



Beslutet att anta denna plan har fått laga kraft 2022-01-03
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för kvarteret Kungsängsliljan, del av
fastigheten Tälje 2:195 med flera, i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2021-09-02

Ks 2019–2027



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtalje.se
www.norrtalje.se



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.

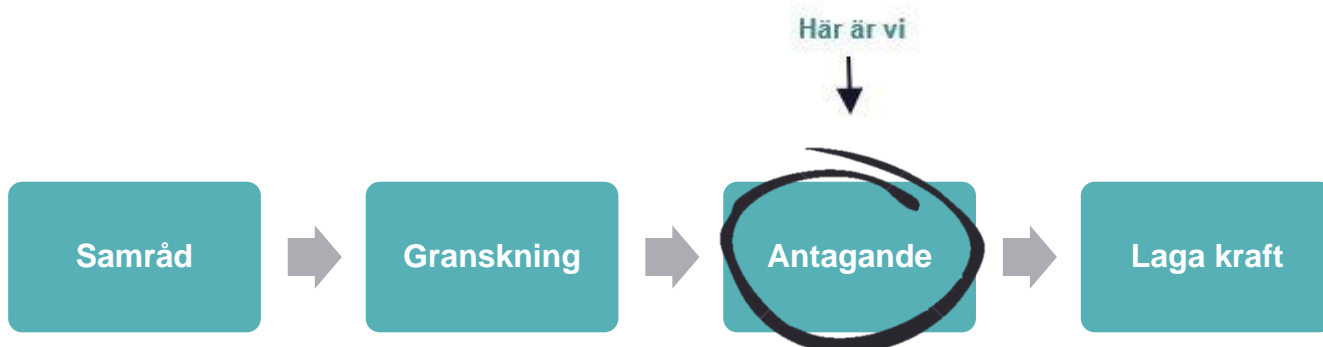
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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 planbeskrivning
- Underlag för samråd om betydande miljöpåverkan, 2021-01-21.

UTREDNINGAR

Övre Bryggårdsgärdet:

- Naturvärdesinventering (NVI), Greensway, 2020-01-30.

Planområdet:

- Bullerutredning, Akustikkonsulten, 2021-03-31.
 - Bullerutredning, komplettering, Akustikkonsulten, 2021-05-17.
- Dagvattenutredning, WRS, 2021-05-12.
 - Dagvattenutredning, komplettering, WRS, 2021-06-04.
- Förenklad riskbedömning avseende spridningsrisker från fastigheten Magasinet 19, WSP, 2021-01-19.
- Groddjursinventering, Ekologigruppen, 2020-12-11.
- Groddjur vid fastigheten Tälje 2:195, Ekologigruppen, 2021-06-01.
- Miljöteknisk markundersökning inom del av Tälje 2:195, WSP, 2020-09-15.
- Miljöteknisk undersökning på fastigheten Magasinet 19, WSP, 2020-09-15.
- MUR Geoteknisk utredning, Awer, 2020-08-31.
- PM Geoteknisk utredning, Awer, 2020-08-31.
- Parkeringsutredning, WSP, 2020-08-26.
- Riskutredning, Structor, 2021-01-28.
- Social- och barnkonsekvensanalys, Afry, 2020-09-15.
 - Barnkonsekvensanalys, Afry, 2021-05-25.
 - Barnkonsekvensanalys, komplettering, Afry, 2021-05-25.
- Solljusstudie, LBE Arkitekt, 2021-06-03.
- Trafikutredning, Gatu- och parkavdelningen Norrtälje kommun, 2021-04-16.
- Översvämningsanalys ÖBG, Norrtälje, Sweco, 2021-08-19

ÖVRIGT UNDERLAG

Övre Bryggårdsgärdet:

- Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet (ÖBG), antaget av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-01-20.
- Masterplan Övre Bryggårdsgärdet (ÖBG), Spacescape, 2020-12-15.

Illustrationsmaterial:

- Projekt- och bebyggelseförslag, LBE Arkitekt, 2021-09-02.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN OCH STRATEGISKA DOKUMENT	7
ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN.....	7
UTVECKLINGSPLAN	7
STADSUTVECKLINGSPROJEKT ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDET.....	8
GRÖNSTRUKTURSTRATEGI	9
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	10
STRANDSKYDD	11
KOMMUNALA BESLUT	11
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	11
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	12
NATUR	12
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	17
FRIYTOR	23
VATTENOMRÅDEN.....	25
GATOR OCH TRAFIK	25
HÄLSA OCH SÄKERHET	29
ÖVERGÅNGSLÖSNINGAR	40
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	43
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	44
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	47
MILJÖKONSEKVENSER	47
SOCIALA KONSEKVENSER SAMT KONSEKVENSER UR BARNPERSPEKTIV.....	52
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	54
AVTALSFRÅGOR	57
EKONOMISKA KONSEKVENSER	58
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	59



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att utöka grundskoleverksamheten inom fastigheterna Kungsängsliljan 1 samt del av Tälje 2:195 för upp till 860 elever. Syftet med planen är även att möjliggöra att gator kan anläggas, gång- och cykeltrafiken utvecklas, att befintlig park bevaras, att säkerställa att dag- och skyfallsvatten kan omhändertas inom planområdet samt att säkerställa platsens lämplighet för sitt ändamål avseende närheten till farligt godsled, högspänningsledning och förekomsten av markföroreningar. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en genomarbetad gestaltning av ny bebyggelse, anpassad till den nya stadsdel som den kommer att ingå i. Planen reglerar bruttoarea och nockhöjder för den föreslagna bebyggelsen. På skolgården medger detaljplanen komplementbyggnader så som förråd.

Detaljplanen syftar också till att reglera en del av fastigheten Tälje 2:195 som kvartersmark med bostadsändamål. Inom planområdet finns vidare en befintlig fibernod som ges planstöd genom E-område, teknisk anläggning. En ny elnätstation kommer också att ges planstöd genom E-område.

Planen innebär att befintlig bebyggelse inom fastigheten Kungsängsliljan 1 kan ersättas av ny, större och mer ändamålsenlig bebyggelse för skolverksamhet. Genom att reglera över det stråk från fastigheten Tälje 2:195 som delar de båda skiftena av Kungsängsliljan 1 kan en sammanhängande fastighet bildas. Detaljplanen medger också att en ny sporthall kan uppföras. För hallen finns två möjliga placeringar, men bara en får nyttjas. Placeras sporthallen i norr kan den sammanbyggas med den större skolbyggnaden med en länkbyggnad. I skolområdets södra del är byggrätten flexibel så att det både är möjligt att uppföra en mindre fristående skolbyggnad eller en vinkelställd flygel sammanbyggd med huvudbyggnaden. Om sporthallen placeras i fastighetens södra del är den eventuella mindre skolbyggnaden också möjlig att bygga samman med sporthallen. På platsen finns en befintlig idrottshall som också ges fortsatt planstöd.

Planområdet är en del av det större stadsutvecklingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet (ÖBG). Planförslaget ska vara förenligt med framtiden masterplan samt Kvalitets- och hållbarhetsprogram för ÖBG.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015).

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Norrtälje stad cirka 500 meter från Norrtälje busstation, mellan Estunavägen och Västra vägen/riksväg 76.

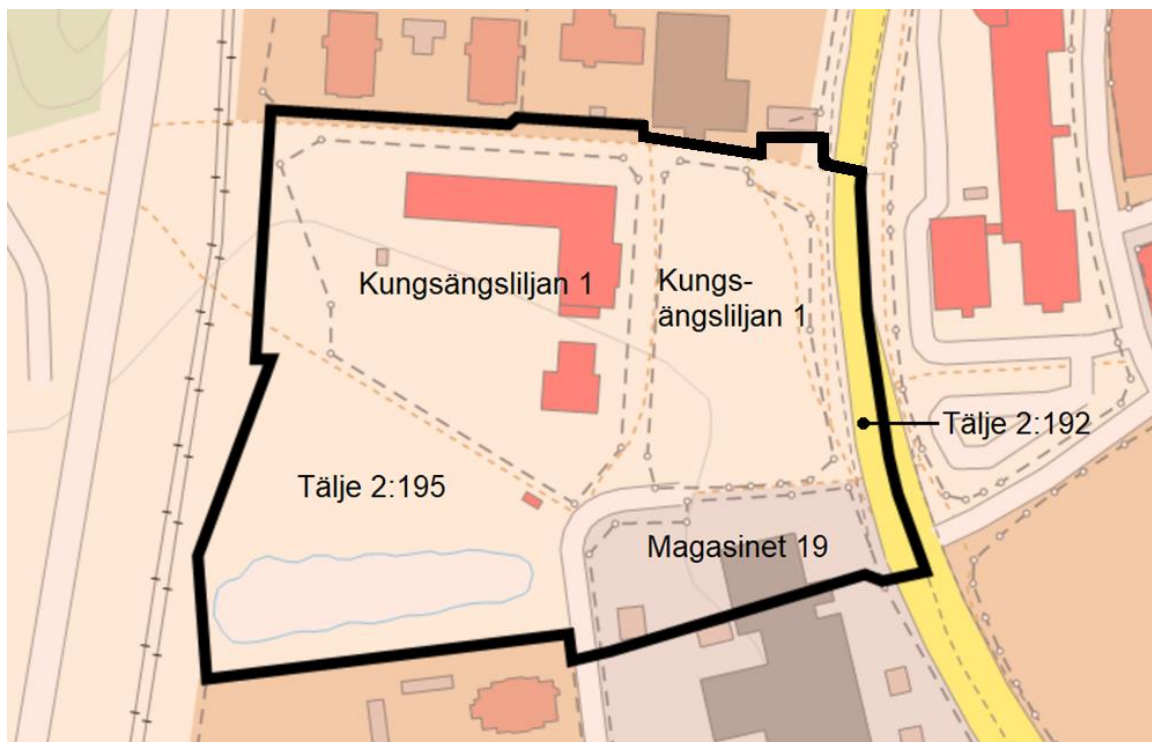


Planområdet avgränsas i norr av flerbostadsbebyggelse, i öster av Estunavägen, i söder av verksamheter och bostäder och i väster av parkmark samt ett ledningsstråk för luftburen kraftledning.

Planområdesgränsen följer i huvudsak gällande planområdesgränser. I väster avgränsas planområdet mot vägområdet för Västra vägen/riksväg 76. Planområdets areal är cirka 36 600 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Kungsängsliljan 1, samt del av fastigheterna Tälje 2:195 och 2:192 som ägs av Norrtälje kommun, samt del av fastigheten Magasinet 19 som ägs av Roslagsbils Fastighets AB.



Karta som visar planområdets avgränsning, illustrerat med svart linje, samt befintliga fastighetsgränser, streckade grå linjer.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN OCH STRATEGISKA DOKUMENT

ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan 2040, antagen i december 2013, är fem strategiska fokusområden formulerade:

- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen
- Kunskapsresultaten i skolan ska förbättras och utvecklingsnivån ska höjas
- Ett gott företagsklimat ska öka delaktigheten på arbetsmarknaden och utveckla nya och befintliga företag
- Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter
- Norrtälje stad ska stimulera tillväxt och bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i hela kommunen

Ambitionen är att kommunen ska utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen, vilket kräver att den årliga långsiktiga befolkningstillväxten uppgår till 1,2 %, motsvarande cirka 700 invånare per år. För att klara detta behövs en nyproduktion av bostäder på 300 - 400 bostäder per år vilket i sin tur bl.a. kräver goda kommunikationer samt välutbyggd service, med exempelvis skolor.

Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Planområdet ingår i en fördjupad översiktsplan (FÖP) som för närvarande tas fram för Norrtälje stad, tidshorisonten är år 2050. Samråd för FÖP:en planeras att hållas under 2021. Detaljplaneförslaget är i linje med den pågående planeringen.

UTVECKLINGSPLAN

I Utvecklingsplan för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige 2004-03-29, redovisas planområdet i huvudsak som plats för bostäder. Kompletteringar och förnyelse av befintliga områden ska, enligt utvecklingsplanen, göras med hänsyn till de kvaliteter som är specifika för respektive område. Bostadsområdenas kontakt med stadskärnan, innerstaden och omgivande grönområden ska på olika sätt stimuleras.

Utvecklingsplanen avses ersättas med den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad 2050 när denna är antagen.



STADSUTVECKLINGSPROJEKT ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDET

Detaljplanen ingår i det större stadsutvecklingsområdet Övre Bryggårdsgärdet (ÖBG) i Norrtälje kommun. Ett verksamhetsområde med industri, handel och kontor ska utvecklas till en stadsdel med bland annat flerbostadshus i kvartersstruktur, service, torg och park. Inom området kommer det fullt utbyggt att kunna skapas 1 500 – 2 000 bostäder samt service som förskolor, skola och äldreboende. Visionen för området är: de gröna, lekfulla kvarteren i Norrtälje stad. För stadsutvecklingsområdet har en masterplan samt ett kvalitets- och hållbarhetsprogram tagits fram. Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet antogs politiskt i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-01-20. Det innehåller mål och åtgärder, strukturer, funktioner, gestaltungsprinciper samt genomförandeprocesser. Programmet omfattar både kvartersmark och allmän plats samt används i alla projektets planerings- och genomförandeprocesser. Programmet kopplas uttryckligen till såväl detaljplaner samt exploaterings- respektive marköverlåtelseavtal i området.



Utsnitt ur masterplanen, 2020-12-15. Masterplanen uppdateras kontinuerligt. Skolorrådet syns till vänster i bilden. Bild: Spacescape.

GRÖNSTRUKTURSTRATEGI

Kommunens grönstrukturstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, fungerar som vägledning när kommunen fattar beslut rörande samhällsutveckling. I denna pekas befintliga viktiga grönområden ut och framtagna strategier presenteras som beskriver hur dessa områden ska eller bör hanteras.

Områden med dagvattendammar beskrivs som ett viktigt eftersom de bidrar till skydd mot extremväder, vattenrening och biologisk mångfald.



DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet berör följande gällande detaljplaner:

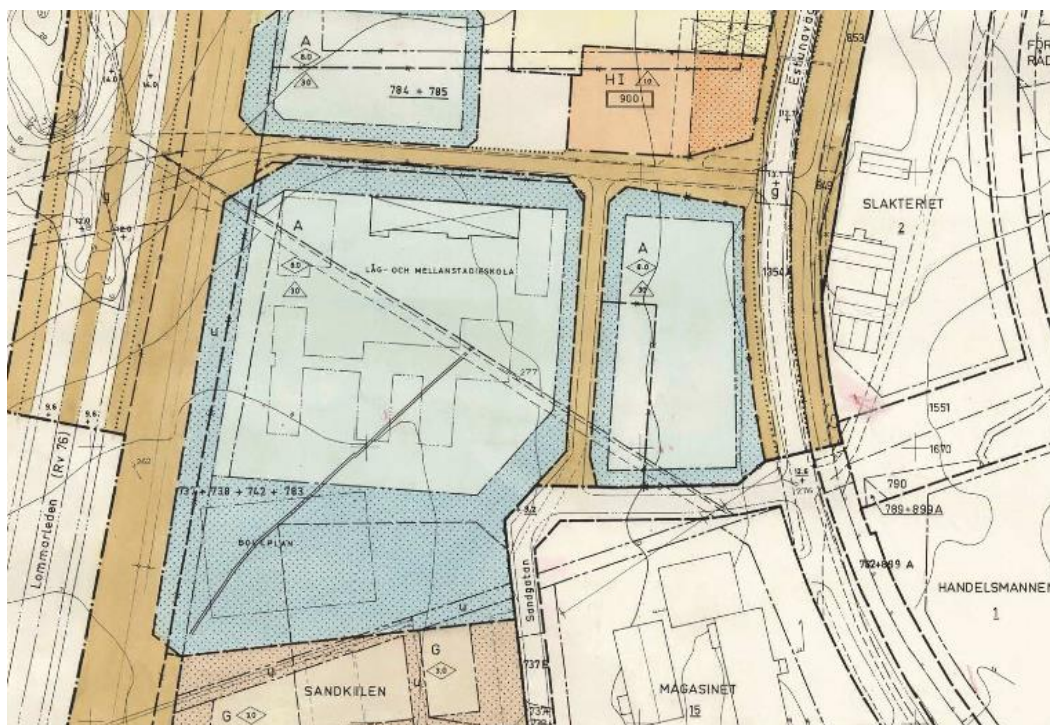
- Stadsplan 01 – 117, kv Magasinet, antagen 1970-02-11
- Stadsplan 01 – 140, Väster Knutby, antagen 1973-06-21
- Detaljplan 01 – 214, kv Magasinet mm, antagen 1990-10-18
- Detaljplan 01 – 246, tillägg till Väster Knutby, antagen 2004-02-26
- Detaljplan 01 – 272, Väg 76, antagen 2007-06-18

Planområdet omfattas huvudsakligen av stadsplan 01–140. Inom aktuellt planområde är marken planlagd som kvartersmark för område för allmänt ändamål samt allmän plats – gata och parkmark.

