



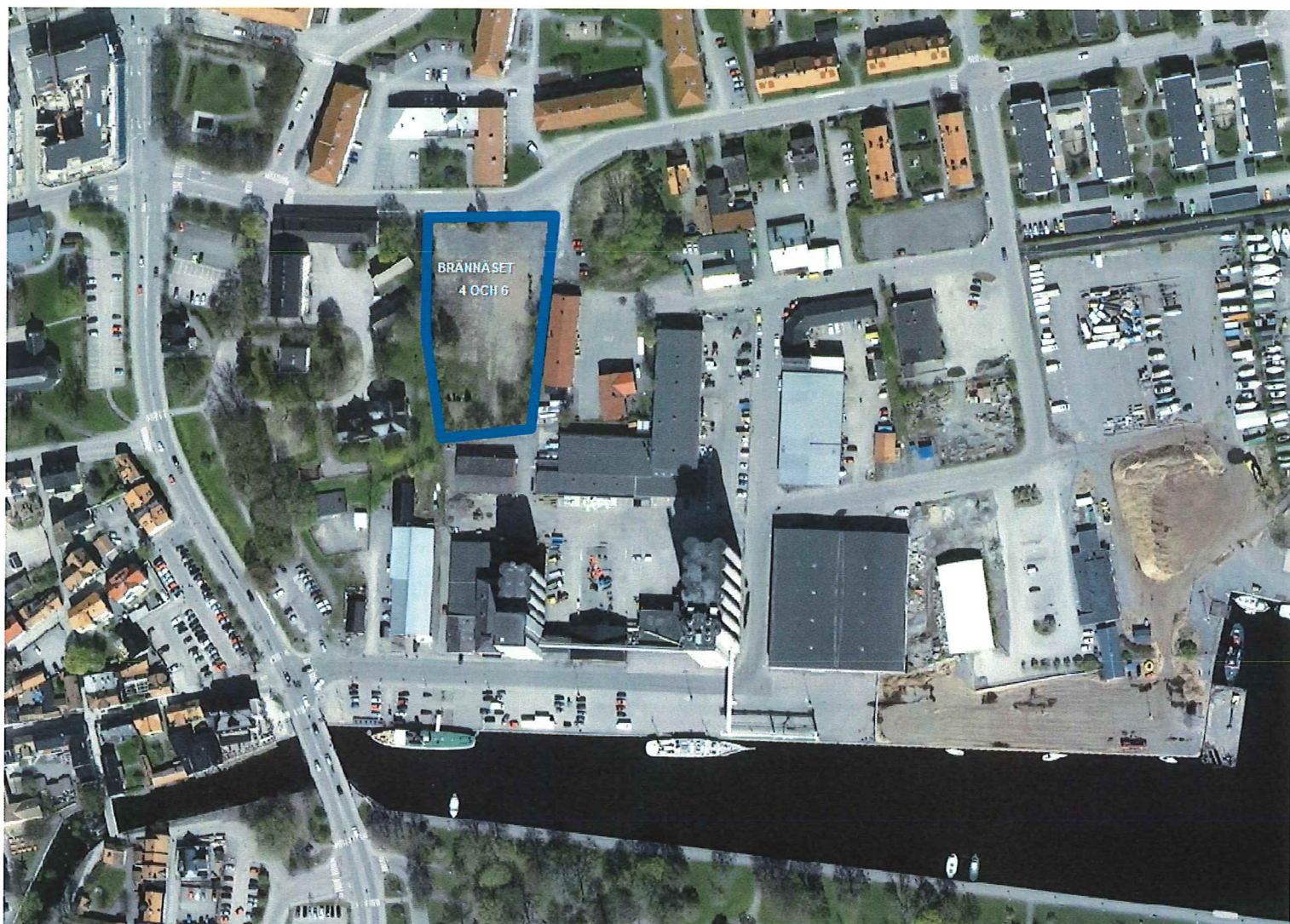
Beslutet att anta denna plan har vunnit laga kraft 2017-11-16  
Kommunstyrelsekontoret

Detaljplan för  
KVARTERET BRÄNNÄSET, fastigheterna  
Brännäset 4 och 6 samt del av fastigheten Tälje 3:1,  
i Norrtälje stad

## PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING  
2017-07-27

BoM 15-2649.214, Ks 15-1176.214



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.

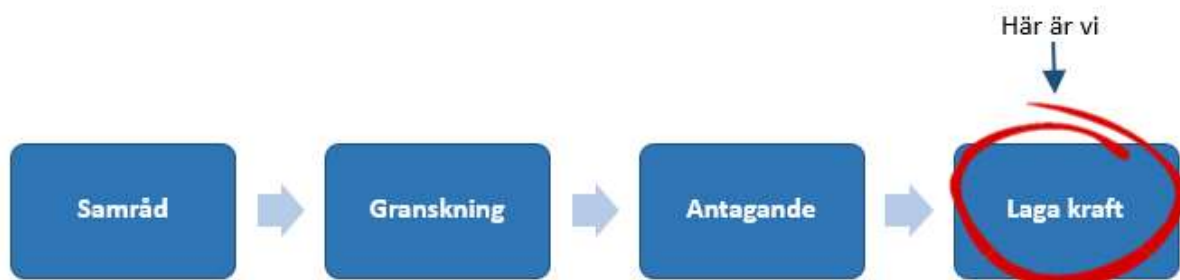
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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\_WSP\_konsekvensbeskrivning\_130208
- Norrtälje\_hamn\_dagvattenutredning\_130315
- Norrtälje\_hamn\_PM\_miljöteknisk\_markundersökning\_Bjerking\_130906
- Norrtälje\_hamn\_PM\_miljöteknisk\_markundersökning\_delområde\_2\_Bjerking\_130906
- Norrtälje\_hamn\_PM\_Trafik\_och\_bullerutredning\_131127
- Norrtälje\_hamn\_Översiktligt\_projekterings\_PM\_geoteknik\_Bjerking\_131220
- Norrtälje\_hamn\_Kulturhistorisk\_dokumentation\_2014\_23
- Norrtälje\_hamn\_Beslutsunderlag\_sopsug\_Norrtälje\_Hamn\_140627
- Norrtälje\_hamn\_PM\_Kompletterande\_miljötekniska\_undersökningar\_151203
- Utbyggnadsstrategi\_för\_Norrtälje\_Hamn\_Beslutshandling\_160509
- Vision\_för\_Norrtälje\_Hamn\_160509
- Norrtälje\_Hamn\_Grönytefaktor\_version\_1.0\_160512
- Kv\_Brännäset\_checklista\_till\_Utbyggnadsstrategi\_160513
- Brännäset\_4\_och\_6\_PM\_Sammanställning\_miljötekniska\_markundersökningar\_2008\_2016
- Brännäset\_4\_och\_6\_Trafikbullerutredning\_160201\_rev\_161215
- Kv\_Brännäset\_Dagvattenutredning\_Bylero\_161107\_rev\_170613

## MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Konsulter som medverkat är Tengbom genom Malin Olsson och Evelina Öberg, Lindberg Stenberg Arkitekter AB genom Annette Lindberg, Johanna Pålstedt och Mattias Dalgaard samt ÅWL arkitekter genom Martin Andersson. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet med Elisabeth Frostklinga som projektledare.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANENS ÖVERENSTÄMMELSE MED UTBYGGNADSSTRATEGIN .....</b>	<b>5</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>6</b>
<b>PLANDATA .....</b>	<b>6</b>
LÄGE OCH AREAL .....	6
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	7
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>7</b>
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN .....	7
STRUKTURPLAN .....	7
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....	8
<b>BEHOVSBEDÖMNING .....</b>	<b>11</b>
PLATSEN .....	11
PLANEN .....	11
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER .....	11
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB .....	12
STÄLLNINGSTAGANDE .....	13
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>13</b>
NATUR .....	13
KULTURMILJÖ .....	15
BEBYGGELSEOMRÅDE .....	17
GRÖNYTEFAKTOR .....	28
VATTENOMRÅDEN .....	29
GATOR OCH TRAFIK .....	29
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	32
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	36
<b>ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR .....</b>	<b>43</b>
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>44</b>
MILJÖKONSEKVENSER .....	44
SOCIALA KONSEKVENSER .....	46
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	47
AVTALSFRÅGOR .....	47
EKONOMISKA KONSEKVENSER .....	47



## PLANENS ÖVERENSTÄMMELSE MED UTBYGGNADSSTRATEGIN

Ett handlingsprogram för utvecklingen av stadsdelen Norrtälje hamn har tagits fram, *Utbyggnadsstrategi för Norrtälje hamn*, daterad 2016-05-09.

Utbyggnadsstrategin syftar till att vara ett styrdokument som beskriver hur utbyggnaden av den nya stadsdelen Norrtälje Hamn ska ske. Strategin ska utgöra en handbok för projektet genom att samla och tydliggöra mål och principer för medverkande aktörer i utvecklingen av stadsdelen Norrtälje Hamn. Denna detaljplan är en del av Norrtälje hamn och utbyggnadsstrategins checklista har gått igenom av projektgruppen och sammanfattas nedan.

Planförslaget uppfyller utbyggnadsstrategins mål och principer som helhet. Planen har en generell flexibel bestämmelse om användningen av bottenvåningar samt en preciserad användningsbestämmelse om verksamheter i hörnlägen mot Östra Rögårdsgatan.

Bebyggelsen uppvisar en variation i byggnadshöjd och fasadindelning, entréer förläggs mot gata (för de hus som vetter mot gata), trapphusen är tydligt markerade genom uppglasade partier som tydliggör husens vertikala uppdelning. Bottenvåning mot en av stadsdelens huvudstråk, Östra Rögårdsgatan, gestaltas med en egen karaktär med uppglasade lokaler och entréer som på ett positivt sätt bidrar till upplevelsens av stadsrummets sekvenser.

Bostadsgården är utformad för god tillgänglighet, plats för lek och uppfyller riktvärdet för andel solljusbelyst gårdsyta liksom antal kvadratmeter gårdsyta per lägenhet. Grönytefaktor 0,6 tillämpas för god tillgång på växtlighet och för att förbättra möjligheterna till fördröjning av dagvatten på kvartersmark.

