



ÖVRE BRYGGÅRDSGÅRDET

De gröna lekfulla kvarteren i Norrtälje stad

INNEHÅLL

Inledning.....	3	2.3 KVARTERSMARK	58
		2.3.1 Norrtäljes bebyggelsekaraktär	58
1. HÅLLBARHETSMÅL	6	2.3.2 Arkitektur.....	59
Vision.....	9	2.3.3 Tak.....	60
Projekt mål	11	2.3.4 Fasader	61
		2.3.5 Balkonger och burspråk.....	62
2. KVALITETSPROGRAM	22	2.3.6 Sockelvåningar	63
		2.3.7 Trädgårdsvåningar.....	64
2.1 MASTERPLAN	23	2.3.8 Gårdar.....	65
2.1.1 Etapper	24	2.3.9 Lärmiljöer	66
2.1.2 Bebyggelsestruktur	25	2.3.10 Bostäder.....	66
2.1.3 Grönstruktur.....	26		
2.1.4 Trafikstruktur.....	27	3. GENOMFÖRANDE	67
		3.1 Verktygslåda för genomförande.....	68
2.2 ALLMÄN PLATS	28	3.2 Byggande och etapper.....	71
2.2.1 Parker och platser	29	3.3 Dialog och delaktighet.....	73
2.2.2 Gator	38		
2.2.3 Dagvatten och skyfallshantering.....	49	BILAGA NULÄGESANALYS	74
2.3.4 Belysning.....	51		
2.2.5 Konst och kultur.....	54		
2.2.6 Skyltar	56		

Upphovsrätt bilder: Norrtälje kommun och Spacescape om inte annat anges

MEDVERKANDE

NORRTÄLJE KOMMUN

Carolina Sahlén

Annie Rämssell

Jannica Lindén

Peter Sartorius

Johan Spåre

Helena Strandgren

Svante Dagarsson

Roger Gustafsson

Sofia Besson

Helen Hedensjö

KONSULTER

Alexander Stähle, Spacescape

Malin Dahlhielm , Spacescape

Karin Lundgren , Spacescape

Tobias Nordström , Spacescape

Stina Gjertsen, Spacescape

Charlotta Råsmark, White

Simone de Bergh, White

Marianne Lind, Ljuslandskap

INLEDNING

BAKGRUND

Norrtälje är en växande och mycket attraktiv småstad norr om Stockholm öster om Uppsala och Arlanda. Området norr om Norrtälje stadskärna är i Utvecklingsplan för Norrtälje Stad (2004) och senare i Översiktsplan 2040 utpekad för omvandling från industri- och verksamhetsområde, till en blandad stadsdel med i huvudsak bostäder som del av Norrtäljes innerstad.

”Området vid Baldersgatan kan ses som ett innerstadsområde söder om Vätövägen och ett ytterstadsområde norr om Vätövägen. Handelsområdet Knutby torg kan utvecklas och samverka med ett nytt handelsområde norr om Vätövägen. Baldersgatan utvecklas som ett stråk som håller samman respektive område och som förmedlar kontakt mellan stadskärnan och det på längre sikt aktuella utbyggnadsområdet vid Färsna.”

2016 togs en övergripande Utvecklingsstrategi för Baldersgatan och anslutande utvecklingsområde fram. Målen var då:

- *Baldersgatan blir en ny, trivsamt stads-gata som förstärker Färsnas förbindelse med stadskärnan.*

- *Utbyggnad av Norrtälje stad förändras på ett positivt sätt och förstärker sambanden mellan nya och äldre stadsdelar.*

- *Att de nya stadsdelarna erbjuder attraktiva och hållbara bostadsmiljöer som lockar människor att flytta hit.*

- *En högre exploateringsgrad än tidigare Utvecklingsplan(2004) men med hänsyn till platsens karaktär, omgivandebebyggelse och stadsbild.*

- *Utformning/gestaltning av de nya kvarteren varierar och samspelar med varandra.*

- *Ta fram ett tydligt och bra underlag som ger förutsättningar för snabbare planprocesser och en smidigare myndighetsutövning och politiska beslut.*

2017 inleddes ett arbete med att ta utvecklingsstrategin vidare i en masterplan och i detta program. Området fick då namnet Övre Bryggårdsgärdet. De övergripande målen är i stort sett desamma. Däremot har en tydligare vision formulerats och planstrukturen omarbetats för att skapa tydligare stadskvaliteter. Mål och kvalitetskrav beskrivs i detta kvalitets- och hållbarhetsprogram.