Planområdets nordöstra hörn omfattas även av tillägget till stadsplan 01–140, tillägg till Väster Knutby, 01–246 som reglerar marken dels för bostadsändamål, dels för handels- och kontorsändamål.

Planområdets södra del omfattas av detaljplanerna 01–117 och 01–214 som inom aktuellt planområde anger kvartersmark för småindustriändamål och industripark samt allmän plats – gata och parkmark.

Planområdets västra del omfattas av detaljplan 01–272 där marken inom aktuellt planområde är planlagd som allmän plats – natur. Planen har genomförandetid fram till 28 maj 2024.



Utdrag från Stadsplan 01–140

Aktuellt planförslag överensstämmer inte med gällande detaljplaner, varför en ny plan behöver upprättas.

STRANDSKYDD

Planområdet berörs inte av strandskydd eftersom dammarna är för små för att strandskydd ska gälla och de inte heller är en del av ett vattendrag med in- och utlopp.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2019-11-20 § 57 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Tälje 2:195. Start-PM för Magasinet 19 och del av fastigheten Tälje 2:195 med flera godkändes sedan av samhällsbyggnadsutskottet 2020-01-22 § 7.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Kommunen har efter samråd med länsstyrelsen tagit



beslut om att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning av detaljplanen är därför inte nödvändig.

Planförslaget bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken, planområdet ingår inte i de områden som omnämns i kap. 4, miljöbalken, detaljplanens genomförande bedöms inte heller medföra att de gällande miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalken överskrids. Se Underlag för samråd om betydande miljöpåverkan, 2021-01-21.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet är relativt flackt men sluttar svagt åt väster. Den norra delen av planområdet utgörs av låg- och mellanstadieskola vars skolgård till stora delar består av asfalt eller grus med inslag av träd och buskar. I sydväst finns en större och en mindre anlagd reningsdamm för dagvatten som omgärdas av öppen gräsmark med lövträd. Den del av Magasinet 19 som ingår i planområdet är bebyggd och hårdgjord. Intill Estunavägen och Västra vägen/riksväg 76 finns större gräsmattor med inslag av buskar.

NATURVÄRDEN

En naturvärdesinventering (NVI) har utförts inom ramen för projektet Övre Bryggårdsgärdet där planområdet ingår. I inventeringen identifieras området kring dammarna som påtagligt naturvärde (klass 3).

I dammarnas utkanter finns vassvegetation. Kring den mindre dammen i norr finns en gles träddunge bestående av framförallt sälg. Enstaka lövträdslågor (liggande död ved) finns i gräset i området mellan dammarna. Det finns ett relativt glest buskskikt med bärande arter som rosor, hagtorn och olvon.

Förutom vattnet är förekomst av blommande och bärande träd och buskar, bland annat flera mogna sälgar, positiva faktorer. Till artvärdet räknas förekomster av groddjur, till exempel mindre och större vattensalamander, samt sothöna (alla fridlysta arter).



Utdrag ur naturvärdesinventeringen. Skrafferat område bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3). Bild Greensway

I och runt dammarna har två inventeringar av groddjur genomförts. Inventeringarna gjordes 2018 och 2020. 2018 hittades större vattensalamander, vanlig padda samt mindre vattensalamander i den större av de båda dammarna. 2020 hittades en mindre vattensalamander i den stora dammen. En större vattensalamander fångades vid inventeringen med flaskfällor i den mindre dammen. En eDNA-analys visade spår av vanlig padda i den mindre dammen. Dammarna inom planområdet bedöms därför hysa en reproduktiv, om än ganska liten, population av större vattensalamander. Det bedöms också som troligt att mindre vattensalamander och vanlig padda förekommer i en eller båda dammarna. Även 2010 gjordes en inventering. Då gjordes rikliga fynd av groddjur och slutsatsen är därför att bygget av Västra vägen/riksvägen 76 märkbart försämrat djurens livsmiljö.

Grod- och kräldjur skyddas av lagstiftning enligt 4 och 6 §§ artskyddsförordningen och är fridlysta i Sverige. Större vattensalamander är skyddade enligt 4 § vilket innebär att djurets alla levnadsstadier är skyddade och det är förbjudet att skada eller förstöra fortplantningsområden eller viloplatsar.



Den större av de två dammarna inom planområdet.

För att undvika negativ påverkan på groddjuren inom inventeringsområdet bör skötselåtgärder kopplade till dammarna förläggas utanför groddjurens lek- och yngelsäsong mellan mars och september. Skötsel av vattenvegetation genomförs med fördel mellan senhöst och tidig vår. Den trädklädda gräsmarken som omger den norra dammen inom planområdet bedöms i nuläget vara den mest attraktiva övervintringsmiljön för de större vattensalamandrar som nyttjar dammarna som en del av sin livsmiljö.

DAGVATTEN

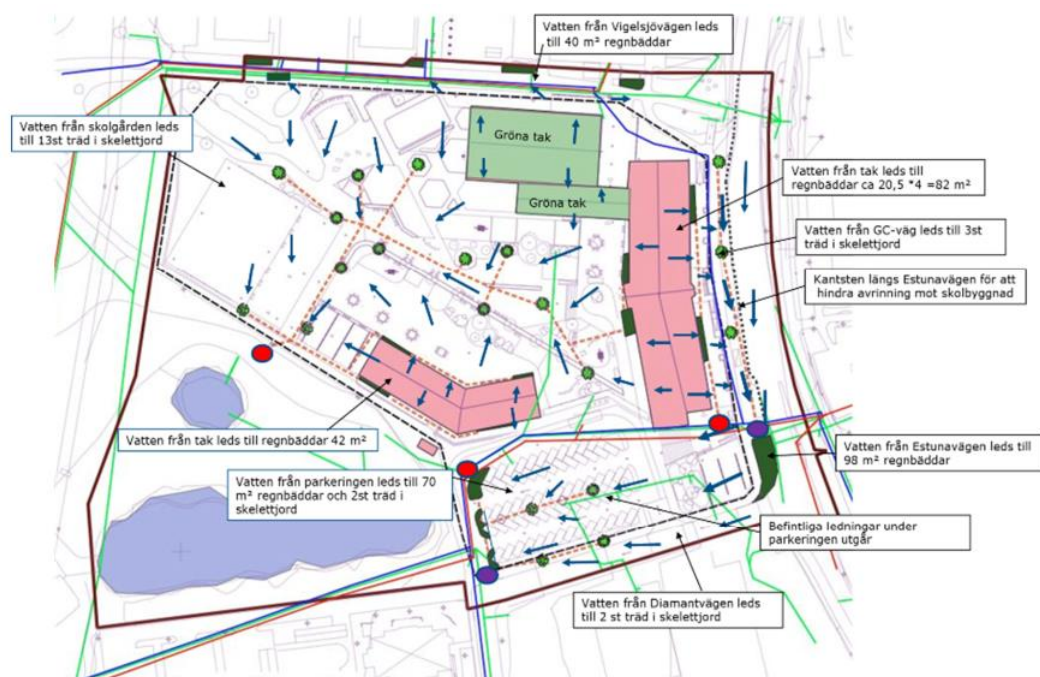
Recipienten för dagvatten från planområdet är Norrtäljeån (SE-59000), som mynnar ut i Norrtäljeviken. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) klassas Norrtäljeån till måttlig ekologisk status. Övergödning är utpekad som den utslagsgivande faktorn och tillförseln av fosfor behöver minska. Urban markanvändning är av VISS utpekad som en av påverkanskällorna till ökad belastning av fosfor. Det är därför viktigt att beakta fosforutsläppen i planförslaget. Norrtäljeån uppnår ej god kemisk status oavsett om de överallt överskridande ämnena (PBDE och kvicksilver) räknas in eller inte. Detta på grund av att tre mätningar i ån 2015 visade på förhöjda PFOS-halter i vattnet. PFOS bedöms inte vara en typisk dagvattenförorening.

Enligt Norrtälje kommuns dagvattenstrategi samt dagvattenpolicy är fördröjningskravet för dagvatten från kvartersmark 50 procent av ett tio minuter långt 20-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25. Det motsvarar 10,5 millimeter avrinning inom kvartersmarken. Ur föroreningsperspektiv får planen inte innebära någon risk att recipienten Norrtäljeåns miljö kvalitetsnormer inte uppnås.



Utifrån de platsgivna förutsättningarna och de krav som ställs på dagvattenhanteringen föreslås ett flertal principer och åtgärder för hantering av dagvatten inom planområdet.

För att uppfylla fördröjningskravet krävs inom kvartersmark en utjämningskapacitet på 130 kubikmeter och för den östra allmänna platsmarken behövs en utjämningskapacitet på 48 kubikmeter. Det totala utjämningsbehovet för planområdet beräknas till 190 kubikmeter.



Schematisk skiss över föreslagna dagvattenlösningar inom planområdet. Bild: WRS.

Dimensioneringen i dagvattenutredningen utgår från att skolgårdens yta utgörs av hårt packat grus, vilket beräknas ha en avrinningskoefficient på 0,4. Genom att dimensionera dagvattenhanteringen för nästan ingen infiltration ges större frihet för val av olika markmaterial i genomförandet av planen. På plankartan finns ingen reglering av andelen hårdjord eller genomsläpplig mark. Ur dagvattenhanteringsynpunkt är det fördelaktigt om så stora ytor som möjligt är gröna. Ytor kan också beläggas med sand eller barkflis vilka också är genomsläppliga material. Det är möjligt att hårdgöra ytor, med till exempel asfalt eller plattor, om dessa områden vägs upp av andra områden med hög genomsläpplighet. Det viktiga är att skolgården som helhet har en avrinningskoefficient på cirka 0,4. Skolgården är cirka 1,5 hektar stor.

Dagvatten från skolgården föreslås ledas till träd i skelettjordar. Placeringen av träd kan anpassas efter gårdens utformning, det viktiga är att ytorna höjdsätts så att dagvattnet avrinner till träden. Utöver det bör gårdsytan utformas med så mycket



gröna ytor som möjligt ur både dagvattenssynpunkt och ur trevnadssynpunkt för skolbarn och pedagoger.

Takvatten föreslås ledas till nedsänkta växtbäddar, så kallade regnbäddar. På sporthallen föreslås tjockt grönt tak. Om anläggningen inte uppförs med grönt tak föreslås även vatten från det taket avledas till regnbäddar.

Marken öster om den stora skolbyggnaden kommer att luta mot Estunavägen. Dagvatten från takytor och cykelparkering tas om hand utmed skolbyggnadens östra sida och leds till träd i skelettjordar utmed Estunavägen. Vattnet leds söderut mot parkeringsytan alternativt norr ut, vidare runt skolgården och därefter söderut mot Norrtäljeån.

Den nya parkeringsplatsen ska höjdsättas så att vattnet avleds västerut. För omhändertagande av vattnet föreslås en kombination av regnbäddar och träd i skelettjord. Regnbäddarna avvattnas via en ledning mot dammanläggningen Sandkilen.

Dagvatten från den planerade Diamantgatan i söder leds till träd i skelettjord, övriga markytor höjdsätts för avrinning mot sydväst. Gång- och cykelvägar avvattnas till träd med skelettjord och/eller regnbäddar.

Överskottsvatten från alla dagvattenanläggningar leds via nytt ledningsnät på kvarters- respektive allmän platsmark till anslutningspunkter på kommunens ledningsnät. För skolfastigheten planeras anslutningspunkten finnas söder om fastigheten, i korsningen mellan Diamantgatan och Sandgatan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk markundersökning är framtagen. Den visar att jordens textur är olika i området avseende både jorddjup och jordarter. Det finns både fastare jordar (lermorän) och lösare jordar (lera) men också en hel del silt som är svårt att hantera vid schaktarbeten. I de lösare jordarna kan det krävas djupgrundläggning vid grundläggning av byggnader. Området är relativt plant så inga stabilitetsproblem förväntas bli aktuella. Radonundersökningen visar att områden med redan existerande fyllning av sand och grus är hög- till lågradonhaltig. Områden med lera eller silt är impermeabla på grund av vattenmättnad och utsöndrar inte någon signifikant radongas.

Sonderingar, provtagningar och SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta visar att gårdet kan ha varit en äldre vik tillhörande sjön Lommaren (som också var en del av Norrtäljeviken) och är därmed gammal sjöbotten som är mycket sättningsbenägen. Den postglaciala leran har en bedömd mycket låg hållfasthet (mycket lös) och är överliggande den glaciala leran i västra delen av området som bedöms som lös. Den glaciala leran bedöms inneha en hög silthalt och övergår till en lerig silt som är medelfast, den är överliggande en lerig morän som bedöms som lös till medelfast.



FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetena avbrytas, i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen, och länsstyrelsen ska underrättas.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Inom fastigheten Kungsängsliljan 1 finns en skola för låg- och mellanstadiet samt förskoleklass. Skolan består av en L-formad tegelbyggnad i ett plan med källare och en fristående mindre idrottshall. Skolbyggnaden skärmar av skolgården från parkeringsplatsen som ligger mot Estunavägen och intilliggande bostadsområde i norr. Två mindre förrådsbyggnader finns på skolgården.



Vy från öster över befintliga skolbyggnader med idrottshallen längst till vänster.



Vy av skolgården från norr.

Inom fastigheten Magasinet 19 finns idag bilverkstad, bilhandel, biluthyrning och bränsleförsäljning. Den norra delen av Magasinet 19 som ingår i planområdet utgörs av en bilverkstad och hårdgjorda ytor för biluppställning.



Befintlig bebyggelse inom Magasinet 19.

KULTURMILJÖ

Planområdet ligger utanför stadskärnan, som är riksintresse för kulturmiljövård. Inom planområdet finns inga noterade kulturhistoriska värden.



PLANFÖRSLAGET

I planförslaget föreslås att befintlig skolbyggnad inom planområdet rivs och ersätts med ny och större bebyggelse. Planen möjliggör även en tillhörande sporthall. Verksamheterna inom den norra delen av Magasinet 19 planeras att rivas och ersättas med Diamantgatans förlängning som blir ny in- och utfart till skolområdet. Intill den anläggs en parkeringsplats för skolverksamheten. Befintlig park vid dagvattendammarna blir kvar och planläggs som park. Den befintliga fibernoden vid dammarna blir kvar och ges planstöd.



Situationsplan av ny bebyggelse. Illustration av ett möjligt alternativ vid full utbyggnad av planområdet med sporthallen placerad i södra delen av skolfastigheten. Bild: m3D consulting, LBE arkitekt, 2021-09-02

För den utökade verksamheten föreslås en huvudbyggnad mot Estunavägen som uppförs i tre våningar, entréplanet får en suterränglösning på grund av den sluttande marken. Inom skolgården kan en sporthall uppföras. Den ges två möjliga placeringar, antingen i södra delen av skolgården eller i norra delen. Placeras den i norra delen möjliggörs också att sporthallen byggs samman med den större skolan genom en länkbyggnad.



Om sporthallen istället placeras i söder möjliggörs att den sammanbyggs med en mindre skolbyggnad. Det är också möjligt att endast uppföra skolbyggnaden i söder, både som en fristående byggnad eller som en sammanbyggd flygel till den stora skolbyggnaden. Den befintliga idrottshallen ges också byggrätt så att den kan vara kvar och renoveras.



Exempel på möjlig situationsplan med endast en sporthall i södra delen. Bild: m3D consulting, LBE arkitekt, 2021-05-20



Exempel på möjlig situationsplan med sporthall i norr och en mindre skolbyggnad i södra delen vid maximalt utnyttjande av byggrätt. Bild: m3D consulting, LBE arkitekt, 2021-05-20



Exempel på möjlig situationsplan med sammanbyggd skola och sporthall i södra delen vid maximalt utnyttjande av byggrätt. Bild: m3D consulting, LBE arkitekt, 2021-09-02



Exempel med möjlig situation där befintlig idrottshall blir kvar då den nya skolbyggnaden uppförs. Bild: m3D consulting, LBE arkitekt, 2021-09-02



Huvudbyggnaden för skola planeras för cirka 610 skolplatser. Om den södra flygelbyggnaden också uppförs möjliggörs cirka 860 skolplatser.