I ett avseende följer planprojektet inte utbyggnadsstrategins principer och det gäller placering av infart till parkeringsgarage. Huvudprincipen är att garageinfart inte ska placeras mot huvudgata, gata som har funktion som bussgata eller mot gata med cykelbana. Projekterade gatuhöjder runt Brännäset 4 och 6 gör att det bara finns en möjlig placering av garageinfart i kvarteret och det är mot Östra Rögårdsgatan. Placeringen är väl studerad, placerad och utformad för att vara så säker som möjligt. I övrigt har detaljplanen utfartsförbud mot Östra Rögårdsgatan och Vegagatan. För att angöra byggnaderna längs med den västra delen av kvarteret behövs en mindre angöringszon med infart från Brännäsgatan, som i utbyggnadsstrategin anges som gata med cykelbana. Ett begränsat antal bilar bedöms dock trafikera denna, då den endast är till för angöring ur tillgänglighetssynpunkt till två trapphus.



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

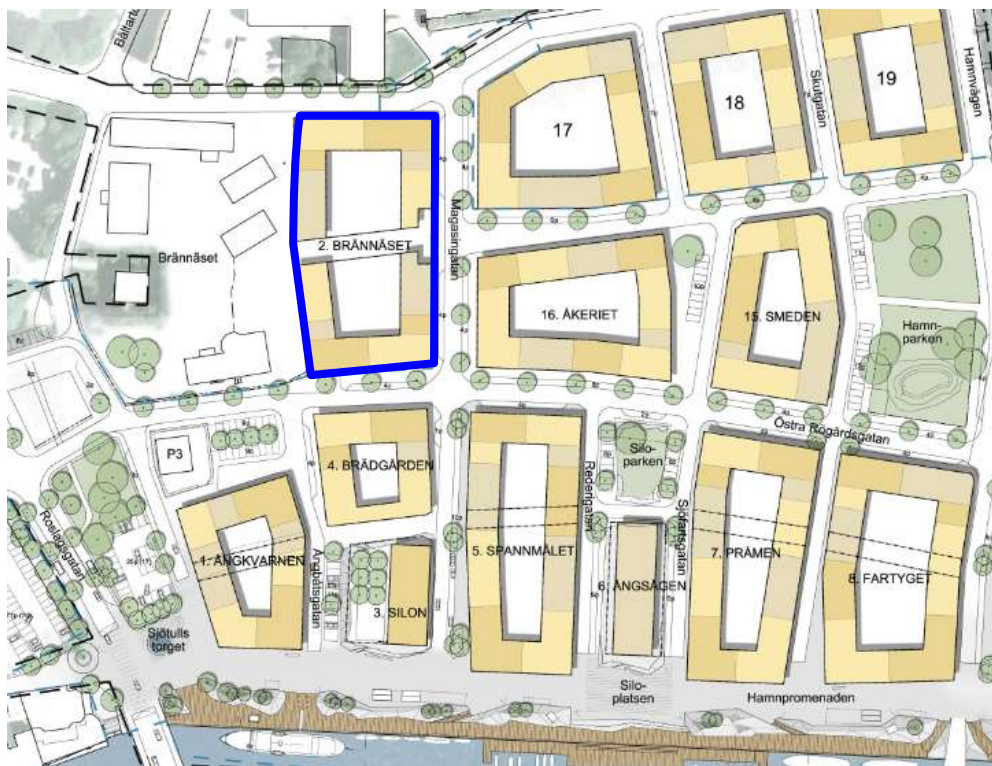
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett bostadskvarter med cirka 130 lägenheter och centrumändamål i del av bottenvåningen i Norrtälje hamn. Planförslaget möjliggör kvartersbebyggelse i 4-6 våningar där den översta våningen delvis är indragen. Planen säkerställer också en öppning genom kvarteret för att skapa genomsikt i öst-västlig riktning i förlängningen på Pilgatan.

Detaljplanen är en del av projektet Norrtälje hamn, där nuvarande industri- och hamnområde kommer att utvecklas till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser. Merparten av den allmänna platsmarken i den nya stadsdelen säkerställs och regleras i en särskild detaljplan, även kallad skelettplan.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i Norrtälje hamn och ingår i pågående omvandling av tidigare industri- och hamnverksamhet till ett bostadsområde med centrumverksamheter som en förlängning av Norrtäljes stadskärna.



Figur 1 Planområdets lokalisering och ungefärliga utbredning.



Planområdet avgränsas av befintliga plangränser i skelettplanen för Norrtälje hamn, med Östra Rögårdsgatan i söder, Vegagatan i norr, blivande Brännäsgatan i öster och kvartersmark kring Brännässkolan i väster.

Planområdet omfattar cirka 0,5 ha. Strax söder om planområdet ligger detaljplanen för Brännäset 9 (kvarter 1), laga kraft 2015-12-05, och pågående detaljplan för kvarteren Brädgården och Silon, delar av Brännäset 8 (kvarter 3 och 4).

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av fastigheterna Brännäset 4 och 6 som ägs av JM AB samt del av Tälje 3:1 som ägs av kommunen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

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

Utöver översiktsplanen finns en fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad, *Norrtälje stad utvecklingsplan*, som antogs 2004. I denna betonas att hamnområdet är en viktig resurs i utvecklingen av staden med ökad konkurrenskraft, attraktivitet och en tydligare identitet som "staden i Roslagen". Utvecklingsplanen betecknar hamnområdet som "innerstad" vilket innebär att området ska utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan, så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter. Potential finns för att för attraktiva bostäder med den direkta kopplingen till den historiska stadskärnan, samtidigt som hamnkaraktären bevaras.

### ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

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

## STRUKTURPLAN

Kommunen har tagit fram en strukturplan (godkänd av kommunfullmäktige 2012-04-02) i vilket vision och helhetsgrepp för 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 för området anger blandstad med innehåll som t.ex. bostäder, arbetsplatser, service, kultur etc. Blandstaden ska uppföras i en sluten kvartersbebyggelse, där bebyggelsen placeras i gatulinjen, med små tydliga öppningar in i kvarteren och småskalighet i bebyggelsen. Inga friliggande punkthus tillåts utom i silolägena.

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.

## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

### SKELETTPLAN FÖR NORRTÄLJE HAMN

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

Skelettplanen ger förutsättningar för ett samordnat genomförande för områdets etapputbyggnad, vilket är indelat i tre huvudetapper och där planområdet ingår i den första etappen.



*Figur 2 Norrtälje hamns första detaljplan, skelettplanen, som reglerar allmän platsmark och vattenområden, planområdet markerat strax utanför skelettplanens område.*





Figur 3 Illustration för kvartersstruktur, planområdets läge markerat (Sydväst Arkitektur och landskap).



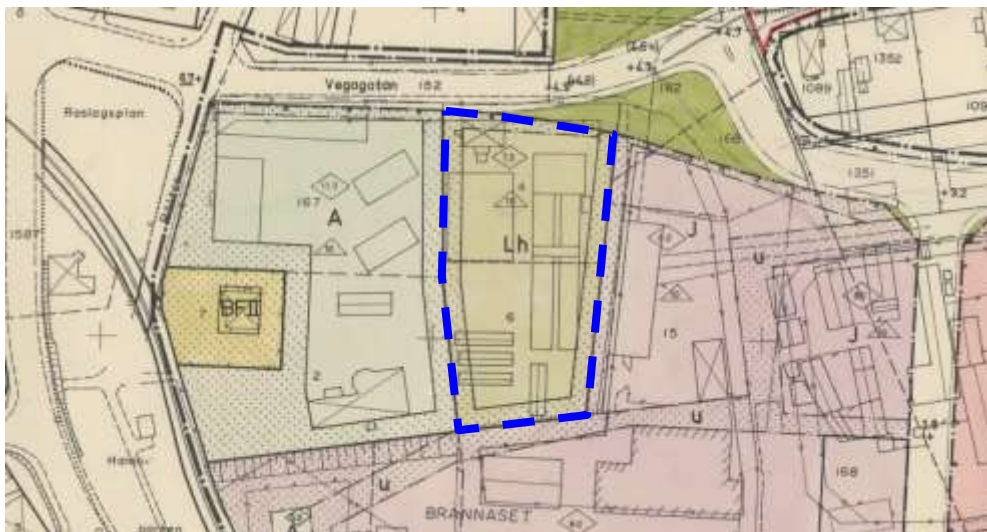
Figur 4 Illustration ur utbyggnadsstrategin som visar centrala stråk och mötesplatser.



Figur 5 Visionsbild för projekt Norrtälje hamn där planområdet ingår.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

Inom området gäller *detaljplan B131*, fastställd 1972-06-30, som anger markanvändning handelsträdgårdsändamål.



Figur 6 Utsnitt ut gällande detaljplan B131.

## STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

## KOMMUNALA BESLUT

Kommunen startade arbetet med detaljplanen 2015-09-09.



## BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper, dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt 6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

## PLATSEN

Området utgörs av öppna grusade ytor och området är i gällande plan planlagt för ändamålet handelsträdgård.

## PLANEN

Planförslaget möjliggör bostadsändamål, cirka 130 lägenheter, med möjlighet till centrumändamål i delar av bottenvåningen. Planområdet ingår i ett större utvecklingsområde som avser hela hamnområdet och som planeras utvecklas till att bli en blandad stadsdel med cirka 2000 bostäder. lägenheter.

## BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Markförhållande i planområdet är besvärliga och grundförstärkning nödvändig för ny bebyggelse. Marken inom planområdet är förorenat av den verksamheten med handelsträdgård som förekommit tidigare på platsen. Planen ställer krav på att marken ska efterbehandlas för att bli lämplig för bostäder. Frågan utreds vidare i planprocessen och regleras i plankartan med att markens lämplighet för bebyggelse ska säkerställas.

Närheten till Norrtäljeviken innebär att områden inom hamnområdet riskerar att översvämmas till följd av klimatförändringar med höga vattenstånd. Planområdet ligger dock utanför utpekade översvämningssområde, enligt översvämningsskartering i *konsekvensbeskrivning för strukturplan (WSP, 2013)*. Planen medger en användning som är känslig för översvämning och tar hänsyn till ökade vattenstånd genom höjdsättning av området och skyddsbestämmelser för bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljö kvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i



utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

Området gränsar till Norrtäljeviken, en havsvik i vilket Norrtäljeån mynnar. Norrtäljeviken är en så kallad vattenförekomst om Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk och kemisk status. Norrtäljeviken (SE594670-185500), VISS, januari 2016 har idag en måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Enligt vattenmyndigheten för Norra Östersjön är målet att uppnå god ekologisk status för Norrtäljeviken senast år 2021 och god kemisk status senast år 2015. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten då dagvatten från planområdet och delavrinningsområdet som helhet kommer att omhändertas på ett miljömässigt bättre sätt än idag.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids, se vidare avsnitt *Buller*.

Planområdet ligger i närheten av stadskärnan, som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Stadsbilden kommer att förändras inom hamnområdet, men bedöms inte medföra negativa effekter på stadsbilden som helhet.

