



ANPASSNING TILL UTBYGGNADSSTRATEGIN

rev 2016-05-13

Detaljplan för Kvarteret Brännäset, fastigheterna brännäset 4 och 6 samt del av fastigheten Tälje 3:1

Exploator: JM AB

Ifylld av: Sara Sandblom

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 granskningsskedet. 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. Bjällklaghöjder 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 plankartan är hörnen mot Östra Rögårdsgatan markerade som "Bostäder med centrumverksamhet i bottenvåning mot gata" Lokalytorna har högre våningshöjd och kan användas på olika sätt, även som Bokal.
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		Fasaden mot Östra Rögårdsgatan gestaltas med egen karaktär, uppglasade lokaler och entréer, sekvenser i gatuperspektivet.
4.2.1.6 Barnperspektiv			
"Barnperspektivet och åtgärder som vidtas ska belysas tydligt i alla detaljplaner."			
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		Fasader mot gatorna ligger i kvartersgräns. Fasaden mot väster, park/Brännässkolan, är indragen för balkonger i västerläge på egen fastighet.
"Kvarteren utformas så att de boende har tillgång till privata utemiljöer (uteplats/balkong etc.) samt kvartersgemensamma ytor på gård."	X		
"Inga förråd eller liknande byggnader får uppföras inom förgårdsmark."	X		
"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		Vi har lokaler mot Östra Rögårdsgatan
"Huvudentréer ska placeras mot gata."	X		Entréer mot gata för de hus som vetter mot gata. Hus mot parken/ Brännässkolan har förslagsvis entréer från kvarterets gård
"Huvudentréer och trapphus ska tydligt markeras i fasad."	X		Uppglasade entréer. Ljusa trapphus med trapphusfönster alternativt som vertikal markering i husvolymen.
"Utformning av dörrar för eventuella soprum, varulastintag och garage mot allmän plats ska ges speciell omsorg."	X		Garageport utformas med samma omsorg som entrépartier.
"Lokaler med avsikt att utnyttja ytor för tex "uteserveringar" ska följa och anpassas till kommunens program och föreskrifter för detta."	X		

4.2.2.5 Vindskydd och solljus

"I detaljplaneskedet ska det för varje kvarter tas fram en solstudie."

X

"Som riktmärke ska minst 50 % av en gårdsyta bör vara solbelyst kl 12 vid vår- och höstdagjämning."

X

ca 60% beräknas vara solbelyst

"Platser för lek ska utformas så att det finns tillgång till både solljus och skugga."

X

De båda dedikerade lektyorna ligger i vandrande lövskugga vid de tider på dygnet som platserna är solbelysta.

"Byggnader och utomhusytorna ska utformas så att 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

"Varierande byggnadshöjder och våningsantal ska tillämpas för att erhålla ljusa gaturum och gårdar."

X

Variation av höjder med markerade balkonger mot taklandskapet .

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

Bullerutredning gjord av Bernström Akustik

"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

Vissa lägenheter kräver 60% inglasning av balkong för att klara 55dBA.

4.2.2.7 Gröna gårdar och egna uteplatser

"Koncept för grönytor (grönytefaktor) ska tas fram och tillämpas. Grönytefaktor regleras inom respektive detaljplaneprocess för kvartersmark."

X

Grönytefaktor för kvarteret är 0,4.

"Gemensamma utomhusytor för de boende ska finnas inom varje kvarter. Riktvärdet bör vara 15 kvm gårdsyta per lägenhet."

X

"Närlekplats för barn 0-5 år ska finnas på gård etc. inom varje kvarter."

X

På bostadsgården finns två dedikerade lektyor.

"Gårdsmiljöer ska utformas med hög standard avseende tillgänglighet och användbarhet för människor med olika former av funktionshinder."

X

Bostadsgården har inga lutningar brantare än 5% (1:20). Alla delar av bostadsgården kan nås via gångar med minsta bredd 1,5 m.

"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

Bostadsgårdens vegetation består av en varierad flora med både lokala arter som återfinns i naturen och mer trädgårdstypiska arter. I växtmaterialet återfinns arter som drar till sig bl. a humlor och andra insekter vilket i sin tur kan locka till sig en större fauna. Bostadsgården har ytor för både lek och spel på gräs och hårdgjort, plats för vistelse i sol eller skugga och väl tilltagna gemensamhetsytor. I bottenvåningen finns uteplatser med omgivande häck som avskärmar utan att utestänga kontakten med gården.

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

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."

Ej tillämpligt

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

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

X

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

X

Inåtgående entréer eller indrag av fasad i samband med entré.

"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."

Ej tillämpligt

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

Cykelparkering på gård och i källarplan

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

X

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

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

Cykelparkering på gård och i källarplan

"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

Garage under mark

"Parkeringsutrymmen ska utformas ljusa och överblickbara."

X

Överblickbara i garage

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

X

Garageport placerad mot östra Rögårdsgatan, samordnad med gatuprojekteringen. Enda möjliga sidan pga stora höjdskillnader på de gator som landar mot 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

Se ovan

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

"Arkitekturen kan variera från lågmält till experimentellt arkitektoniskt uttryck men med beaktande av förutsättningarna ovan."

X

"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

Främst vertikal variation

"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

Trä på fasad mot balkong.

"Taklandskapets variation skall genom färg, material och nivåer samt till sin karaktär tydligt kunna upplevas."

X

Olika nivåer på taklandskapet som förstärker volymerna.

"Burspråk och försjutningar i fasadliv får och finnas för att markera en vertikal fasaduppbyggnad."

X

Burspråk med "sjöglimt" längs Magasingatan föreslås.

"Skiutfönster ska inordnas i fasadens gestaltning och belysning ska anpassas för upplevelsen från stadsrummet."

X

"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

Indragna balkonger ryms inom 0,7m utsick från fasad.

"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 profillösa system och samma system ska användas på hela fastigheten."

X

Delvis inglasning av vissa balkonger, ej balkongtak.

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

Indrag sker på plan ovan entréplan.

"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."

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

Takfotens läge varieras gentemot gatulivet för att förstärka volymernas vertikalitet och tydliggöra upplevelsen av sekvenser i gatuperspektivet. "Här står hus rad i rad" och anknyter på ett nutida sätt till den äldre bebyggelsens skala i Norrtäljes stadskärna.

"Taklandskapet ska gestaltas med variation genom färg, material, nivåer och karaktär för att tydligt kunna upplevas."

X

"Takfoten bör markeras."

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

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

X

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

4.2.5.4 Modern träarkitektur

"Koldioxidsnåla materialval som t.ex. trä ska eftersträvas i byggnader."

X

"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

Trä på fasad mot balkong.

4.2.5.5 En mångfald av exploitörer, 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

Olika arkitekt och landskapsarkitekt

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

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. garagedörrar ska ske på minst +2,5 meter (RH00)."

X

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. Riktmärke 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

Dagvattnet på bostadsgården omhändertages på så vis att alla hårdgjorda ytor avvattnas mot grönytor i första hand.

"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

Takvattnet leds ut på gården via rännor som avvattnar grönytor innan det leds vidare till brunn

"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

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

X

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

4.2.6.7 Klimatsmarta energisystem och energieffektiva byggnader

"Alla byggnader ska kunna anslutas till fjärrvärme."

X

"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."

"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."

4.2.6.8 Miljöanpassade transporter

"Bilpoolsmöjligheter bör eftersträvas i området och anpassningar ska 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."

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

"Vattenbesparande teknik ska användas."

X

4.2.6.10 Avfallssystem skall vara kretsloppsanpassade

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

X

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

X