För att det inte ska vara möjligt att uppföra två sporthallar finns en planbestämmelse maximal bruttototalarea, BTA, för sporthall inom planområdet. I söder är byggrätten flexibel så att en del möjliggör både sporthall och skola. Det innebär att en fristående skola kan placeras på flera olika sätt. Skolbyggnadens storlek inom byggrätten regleras genom en bestämmelse om största bruttoarea, BTA. Endast en sporthall får uppföras för att så mycket yta som möjligt ska tillgängliggöras som skolgård. Den mindre skolbyggnaden får uppföras sammanbyggd med den större skolan endast efter att den permanenta parkeringsplatsen är uppförd. Detta regleras genom en administrativ bestämmelse.

Bilparkering sker på fastighetens södra del där en parkeringsplats för cirka 65 bilar och en plats för rörelsehindrade iordningställs. Inom fastigheten planeras 500 cykelparkeringar. På parkeringsytan finns också 15 avlämningsplatser (kiss-and-ride). Inne på skolgården finns det möjlighet att iordningställa en plats för rörelsehindrade. För att kunna angöra även om den mindre skolbyggnaden sammanbyggs med den större regleras i plankartan att en körbar passage ska finnas mellan skolgården och parkeringsplatsen. Passagen får utformas som en portik och vara överbyggd.

Tillåten nockhöjd regleras till +29,5 meter över nollplanet (höjdsystem RH 2000) för skolbyggnaden mot Estunavägen och till +27,5 meter över nollplanet för skolbyggnaden i söder. I den södra byggrätten för sporthall regleras nockhöjd till +22, i den norra +23,5. Den sammanlänkade byggnaden i norr regleras till +19 meter över nollplanet.

Estunavägen har vid planområdet en höjd av cirka +13 meter över nollplanet, vilket innebär att planbestämmelser om nockhöjd tillåter att skolbyggnaderna uppförs i tre våningar med sadeltak.

Skolgården planläggs så att komplementbyggnader med en största maximal byggnadsarea om 100 kvadratmeter får uppföras, där varje komplementbyggnad får vara högst 40 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är tre och en halv meter. På korsmarken får också skärmtak, vindskydd och plank uppföras.

Längst i väster regleras att ett staket samt en skyddsbarriär uppförs, till exempel ett plank. Staketet skärmar av skolgården mot kraftledningen och planket har en riskreducerande effekt mot olyckor på Västra vägen/riksväg 76. Planket ska var minst två meter högt, uppföras som en tät konstruktion och vara tätt slutande mot marken för att uppfylla sin funktion som skyddsbarriär. Planket får uppföras med genomsiktliga partier i glas. Glaspartierna ska då uppfylla minst brandteknisk klass EW30. Detta regleras på plankartan.



GESTALTNINGSPRINCIPER

Planområdet ingår som en del av den nya stadsdelen Övre Bryggårdsgärdet. För stadsdelen finns ett kvalitets- och hållbarhetsprogram där de övergripande gestaltungsprinciperna för området beskrivs. I programmet finns inga specifika riktlinjer för utformningen av skolor men all ny bebyggelse ska ske med utgångspunkt i de generella riktlinjerna.

Bebyggelsen ska vara småskalig och präglas av lekfullhet samt grönska. Arkitekturen ska inspireras av Norrtäljes låga bebyggelse och karaktär. Området ska utformas med en välavvägd variation i arkitektur, material, kulörer, våningshöjder och takvinklar.

Inom stadsdelen ska taklandskapet varieras genom olika våningshöjder, takfotshöjder, takvinklar samt olika takmaterial. Utformningen av taken ska varieras flera gånger inom varje kvarter. Taken får bestå av varierade material, dock inte av papp. Fönster, material och färgsättning ska varieras, men inga synliga elementfogar får finnas. Trä, tegel och puts ska vara de genomgående materialen.

Inom Övre Bryggårdsgärdet ska sockelvåningarna markeras genom färg och/eller material. Alla byggnader ska ha entréer mot gatan för att uppmuntra till att människor rör sig i gaturummen, vilket i sin tur syftar till att skapa livfulla och trygga gaturum.

Skolbyggnaden vid Estunavägen förhåller sig tydligt mot Estunavägen och bidrar till att förstärka gaturummet. Byggnaden är relativt stor men genom att dela upp fasaden med olika fasadmaterial och i flera volymer skapas ett lättare uttryck. Byggnaden åskådliggör de inre funktionssambanden och utformningen tydliggör att det är en skola. Skolentrén i söder och vistelseytorna i skolans mittel glasas och öppnar upp byggnaden mot stadsmiljön.



Förslag på fasadutformning mot Estunavägen. Bild: LBE Arkitekt, 2021-09-02



Förslag på fasadutformning mot skolgård. Bild: LBE Arkitekt, 2021-09-02



Perspektiv över den permanenta parkeringen, den mindre skolbyggnaden samt sporthallen placerad i söder. Illustrationen är ett exempel på hur bebyggelsen skulle kunna utformas. Bild: LBE Arkitekt, 2021-05-31.

Gestaltningen av byggnaderna och utformningen av skolgårdsytan kommer att bearbetas vidare efter planprocessen. Alla bilder av skolbyggnaderna i planbeskrivningen är illustrationer som visar möjlig utformning av bebyggelsen.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Skolgården föreslås delas in i olika zoner som fyller olika funktioner för skolbarnen.



Förslag till situationsplan för skolgården. Bild m3D consulting, LBE arkitekt, 2021-09-02

Skolgården är indelad i ytor för olika funktioner. Byggnaderna fungerar som barriär ut mot trafiken. Ytan inne på skolgården närmast byggnaderna är upphöjd och tänkt för samvaro. Här finns bänkar och mer stillsamma sociala funktioner. Vidare västerut på skolgården nedanför en höjdskillnad som tas upp med en gradängtrappa återfinns sedan ytor planerade för mer livlig lek, både redskapslek och ytor för rörlig motorik. Bortom denna finns mer platskrävande ytor för bollspel och även en större andel vegeterade och gröna ytor då slitaget här förväntas bli något mindre.

Hela skolgården har lutning mot ett centralt avvattningsstråk som är öppet och som också har pedagogiska funktioner för att synliggöra hur vatten tas omhand. I borte delen av skolgården finns en yta för utomhusundervisning. Kring hela skolgården finns staket eller skyddsbarriär och delar av tomtgränsen är också ytterligare markerad med avgränsande trädplantering.

Skolfastigheten omfattar cirka 17 400 kvadratmeter, varav skolgårdsytan är cirka 10 700 kvadratmeter om huvudbyggnaden vid Estunavägen, sporthallen och en mindre skolbyggnad uppförs. Skolverksamheten skulle då rymma 860 elever.

Om endast den större skolbyggnaden uppförs blir skolgården cirka 15 300 kvadratmeter och elevantalet är cirka 610. Uppförs dessutom en sporthall blir skolgården cirka 13 700 kvadratmeter.



	Bara stora skolan, samt idrottshall med länkbyggnad i norr: 610 elever	Bara stora skolan samt fristående idrottshall i söder: 610 elever	Två skolor samt en idrottshall med länkbyggnad i norr: 860 elever	Två skolor där den mindre är sammanbyggd med en idrottshall alt. med stora skolan: 860 elever
Kvm skolgård /elev	15 000 kvm 24 kvm/elev	13 500 kvm 22 kvm/elev	12 200 kvm 14,2 kvm/elev	12 200 kvm 14,2 kvm/elev

Tabell som visa skolgårdens storlek samt elevantal för olika utbyggnadsalternativ.

Grönområdet vid dagvattendammarna fungerar som park- och rekreationsyta och har även höga naturvärden. I planförslaget planläggs ytan som allmän plats – park för att bekräfta befintlig användning. Inga större förändringar planeras inom grönytan, men då den nya parkeringsplatsen anläggs innebär det att den intilliggande gångvägen flyttas något västerut närmare den stora dammen. Grönområdet kommer även kunna nyttjas av skolverksamheten. I praktiken kommer barnen kunna röra sig även inom grönområdet som inte ingår i detaljplanen, till exempel ut över sociodukten över Västra vägen/riksväg 76. Sannolikt kommer ytorna utanför skolgården vara mer tillgängliga för de något äldre barnen som har större frihet att röra sig fritt på rasterna.

VATTENOMRÅDEN

Två dagvattendammar, som ingår i dagvattenanläggningen Sandkilen, ingår i planområdet. Dessa planläggs som allmän plats – parkmark med egenskapsbestämmelse damm.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Estunavägen löper i nord-sydlig riktning genom planområdets östra del och beräknas trafikeras av cirka 12 000 fordon ÅDT (årsmedeldygnstrafik) år 2040. Inom planområdet har Estunavägen en fil i vardera riktningen plus vänstersvängfil mot Diamantgatan. I samband med genomförandet av planförslaget kommer en ny bussficka att anläggas längs Estunavägen och gång- och cykelvägen längs med



vägen kommer att byggas om. På plankartan regleras in- och utfartsförbud från skolfastigheten ut på Estunavägen.

I planförslaget möjliggörs en förlängning av Diamantgatan västerut från Estunavägen till Sandgatan. Diamantgatans förlängning beräknas trafikeras av cirka 1 850 fordon ÅDT år 2040.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Ett flertal gång- och cykelvägar finns inom planområdet. Dessa illustreras i figuren nedan.



Viktiga gång- och cykelstråk inom planområdet före exploatering (grön färg).

Gång- och cykelväg 1 och 2 i figuren ovan blir i planförslaget kvar i sina tidigare sträckningar. Gång- och cykelväg 1 är en tidigare lokalgata som smalnar av så att den blir tre och en halv meter bred. Gång- och cykelväg 4 och 5 längs Estunavägen och vid Magasinet 19 blir kvar men får justerade lägen i samband med att Estunavägens västra sida byggs om samt Diamantgatan förlängs. Dessa stråk leder sedan vidare över Estunavägen där en ny ljusreglerad passage kommer att anordnas. Den nord-sydliga gång- och cykelvägen, nummer 3 i figuren, som idag passerar från Sandgatan intill skolan tas bort enligt planförslaget. Istället föreslås en ny nord-sydlig gång- och cykelväg anläggas direkt väster om skolgården och binda samman gång- och cykelvägarna 1 och 2.

Ett promenadstråk med grus finns i parken runt den större dagvattendammen. Det kan komma att få en något annan utformning för att kunna avleda skyfallsvatten. Sträckningen kommer dock att bli den samma.



Illustration av nya gång- och cykelstråk runt skolgården efter planens genomförande. Byggnader illustrerar maximalt utnyttjande av byggrätt. Bild: m3D consulting, LBE arkitekt

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning. Busshållplatser finns vid Estunavägen dels i höjd med planområdet (södergående) samt knappt 100 meter norr om planområdet (norrgående). Norrtälje busstation med busstrafik till kommunens olika delar samt till och från Stockholm ligger omkring 500 meter sydost om planområdet.

PARKERING

I planförslaget föreslås parkeringen anläggas i planområdets södra del med in- och utfart mot Diamantgatans förlängning. För skolan beräknas ett behov av 70 parkeringsplatser för bilar fördelat på 26 platser för hämtning eller lämning och besök dagtid, samt 44 platser för skolpersonal. Utöver dessa platser anordnas även 15 angöringsplatser ("kiss and ride") för korta stopp i anslutning till parkeringen.



Föreslagen parkeringslösning i planområdets södra del.

Bild: LBE Arkitekt, 2021-05-20

Den föreslagna parkeringslösningen med rundkörning föreslås även nyttjas för varutransporter och andra leveranser till och från fastigheten.

Inga särskilda platser behöver avsättas för besökare till skola och sporthall. Besökare till skola kan utnyttja parkeringarna för hämtning och lämning under dagen. Under kvällar och helger kommer de flesta parkeringsplatser, inklusive personalparkeringen, finnas till förfogande för besökare till sporthallen. Utifrån sporthallens storlek bedöms cirka 65 parkeringsplatser vara tillräckligt.

Om sporthallen uppförs på skolgårdens norra sida kan en parkeringsplats för rörelsehindrade anläggas söder om sporthallens entré.

I och med Norrtälje kommuns satsningar på hållbar stadsutveckling och strategier med bättre cykelstråk, så är det viktigt att ta höjd för en stor andel cykelanvändning. Cykelparkeringstal är satt till 0,6 utifrån utredningsunderlaget till kommunens parkeringsstrategi. Talet inkluderar såväl personal som elever. På skolfastigheten planeras för totalt 500 cykelparkeringsplatser. Utbyggnaden av cykelparkeringar kan ske successivt, i takt med att behovet ökar.



HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Bullerkällor i anslutning till planområdet är trafikbuller från Estunavägen och Västra vägen/riksväg 76 samt flygbuller från inflygande helikoptertrafik som ibland passerar skolgården på väg mot Norrtälje sjukhus.

För skolgårdar bör 50 dBA ekvivalent ljudnivå klaras för de delar som används för lek, vila och pedagogisk verksamhet, vilket ska tolkas som de delar där barnen befinner sig under raster, lektioner utomhus eller fritidstid. Övriga ytor, som till exempel parkeringsplatser eller andra platser för mer kortvarig vistelse ska klara 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

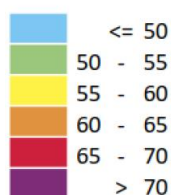
Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 ¹

¹ Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Tabell som visar Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller vid skolgård.

En beräkning av bullret utifrån Trafikverkets beräkningsmodell av trafiken år 2040 är framtagen. Beräkningarna visar att maximalt 50 dBA ekvivalent ljudnivå klaras inom hela det område av skolfastigheten som används som skolgård, oavsett hur skolverksamheten kommer att byggas ut. Undantaget är det sydvästra hörnet där bullernivån beräknas bli något förhöjd. Där kommer dock en skyddsvall eller ett plank att uppföras vilket troligen dämpar bullret just där.

Ekvivalent ljudnivå,
 $L_{Aeq,24h}$ i dBA



Beräknad ekvivalent bullernivå från vägtrafik en och en halv meter över marken år 2040.
Bild Akustikkonsulten



Beräknad ekvivalent bullernivå från vägtrafik en och en halv meter över marken år 2040.
Bild Akustikkonsulten

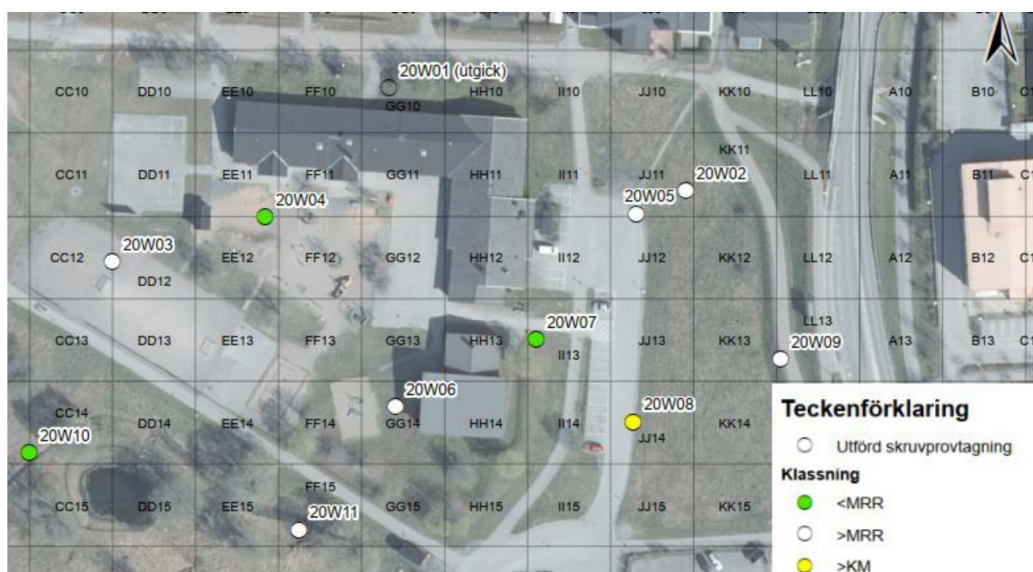


Skolgården ligger under inflygningszon för ambulanshelikopter för transporter till Norrtälje sjukhus. År 2020 utfördes en utredning av bullret från inflygningen. Den utgick ifrån att en helikopter har tillstånd att passera 16 gånger mellan klockan 06.00 och 22.00. Vid varje överflygning kan ljudnivån uppgå till mellan 75 – 80 dBA, vilket överstiger gränsvärdet för skolgårdar för maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån 70 dBA får dock nås fem gånger per timme, en helikopter passerar i snitt lite drygt en gång i timmen. Kommunen har inlett en dialog med vårdbolaget Tiohundra AB som driver sjukhuset och helikopterflygplatsen om att vrida inflygningszonen bort från skolgården. Fram till dess att inflygningsvägen fått en ny sträckning bedömer kommunen att bullernivån från helikoptrarna är acceptabel med hänvisning till att inflygning sker relativt sällan.