Planområdet angränsar till skelettplanen, vilken som helhet inte har bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Detta stöds av genomförd *konsekvensbeskrivning* genomförd av WSP (2013-02-08) i samband med skelettplanen.

## **FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB**

Planen berör riksintresse för kulturmiljövården samt riksintresse enligt 4 kap 1-2, 4 §§ miljöbalken. Planen bedöms inte påverka intressena negativt.

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

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



## STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt med beaktande av platsens särdrag och känslighet, planens karaktäristiska egenskaper och bedömning av den påverkan som ett genomförande av planen medför, att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34§ eller MB 6 kap. 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planområdet utgör endast ett mindre område på lokal nivå. De miljöfrågor som finns att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### MARK OCH VEGETATION

Planområdet består till stor del idag av obebyggd mark med grusad yta och viss vegetation i form av träd och buskar.



*Figur 7 Planområdet sett från Vegagatan i norr.*

### NATURVÄRDEN

Planområdet omfattas inte av några naturvärden. Några enstaka större träd finns bland uppväxta, flerstammiga häckväxter, men de bedöms inte omfattas av biotopskydd.

Planområdet ligger intill Norrtälje hamn med vattenkontakt. Kust- och skärgårdsområden i Norrtälje kommun, är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området, i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap 1-2, 4 §§ miljöbalken. Riksintresset utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.



## TOPOGRAFI

Planområdet ligger, som resten av hamnområdet i en dalgång vid Norrtälje-åns utlopp i Norrtäljeviken. Marknivån för planområdet är på +6,0 m (RH00) i öster och väster samt upp till +4,9 m (RH00) i söder och norr. Det nya kvarteret anpassas till den höjdprojektering av nya gator samt höjder på befintlig gata som finns.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig projekterings-PM för geoteknik har utförts för hamnområdet som helhet, (Bjerking 2013). Hamnområdet ligger 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 lös sediment på moränlera som i sin tur vilar på berg på större djup.

### FÖRORENAD MARK

Hamnområdet har under en längre tid använts som industriområde. Inom planområdet användes marken under många år som handelsträdgård, Åbergs handelsträdgård med växthus och bostadshus. Växthusen och vattnet till dessa värmdes med hjälp av en oljepanna och till den fanns en mark-uppställd förrådstank för eldningsolja. Fram till 1990-talet då, verksamheten avvecklades helt, användes växthusen enbart för försäljning av plantor. Några av de ursprungliga växthusen brann ner vid en brand år 1979 och på platsen byggdes sedan en butikslokal.

Länsstyrelsen i Stockholm har utfört en inventering av plantskolor och *handelsträdgårdar i Norrtälje (2015-09-07)*, en så kallad MIFO inventering (metod för inventering av förorenade områden). Riskklassningen bygger på en samlad bedömning av sannolikheten att ett förorenat område kan ge upphov till oönskade effekter på miljön och människors hälsa.

Marken inom planområdet, Brännäset 4 och 6 användes som handelsträdgård mellan år 1945 och 1975. Verksamheten antas ha hanterat farliga och mycket farliga ämnen. Föroreningar som förknippas med handelsträdgårdar är bekämpningsmedel och eldningsolja. Därför har kompletterande provtagning avseende bekämpningsmedel (pesticider) gjorts under 2016 (Bjerking, 2016).

Inom planområdet har provtagning av jord, vatten och asfalts utförts vid flera tillfällen. (PM Sammanställning miljötekniska markundersökningar 2008-2016, Bjerking, 2016). Till största delen består området av sand och grus med inslag av bland annat lera och rivningsrester, såsom glas och tegel



från de verksamheter som funnits i området. I samband med provtagning 2013 konstaterades kraftig lukt av petroleum där Åbergs handelsträdgård en gång låg, inom Brännäset 4. Detta har dock inte utretts vidare då massorna kommer ingå i schakt för grundläggning i samband med genomförandet av planen. Inom området har bly, zink, PCB-7, DDT (summaparameter inklusive DDE och DDD) samt pesticiderna hexaklorbensen och kvintozen-pentakloranillin påvisats i halter i jorden som överskrider föreslagna bedömningsgrunder.

Norrtälje kommun, Bygg- och miljönämnden, har 2016-10-13 (§81) fastställt platsspecifika riktvärden (PSRV) för Norrtälje hamn. För aktuellt område bedöms PSRV 1c, bostäder, under påldäck vara lämplig som jämförelse för uppmätta halter i jord då påldäck planeras på hela området. För ämnen där inga platsspecifika riktvärden finns antagna används Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Riskbedömning och riskvärdering har genomförts i samband med framtagandet av de platsspecifika riktvärden som antagits.

Markytan ligger på mellan nivå +3,6 och +5,05. Samtliga påvisade föroreningar ligger ytligare än de planerade schaktnivåerna för grundläggningen (+2,6) av byggnader och garage. Förorenad jord kommer därmed schaktas ur och transporteras bort inför grundläggning.

## HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

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

## 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

### HAMNOMRÅDET SOM HELHET

Planområdet ingår i ett större historiskt hamninlopp till Norrtälje och har hela tiden präglats av hamnfunktionen. Närheten till och den visuella



kontakten med både stadskärnan och Norrtäljeviken förstärker karaktären av en plats däremellan. Hamnen har varit en plats för transporter av varor.

Under 1900-talets andra hälft har framförallt allt spannmålshantering påverkat hamnen och stadsbilden med sina karaktäristiska former. Silorna berättar om en viktig näring för Norrtälje kommun och visar på hamnens betydelse under 1900-talet se senare del och fungerar som landmärken. Många av byggnaderna som legat i hamnen har haft en anspråkslös och tillfällig karaktär och finns inte längre kvar. Enligt *genomförd kulturhistorisk inventering* (Stockholms läns museum, 2014) är det få byggnader i hamnområdet som har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att de bör bevaras när området omvandlas till en ny stadsdel.



Figur 8 Äldre bild som visar odling inom planområdet, årtal ej känt. (Bjerring)



Figur 9 Norrtälje stadskärna, riksintresse för kulturmiljö markerat, i förhållande till hamnen och planområdet. (Riksantikvarieämbetet)

## PLANOMRÅDETS ANPASSNING

Inom planområdet finns inga dokumenterade byggnader med utpekat kulturhistoriskt värde.





Planområdet ligger i närheten av centrala Norrtälje med dess gamla stadskärna, vilket utgör riksintresse för kulturmiljö. Kvaliteterna i staden är bland annat långgator utmed ån, tvärgränder, små oregelbundna torg etc. Hamnområdet har däremot en annan skala med sin historia och användning som industrihamn. I och med omvandlingen kommer storskaligheten med de tidigare silobyggnaderna, kombineras med småstadens egenskaper med byggnader i 4-6 våningar, *se vidare avsnitt planförslaget*.

## BEBYGGELSEOMRÅDE

### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Hamnområdet ligger i direkt anslutning till Norrtälje stadskärna. I norr ligger flerbostadshus i 2-5 våningar och friliggande villor från olika tidsepoker och i söder angränsar området till Norrtäljeviken.

Området har varit ett industri- och hamnområde och präglas av den tidigare hamnverksamheten. Områdets västra del dominerades tidigare av två höga silobyggnader, som numera är rivna och kommer att ersättas med annan bebyggelse. Övriga byggnader som finns i hamnen är magasin och verksamhetslokaler där det bland annat finns restaurang, bilverkstad, åkeri och ungdomsgård. Totalt finns ett tjugotal byggnader i området, de flesta uppförda under 1900-talets andra hälft. Flera av byggnaderna har en enkel, anspråkslös karaktär, korrugerad plåt förekommer både som tak- och fasadmateriäl på flera byggnader. Ångfartyget S/S Norrtälje som numera är restaurang ligger sedan 1968 vid kajen i områdets västra del.



Figur 10 Vy från Sjöttullsgatan med Roslagsgatan som gräns mellan stad och hamn.

Planområdet ligger i hamnområdets nordvästra del, närmast Vegagatan. På fastigheten fanns tidigare en handelsträdgård, Åbergs handelsträdgård och



större delen av planområdet samt del av fastighet Tälje 3:14 användes för odling och försäljning. Verksamheten bestod ursprungligen av sex växthus där egen odling av plantor bedrevs. Handelsträdgården bedrev verksamhet från tidigt 1900-tal fram till 1990-talet. De sista åren användes växthusen enbart för försäljning. Förutom växthusen fanns även bostadshus och utrymme för oljepanna. Några av de ursprungliga växthusen brann ner år 1979 och ersattes därefter av butikslokaler. De två växthusen på baksidan klarade sig och användes fram till 1990-talet.



*Figur 11 Planområdets relation till centrala Norrtälje.*

## PLANFÖRSLAGET

Planförslaget möjliggör uppförandet av ett nytt bostadskvarter för cirka 130 lägenheter med centrumverksamhet i delar av bottenvåningen. Planområdet ingår i ett större utvecklingsområde som avser hela hamnområdet och som planeras utvecklas till en blandad stadsdel med cirka 2000 lägenheter. Planområdet ligger i närheten till befintlig och tillkommande infrastruktur, Norrtälje stadskärna och Norrtälje hamn med det planerade kajområdet.

Planområdet föreslås uppföras i 4-6 våningar med underjordiskt parkeringsgarage och miljörum i gatuplan. Mot söder och Rögårdsgatan utformas entréplanet med bokaler i nivå med gata, som tillsammans med bostadsentréerna bidrar till ett levande gaturum.

Principer att eftersträva vid gestaltning av detaljplanerna inom Norrtälje hamn är att de ska möjliggöra en flexibel användning avseende funktion. Kvarterens bottenvåning mot gata ska ges möjlighet att användas antingen



som bostad eller verksamhet, så kallad ”bokal” som skapar förutsättning för stadsmässighet.



Figur 12 Situationsplan med angivna våningsantal. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Bebyggelsen utformas som två stadskvarter, det norra och södra kvarteret, med variation i tak och volym. Fasaderna möter gata i norr, öster och söder. Mot väster är byggnaderna delvis indragna (2,2 meter) för att möjliggöra uteplatser och balkonger mot skolgården, uteplatserna har en gemensam sockel som sammanbinder kvarteret.



Figur 13 Sektion genom skolgård, kvarter och gata. (Lindberg Stenberg Arkitekter)



Figur 14 Längdsektion mellan Vegagatan och Östra Rögårdsgatan. (Lindberg Stenberg Arkitekter)



Figur 15 Vy från sydväst, förlängning av Östra Rögårdsgatan. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

I öst-västlig riktning finns en öppning mellan kvarteren som ger en visuell fortsättning på Pilgatan med en siktlinje mot Norrtälje kyrka. Husgavlarna mot öppningen har olika utformning i de båda kvarteren. Marken ligger i nivå med Brännäsgatan i öster och skolgården i väster. Angöring till de två trapphusen i väster sker från gården, en angöringsplats som integreras i gårdsplaneringen illustreras på gården.



