

X

Planförslaget begränsar inte möjligheten till användande av vattenbesparande teknik.

4.2.6.10 Avfallssystem skall vara kretsloppsanpassade

"I lägenheter ska det finnas plats för sortering av avfall."

X

Planförslaget begränsar inte möjligheten till sortering av avfall i lägenheter. Området planeras för sopsug.

"Samtliga kvarter ska ha möjlighet att ansluta sig till sopsugssystem."

X

Kvarteret ska anslutas till kommunal sopsug