MARKFÖRORENINGAR

Provtagningar för undersökning av markföroreningar inom planområdet har utförts i två etapper, en för Kungsängsliljan 1 och del av fastigheten Tälje 2:195 omkring den befintliga skolan och en för Magasinet 19.

Genomförda undersökningar inom Kungsängsliljan 1 och del av Tälje 2:195 visar att vid endast en provpunkt (20W08, 0–0,5m) i fyllnadsmaterial har halter av PAH-H över nivå känslig markanvändning (KM) påträffats. Punkten är belägen i det sydöstra hörnet av den befintliga skolans parkering. Denna förorening bedöms ha liten utbredning. En anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten för åtgärd av föroreningen. Vid sju stycken provpunkter har också halter över mindre än ringa risk (MRR) med avseende på kadmium, bly och PAH (polycykliska aromatiska kolväten) påträffats. Överskottsmassor kring dessa provpunkter kan återanvändas inom fastigheten. Om överskottsmassor med föroreningshalter över nivåerna för MRR ska återanvändas utanför fastigheten måste först en anmälan upprättas till bygg- och miljökontoret i Norrtälje kommun.



Provtagningspunkter runt befintlig skola inom Tälje 2:195. Bild WSP



Inom Magasinet 19 där bensinstation och verkstadsverksamhet etcetera har bedrivits under lång tid har provtagning skett i totalt 14 provpunkter, där dock enbart en av provpunkterna (20W12) är belägen inom det aktuella planområdet. Resultatet från provtagningen visar att halterna för PAH-H i provpunkt 20W12 överskrider riktvärde för MRR, men underskrider KM. Inom andra delar av denna fastighet har högre föroreningshalter påträffats.



Provtagningspunkter på Magasinet 19. Provpunkt 20W13 ingår i planområdet. Bild WSP.

Vid 20W16 i den östra delen av fastigheten visar analysvaren att bensenhalten överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning, MKM. Halterna ökar med djupet under markytan. I slutprovet överskrider bensen cirka 23 gånger riktvärdet för MKM. I samma slutprov överskred även MTBE (metyl-tert-butyleter) Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM. MTBE och bensen är tillsatser i bensin. Bensen och MTBE är flyktiga ämnen som kan spridas



långt från en föroreningskälla via till exempel grundvatten eftersom de har egenskaper som gör att de kan tränga ner på djupet under markytan.

För omkringliggande befintliga bostäder och skola samt för planerade verksamheter kan föroreningarna på Magasinet 19 sprida sig dels genom ånga, dels genom att följa med grundvattnet. De angränsande byggnaderna, där människor vistas, runt Magasinet 19 är lokaliserade cirka 50 – 120 meter från bedömd föroreningskälla, provpunkt 20w16. Om föroreningar sprids ifrån provpunkten sker det via ledningsgravar eller grundvatten på djupare nivåer under markytan. Det innebär att det inte föreligger någon risk vid hudkontakt, intag av jord, inandning av damm eller intag av ätbara växter eller bär. Riskerna kring inträngning av ånga till byggnader minskar även med avståndet från föroreningskällan samt djupet. Troligtvis är nuvarande förorening lokaliserad i ett begränsat område kring 20W16 där föroreningar binds till leran i moränen. Om det sker en spridning är den största risken spridning med grundvattnet söderut. Detta verifieras delvis genom spår av petroleumprodukter i sydväst i grundvattenprov från provpunkt 20WGV25. Det finns risker att eventuella föroreningar transporteras på djupare nivåer via eventuellt grundvatten västerut eller österut. Grundvattens riktning i området bedöms vara söderut mot Norrtäljeån. Kommunen bedömer därmed att risken för spridning av föroreningarna är små.

Om misstanke om spridning norrut trots allt skulle finnas kan ytterligare undersökning i gränssnittet mellan Magasinet 19 och Kungsängsliljan komma att behövas för att undersöka förekomsten av framförallt flyktiga ämnen för att säkerställa att inga sådana sprider sig till Kungsängsliljan.

Eftersom det förekommer föroreningar inom skolfastigheten måste marken saneras för att bli lämplig för skolverksamhet. För att säkerställa detta finns en planbestämmelse att sanering ska utföras innan starbesked får ges för skolverksamhet.

KRAFTLEDNING

Två parallella kraftledningar passerar i nord-sydlig riktning genom planområdets västra del. Elsäkerhetsverkets föreskrifter som rör starkströmsanläggningar anger krav på att en luftledning för högspänning, som inte är en metallmantlad eller skärmad kabel, ska vara framdragen på betryggande avstånd från platser där många människor samlas, till exempel skolgårdar. Med betryggande avstånd menas enligt de allmänna råden att en spänningsförande ledares horisontella avstånd till platsen inte understiger 20 meter. I planförslaget är skolgården av denna anledning placerad på ett minsta avstånd av 20 meter från kraftledningen. För att avgränsa skolgården mot kraftledningen ska ett staket finnas vid skolgårdens västra gräns, för detta finns en planbestämmelse. Delar av avgränsningen utgörs av skyddsbarriären mot Västra vägen/riksväg 76. På 20 meters avstånd från kraftledningen ligger värdena omkring 0,07 μ T, vilket under



riktvärdet 0,4 μ T. Kommunen bedömer därmed att det inte finns några hinder med avseende på strålning för att tillåta skolgård 20 meter från ledningen.

FARLIGT GODS

Transporter av farligt gods förekommer på Västra vägen/riksväg 76 och Estunavägen.

Västra vägen/riksväg 76 är en primär transportled för farligt gods, vilket betyder att vägen är en del av huvudvägnätet för farligt godstransporter. Det innebär att alla typer av farligt gods, så kallade ADR-S klasser, kan förväntas transporteras. De olycksscenarioer som kan uppstå vid olyckor som involverar dessa typer av farligt gods kan ge upphov till påverkan på människor främst i form av värmestrålning, tryck, splitter och toxisk påverkan. Olika klasser av farligt gods ger upphov till påverkan på olika långa avstånd. I detaljplaneförslaget är avståndet mellan Västra vägen/riksväg 76 och skolbyggnaden respektive sporthallen längre än det rekommenderade avståndet 75 meter. Dock innebär skolgården, vilken är planerad cirka 50 meter från Västra vägen/riksväg 76, ett avsteg från rekommendationerna.

Så länge det finns en drivmedelsstation inom Magasinet 19 transporteras farligt gods på Estunavägen. Efter den kommande nedläggningen av drivmedelsstationen finns inga ytterligare målpunkter som nyttjar Estunavägen förbi planområdet för transporter av farligt gods. Eftersom drivmedelsstationen kommer att finnas kvar en viss tid efter det att bebyggelsen inom planområdet är färdigställd, behöver riskerna från dagens transporter av farligt gods på Estunavägen beaktas.

Endast vätskeformiga drivmedel hanteras vid drivmedelsstationen inom Magasinet 19. Dessa är brandfarliga och kan ge upphov till konsekvenser i form av värmestrålning upp till cirka 30 meter från en antänd pöl. Avståndet från drivmedelsstationens påfyllnadspunkt, där den största pölen bedöms kunna uppstå, till detaljplaneområdet är drygt 80 meter. Även avståndet mellan pumparna och planområdet överstiger 40 meter. Avståndet till bebyggelse och skolgård, där människor kan antas vistas stadigvarande, är minst 110 meter från påfyllnadspunkten och över 70 meter från pumpar. Riskerna med drivmedelsstationens verksamhet beaktas därmed inte vidare i denna detaljplan.

Transporter av farligt gods på Västra vägen/riksväg 76 innebär acceptabla individrisknivåer, men förhöjda samhällsrisknivåer. Samhällsrisknivåerna kan tolereras förutsatt att alla rimliga åtgärder vidtas. Längs med Estunavägen är individrisknivån acceptabelt låg, men det korta avståndet mellan vägen och tillkommande skolbyggnad gör att riskreducerande åtgärder behöver övervägas. Transporterna av farligt gods på Estunavägen ger ett litet bidrag till samhällsrisken under de få år som återstår av den intilliggande drivmedelsstationens verksamhet. Följande riskreducerande åtgärder föreslås i planförslaget:



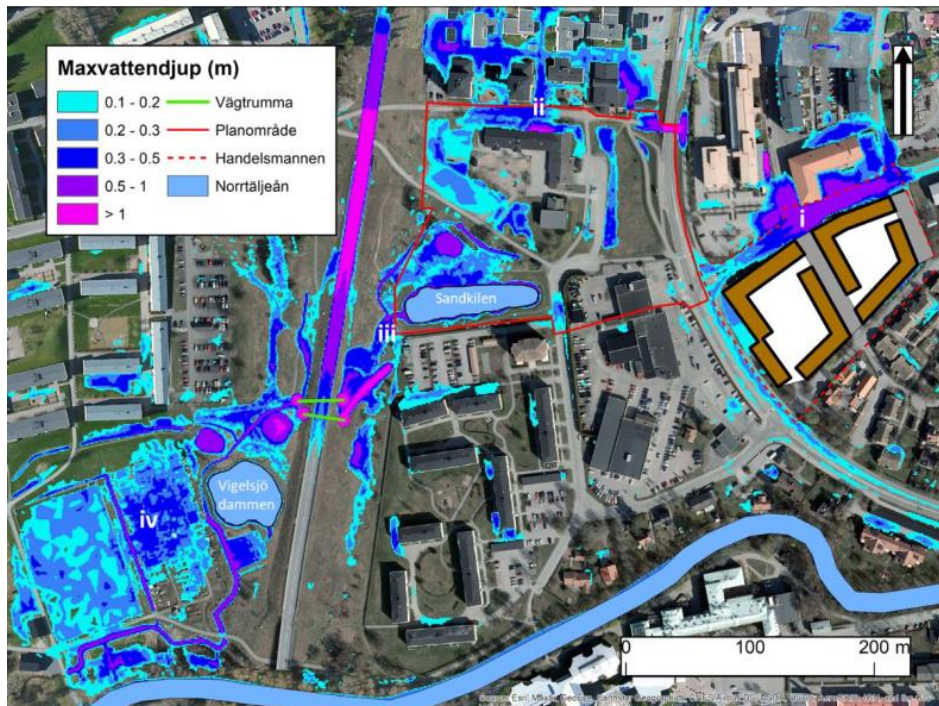
- Uppförande av mur, plank eller vall längs den del av planområdet som löper längs med Västra vägen/riksväg 76 och ska nyttjas som skolgård. Barriären ska utföras i tät konstruktion, tätt mot mark och till en höjd om minst två meter ovan skolgårdens marknivå. Om barriären innehåller glaspartier ska dessa utföras i lägst brandteknisk klass EW30.
- Utrymning av skolbyggnaden vid Estunavägen ska vara möjlig i både byggnadssidan som vetter bort från Västra vägen/riksväg 76 och byggnadssidan som vetter bort från Estunavägen.
- Friskluftsintag riktas bort från Västra vägen/riksväg 76 inom hela detaljplaneområdet.
- Skydd längs Estunavägen, exempelvis i form av kantsten, som hindrar brandfarlig vätska från att rinna av från vägbanan.

Därtill bör följande riskreducerande åtgärder övervägas:

- Ej öppningsbara fönster i alla fasader inom skolområdet som vetter mot Västra vägen/riksväg 76, eftersom det inte finns någon bebyggelse mellan dessa byggnader och väg 76, som kan utgöra skydd vid eventuella olyckor.

SKYFALL

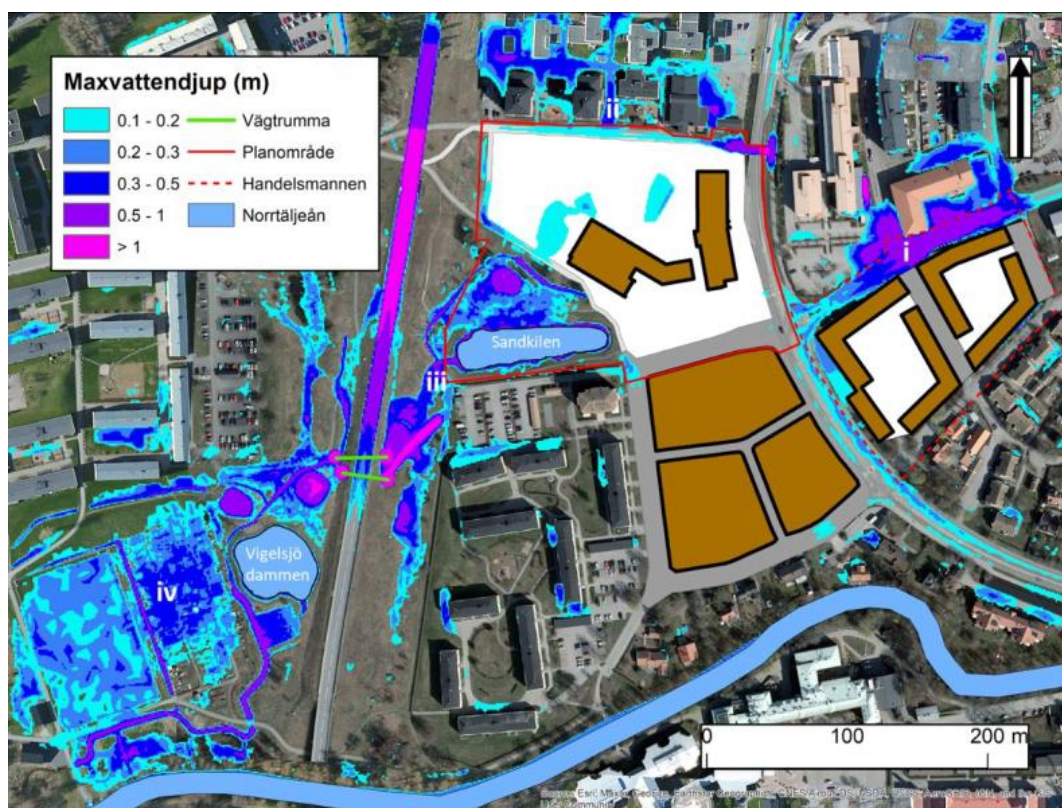
Inför planarbetet är en skyfallssimulering framtagen. Den visar tre områden med större vattensamlingar innan planens genomförande: norr om kvarteret Handelsmannen (i), i bostadsområdet norr om planområdet samt i norra delen av planområdet (ii), uppströms vägtrummorna och sydvästra delen av planområdet (iii) samt i Nedre Bryggårdsgärdet (iv).



Simulering av befintlig situation vid ett 100-årsregn innan planens genomförande.
Bild: Sweco

I bostadsområdet norr om planområdet (ii) varierar vattendjupen mellan någon decimeter och dryga halvmeter. På parkeringen mellan bostadsområdet och Estunavägen samlas upp till 0,7 meter vatten. På gång- och cykelvägen norr om skolgården samlas upp till 0,4 meter vatten och mot Montessoriskolans fasad står upp till en meter vatten. Dagvattendikena uppströms vägtrumorna (iii) fylls och bräddar till omkringliggande grönområde. I nedre Bryggårdsgärdet (iv) skapas utbredda vattensamlingar med varierande djup, oftast kring någon/några decimetrar. Störst djup syns i dagvattendikena, intill vägtrumorna. Det bör noteras att det i verkligheten finns kulvertar som leder vidare flödet från trummorna under väg 76 vidare mot diket, som tills sist mynnar i Norrtäljeån. Dessa kulvertar är dock inte beskrivna i modellen vilket kan leda till att översvämningar i område (iv) överskattas. Denna förutsättning är samma för såväl befintlig, som framtida situation, varför en bedömning ändå kan göras huruvida planområdet påverkar översvämningssituationen väster om Västra vägen/riksväg 76, område (iv).