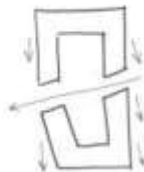
Figur 16 Vy genom kvarterets öppning, i öst-västlig riktning (Lindberg Stenberg Arkitekter)

## GESTALTNINGSPRINCIPER

Bebyggelsens utformning styrs av omgivningen. De olika gatornas karaktär, funktion och skala påverkar bebyggelsen så att en variation skapas.



Stadsmässig fasad i gatuliv /  
Parkfasad mot väster och gård.



Utsikt mot vatten och grönska  
Siktlinje mot kyrka



Buller och tyst sida



Soliga lägen

Figur 17 Platsens påverkande faktorer.

Bebyggelsen blir naturligt uppdelad i två kvarter genom siktlinjen mot Norrtälje kyrka. De två kvarteren har olika karaktär i fasadutformning, taklandskap och färgsättning. Gatufasaderna kommer därmed att få en varierad utformning i mindre sekvenser mot alla gator. Varje kvarter är uppdelat i flera tydliga huvudvolymmer med mellanliggande lägre delar.



Husens höjder varierar mellan 4-6 våningar. De olika vånings-höjderna är reglerade i plankartan med olika nockhöjd.



*Figur 18 Bebyggelsens principutformning i huvudvolymen med mellanliggande länkar*

### ***Vegagatan***

Det norra kvarteret har fasad mot den befintliga trafikerade Vegagatan. I kvarterets nordöstra hörn bildas ett större stadsrum när Vegagatan byter riktning, därför har kvarteret fått en hörnbyggnad som är sex våningar och som annonserar Brännäsgatan mot norr.

### ***Östra Rögårdsgatan***

Det södra kvarteret har lokaler/bokaler mot gatan som kopplar samman hamnen med Norrtälje stadskärna. Söderfasaden har fyra vertikala byggnadsvolymer med mellanliggande balkonger. Taken är flacka vilket regleras i planen med en lägre nockhöjd än på det norra kvarteret.

### ***Brännäsgatan***

Brännäsgatan har en stillsammare karaktär än Vegagatan och Östra Rögårdsgatan. De båda kvarteren möts i mitten i Pilgatans förlängning. I öppningen mellan kvarteren anas Norrtälje kyrka. I mötet synliggörs också de båda kvarterens olika utformning.



### *Skolgården*

Båda kvarteren gränsar mot skolgården i väster. Fasaderna är tillbakaflyttade för att rymma balkonger och uteplatser på den egna fastigheten. Gränsen mot skolgården är utformad med en låg mur/plank för att tydliggöra gränsen mellan det privat och mer offentliga.



*Figur 19 Översikt från nordöst. (Lindberg Stenberg Arkitekter)*



*Figur 20 Översikt från sydväst (Lindberg Stenberg Arkitekter)*

## BYGGNADSUTFORMNING

### *Det norra kvarteret*

Fasaderna har en vertikalindelning som uttrycks med gavelmotiv mot Brännäsgatan och skolgården. Gavlar syns även tydligt när man närmar sig kvarteret i Vegagatans gatuperspektiv. Taken är sadeltak med en lutning på minst 30 grader. En planbestämmelse reglerar minsta taklutning och gavelmotivet. Inglasning av balkongerna mot gatan sker i kvartershörn som en ursparing ur byggnadsvolymen och mot skolgården som glasade volymer med bakomliggande träfasad.



FASAD MOT ÖSTER, BRÄNNÄSGATAN



FASAD MOT SÖDER, ÖSTRA RÖGÅRDSGATAN



Figur 21 Fasader mot Brännäsgatan och söder (Lindberg Stenberg Arkitekter)



FASAD MOT VÄSTER, SKOLGÅRD



FASAD MOT NORR, VEGAGATAN



Figur 22 Fasader mot väster och norr (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Färgsättning av kvarteret har hämtats ur Norrtäljes färgpalett i de lite kallare färgtonerna, grå, blå, grön och kallt vit.





### *Det södra kvarteret*

Fasaderna är indelade i vertikala byggnadsvolymer med mellanliggande indragna fasader av trä och balkonger framför. I kvartershörn finns alltid en tydlig byggnadsvolym. Balkongerna kan glasas in, i kvartershörn som en ursparing i ur byggnadsvolymer och vid de mellanliggande trädfasaderna med ett glastak.

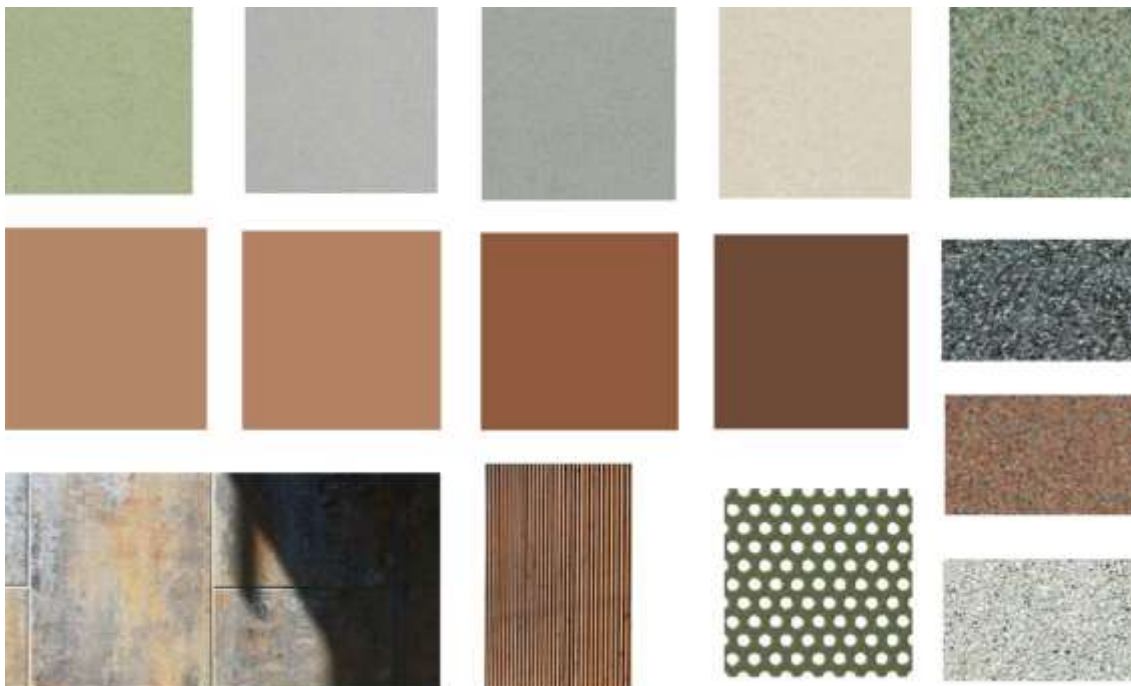
Färgsättning av kvarteret har hämtats ur Norrtäljes färgpalett i de lite varmare jordfärgade färgtonerna, röd, brun, gul och varmt vit.

### *Materialval och referenser*

Fasaderna i båda kvarteren kommer vara av puts och trä med inslag av klinker i socklar mot gatan.

Balkongernas räcken lackeras i kulörer som passar till fasadkulörerna i respektive kvarter. Balkongfronterna kan användas för att skapa variation i fasaden och varierar mellan glas, perforerad plåt och pinnräcken.

Inglasning ska göras i enlighet med Designmanual för utformning av balkonginglasningar i Norrtälje hamn (daterad 2015-08-27). I något enstaka fall kan undantag behöva göras för att uppfylla bullerkraven (hörnlägenheter mot Östra Rögårdsgatan där 60 % inglasning krävs).



Exempel på putskulörer, klinkersockel, träfasad och takmaterial i olika kulörer



Figur 23 Material och referenser. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

## BOSTADSGÅRDEN

Bostadsgårdens utformning fokuserar på social hållbarhet där olika människors behov och nyttjande av sin utemiljö främjas. Med vistelseytor i både sol och skugga, ett lekbart landskap med riklig vegetation, rumsbildande strukturer och flexibla ytor på både gräs och hårdgjort, ges goda förutsättningar för möten mellan unga och äldre och en levande gård från morgon till kväll.

Bostadsgården karaktäriseras av ett trädgårdstema inspirerat av skärgården. Med ett kantigt formspråk breder sig gården ut på båda sidor om stråket som löper genom kvarteret. Det norra kvarteret skiljer sig från det södra genom en växtgestaltning som passar dess soliga läge medan det södra kvarteret har genomgående vitblommande växtmaterial. Från Brännäsgatan leder en gång in på gården där avskärmande planteringar och buskage ger stråket en halvoffentlig karaktär. I mitten av stråket finns en angöringsplats med en upphöjd plantering som stannar upp rörelsen i rummet men behåller sikten genom kvarteret. Stråket slutar i en pergola mot skolgården som skapar en tydlig gräns med en innanför/utanför-känsla. Mötet mellan gård och gata/skolgård gestaltas så att det finns en tydlighet mellan privat och offentligt. Siktlinjen mot kyrkan är främst visuell även om man kan röra sig genom gården på de boendes villkor.

Angöringsplats på gård är en förutsättning för att kunna angöra kvarterets byggnader mot skolgården eftersom det saknas allmän gata att angöra ifrån. Platsen kan integreras i gårdsplaneringen och till vardags användas för lek, gårdsfester mm. Boende med bil angör kvarteret via garaget, endast taxi, färdtjänst, flyttbil eller liknande, behöver platsen användas för biltrafik.



Figur 24 Illustrationsplan bostadsgård (JM/ÅWL Arkitekter).



Angöringsplats exempel från Dalénum



Figur 25



På gården skapar rumsbildande grönska från träd, häckar och pergolor flera olika rum på gården där olika aktiviteter kan ske. Småbarnsleken är ljust placerad omgiven av buskar och träd. Vegetationen innehåller såväl lokala arter typiska för det maritima klimatet och mer trädgårdstypiska perenner. De många sittplatserna tillsammans med stenmjölsgångar, trädäck och blommande perennplanteringar skapar en bostadsgård med trädgårdskänsla.

Dagvattnet på bostadsgården omhändertas genom att hårdgjorda ytor avvattnas mot grönytor i första hand. Vatten från taken leds via rännor ut på bostadsgården innan det leds vidare till en brunn.