SYFTE

Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet syftar till att

- konkretisera översiktsplanen och utvecklingsplanen för Norrtälje stad

- beskriva och visualisera visionen och målsättningarna med området

- fastställa hållbarhetsmål för stadsutvecklingsprojektet

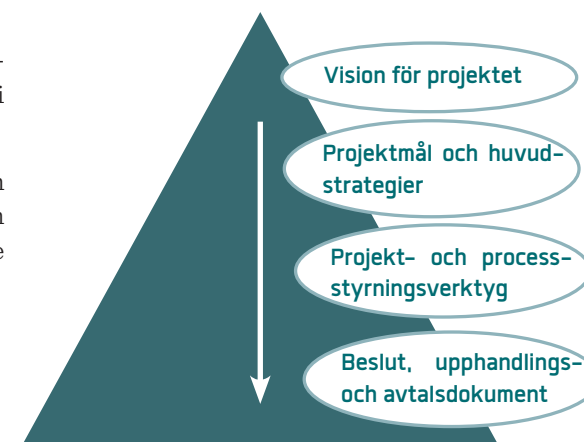
- säkerställa den byggda miljöns kvaliteter, genom att beskriva principer för utformning av gator, parker, torg och kvarter.

- vara ett stöd för kommande detaljplanering, bygglovshantering, samt avtal i exploateringsprocessen

- ge en grund, kontext, inspiration och konkret styrning för andra aktörer som är involverade i utvecklingen av Övre Bryggårdsgärdet

LÄSHÄNVISNING

Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet är indelat i tre delar. I den första delen presenteras visionen samt projektspecifika *Hållbarhetsmål* och åtgärder, som följs av den mer omfattande delen som beskriver *Gestaltungsprinciper* för utvecklingen av Övre Bryggårdsgärdet. Det tredje delen innehåller riktlinjer och kommunens styrningsverktyg för *Genomförandet* av projektet.



MODELL FÖR STRATEGISK HÅLLBARHETSSTYRNING I ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDET

Förverkligandet av visionen sker successivt och styrs genom mål, strategier och planer

OMRÅDETS HISTORIA

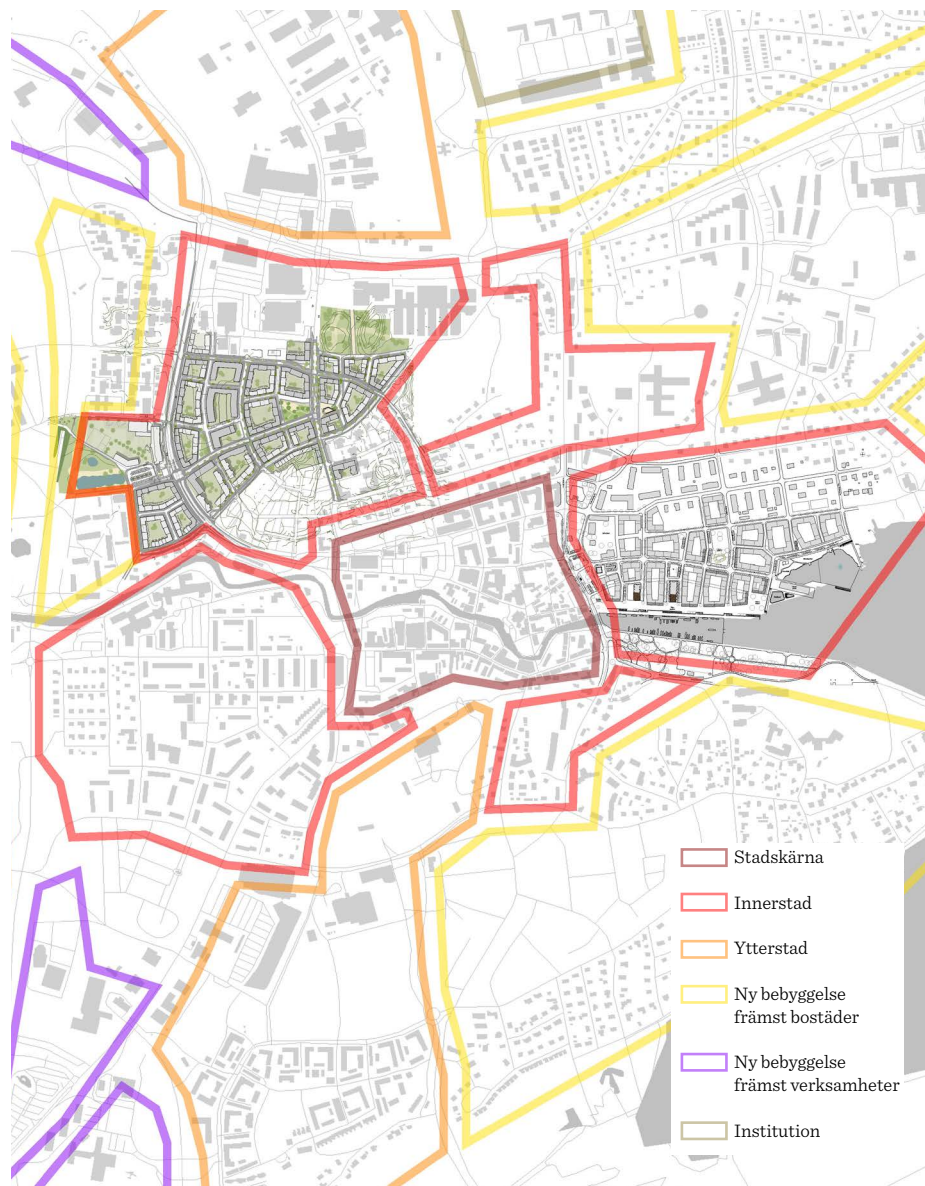
Bryggården var ett av de jordbruk som upptagits i Norrtälje stad under det senaste århundradet. Gården, som ursprungligen kallades Brytegården, var en del av Backa by och dess ägor sträckte sig långt bort mot Långgarn. Det finns fortfarande en rest kvar av själva gården. Det vitmålade huset, som kallas Gammelgården i hörnet av Estunavägen och Tibeliusgatan, är en av Bryggårdens flygelbyggnader. Bryggården hade sin åkermark ordnad i två stora gårdar. Västergärdet på västra sidan av Estunavägen, och Östergärdet på den östra. Östergärdet var i sin tur, genom ett djupt dike, delat i en övre och en nedre del. Diket gick ungefär där Diamantgatan löper idag och här delades alltså gårdet i Nedre och Övre Bryggårdsgärdet.