Simuleringen visar på betydligt minskade vattensamlingar i och runt planområdet efter genomförd detaljplan.



Simulering av befintlig situation vid ett 100-årsregn efter planens genomförande.

Bild: Sweco

Simuleringen visar att vattensamlingarna på gång- och cykelvägen norr om skolgården (ii) blir betydligt mindre eftersom vattnet istället rinner ner över skolgården när den befintliga skolbyggnaden är borta. Här brister dock modellen som inte tar hänsyn till att avsikten är att ha kantsten som tillsammans med den förändrade lutningen leder vattnet västerut. Om denna åtgärd dock inte är tillräcklig visar simuleringen dock att det inte orsakar någon skada. Några mindre vattensamlingar återfinns mitt på skolområdet men inga vattensamlingar står intill de nya skolbyggnaderna. Det betyder också att vattnet leds bort från bostadsområdet norr om planområdet så att vattendjupen minskar där. Vattendjupet minskar även i gång- och cykeltunneln under Estunavägen.

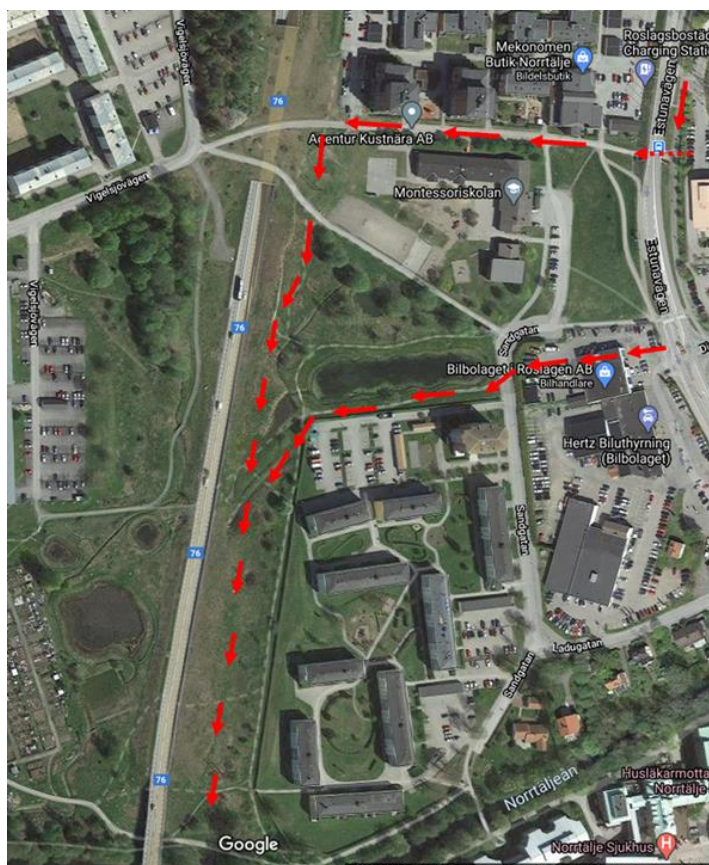
Vid kvarteret Handelsmannen (i), diken i sydvästra planområdet (iii) och i nedre Bryggårdsgärdet (iv) kvarstår liknande maxvattendjup som befintlig situation. Vid sydvästra planområdet finns en mindre ökning men ökningen sker endast inom grönområdet.

Sammantaget redovisar skyfallssimuleringen, jämfört med idag, en förbättrad skyfallssituation uppströms. En granskning av flödet genom trummorna under väg 76 visar på ökade flöden för framtida situation, jämfört med befintlig situation. Den mindre norra trumman, visar maxflöden på 0.5 m³/s och 0.55 m³/s, för befintlig



respektive framtida situation. Den större, södra trumman, visar maxflöden på 1.5 m³/s och 1.7 m³/s, för befintlig respektive framtida situation. Utredningen visar att trummorna har kapacitet att avleda detta vatten. En större mängd vatten når vägtrummorna i framtida situation. Detta leder till att maxvattendjupet uppströms vägtrummorna ökar med ca 10 cm efter ombyggnation. Dock står översvämningsnivån knappt 1 m under vägens höjder och vattenansamlingarna är mindre än 5 m från vägkanten. Därmed bör ingen risk för vägens fortsatta funktion efter planerad ombyggnation föreligga.

Det är dock inte önskvärt att öka flödena in i VA-huvudmannens anläggning och man kommer därför att fortsätta utreda eventuell reglering av trummorna för att få mer skyfallsvatten att rinna genom bräddningsdiket på den västra sidan av väg 76 samt möjligheten att anlägga ett dike på den östra sidan av väg 76. På båda sidor om vägen har kommunen full rådighet över marken och gällande detaljplan tillåter föreslagen typ av åtgärd.



Föreslagen flödesväg för skyfall på den östra sidan av väg 76. Bild: WRS

Simuleringen har inte tagit hänsyn till att kantsten ska sättas längst den södra kanten på den norra GC-vägen vilket styr skyfallsflödet åt väster för att sedan vika runt skolgårdens nordvästra hörn och i ett separat dike förbi VA-huvudmannens anläggning för att inte orsaka störningar i denna. Simuleringen kommer i det

fortsatta arbetet att uppdateras med detta för att verifiera att åtgärderna får önskvärt resultat.

SKYFALL PÅ KVARTERSMARK

Skyfallsflöden från skolgården inom kvartersmark föreslås avledas mot en lågpunkt i mitten och sedan via gång- och cykelvägen som ligger söder om skolgården. Gång- och cykelvägen måste höjdsättas för att luta mot nordost. Vattnet leds sedan vidare mot nordväst mot Norrtäljeån. Från skyddsbarriärens hörn följer det övrigt skyfallsvatten åt sydväst mot Norrtäljeån. Nedan finns två illustrationer som visar vattnets rinnvägar på kvartersmark utifrån två möjliga utbyggnadsförslag.

Då finns det en möjlighet att skyfallsflöden från skolgården kan dämmas upp något av gång- och cykelvägen, innan vattnet rinner vidare. Detta anses vara acceptabelt då det finns goda marginaler till höjd för färdig golvnivå på den föreslagna sporthallen. Lågstråket inne på skolgården, mellan idrottshallen och bollplanen kan med fördel utformas som en fördröjningsyta vid skyfall, för att under en kortare period fördröja vattnet innan det rinner vidare utmed föreslagna skyfallsstråk.

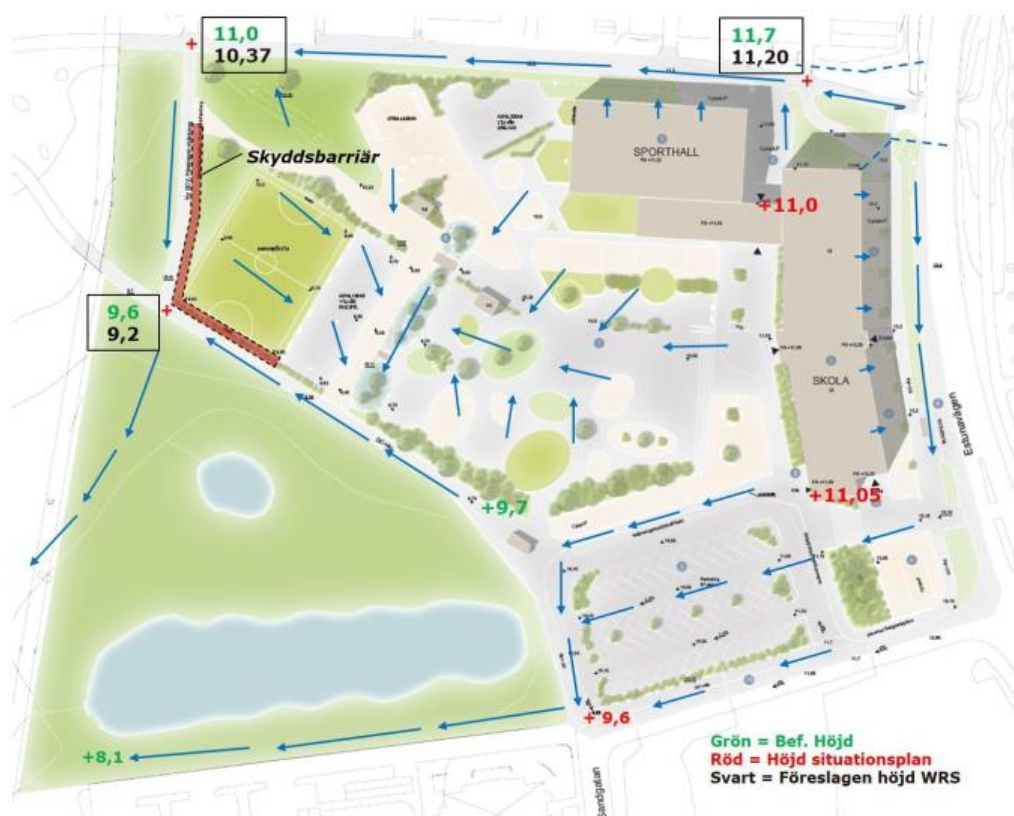
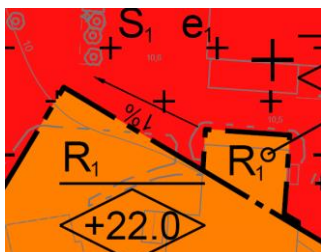


Illustration av skyfallshantering inom kvartersmark för alternativ med sporthallen i norr och endast en skolbyggnad. Pilarna illustrerar flödesvägar. Röda markhöjder visar tillkommande höjder och gröna visar befintliga höjder. Bild WRS.



Illustration av skyfallshantering inom kvartersmark för alternativ med sporthallen i söder och två skolbyggnader. Pilarna illustrerar flödesvägar, röda markhöjder visar tillkommande höjder och gröna visar befintliga höjder. Bild visar maximalt nyttjande av byggrätt. Bild WRS.

Den befintliga idrottshallen har en något lägre färdigt golvnivå (+10,0) jämfört med ny sydlig sporthall (+10,4). Om den befintligt idrottshallen blir kvar behöver hänsyn tas vid förändringar av marken runt den så att inget vatten blir stående mot byggnaden. Översvämninganalysen visar på att det inte finns några problem med stående vatten intill idrottshallen med dagens utformning. Detaljplanen reglerar med en rinnpil att marklutningen bort från befintlig idrottshall skall vara minst 1 %. Reglerade höjder väster om idrottshallen ligger lägre än +10,0.



Utklipp ur plankarta som visar rinnpil bort från idrottshall.



MARKSTABILITET

Rekommenderad grundläggning för planerade konstruktioner är pålning eller annan typ av djupgrundläggning och/eller platta på mark. Vilken metod som är aktuell är beroende på placering av planerad byggnation. Rekommenderad grundläggning kan i huvudsak delas in i delområden. Inom Kungsängsiljan 1 rekommenderas pålning på grund av de överliggande jordmaterialet med låg hållfasthet. I grundare partier kan det också vara aktuellt med massutsiftning.

Kompletterande undersökningar kommer att krävas i området för att fastställa de geotekniska parametrarna och jordarterna där laboratorieundersökningar krävs. Dessa bör utföras när placering av konstruktioner fastställts.

ÖVERGÅNGSLÖSNINGAR

Planförslaget planeras att genomföras etappvis. Eftersom parkeringen i söder kan genomföras först när verksamheten på Magasinet 19 flyttat så måste en tillfällig parkering ordnas.

Först kommer den nya stora skolbyggnaden att uppföras. Den befintliga Montessoriskolan samt befintlig idrotts hall kommer att finnas kvar och vara i drift under tiden.

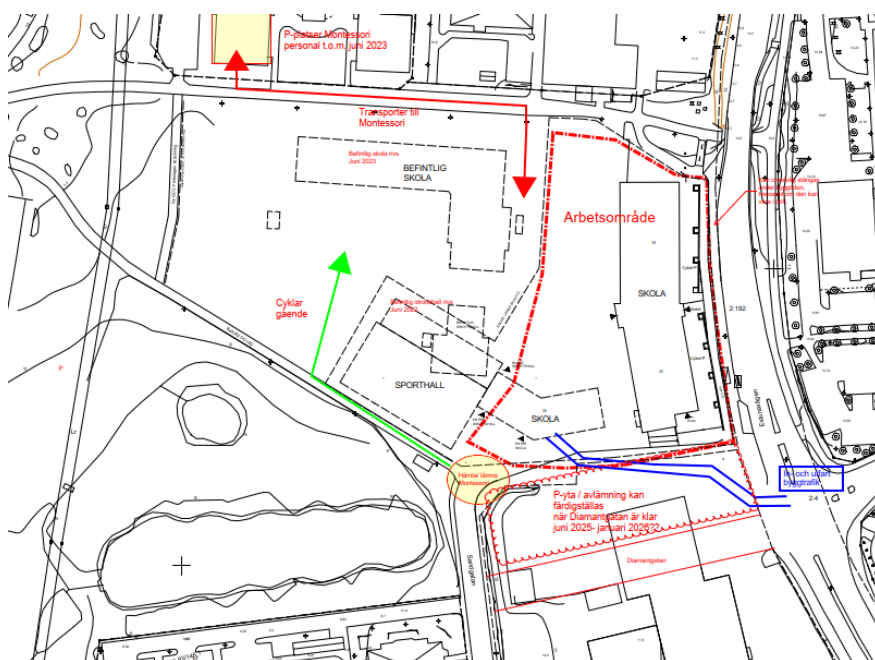


Illustration av första etappen i genomförandeskedet. Vid projektering kan lösningen komma att ändras. Bild LBE arkitekt 2021-05-04.

Tillfällig parkering för personal på Montessoriskolan kommer att ske norr om skolfastigheten, där en särskild parkering kommer att anläggas. Angöring för



leveranser till Montessoriskolan kommer att ske från gång- och cykelvägen i norr. Avlämning och hämtning kommer att ske längst med Sandgatan. Byggtrafiken kan angöra från söder via en särskild tillfällig väg för byggtrafik.

I den andra etappen utökas byggområdet. Då rivs den befintliga idrottshallen och den nya i söder börjar byggas. Det är ännu inte klart när i tid denna kan genomföras. Det allra tidigaste skedet innebär att byggnation påbörjas vårterminen 2023 och under den perioden kommer eleverna på Montessoriskolan i så fall att ha idrott utomhus eller i en annan hall. Angöring kommer att ske på samma sätt som i tidigare etapp.

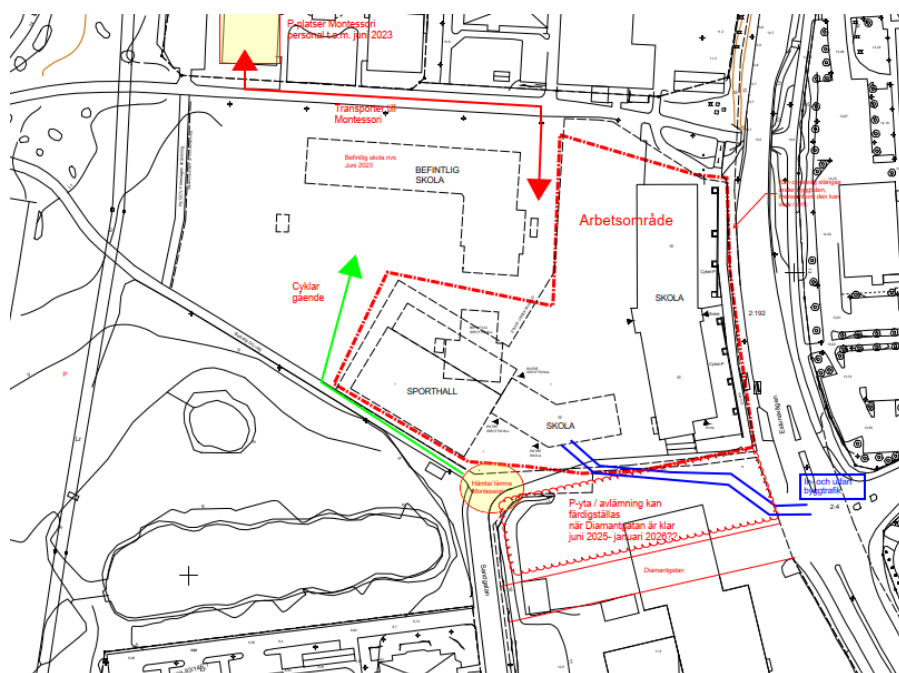


Illustration av andra etappen i genomförandeskedet. Vid projektering kan lösningen komma att ändras. Bild LBE arkitekt 2021-05-04.