## LEK OCH REKREATION

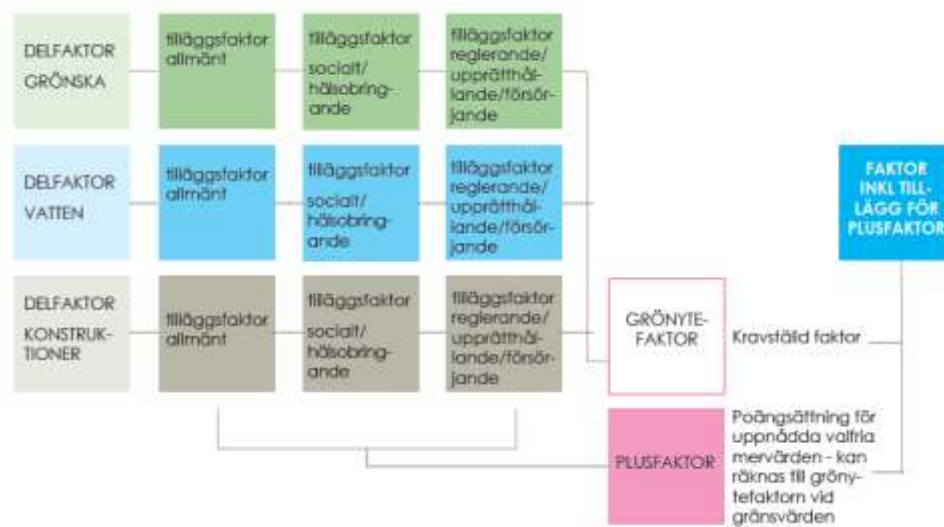
I närområdet kommer det finnas god tillgång till friytor för lek och rekreation. Väster om planområdet finns Brännässkolan och Kärleksparken. I skelettplanen möjliggörs en ny park, två kvarter öster om planområdet. Den utgör ett bostadsnära komplement till Societetsparken som är belägen söder om planområdet, på andra sidan vattnet.

## 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, utan att vara alltför detaljstyrande i gestaltningen av miljöerna. Verktöget kvantifierar den byggda miljön och gör den beräkningsbar. Vid beräkning får man fram kvoten mellan en plats "eko-effektiva" yta och dess totala yta.

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

De tidigt utvecklade modellerna bygger huvudsakligen på system för biodiversitet och dagvattenhantering. Vidareutvecklingar och utökningar av modellerna har därefter gjorts för att göra dem mer kontextanpassade och kunna värdera in andra "icke-biologiska" hållbarhetsaspekter i utemiljön.



Figur 26 Hämtad ur Grönytefaktor Version 1.0, 2016-05-12.

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.

Grönytefaktorn i kv. Brännäset har en kvot på 0,6. Faktorn uppnås främst med hjälp av väl tilltagna grönytor på gården, fördröjning av dagvatten, en riklig mängd av buskar och träd samt egenskaper hos växtmaterialet. Många av de arter som är tilltänkta för gården har höga värden gällande ekosystemtjänster dvs. de främjar livet för djur och insekter och ger oss människor hälsobringande kvaliteter.

## VATTENOMRÅDEN

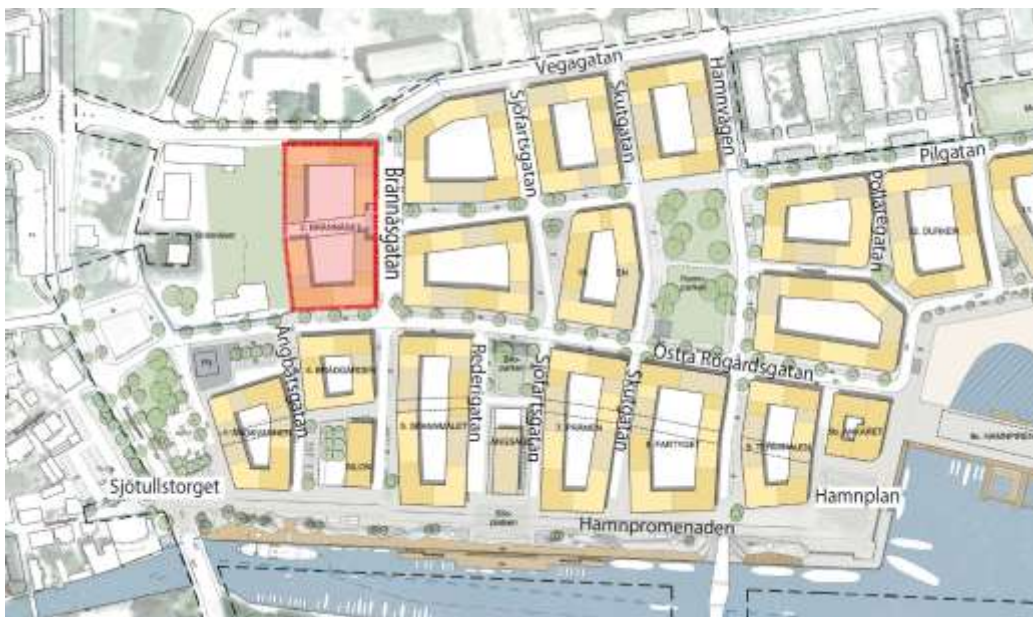
Planområdet omfattas inte av några vattenområden men ligger i nära anslutning till Norrtäljevikens vatten. I gällande planer är viken planlagd som vattenområde. I skelettplanen planläggs vattenområdets användning som Hamn, anörings- och tilläggsområde för båtar, även turbåtar och reguljärtrafik. Brygganordningar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



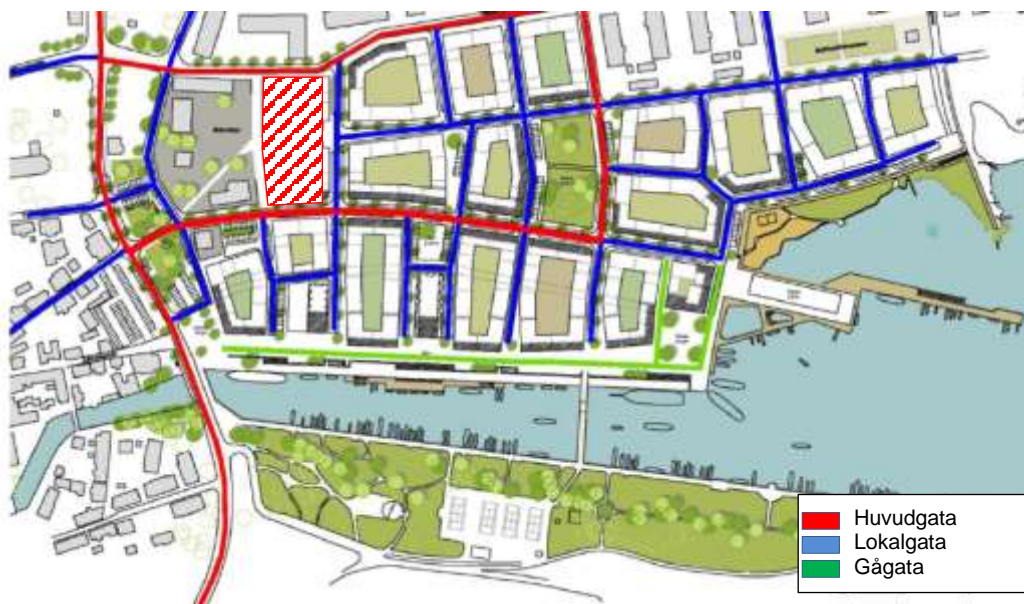
## GATOR OCH TRAFIK

### TRAFIK

Planområdet ligger öster om Roslagsgatan vilket utgör en huvudled till centrala Norrtälje. Hamnområdet och planområdet kommer i och med skelettplanens genomförande att kunna angöras från Brännäsgatan i öster samt från Östra Rögårdsgatan i söder.



Figur 27 Områdets gatunamn, planområdet markerat i rött.



Figur 28 Preliminärt gatunät (ur utbyggnadsstrategin), hierarkier av nya gator, planområdet markerat i röd skraffering.



Omvandlingen till ny stadsdel medför ett nytt flöde av trafikrörelser i området. Eftersom området inte kommer att innehålla några större arbetsplatser eller större handel, har den tunga trafiken antagits till 5 procent och 1 procent på lokalgatorna. I södra delen av planområdet ansluter det nya kvarteret till en ny central gata Östra Rögårdsgatan. Angöring till det nya kvarteret sker från omgivande gator och två trapphus angörs från gården med infart från Brännäsgatan. Infart till garaget sker från Östra Rögårdsgatan. I övrigt gäller utfartsförbud.

Med den nya exploateringen i Norrtälje hamn är det främst Roslagsgatan, Bergsgatan och Gustafs Adolfs väg som påverkas genom högre trafikbelastning med 21-35 procent jämfört med dagens trafik. Det nya området kopplas ihop med befintligt gatunät. Vegagatan ansluts till Roslagsgatan i en befintlig signalreglerad korsning. Roslagsgatan är redan idag en högt belastad gata med cirka 6800 fordon per dygn. Enligt *PM Trafik och bullerutredning*, (ÅF, 2013) kommer exploateringen medföra en ökad trafik i korsningen Vegagatan/Roslagsgatan kan medföra en överbelastning, men beräkningen visar dock på att dagens utformning med signalreglerad korsning klarar den ökade trafiken från Norrtälje hamn.

## GÅNGVÄGAR

Längs kvarterets norra sida (mot Vegagatan) samt södra sida (Östra Rögårdsgatan) ska kombinerade gång- och cykelbanor kunna anläggas. Genom en öppning genom kvarteret möjliggörs även en passage vidare i till den äldre stadskärnan.

## KOLLEKTIVTRAFIK

Busslinje 656 kommer att dras in i området från Vegagatan via Brännäsgatan - Östra Rögårdsgatan - Hamnvägen. Hållplats placeras på Östra Rögårdsgatan intill "Hamnparken". Cirka 400-500 meter från planområdet finns Norrtälje busstation med flera regionala busslinjer till Stockholm, Rimbo, Arlanda etc.

## PARKERING

I enlighet med strukturplanen för Norrtälje hamn ska boendeparkering anordnas inom kvartersmark. Parkeringsstalet för området är 0,8 per lägenhet. Cirka 10 allmänna kantstensparkeringar möjliggörs intill kvarteret. Parkeringsplatser anordnas inom kvartersmark med ett underjordiskt parkeringsgarage. I parkeringsgaraget möjliggörs för cirka 100 parkeringsplatser. Cykelparkering anordnas i garaget samt på bostadsgården och antalet cykelparkeringar är beräknat utifrån 2,5 cyklar per lägenhet.



## HÄLSA OCH SÄKERHET

### TRAFIKBULLER

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

Förväntade trafikmängder utmed Östra Rögårdsgatan förväntas bli 2300 fordon per dygn och där cirka 3 procent utgör tung trafik. Hastigheten på gatan är beräknad på 50 km i timmen.

En *trafikbullerutredning* har tagits fram, (Bernström akustik, 2016) där det framgår att alla lägenheter uppfyller kraven i Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som gäller från och med 1 juni 2015.

*Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:*

- ekvivalent ljudnivå högst 60 dBA vid fasad
- ekvivalent ljudnivå 50 dB(A) samt maximal ljudnivå 70 dB(A) vid uteplats (maximalnivån får överskridas högst 10 dB(A) fem gånger per timme kl. 06-22).

Om dessa värden ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida, med ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA vid fasad och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (kl. 22-06).

Beräkningarna visar att alla lägenheter uppfyller kraven i bullerförordningen (SFS 2015:216), förutom vid fasaden mot Vegagatan i norr. Värdena uppgår som högst till 65 dB(A). Med en planering av lägenheterna så att hälften av bostadsrummen ligger vända från Vegagatan och istället in mot bostadsgården, klarar alla lägenheter de krav som ställs. På plankartan finns en bestämmelse för att säkra upp detta: *Minst hälften av bostadsrummen i de lägenheter som är placerade längs med Vegagatan (gatan i norr) ska vändas mot söder, som utgör tyst sida.*

Gemensamma uteplatser på gården klarar både 50 och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

### MARKFÖRORENINGAR

Marken inom planområdet har tidigare använts som handelsträdgård och verksamheten kan antas ha hanterat miljöfarliga ämnen. Föroreningar som förknippas med handelsträdgårdar är bekämpningsmedel och eldningsolja.





Genomförd markundersökning, *PM Sammanställning miljötekniska markundersökningar 2008-2016*, (Bjerking 2016) visar att föroreningarna inom fastigheterna Brännäset 4 och 6 är spridda över området. Samtliga påvisade föroreningar ligger yttligare än de planerade schaktnivåerna för grundläggningen (+2,6) av byggnader och garage. Förorenad jord kommer därmed schaktas ur och transporteras bort inför grundläggning. Med hänsyn till föroreningar i området reglerar detaljplanen att startbesked för bygglov inte får ges innan saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet.

Ansvar för erforderlig marksanering regleras i exploateringsavtal med berörd exploatör.

## LUKT

Enligt *PM Miljöteknisk markundersökning Norrtälje hamn*, (Bjerking, 2013) har det vid provtagning konstaterats att en kraftig lukt av petroleum förekommer inom planområdet, inom Brännäset 4, f d Åbergs handelsträdgård, (se rubriken ovan).

En befintlig pumpstation är belägen sydväst om planområdet och är reglerad som tekniskt utrymme i skelettplanen. Pumpstationer kan ge uppkomst till lukt och kan upplevas som en störning. Enligt Boverkets rekommendationer *Bättre plats för arbete* (1995:5) om riktvärden för skyddsavstånd bör en pumpstation, som betjänar mer än 25 personer ligga på ett avstånd på minst 50 meter, vilket uppnås för planområdet. Avståndet är strax över 50 meter.

## FARLIGT GODS

Hamnplan och Roslagsgatan har tidigare varit sekundär transportled för farligt gods för leveranser till hamnen. Klassningen som sekundärled för farligt gods har nu upphört. Trafiken leds istället vid Västra Vägen som öppnade juni 2014.

## HÖGA VATTENSTÅND

Planområdets läge i 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. Länsstyrelsen har låtit ta fram beräkningar på hur 100-årsvattenstånd i havet påverkar Norrtälje, enligt *Konsekvensbeskrivning av strukturplanen* (WSP 2013).

Genom en genomtänkt höjdsättning kan risk för översvämning i området minimeras. Viktiga entréer och garagedrifter bör inte placeras på en nivå under +2,5 meter (RH00).



Tabellen nedan visar 100-årsvattenståndet i Norrtälje idag och beräknade årsvattenstånd i framtiden.

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

*Beräknade 100-årsvattenstånd i RH00 (baserat på differens mellan RH2000 och RH00 om 0,557m). Kursiva värden visar 95 % konfidensintervall. I beräkningarna gjordes antagandet att medelvattenytan låg på 20 cm i hela länet. (WSP, 2013). Den antagna medelvattenytan +20 cm avsåg år 1990 vilket motsvarar -34 cm i RH00.*

Då vattenståndet är högt i hamnområdet och risk finns för översvämningar anger planen att byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,5 meter (RH00) inte skadar byggnaden, vilket är i linje med länsstyrelsen rekommendationer. Garageplan i det aktuella förslaget har en lägsta nivå på +2,7 meter (RH00). Eftersom entréernas nivå är beroende av gatuhöjden utanför planområdet kommer första bostadsplanen få en lägsta nivå på +6,5 (RH00) och lokaler/bokaler på cirka +4,5 meter (RH00) utmed Östra Rögårdsgatan. Byggherren ansvarar för att skyddsåtgärder enligt planens bestämmelser vidtas. Fastighetsägarna ska, liksom de ansvarar för drift och underhåll av sina fastigheter 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

Enligt *Översiktlig projekterings PM Geoteknik Norrtälje hamn* (Bjerking, 2013) består i huvudsak hela hamnområdet av fyllningsmassor bestående av okvalificerad fyllning. Utfyllnaden har skett i olika skeden och med olika mäktighet. De mäktigaste fyllningslagren förekommer i den östra delen av hamnen där hushållssopor och industriavfall har tippats i vattnet och täckts av jordmassor. I och med detta har strandlinjen för hamnen flyttats ut cirka 70-80 meter. Utredningen av grundläggningen för hamnområdet visar mycket besvärliga förhållanden, vilket även okulär observation indikerar med betydande sättningar i asfalterande ytor och pålandande byggnader.

För att få en fungerande höjdsättning generellt inom Norrtälje Hamn, med avseende på framtida klimatförändringar, högre havsvattennivåer, avvattning och byggande, planeras en större uppfyllnad på cirka 4 m i den nordvästra



delen av Hamnområdet. Från höjdpunkten blir det 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 däck läggs i anslutning mot kvartersmarken för att inte skadliga differenssättningar ska uppträda i randzonen, mellan kvartersmarken och det förstärkta området.

Byggnation av ny kajkonstruktion pågår och kommer att färdigställas under 2017. Den nya konstruktionen innebär att ny spont slås utanför den befintliga samt ca 18-22 meter innanför den nya. På detta gjuts en ca 18-22 m bred betongplatta. Plattan grundläggs med pålar som delvis installeras i lutning för att ta upp erforderliga horisontalkrafter.

Det finns flera positiva effekter av att välja den föreslagna konstruktionslösningen,

exempelvis

- spontningen kan ske från befintlig kaj
- betongplattan håller ihop hela kajkonstruktionen
- konstruktionen eliminerar risken för sättningar utmed kajen
- konstruktionen blir mindre känslig för pålningsarbeten i angränsande kvarter

Merparten av de ökade belastningar som tillförs genom fyllning av främst gator och längs kajen förs ner till djupare jordlager med hjälp av pålar. I andra delar grundförstärks området genom urskiftning av massor respektive kc-pelarförstärkning. Inom kvartersmark grundläggs byggnader med pålar som för ner lasterna till fast botten. Vid små pållaster exempelvis vid enklare byggnader kan även mantelburna pålar vara ett alternativ som bör föregås av propålning för att verifiera bärförmågan i lermoränen/moränleran.

I princip blir det källare på kvartersmark, vilket i de flesta fall medför urschaktning av jordmassor. Urschaktningen medför en lastreduktion i de ytliga jordlagren. Inom kvarteret kommer schaktning och grundläggning att utföras ovan grund- och markvattennivån förutom hissropar. Hissropar



kommer att utföras med vattentäta konstruktioner. Stabilitetsberäkningar har utförts med beräkningsprogrammet Geosuite stabilitetsmodul med utgångspunkt från planerad höjdsättning. Beräkningarna är gjorda som kombinerade analyser vilket innebär att permanenta konstruktioner ska ha minst 1,35 i säkerhetsfaktor. Det är viktigt att vidare beräkningar utförs på detaljnivå i utförandeskedet, exempelvis för lokala schakter, sanering, temporära fyllningar, upplag och liknande.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

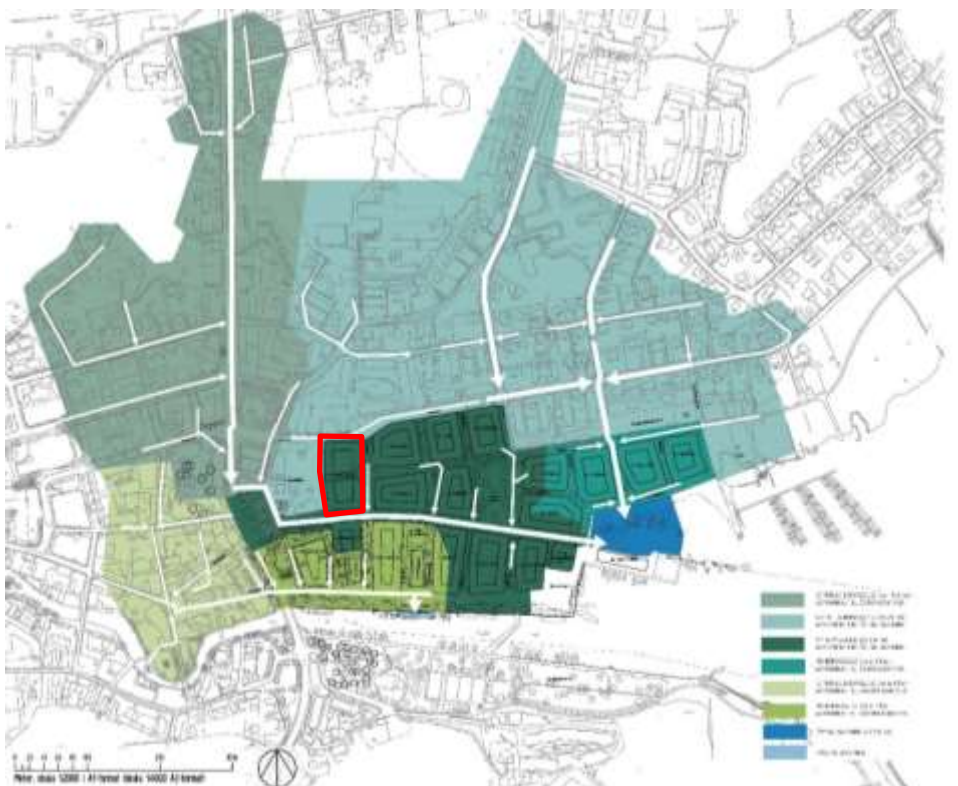
### VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp. Spillvatten från planområdet leds till befintlig pumpstation, vid Roslagsgatan väster om planområdet. Nya ledningar byggs ut i samband med anläggande av gator. Befintliga vatten- och avloppsledningar kommer att ersättas med nya ledningar i samband med anläggandet av föreslagna gator. Placering av brandposter är föreslagna i anslutning till Roslagsgatan vid kajstråket samt i korsningen Pilgatan/Hamngatan.