I den tredje etappen rivs den befintliga skolbyggnaden och den nya stora skolan öppnas. När befintlig skolbyggnad är riven kan skolgården färdigställas. Parkering för personal och elever vars föräldrar måste kliva ur bilen för att hämta eller lämna kan ordnas inne på skolgården på den plats där den mindre skolbyggnaden senare kan uppföras, mellan den södra byggrätten för sporthall och den stora skolan. En planbestämmelse reglerar att ytan mellan den stora skolan och platsen för den södra sporthallen endast få bebyggas när den permanenta parkeringsplatsen är färdigställd.

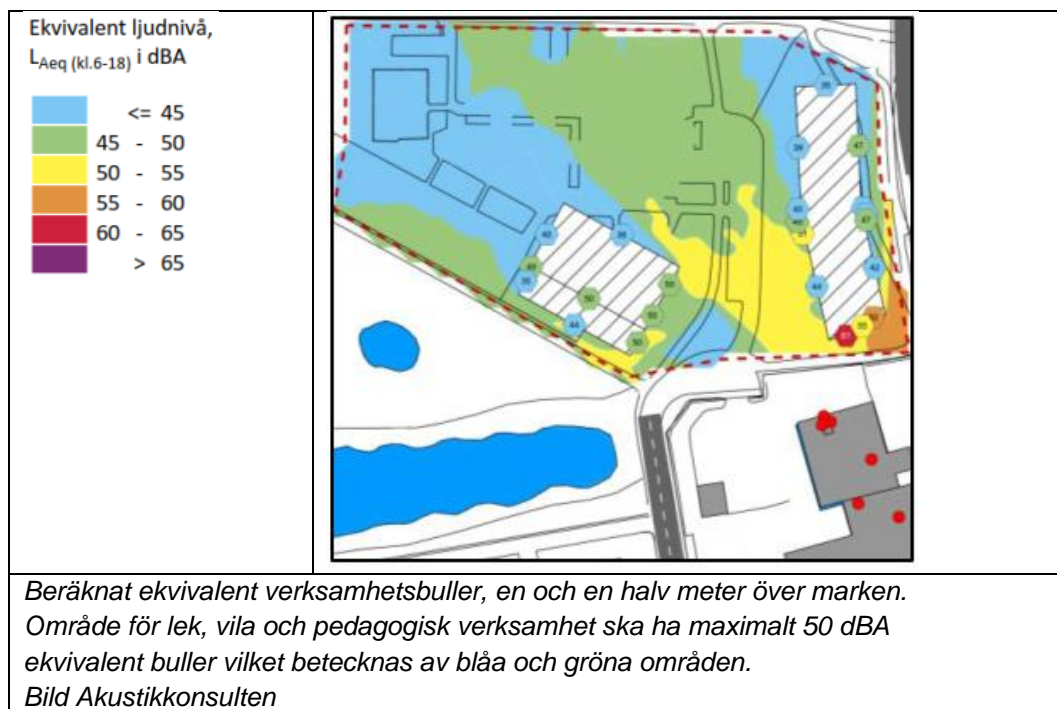


Illustration av ett genomfört alternativ med sporthall i norr. Bild visar maximalt nyttjande av byggrätt. Bild LBE arkitekt 2021-05-20.

Om den nya sporthallen istället placeras i norra delen av skolfastigheten så kommer den stora och lilla skolbyggnaden uppföras samtidigt för att möjliggöra en flytt av den befintliga verksamheten, om behovet finns, till den lilla skolbyggnaden. När Montessoriskolan har flyttat in i sina nya lokaler kommer den befintliga byggnaden att rivas och sporthallen kan uppföras. Leveranser samt angöring till Montessoriskolan sker på samma sätt som beskrivet ovan. Den tillfälliga parkeringen för den större skolan kan placeras mellan den stora och lilla skolan till dess att den avsedda parkeringslöningen är genomförd. Detta alternativ genomförs endast om Montessoriskolan avser att ha kvar sin verksamhet på platsen, då det är det enda logistiskt möjliga givet förutsättningarna.

BULLER

Under den period som anläggningen på Magasinet 19 fortfarande är i drift kan verksamheten orsaka att riktlinjerna för buller överskrids på södra delen av skolgården. Den dominerande ljudkällan är en avgasfläkt som finns på en byggnad belägen på den del av Magasinet 19 som efter fullt genomförande av planförslaget måste rivas för att ge plats åt den permanenta parkeringsplatsen.



Under perioden påverkas skolgården av verksamhetsbuller så att riktvärdet för verksamhetsbuller om 50 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids inom delar av den södra skolgårdsytan. Genom relativt enkla åtgärder, som till exempel en kåpa eller en skärm, kan buller från fläkten reduceras så att riktvärdet vid skolan innehålls. När planförslaget är fullt utbyggt har byggnaden inom den norra delen av Magasinet 19 rivits och skolgården utsätts därmed inte längre för buller över riktvärdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Inom planområdet finns tillgång till allmänt vatten och avlopp. Vatten- och avloppsledningar som finns inom planområdet berörs delvis av den planerade bebyggelsen och kommer att behöva läggas om på dessa ställen. Exploatören står för samtliga kostnader kopplade till ledningsflytten. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras med u-område på plankartan.

Inom planområdet finns Sandkilens dagvattenanläggning, som ägs av huvudmannen för vatten och avlopp inom Norrtälje kommun. Anläggningen renar vatten från hela det tekniska avrinningsområde som ligger uppströms anläggningen, inklusive planområdet.

Befintlig anläggning kommer till viss del att byggas om i samband med exploateringen av Övre Bryggårdsgärdet (inkluderat planområdet) eftersom



kapacitetsbehovet utökas. Målsättningen är att tillgängliggöra ytan ytterligare som parkyta. Den exakta utformningen är ännu inte beslutad.

EL OCH UPPVÄRMNING

Elnät finns tillgängligt för planområdet, nätägare är Norrtälje Energi AB. Planområdet kommer kunna anslutas till fjärrvärme. Exploatören står för samtliga kostnader kopplade till ledningsomläggningar och anslutningar.

En ny elnätsstation kommer att uppföras på parkeringsplatsen i planområdets södra del. Den regleras med E₂, teknisk anläggning.

TELEFONI OCH BREDBAND

Planområdet kommer kunna anslutas till telefoni och bredband via fiber. Exploatören står för samtliga kostnader kopplade till ledningsomläggningar och anslutningar.

Mellan skolgården och dammarna är idag en fibernod placerad. På plankartan regleras området med E₁, teknisk anläggning. Anläggningen ska placeras på sådant sätt att den inte skymmer sikten vid utfarten från skolparkering.

AVFALL

Allt avfall, även källsorterat, föreslås hanteras med moloklösning, delvis nedgrävda behållare som lyfts och töms med kranbil. Avfallsbehållarna placeras vid parkeringen i planområdets södra del med in- och utfart mot Diamantgatans förlängning. Matavfall förvaras kylt i anslutning till skolköken.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	1 kv 2021
Granskning	2 kv 2021
Antagande	3 kv 2021

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är tio år från den dag planen får laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats. Den allmänna platsen i planen utgörs av gata, park och gång- och cykelväg.



Kommunen är även huvudman för allmän plats inom närområdet, och kommer även vara det för samtlig allmän platsmark inom stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet, inom vilken detaljplanen ingår som etapp 2a.

ANSVARSFÖRDELNING

Ansvarsfördelningen mellan kommunen, Norrtälje vatten och avfall och exploatören, vid genomförandet av detaljplanen specificeras och regleras i marköverlåtelseavtalet. Marköverlåtelseavtalet tecknas i samband med detaljplanens antagande.

Kommunen ansvarar för

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplanen och övriga planhandlingar samt framtagande och beställning av de utredningar som krävs för framtagandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar även för samordningen av de olika avdelningarna inom kommunen och dess bolag.

Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard och att de uppförs och utformas enligt Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar inom planområdet.

Kommunen ansvarar för att vatten från hårdgjorda ytor på allmän plats avleds till det kommunala dagvattensystemet. Kommunen ansvarar för projektering av planerade åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall inom allmän plats och att hanteringen sker på ett godtagbart sett och inte skadar fastigheter inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för och bekostar den fastighetsbildning som krävs för genomförandet av detaljplanen.

I de fall arkeologiska utredningar eller förundersökningar skulle erfordras ansvarar kommunen för dess beställning och kostnader.

Kommunen ansvarar för kontakten och de överenskommelser som ska tas fram med fastighetsägarna till Magasinet 19.

Exploatören ansvarar för

Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnad och projektering av byggnader och anläggningar inom kvartersmark avsedd för skola. Exploatören alternativt den framtida fastighetsägaren ansvarar även för framtida underhåll av dessa byggnader och anläggningar.

Då marköverlåtelseområdet överläts till exploatören i befintligt skick ansvarar exploatören för rivningen av befintliga skolbyggnader inom området och utför efterbehandling av marken. Här ingår även de markområden som kommer tillföras Kungsängsliljan 1 genom fastighetsregleringen från Tälje 2:192 och Tälje 2:195.



Bolaget ansvarar för att den föroreningen som tidigare påvisats blir åtgärdad inklusive att anmälan om efterbehandling sker till tillsynsmyndigheten.

Exploatören ansvarar och bekostar uppförandet av det staket som avgränsar mot kraftledningen och den skyddsbarriär (plank) som erfordras som skydd mot intilliggande farligt godsled. I de fall övriga bulleråtgärder erfordras för exploateringen inom exploateringsområdet ansvarar exploatören även för dem.

I samband med att marken överläts till exploatören överläts även det hyreskontrakt som kommunen har med befintlig verksamhet inom området. Exploatören är ansvarig för att befintlig skolverksamhet ska kunna bedriva verksamhet i befintliga lokaler under byggnationen av de nya skolbyggnaderna. Exploatören ansvarar även för att en godtagbar arbetsmiljö upprätthålls för elever och personal under byggtiden.

Exploatören bekostar dagvatten- och skyfallshantering inom kvartersmarken avsedd för skola. Exploatören ansvarar för att utformningen av dagvatten och skyfallshanteringen sker i enlighet med de riktlinjer som framtagits i dagvattenutredningen, samt eventuella kompletterande utredningar. Exploatören ska säkerställa att dagvatten tas om hand inom den framtida skolfastigheten.

Exploatören ansvarar för de anläggningskostnader som uppkommer i samband med anslutning till kommunala vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar. Exploatören ansvarar även för att anslutning till dessa ledningar sker på deras initiativ och i samråd med kommunens vatten- och avloppsbolag, samt genom deras godkännande.

Ansvarsområden inom planen för andra

Kommunens vatten- och avloppsbolag Norrtälje vatten och avfall, NVAA, ansvarar för vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar fram till förbindelsepunkten i exploatörens fastighetsgräns.

Respektive ledningshavare/huvudman ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning.

Fastighetsägaren av Magasinet 19 ansvarar och bekostar rivning av befintlig verksamhetsbyggnad och för marksanering inom den del av Magasinet 19 som ingår i detaljplanen.

Ledningsrättshavarna ansvarar för den ansökan till lantmäteriet som erfordras för att genomföra ledningsflyttar inom planområdet.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

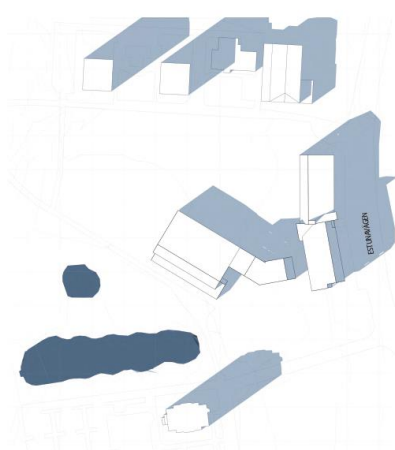
Planområdet ligger utanför stadskärnan, som är riksintresse för kulturmiljövård. Inom planområdet finns inga kulturhistoriska värden redovisade.

Genom utformning, skala och val av fasadmateriäl blir skolbyggnaderna en del av det planerade stadsutvecklingsområdet Övre Bryggårdsgärdet. Mot öster kommer skolan att bidra till att stärka gaturummet runt Estunavägen. Den kommer att bli en målpunkt och samlingsplats för många människor vilket kommer att bidra till liv och rörelse i området. Skolfastigheten kommer bilda en länk mellan den nya stadsdelen och grönområdet runt dammarna samt park- och naturmiljön öster om planområdet. Skolgården kan användas som lekplats under kvällar och helger. När skolverksamheten är stängd kan sporthallen vara uthyrd till idrottsföreningar vilket bidrar till rörelser i området under de tider då skolverksamhet inte pågår.

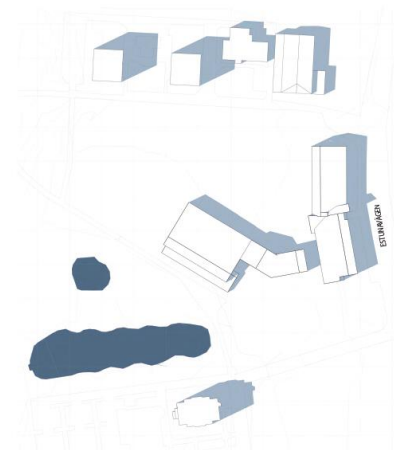
LJUSFÖRHÅLLANDEN

En skuggstudie av planförslaget har tagits fram. Studien visar att planförslaget inte har någon större negativ inverkan i form av skuggning av omgivande bostadshus under det ljusa halvåret (från april till oktober). Under den mörkare delen av året kommer skuggor från sporthallen, om den placeras i norr, att nå befintlig bebyggelse norr om planområdet.

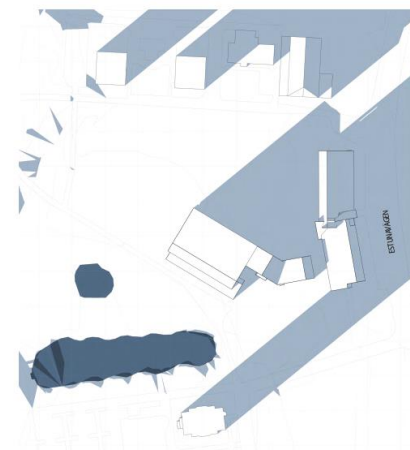
Skuggstudier med sporthall och skolbyggnad i södra delen av skolfastigheten



Höstdagjämning klockan 15.00



Sommarsolstånd klockan 15.00



30 november klockan 15.00

Utsnitt ur skuggstudie som visar skuggning kl. 15 vid höst- och vårdagjämning, sommarsolstånd samt 30 november. Bild: LBE Arkitekt, 2021-05-26



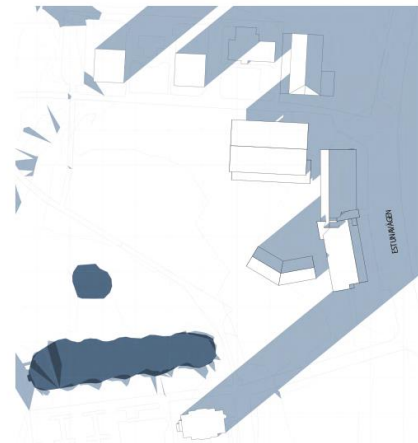
Skuggstudie med sporthall i norra delen av skolfastigheten och två skolbyggnader



Höstdagjämningen klockan 15.00



Sommarsolståndet klockan 15.00



30 november klockan 15.00

Utsnitt ur skuggstudie som visar skuggning kl. 15 vid höst- och vårdagjämning, sommarsolstånd samt 30 november. Bild: LBE Arkitekt, 2021-05-26

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Grönområdet vid dagvattendammarna i planområdets södra del är klassat som påtagligt naturvärde (klass 3). I planförslaget planläggs ytan som parkmark för att bekräfta befintlig användning. Planförslaget innebär en liten minskning av området åt öster då den nya parkeringsplatsen anläggs.

Skolutbyggnaden inklusive gårdsmiljöer och angöring anläggs inom ytor som inte bedöms vara väsentliga för den lokala populationen av större vattensalamander och bedöms inte påverka populationen negativt. Inom dagvattenparken så medför planförslaget ingen ändring av markanvändningen mot idag utöver en mindre justering av sträckningen för gång- och cykelvägen något närmare den större dammens östra del. Det innebär att cirka 150 kvadratmeter grönyta tas i anspråk. Ytan ligger inom det område som kan utgöra plats för övervintringsmiljö eller vistelsemiljö för salamandrarna. Eftersom arbetena kommer att ske i utkanten av området och eftersom det är så liten del av det möjliga övervintringsområdet (tre procent) som påverkas bedöms negativa effekter från själva ytan som tas i anspråk vara ytterst små för groddjuren. Genom att höja kvaliteten på den del av området som blir kvar, till exempel genom att placera ut mer död ved och anlägga en övervintringsmiljö av god kvalitet i området, bedöms ingen negativ påverkan på groddjuren uppkomma av arbetena, livsmiljön bedöms då heller inte minska. För att undvika negativa konsekvenser för populationen av större vattensalamandrar under genomförandet av byggarbeten ska arbetena utföras under perioden mitten av maj till mitten av september samt på ett sådant sätt att salamandrarnas livsmiljö utanför arbetsområdet inte påverkas. Platsen (arbetsområdet) ska också genomsöks av ekolog och påträffade djur som eventuellt inte lämnat området för lek flyttas och groddjursstängsel ska sättas upp för att undvika att enskilda djur ska skadas vid arbetena. Om dessa förutsättningar uppfylls bedöms ytan kunna tas i



anspråk utan att det har negativa konsekvenser för den lokala populationen eller enskilda individer av större vattensalamander.

Indirekt kan det komma att initieras behov av mindre justeringar inom parkmarken med hänsyn till ökad omfattning av vistelse, till exempel förbättring av gångstråk. Eventuellt kan parkområdet komma att nyttjas av fler människor i framtiden. Detta är ingenting som detaljplanen styr. Salamanderna är främst aktiva på natten då människor vistas i grönområden i liten omfattning varför det inte bedöms utgöra en risk för salamanderna. Även vissa ombyggnationer av den befintliga dagvattenanläggningen kan komma att behövas i framtiden. Artskyddet blir en förutsättning för vad som kan göras. Stort slitage av ytor bör undvikas och ytor med extensiv skötsel, vilka är viktiga för salamanderna, behöver säkerställas. Fördjupad analys måste ske då åtgärder i parkens respektive dagvattenanläggningens detaljutformning projekteras. Inom projektet bedöms det även finnas vissa möjligheter att stärka förutsättningarna för den lokala populationen. Sådana åtgärder kommer att beaktas i utformningsförslag samt skötselinstruktioner.

Det kommer även att finnas behov av tillfälliga arbeten som ledningsförläggning söder om stora dammen. Förutsatt att arbeten sker vid en passande tid för det vill säga i detta fall under vinterhalvåret (oktober – mitten av mars), då groddjuren uppehåller sig i mer extensivt skötta delar av området bedöms inga risker föreligga. Planförslaget bedöms inte påverka den gynnsamma bevarandestatusen för groddjurspopulationen inom eller i anslutning till planområdet.

TRAFIK OCH BULLER

Diamantgatans förlängning i planområdets södra del möjliggör en ny in- och utfart med en direktkoppling till Estunavägen vilket avlastar Sandgatan och Ladugatan som idag trafikeras av biltrafik till och från skolan.

För skolverksamheten kommer en parkering med mellan 60 och 65 parkeringsplatser anläggas. Analysen av hur många parkeringsplatser som krävs har utgått från 860 elever, varav cirka hälften av barnen blir lämnade med bil på morgonen. Det innebär att 430 fordon ska angöra parkeringen på mindre än en timme på morgonen. Där utöver tillkommer personalens resor till arbetsplatsen. Den stora trafikökningen kan få konsekvenser vid korsningen mellan Diamantgatan och Estunavägen, vilket bör utredas vidare genom till exempel en trafiksimulering.

I planförslaget klaras Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller, högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, på planerad skolgårdsyta vilket innebär en stor frihet i hur ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet kan disponeras sett till trafikbuller. Innan planförslaget är fullt genomfört och verksamheten på Magasinet 19 fortfarande bedrivs överskrider riktvärdet för verksamhetsbuller om 50 dBA ekvivalent ljudnivå inom delar av den södra skolgårdsytan. Genom relativt enkla åtgärder kan buller från den aktuella källan reduceras så att riktvärdet vid skola innehålls. När planförslaget är fullt utbyggt har



byggnaden inom den norra delen av Magasinet 19 rivits och skolgården utsätts därmed inte längre för verksamhetsbuller som överskrider riktvärdet.

MARKFÖRORENINGAR

Provtagningar av marken har gjorts inom planområdet och i enbart en av provtagningspunkterna har halter av PAH-H över nivå känslig markanvändning (KM) påträffats. Provtagningspunkten är belägen i det sydöstra hörnet av den befintliga parkeringen. Innan startbesked för skola kan ges måste marken saneras till en sådan nivå att fastigheten blir lämplig för sitt ändamål. Planerad markanvändning bedöms motsvara känslig markanvändning, KM. Åtgärds mål för sanering beslutas av tillsynsmyndigheten i samband med anmälan om efterbehandling. Även markundersökning inom intilliggande fastighet Magasinet 19 har genomförts. Där finns vissa områden med högre föroreningshalter. En särskild riskbedömning har gjorts avseende eventuella risker för spridning av flyktiga föroreningar och huruvida de skulle kunna medföra negativa konsekvenser vid skolan. Sådan risk har inte bedömts föreligga.

DAGVATTEN

Dagvattenhanteringen inom skolfastigheten ska utformas så att 50 procent av ett tio minuter långt 20-årsregn, inklusive klimatkoefficient, kan fördröjas inom fastigheten. Hanteringen av dagvatten inom fastigheten får heller inte ske på ett sådant sätt att möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Norrtäljeån försämras.

Den beskrivna dagvattenhanteringen i planförslaget är ett förslag på hur dagvattenhanteringen kan komma att lösas så att kraven uppfylls, men det finns också andra möjliga sätt. Lösningförslaget innehåller bland annat gröna tak, regnbäddar och träd i skelettjord.

Föreslagna åtgärder innebär att belastningen från planområdet kommer att minska jämfört med dagsläget och att planen därmed kommer att leda till bättre möjligheter att uppnå god ekologisk status och inte försvåra möjligheterna att uppnå god kemisk status i Norrtäljeån. Planförslaget bedöms därför, efter föreslagna åtgärder, inte riskera Norrtäljeåns förutsättningar till att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer. Som jämförelse är beräknad belastning efter införande av de lokala dagvattenåtgärder lägre än den från ett typiskt villaområde med samma yta som planområdet. Ytterligare rening sker dessutom i VA-huvudmannens dagvattendamm Sandkilen inom planområdet innan dagvattnet når Norrtäljeån.



Ämne	Enhet	Totalt nuvarande belastning	Totalt framtida belastning	Totalt framtida belastning med LOD	Förändring med LOD jämfört med nuläge (%)
P	kg/år	1,3	1,3	0,70	-46
N	kg/år	20	24	12	-40
Pb	g/år	80	81	25	-69
Cu	g/år	210	210	83	-60
Zn	g/år	530	590	140	-74
Cd	g/år	3,5	4,1	1,1	-69
Cr	g/år	61	59	25	-59
Ni	g/år	53	55	22	-58
Hg	g/år	0,48	0,46	0,33	-38
SS	kg/år	490	500	190	-61
BaP	g/år	0,18	0,21	0,083	-54
PBDE	g/år	0,17	0,22	0,10	-41

Beräknad närings- och föroreningsbelastning från hela planområdet innan och efter exploatering med och utan föreslagna åtgärder. Mängderna fosfor, kväve och partiklar (SS) är angivna i kilo per år medan övriga föroreningar är angivna i gram per år. Tabell: WRS.

RISK

På grund av närheten till Västra vägen/riksväg 76 behöver riskreducerande åtgärder vidtas. Nödvändiga åtgärder regleras på plankartan. Kommunen bedömer att de föreslagna åtgärderna är tillräckliga för att platsen ska bli lämplig för skolverksamhet.

Det är mycket osannolikt att behov av en räddningsinsats till följd av en brand uppstår samtidigt som området översvämmas, men situationen kan inte uteslutas. Räddningstjänstens insats kan därtill komma att behövas som en följd av själva skyfallet, vilket ytterligare motiverar att beakta räddningstjänstens framkomlighet i planarbetet. Räddningstjänsten bedömer att deras utryckningsfordon klarar vattendjup på upp till 30 centimeter och att de flesta övriga blåljusverksamheter också bör klara samma djup.

Förutsatt att skyfallshanteringen sker enligt förslaget bedöms inte räddningstjänstens framkomlighet påverkas. Detta både då de är lokaliserade på platser som inte är nödvändiga för räddningstjänstens framkomlighet, samtidigt som vattendjupen är förhållandevis små och därmed är möjliga för räddningstjänstens fordon att passera.

Vid 100-årsregn är de beräknade vattendjupet och flödena för Estunavägen och Vigelsjövägen så låga att det inte hindrar räddningstjänstens tillträde till skolområdet via Vigelsjövägen. Skolgården planeras med en svag skålning för att vattnet vid ett skyfall ska ledas mot mitten av skolgården och sedan bort från



fastigheten åt söder. Detta säkerställs med markhöjder och lutningsgrader på plankartan. Kommunen gör bedömningen att dessa åtgärder är tillräckliga för att säkerställa att skolbyggnadernas entréer är fria från vatten även vid ett 100-årsregn.

SOCIALA KONSEKVENSER SAMT KONSEKVENSER UR BARNPERSPEKTIV

En social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys har tagits fram för planförslaget. Den bygger på en platsanalys av platsen innan genomförandet av planen, intervjuer med barn och personal på Montessoriskolan samt en analys av planförslaget utifrån ett barnperspektiv. Analysen har skett i flera skeden och för olika alternativ. Genomförandefrågor behandlas också. Synpunkterna har beaktats på olika sätt i processen med att utforma förslaget, därför är vissa negativa synpunkter åtgärdade och därför inte längre aktuella.

Miljön runt den befintliga Montessoriskolan upplevs som trygg under dagtid men mer öde då skolan är stängd. Barnen på Montessoriskolan upplever att deras utemiljö är bullrig och att ytan är omgärdad av stora vägar. Däremot bedöms gångtunneln under Estunavägen som positivt ut ett trafiksäkerhetsperspektiv, även om den kan upplevas som otrygg på kvällarna. Den nya större skolan och sporthallen, som även kommer att vara använd under kvällstid, bidrar positivt till platsen genom att ge förutsättning för att fler människor rör sig på platsen under större del av dygnet.

Parkeringsytan för elever och personal på den befintliga Montessoriskolan kan upplevas som trång, vilket kan skapa en påträngande trafiksituation för barnen på skolgården. Den nya parkeringen blir väl tilltagen, detta skulle kunna medföra att verksamheten inte upplevs som lika trafikutsatt som den befintliga, vilket är positivt. Om ytterligare en skolbyggnad eller en flygel till den större skolbyggnaden byggs på södra delen av fastigheten skulle den kunna utgöra en barriär, fysiskt, ljudmässigt och visuellt, mot parkeringen och på så sätt kunna reducera upplevelsen av trafik invid skolgården. En stor parkering kan vara negativt genom att det blir mycket trafik samt att det kan uppmuntra till att ta bilen till skolan istället för att cykla, gå eller åka kollektivt. Därför framhålls vikten av att kommunen aktivt arbetar för andra sätt att ta sig till och från skolan. För att det ska vara lätt ta sig till skolan till fots eller med cykel rekommenderas att nätet av gång- och cykelvägar förstärks i hela stadsdelen. Det är också viktigt att tillräckligt många och väl utformade cykelparkeringar anläggs i anslutning till skolan.

Området runt den befintliga Montessoriskolan upplevs som hårdgjort i stor utsträckning och grönytor saknas. Läget intill större grönområden, till exempel Vigelsjö naturreservat upplevs dock som positivt. Estunavägen kan vara en barriär mot både grönområden och andra målpunkter öster om planområdet. Därför rekommenderas att hastigheten sänks på sträckan samt att flera säkra passager



över vägen skapas. Det bedöms som positivt att parken runt dammarna bekräftas genom detaljplanen. För att skapa ännu större tillgänglighet till angränsande grönområden för boende och skolelever i området kan strukturen av gång- och cykelvägar ses över.

Inför granskningen av planen har också en närmare utvärdering av planförslaget ur barnperspektiv tagits fram. I den har olika utbyggnadsalternativ och dispositionsförslag för bebyggelsen utvärderats.

Skolfastigheten blir inringad av gång- och cykelvägar vilket innebär att möjligheter för cykling till skolan tillhandahålls för bostadsområden i samtliga väderstreck. En busshållplats kommer också att finnas mycket nära skolfastigheten. Det bedöms som positivt att gång- och cykelvägen norr om fastigheten smalnas av och utformas till en gång- och cykelväg, eftersom den ibland misstas för väg och det därför händer att det kör bilar där.

Huvudbyggnadens placering med entré mot Estunavägen innebär en utmaning och analysen påpekar vikten av att skolans ingång måste ligga tillräckligt långt ifrån Estunavägen så att placeringen inte innebär säkerhetsrisker genom att barn hamnar/risker att springa ut nära gatan.

Det är positivt om sporthallen placeras i skolområdets södra del jämfört med i den norra eftersom det medför att det blir närmare mellan parkering och entré, vilket kan göra att gångsträckan upplevs som tryggare av både barn och föräldrar samt minskar risken för att barn behöver bärhjälp med tung utrustning. Det minskar också risken för att parkering sker på andra platser som är närmare sporthallens entré om denna ligger i norr. Detta skulle även bland annat kunna bidra till ökad trafik i bostadsområdet norr om den nya skolan. Det är också positivt att förskolan norr om skolområdet inte blir utsatt för skuggning på deras förskolegård. Det ger även större möjligheter till en bra anslutning mot gång- och cykeltunneln under Estunavägen.

Det bedöms som negativt att använda en del av skolgården som parkeringsyta fram till dess att den nya permanenta parkeringen är byggd eftersom det tar lek- och friyta i anspråk. Både den permanenta och den tillfälliga parkeringen riskerar också att bli en genomgångsyta för elever som är på väg mot angränsande grönområden eller andra målpunkter söder ut. Det behöver också säkerställas att elever inte genar över skolparkeringen samt in- och utfarten mot Diamantgatan när de ska röra sig mellan skolan och Estunavägen söderut. Det finns viss risk för att personer som kommer på gång och cykelvägen söder om skolområdet hamnar in på parkeringen. Detta bör förebyggas genom utformningen.