### DAGVATTEN

Avrinningsområdet som helhet omfattar cirka 56 ha. Aktuellt planområde tillhör enligt WSP:s dagvattenutredning 2013-03-07 ett delavrinningsområde på 7,6 ha. Hamnområdet ingår i ett större avrinningsområde mot Norrtäljeviken, se *figur 29*.

I skelettplanen rekommenderas att eftersträva att reducera uppkomsten av dagvatten genom att medvetet välja genomsläppliga material som kan infiltrera och fördröja vattnet. Dagvattensystemen är högt belastat idag på grund av hårdgjorda ytor med snabb avrinning. Utförda beräkningar i *dagvattenutredningen* (WSP, 2013) för skelettplanen, visar att befintliga ledningar har dålig kapacitet och är i dålig kondition. Det finns ett behov att avleda dagvatten för att skydda bebyggelsen, att rena dagvattnet, hantera dagvatten från kringliggande områden samt hantera översvämningsrisk och extrem nederbörd.



Figur 29 Uppdelning av avrinningsområden (Sydväst arkitektur och landskap / COWI). Planområdet markerat, avledning sker till östra dammen.

En dagvattendamm planeras i det östra hamnområdet. Dagvattnet som leds dit förväntas ha renats och fördröjts inom kvartersmark och på vägen dit så att det renas innan det rinner ut i recipienten, Norrtäljeviken.

Dagvattensystemet som ska ta emot avrinningen från denna detaljplan har sin utsläppspunkt öster om hamnen och ansluts till denna anläggning (Bylero, 2017). Projektering pågår av den östra dagvattenlösningen och lösningen planeras att vara klar innan inflyttning sker i kvarteret.

Hela avrinningsområdet är idag planlagt. Nuvarande dagvattenavledning sker via allmänna ledningar utan rening, ut till Norrtäljeviken. Recipienten Norrtäljeviken har problem med övergödning, detta innebär att viken är särskilt känslig för näringsämnen såsom kväve och fosfor.

För att hantera recipientens känslighet har Bjerking i PM VA (2013-09-06, rev. 2015-12-16), föreslagit att så stor del som möjligt av dagvattnet inom avrinningsområdet ska renas.

#### *Kvarter 2, planområdet*

Planförslaget föreslår åtgärder som lyfter grönytefaktorn, vilket i sin tur även har en positiv påverkan på dagvattenhanteringen. Marken inom



kvarteret kan först användas för bostadsändamål när markföroreningarna har åtgärdats, vilket får en positiv inverkan på planområdet och dagvattnet i stort. Genom sanering av mark reduceras risk för urlakning av föroreningar till dagvattnet. För att minska föroreningarna i dagvattnet som lämnar gårdarna, reglerar planen att obehandlad koppar och zink inte får användas som utvändigt byggmaterial. Överskottsvatten från stuprör tillåts avledas från husen och vidare till det kommunala dagvattennätet.

För planområdet har beräkningar tagits fram för dagvattenflöden och föroreningar (Bylero, 2017). Taken avvattnas via stuprör på fasad, dels mot gata/park dels mot innergård. Eftersom övervägande del av yttre fasad är belägen i fastighetsgräns måste stuprörsvatten avledas i ledning belägen på kommunal mark. Gården kommer i stor utsträckning att förses med genomsläppliga ytskikt såsom gräs, planteringar, sand, grus och trädäck. En mindre del beläggs med betongmarksten. Jordlagren inom gården lagrar en stor del av nederbörden, ju större jorddjup desto större fördröjningseffekt. Överskottsvatten leds bort på bjälklagets tätskikt mot bjälklagsbrunnar. I kommande projekteringsarbete ska stor omsorg läggas vid att dagvatten leds från ytor med liten permeabilitet mot gräs- och planteringsytor för att erhålla maximal fördröjningseffekt.

Tabell 1

				års regn(10 minuters varaktighet) l/s			
<b>Före exploatering</b>	m <sup>2</sup>	avrinningskoeff	Ared(m <sup>2</sup> )	100	20	10	1
Grusväg	4794	0,4	1918	94	55	44	21
Yta totalt (m <sup>2</sup> ):	<b>4794</b>		<b>1918</b>	<b>94</b>	<b>55</b>	<b>44</b>	<b>21 l/s</b>

Tabell 2

				års/regn(10min varaktighet) l/s			
<b>Efter exploatering</b>	m <sup>2</sup>	avrinningskoeff	Ared(m <sup>2</sup> )	100	20	10	1
Slutet byggnadssätt	4794	0,5	2397	117	69	55	26
Yta totalt (m <sup>2</sup> ):	<b>4794</b>		<b>2397</b>	<b>117</b>	<b>69</b>	<b>55</b>	<b>26 l/s</b>

Beräkning av flöden före och efter exploatering (Bylero 2017)

Vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet kan man uppskatta att cirka 17 mm regn faller. Korttidsnederbörden förväntas öka i ett intervall av faktor 1,05–1,3 i slutet av seklet. För beräkning av nederbördsvolym med återkomsttid 20 år har klimatfaktorn 1,25 använts.

Vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet förväntas avrinningen från exploaterat område bli 69 l/s, eller cirka 48 m<sup>3</sup> (klimatkompenserat) vilket kan jämföras med uppskattad beräkning på avrinning från tidigare markanvändning på 55 l/s, eller cirka 40 m<sup>3</sup>.



Tabell 3.

Före exploatering	m2	avrinningskoeff	Ared(m2)	Volym (m3)	Klimatkompencerat
Grusväg	4794	0,4	1918	32	40
	<b>4794 m2</b>		<b>1918</b>	<b>32</b>	<b>40 m3</b>

Tabell 4.

Efter exploatering	m2	avrinningskoeff	Ared(m2)	Volym (m3)	Klimatkompencerat
Slutet byggnadssätt	4794	0,5	2397	40	48
	<b>4794 m2</b>		<b>2397</b>	<b>40</b>	<b>48 m3</b>

Beräkning av nederbördsvolym före respektive efter exploatering (Bylero, 2017)

För kvartersmark gäller att 50 % av ett 10-minuters 20-årsregn ska kunna omhändertas/fördröjas inom fastigheten. För Brännäset 4 och 6 motsvarar det cirka 24m<sup>3</sup>. I planförslaget fördröjs dagvattnet i ett slutet system inom kvartersmarken. För avrinning vid till exempel 100-års regn så är hela hamnområdet höjdsatt för att fungera som en naturlig avrinning ner mot söder där Norrtälje ån mynnar ut i havet. Varje kvarter är därefter planerat för att vatten ska rinna ut mot allmän plats.

Bilden visar skelettplanen med planområdet i mitten. Röda pilar visar avrinningsväg.



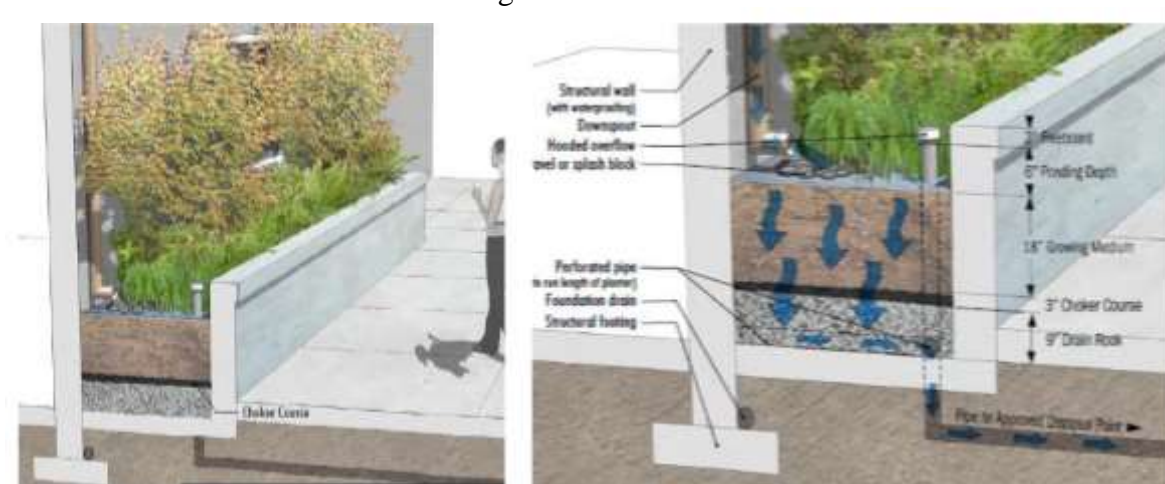


Bilden visar planområdet med planering för innergården. Höjderna ger en avrinning ut mot allmän plats för att sen vidare mot recipienten.



### Regnbädd/biofilter

För kvarteret kommer vegetationsbeklädd markbädd med fördröjningszon för infiltrering och behandling av dagvatten att användas. Växterna ska tåla torra och stående vatten. Den magasinerade vattenmängden ovan mark ska vara bortdränerad inom 24h efter regn.



Genomskäring regnbädd, Clear Water Service (Bylero 2017)

Teoretiska beräkningar på föroreningshalter har gjorts (Bylero, 2017) enligt tabeller nedan.