Friytan per elev blir vid fullt utbyggd skolverksamhet som planen medger relativt liten. Den varierar något beroende på disposition men blir enligt senast aktuell beräkning ungefär hälften av Boverkets rekommendation på 30 kvadratmeter per barn. Analysen understryker vikten av att skapa en skolgård där behoven kan mötas för barn i väldigt olika åldrar (från förskoleklass till niondeklassare). Om



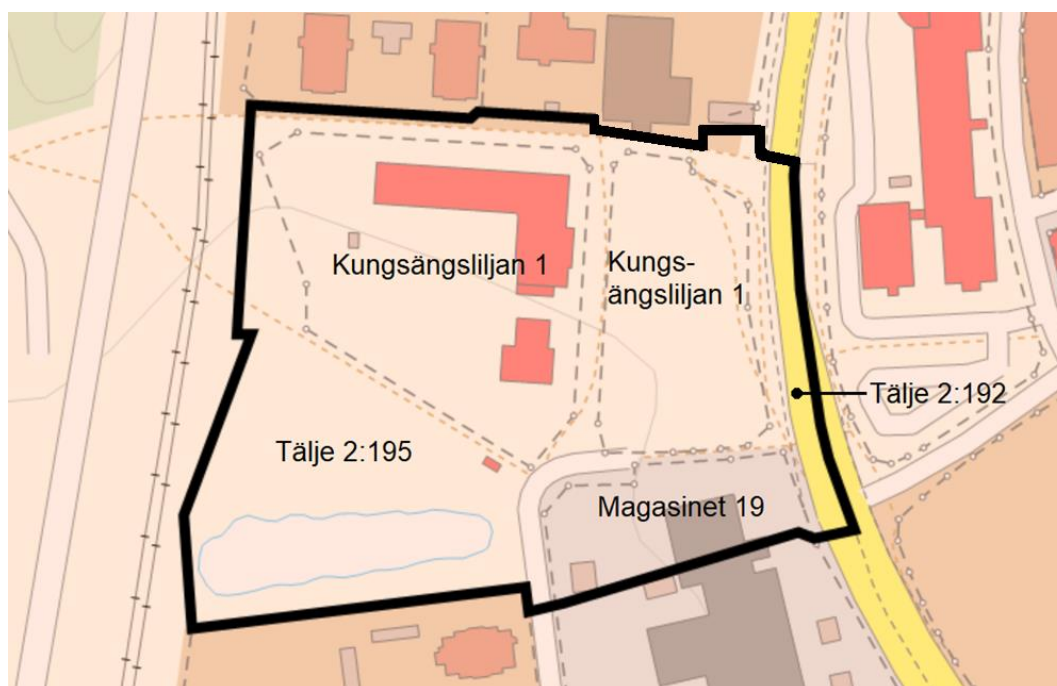
skolgårdsytan inte inspirerar eleverna på olika sätt och möjliggör för olika funktioner, i varierad miljö och på olika ställen, kan det skapa konkurrens och trängsel vid eftertraktade zoner och då kan friytan komma att upplevas som mindre än vad den egentligen är. Det är positivt att skolverksamhet planeras i närheten till en park, vilket kan ge ytterligare vistelsealternativ för större barn. Framförallt en eventuell skola i planområdets södra del får en bra koppling till omgivande grönområden.

Byggnationen kommer att ske medan verksamhet fortfarande pågår i befintlig skola samt eventuellt när den nya huvudbyggnaden tas i drift. Det finns olika övergångsskederna. Då elever finns på plats medan den nya bebyggelsen byggs föreligger risk för negativ påverkan orsakat av byggbuller, byggdamm, vibrationer och störning med mera. Det kan resultera i till exempel koncentrationssvårigheter, huvudvärk och trötthet, varpå skolarbetet blir påtagligt svårare att genomföra. Rasternas rekreativa funktion riskerar också att försämrats om skolgårdsmiljön störs av byggarbetet. Utöver störande byggarbete tillkommer även en ökad trafikmängd med många tunga transporter till och från platsen vilket innebär störande trafikbuller, luftutsläpp samt ökad risk för trafikolycka. Byggnationer och övergångsskedena kräver särskilda anpassningar och hänsyn för att minska säkerhetsrisker och påverkan. Barnkonsekvensanalysen rekommenderar ett flertal sådana åtgärder. Genomförandehantering styrs inte direkt av planarbetet men risker och åtgärder diskuteras även inom parallell projektutveckling i dialog mellan byggherre och kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattas av fastigheten Kungsängsliljan 1 samt del av fastigheterna Tälje 2:195 och Tälje 2:192 som samtliga ägs av Norrtälje kommun samt del av Magasinet 19 som ägs av Roslagsbils Fastighets AB. För ett genomförande av detaljplanen krävs vissa åtgärder som berör fastigheter och rättigheter. Förändringarna framgår av tabellen nedan.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Kungsängsliljan 1	Fastighetsreglering
Tälje 2:195	Fastighetsreglering
Tälje 2:192	Fastighetsreglering
Magasinet 19	Fastighetsreglering
Ledningsrätter	
Ledningsrätt på Magasinet 19, 0188–92/134.1	Upphävs genom omprövning



Fastigheterna inom planområdet.

Fastigheterna Kungsängsliljan 1, Tälje 2:195 och Magasinet 19 kommer behöva ombildas till följd av detaljplanens antagande genom ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Fastighetsregleringen kommer genomföras i två separata ansökningar, en för Kungsängsliljan 1, Tälje 2:195 och en som avser berörd mark inom Magasinet 19, vilka båda kommer tecknas i samband med detaljplanens antagande. Bägge sker med överenskommelse om fastighetsreglering som grund.

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske i två skeden då avvecklingen av befintlig fordonverksamhet på Magasinet 19 är beroende av genomförandet av verksamhetens nya lokalisering inom fastigheten Görla 8:1. Den preliminära tidplanen för det är under kvartal 4 år 2024. Genomförandet av planområdet inom Magasinet 19 kommer således ske i ett senare skede. Tillträdet till området avses därför att sättas till 31 december 2024. Avsikten är då att rivning av bebyggelsen och eventuell erforderlig marksanering inom berörd del av Magasinet 19 ska ha genomförts. Om detta däremot inte varit möjligt till denna tidpunkt ska marken upplåtas till fastighetsägaren av Magasinet 19 genom särskilt nyttjanderättsavtal till dess att utrymning kan ske.

All kvartersmark avsedd för skoländamål samt idrottshall kommer ingå i den kommande skolfastigheten som exploatören ska exploatera. Exploatören blir genom tecknande av marköverlåtelseavtalet samt erläggandet av kontraktssumman ägare av fastigheten Kungsängsliljan 1. Resterande del av kvartersmarken avsedd för skoländamål samt idrottshall inom detaljplanen kommer sedan att överföras till Kungsängsliljan 1 genom



fastighetsreglering. I ett första skede kommer överföringen att avse mark från den kommunala fastigheten Tälje 2:195. Den resterande kvartersmarken för skola inom Magasinet 19 kommer att överföras till den blivande skolfastigheten, vid ett senare tillfälle, då omlokalisering av fordonverksamheten inom Magasinet 19 möjliggjorts.

Mark utlagd som allmän plats ska regleras över till kommunens gatufastighet Tälje 2:192. I ett första skede kommer det att omfatta områden från både fastigheten Tälje 2:195 och fastigheten Kungsängsliljan 1. Del av Magasinet 19 som planläggs som allmän plats - gata kommer vid senare skede regleras till fastigheten Tälje 2:192 för utbyggnaden av Diamantgatan.

Marken inom det E-område som kommer att vara lokaliserat på fastigheten Magasinet 19 kommer i första hand att överföras till kommunens gatufastighet Tälje 2:192. Rättigheten för Norrtälje Energi att nyttja området för uppförande samt framtida drift och underhåll kommer att regleras genom nyttjanderättsavtal eller annat avtal mellan kommunen och Norrtälje Energi.

Kommunen och fastighetsägaren för Magasinet 19 har kommit överens om att ingen ersättning ska utgå för den mark som regleras över från Magasinet 19 enligt ovan.

Tillträdet till marköverlåtelseområdet ges i samband med att beslut om fastighetsreglering vinner laga kraft. Förtida tillträde till hela marköverlåtelseområdet kommer dock att ges i samband med att köpeskillingen är betald och köpebrev upprättats. Köpebrevet kommer vara villkorat av att bygglov har sökts och handlingarna överensstämmer med överenskommet bebyggelseförslag. Tillträde till Magasinet 19 kommer som redan nämns ske senare. Möjlighet att nyttja visst markområde inom planområdet på Magasinet 19 för exempelvis bygginfart och parkering till skolverksamheten till dess att fastighetsregleringen får laga kraft finns genom det nyttjanderättsavtal som tecknats med Roslagsbils Fastighets AB.

De två officialservitut för väg till förmån för både Kungsängsliljan 1 och Tälje 2:195, som belastar Blåklinten 1 och 2 ska upphävas inom Kungsängsliljan 1 samt överföras från Tälje 2:195 till Tälje 2:192 i samband med lantmäteriförrättningen som kommunen ska inge.

Fastigheterna som berörs av denna detaljplan belastas av ett antal rättigheter, däremot är det bara två som ligger inom eller strax intill planområdet. Inom Magasinet 19 finns idag en ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar. Då ledningsrätten inte nyttjas ska upphävning ske genom ansökan om omprövning hos Lantmäteriet. Utöver den har Vattenfall en ledningsrätt för starkström som ligger strax utanför planområdets västra del.

Inom planområdet har Norrtälje Vatten och avfall vatten- och avloppsledningar för vatten, spill- och dagvatten. Utöver NVAA har även följande ledningsägare, enligt



bestäld ledningskoll från januari 2020, ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet:

- Vattenfall eldistribution
- Norrtälje Energi (Norrtäljes kommuns dotterbolag)
- Skanova
- Tele 2
- Telenor- Accessnät
- Telenor- Huawei

En del ledningsomläggningar och ledningsflyttar kommer att behöva ske för att genomföra detaljplanen.

För underjordiska ledningar som kommer att hamna inom kvartersmark har ett u-område upprättas. Om ledningar behöver förläggas inom kvartersmarken ska marken upplåtas för detta ändamål med ledningsrätt. Ansökan om ledningsrättsförrättning görs av ledningshavaren.

Befintligt fibernodhus som Skanova har inom detaljplaneområdet bekräftas i planen genom ett E-område.

AVTALSFRÅGOR

I december 2019 tecknades en avsiktsförklaring mellan kommunen och exploitören Famera Skola 1 AB och verksamheten Internationella engelska skolan avseende etablering av en ny skola. Hösten 2020 tecknade Norrtälje kommun, genom beslut i kommunfullmäktige, markanvisningsavtal med exploitören som ger exploitören ensamrätt att, under viss tid och på vissa villkor, förhandla med kommunen om förutsättningar för genomförandet av ny skola inom området. Avsiktsförklaringen låg till grund för markanvisningsavtalet. Kostnaden för upprättandet av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan parterna.

Ett marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan parterna i samband med antagandet av detaljplanen. Marköverlåtelseavtalet kommer att villkoras av att detaljplanen får laga kraft. Avtalet kommer slutligt att reglera bland annat ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnation och genomförande av detaljplanen. I avtalet kommer även de fastighetsrättsliga åtgärderna som kommer att krävas vid ombildning av fastigheterna i tabellen ovan att fastställas. För detaljplanen kommer nödvändiga gemensamma åtgärder vidtas för att säkerställa exploitörens och andra fastigheters behov för bl.a. skyfallsväg. För dessa åtgärder ska exploitören utöver kontraktssumman erlagga ett exploateringsbidrag för detta till kommunen. Exploateringsbidragets storlek ska motsvara andelen av den nyttighet som exploitörens kommande fastighet erhåller av åtgärden. Beloppet för exploitörens andel uppgår till två miljoner kronor.



Vidare kommer avtalet att reglera att exploatören förbinder sig till det slutgiltiga bebyggelseförslaget i allt väsentligt och att det följer de riktlinjer som framtagits i kvalitets- och hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet. Kommunens projektgrupp för Övre Bryggårdsgärdet ska inför bygglovskedet ges möjlighet att granska bygglovshandlingarnas överensstämmelse med bebyggelseförslaget. När projektgruppen för Övre Bryggårdsgärdet efter granskning har godkänt handlingarna ska ett skriftligt godkännande lämnas genom en nöjdhetsförklaring innan exploatören kan ansöka om bygglov.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens antagna dagvattenstrategi. Dagvatten- och skyfallshanteringen ska samrådats och godkännas av kommunen samt kommunens VA-bolag innan byggstart.

I marköverlåtelseavtalet kommer även säkerställas att erforderliga buller och säkerhetsåtgärder utförs för att åtgärda buller på Magasinet 19.

Enligt det markanvisningsavtal kommunen tecknat med Famera ska Montessoriskolan (MiN) erbjudas möjlighet att kvarstanna på fastigheten i nya lokaler. Av avtalet framgår det även att Famera tar över lokalansvaret enligt befintligt hyresavtal mellan kommunen och MiN. Den befintliga skolverksamheten MiN avser att samlokalisera sin verksamhet på fastigheten Gustavslund 2, där verksamheten idag bedriver skola inom årskurs 5-9. En förutsättning för att detta ska kunna ske är att fastighetsägaren till Gustavslund 2 erhåller erforderliga bygglov för uppförande av ny skolbyggnad. Fram tills 30 juni 2023 ska Montessoriskolan ha möjlighet att fortsätta bedriva sin verksamhet i sina befintliga lokaler.

Vid behov behöver avtalsservitut upprättas avseende:

- Eventuella behov av anordningar för byggnadernas funktion som erfordrar intrång på angränsande fastighet, så som stuprör, dräneringsledningar samt dagvattenledningar till takavattning.
- För att säkerställa rättighet för befintliga vatten- och avloppsledningar fram till flytt kan ske.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Planen förväntas innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen vad gäller fastighetsbildning samt anläggande av allmän platsmark. Kostnader för anläggandet av allmän plats inom detaljplanen ingår i den kontraktssumma som exploatören ska erlagga för kvarteretsmarken och kommunen får således täckning för dessa kostnader. Kommunen har även kostnader för skyfallshantering inom allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Del av detta bekostas genom det exploateringsbidrag som erläggs av exploatören.



Kommunen bekostar rivningen av befintliga skollokaler, upp till ett maximalt belopp om en och en halv miljon kronor, avdrag görs på kontraktssumman som exploatören erlägger. I de fall kostnaderna för att åtgärda föroreningar inom kvartersmarken överstiger en miljon kronor ska det överstigande beloppet bekostas av kommunen. Om arkeologiska utredningar och förundersökningar erfordras bekostas de av kommunen.

Detaljplanens genomförande innebär även ekonomiska konsekvenser för kommunen avseende framtida drift och underhåll av allmän plats. Vilket bekostas genom kommunala skattemedel. I kontraktssumman ingår även plankostnader upp till ett belopp av en miljon kronor.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive framtagande av erforderliga utredningar som krävs för planens framtagande bekostas av exploatören. Plankostnader upp till ett belopp av en miljon kronor ingår däremot i kontraktssumman som ska erläggas för marken. Kontraktssumman utgår i den oberoende värdering som tagits fram för fastigheten i denna ingår även kostnader för anläggandet av allmän plats.

Exploatören har utgifter för markförvärvet, kostnader för erforderlig marksanering upp till en miljon kronor, olika exploateringsåtgärder, bygglovsavgift och avgifter för grundkarta och nybyggnadskarta, anslutningskostnader av olika slag. I de fall rivningen av befintliga skolbyggnader överstiger en och en halv miljoner kronor bekostas även detta av exploatören.

Exploatören svarar även för kommunens anställdas skäligena tid för arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och marköverlåtelseavtalet.

Kostnads- och ansvarsfördelning för ledningsflyttar ska regleras närmare i marköverlåtelseavtalet mellan exploatören och kommunen.

Exploatören får erlägga anslutningsavgifter för VA el, bredband och fjärrvärme med mera.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Genomförandet av detaljplanen medför ett intrång på den intilliggande fastigheten Magasinet 19. Verksamheten inom Magasinet 19 ska lokaliseras till ny plats och fastighetsägaren planerar ta fram ny detaljplan för Magasinet 19 som möjliggör bostadsbebyggelse i enlighet med masterplan för Övre Bryggårdsgärdet.

Detaljplanens genomförande innebär även att kommunens befintliga skolbyggnader ska rivas och att hyresgästen därmed inte kan vara kvar i befintliga



lokaler. Istället uppförs genom detaljplanen en större skolbyggnad som inrymmer fler grundskoleplatser än vad befintlig skola erbjuder.

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en trafikökning längs med Estunavägen och Diamantgatan samt eventuellt andra anslutande gator och cykelvägar, särskilt på vardagar, dagtid.

Genomförandet av planen ändrar delvis strukturen av gång- och cykelvägar genom området. Gång- och cykeltrafikanter kommer dock fortfarande att ha goda möjligheter att ta sig fram gent och säkert genom området.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplanen är framtagen av planavdelningen på Norrtälje kommun. Från kommunen har en projektgrupp medverkat, med Christofer Rosengren som projektledare. Plankonsulter som medverkat är WSP, genom Cecilia Wiik och Alexander Larsson. Medverkande byggaktörer har varit Famera Fastigheter AB tillsammans med LBE Arkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Christofer Rosengren
Planarkitekt

Sofia Besson
Exploateringsingenjör