Tabell 5. Föroreningshalt

Ämne	enhet	Direktutsläpp till mindre sjöar, vattendrag och havsvikar(1M)	Direktutsläpp till större sjöar och hav(1S)	Verksamhets-utövare(3VU)	Teoretiska halter före exploatering	Teoretiskt beräknade halter efter exploatering
P	mg/l	0,16	0,2	0,25	0,29	0,24
N	mg/l	2	2,5	3,5	1,7	1,6
Pb	µg/l	8	10	15	22	16,7
Cu	µg/l	18	30	40	34,9	19,8
Zn	µg/l	75	90	150	197	105
Cd	µg/l	0,4	0,45	0,5	0,9	0,8
Cr	µg/l	10	15	25	9,1	4,5
Ni	µg/l	15	20	30	10,3	6,9
Hg	µg/l	0,03	0,05	0,1	0,05	0,02
SS	mg/l	40	50	100	81,3	75,9
Olja	mg/l	0,4	0,5	1	1,4	1
BaP	µg/l	0,03	0,05	0,1	0,09	0,07

Tabell föroreningshalt (Bylero, 2017)



Tabell 6. Årlig föroreningsmängd i kg/år för Brännäset 4 & 6 samt del av Tälje 3:1

		Direktutsläpp till mindre sjöar, vattendrag och havsvikar(1M). Avrinning 1527m <sup>3</sup>	Direktutsläpp till större sjöar och hav(1S). Avrinning 1527 m <sup>3</sup>	Verksamhets- utövare (3VU). Avrinning 2140 m <sup>3</sup>	Före exploatering. Avrinning 1222 m <sup>3</sup>	Efter exploatering. Avrinning 1527 m <sup>3</sup> . Före rening	Efter exploatering. Avrinning 1527 m <sup>3</sup> . varav 689m <sup>3</sup> renas genom växtbädd
Ämne	enhet						
P	kg/år	0,24	0,31	0,38	0,35	0,37	0,26
N	kg/år	3,05	3,82	5,34	2,08	2,44	2,0
Pb	kg/år	0,012	0,015	0,023	0,027	0,025	0,016
Cu	kg/år	0,03	0,05	0,06	0,04	0,03	0,021
Zn	kg/år	0,11	0,14	0,23	0,24	0,16	0,09
Cd	kg/år	0,0006	0,0007	0,0008	0,0011	0,0012	0,00075
Cr	kg/år	0,0153	0,0229	0,04	0,0111	0,0069	0,0061
Ni	kg/år	0,02	0,03	0,05	0,01	0,01	0,007
Hg	kg/år	0,00005	0,00008	0,00015	0,00006	0,00008	0,00006
SS	kg/år	61,1	76,3	152,7	99,3	115,9	74
Olja	kg/år	0,61	0,76	1,53	1,71	-	-
BaP	kg/år	0,00005	0,00008	0,0002	0,00011	0,00011	0,00007

Tabell Årlig föroreningsmängd i kg/år (Bylero, 2017)

Reningseffekten på östra dagvattendammen har inte kunnat räknas in då anläggningen inte är färdigprojekterad. Enligt beräkningarna uppfyller planförslaget, före kommunens reningsanläggning, riktlinjer för utsläpp av föroreningar för direktutsläpp till mindre sjöar, vattendrag och havsvikar (1M), med undantag av P, Pb, SS och BaP. Före kommunens reningsanläggning uppfyller planförslaget riktlinjerna för utsläpp av föroreningar som lämpligen kan ställas på en enskild verksamhetsutövare (3VU) med anslutning till verksamhetsområde för dagvatten.

Sammantaget ökar planförslaget avrinningen jämfört med nuläge, eftersom marken idag består av en obebyggd grusplan. Däremot minskar den teoretiska mängden föroreningar som avrinner till recipienten genom att markanvändningen ändras från industri till bostäder.

## EL OCH UPPVÄRMNING

Utbyggnad av elnät kommer ske i programområdet som helhet och kommer ansluta till planområdet. Befintliga och planerade transformatorstationer som säkerställs i skelettplanen avser försörja planområdet.



## TELEFONI OCH BREDBAND

Ny bebyggelse inom planområdet kommer få fiberanslutningar för internet och telefoni. Ledningar dras fram i gatunätet.

## AVFALL

I området kommer stationär sopsug med kommunalt huvudmannaskap att installeras. En utredning av *insamlingsmodell för avfall* har tagits fram av Sweco 2013-06-07 på uppdrag av Norrtälje kommun. Utredningen konstaterar en högre initial kostnad med att utgiftsposter för soprum och underjordsbehållare reduceras. Även kostnader för kommunens sophämningsentreprenör minskar då hämtning sker på sopsugsterminalen.

Inom kvarteret föreslås ett miljörum för källsortering mitt i kvarteret på östra gårdsgaveln i anslutning till Brännäsgatan (se situationsplan s.21). Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backrörelser. Avstånd mellan miljörum och angöring ska inte överstiga 10 meter. Soprum ska gå att nå inom högst 50 meter från entréer.

Generellt ska Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen tillämpas.

## ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

### TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd juni-augusti 2016  
Granskning mars – april 2017  
Antagande september 2017  
Preliminär byggstart årsskiftet 2017/18

### GENOMFÖRANDETID

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

### HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för del av gata som utgör allmän platsmark (gata). Kommunen är också VA-huvudman.

### ANSVARSFÖRDELNING

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



Kommunen ansvarar för:

- Utbyggnad av VA-ledningar, sopsugssystem, efterbehandling av förorenad mark samt anläggning av allmän platsmark.

Byggherren ansvarar för:

- Efterbehandling på kvartersmark
- genomförandet av planen inom kvartersmark

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖKONSEKVENSER

#### KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Planområdet ingår i en större omvandling från industrihamn till en ny stadsdel med bostäder och allmän plats. Detta innebär ett tillskott till centrala Norrtälje med en ny stadsbild. Det medför också att den äldre stadsdelen med sin värdefulla kulturmiljö integreras med en ny stadsdel genom siktlinjer från kyrka till hamn och förlängning av befintliga gångstråk och gatunät. Roslagsgatan som tidigare var det naturliga slutet/barriären till det något slitna och industriella hamnen blir nu en naturlig fortsättning ner till hamnen och strandlinjen.

Planområdet angränsar i väster till skolgård/park med sina äldre skolbyggnader, Brännäsgården. Mot Brännäsgården finns ett släpp med passage för gående genom kvarteret, som kopplar hamnområdet till parken. Fasaden underindelas och möter det gula huset i en mindre skala. Bottenvåningen förses med lokaler över hörn för att ge liv i passagen.



*Figur 30 Brännäsgården ligger strax väster om planområdet. Foto från Norrtälje kommuns hemsida.*

Området kommer att utökas med cirka 130 lägenheter. Som en konsekvens av detta kommer trafikrörelser öka och även trafikbuller. Det får ställas i relation till de verksamheter som tidigare bedrevs i hamnen med tung trafik och industribuller.

## GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Föreslagen utbyggnad planeras på redan exploaterad mark i befintlig tätort, och är därmed inte ett hinder för riksintresset enligt 4 kap 1-2, 4 §§ miljöbalken.

Ett genomförande av planen berör heller inte några utpekade naturvärden och med ett tillskott av bebyggelse med tillhörande bostadsgård tillförs grönska till planområdet.

### Vattenfrågor

Ett genomförande av planen innebär en ändrad markanvändning från handelsträdgård till bostäder och centrumändamål. Då planområdet ersätts med gestaltning av innergårdar med vegetation och fördröjningslösningar kan det bidra till ett minskat utflöde och mer naturlig vattenbalans i området. Med bostäder istället för industriändamål bedöms också föreningshalterna minska till dagvattnet och därmed minskad belastning på recipienten. Markområdets tidigare användning kan innebära att marken behöver efterbehandlas avseende markföroreningar.



Utbyggnaden av hamnen, där planområdet ingår kommer att bidra till minskade dimensionerade flöden vid 1-, 10- och 100-årsregn. I skelettplanen säkerställs ett område för en marin dagvattendamm i östra delen av hamnen som kommer att ta emot dagvatten från planområdet. Vid ny planläggning ställs krav på förbättring av hantering av dagvatten och avloppslösningar för att minska utsläpp av förorenat vatten till recipient.

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

## TRAFIK OCH BULLER

Genom den planerade exploateringen i Norrtälje hamn kommer trafiken att öka främst på Roslagsgatan, Bergsgatan och Gustav Adolfs väg. På dessa gator ökar trafiken med uppåt 20 % jämfört med dagens nivåer. Inom hamnområdet beräknas Vegagatan få högst trafikbelastning. Eftersom inga större arbetsplatsområden planeras i området kommer trafiken främst bestå av den trafik som alstras av boende i området, andelen tung trafik bedöms bli låg (ÅF, 2013). En trafikbullerutredning har tagits fram, (Bernström akustik, 2016) där det framgår att alla lägenheter uppfyller kraven i Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som gäller från och med 1 juni 2015 med ändring gällande från och med 1 juli 2017.

## MARKÖFÖRORENINGAR

Marken inom planområdet kan anats vara förorenad av tidigare handelsträdgård på platsen. Planens genomförande innebär att marken kommer att schaktas ur inför grundläggningen och samtliga föroreningar i jord transporteras bort, vilket är en positiv konsekvens.

## SOCIALA KONSEKVENSER

Området ligger centralt med närhet till service och kollektivtrafik, vilket även varit en förutsättning för planeringen av hela hamnområdet. Stadsdelen kommer att successivt växa fram vilket också innebär att promenadstråk och kajpromenader iordningsställs med belysning etc. En framtida gång- och cykelbro över Norrtäljeviken kommer att leda gående direkt till Societetsparken vilket är ett större parkområde med lekplats, tennisbanor, sittplatser och scen. Idag går det att nå parken via bron utefter Roslagsgatan och via kajpromenaden.



## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Byggherren och kommunen ansöker gemensamt om erforderlig fastighetsbildning gällande fastighetsreglering. Byggherren ansöker om bildande av fastighet för kvartersmark.

Del av Brännäset 6 mot Östra Rögårdsgatan planläggs som allmän platsmark (LOKALGATA) och regleras över till den kommunägda fastigheten Tälje 3:1 i samband med planens genomförande.

Del av Brännäset 4 mot Vegagatan planläggs som allmän platsmark (LOKALGATA) och regleras över till den kommunägda fastigheten Tälje 3:1 i samband med planens genomförande.

Övriga, för projektet nödvändiga lantmäteriförrättningar beställs och bekostas av exploatören.

## AVTALSFRÅGOR

Exploateringsavtal och marköverlåtelseavtal ska tecknas med byggherre/markägaren med skelettplanen som underlag.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Planen förväntas innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen vad gäller: fastighetsbildning, VA-anläggning, sopsug och iordningställande av allmän platsmark.

### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploatören står för byggkostnader inklusive gatukostnadsersättning (och efterbehandling inom kvartersmark). Exploatören står för fastighetsbildning, anläggande och iordningställande av kvartersmark, vilket kan innebära t.ex. flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

  
Cristin Ulvsbäck Lindh  
Planchef

  
Elisabeth Frostklinga  
Planarkitekt