Under senare delen av 1900-talet växte området som lätt industri. Här fanns en handelsträdgård, färgfabrik och gjuteri- och smidesverksamhet. Diamantgatan har fått namn efter företaget AB Industridiamanter som kom till Norrtälje 1961 och uppförde en industribyggnad i hörnet Baldersgatan, Diamantgatan. Här tillverkades huvudsakligen diamantborrkronor för bergsborrning. Rubin- och Safirgatorna fick sina namn av bara farten då man var inne på ädelstenar.

OMRÅDET IDAG

Idag är Övre Bryggårdsgärdet ett blandat industri- och verksamhetsområde. Den södra delen närmast stads kärnan består i dag av olika former av verksamheter, kommunal och privat. I söder angränsar ett bostadsområde främst av stora villor, men även några flerfamiljshus. Norr om området ligger handelsområdet Knutby torg. Det är en storskalig bebyggelse med stora husvolymer omgivna av stora parkeringsytor. Det finns en tydlig gräns mellan Handelsområdet och området i form av en vegetationsridå. Handelsområdet övergår i norr till ett extensivt verksamhetsområde med bland annat bussdepå och återvinningsstation. Mellan verksamhetsområdet och det nya bostadsområdet Färsna finns ett öppet låglänt gärde.

Övre Bryggårdsgärdet ligger strax norr om Norrtäljes attraktiva stadskärna, med handel, service, bibliotek och annan service. Området ligger i det som i utvecklingsplanen från 2004 definieras som innerstad. Bussterminalen med täta förbindelser till Stockholm och Uppsala ligger bara 5 minuters promenad bort. Norrtälje hamn, stadens framtida mötesplats vid vattnet, nås inom 5 minuter med cykel.



UTVECKLINGSPLAN FÖR NORRTÄLJE STAD (2004) MED INLAGDA PLANILLUSTRATIONER AV ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDET OCH NORRTÄLJE HAMN.

MARKÄGARE

Det område som ingår i projekt Övre Bryggårdsgärdet är drygt 20 ha stort. Förutom Norrtälje kommun finns också 11 andra olika fastighetsägare, vilka avser att utveckla kvarter inom Övre Bryggårdsgärdet. Kommunen utvecklar och bygger ut den allmänna platsmarken, som består av gator, torg och parker.

TIDPLAN OCH PLANERING

Övre Bryggårdsgärdet kommer att byggas ut etappvis. Flera detaljplaner är påbörjade inom området, till exempel. Nordkap 4, Niord samt Bryggårdsskolan inom Tälje 2:195. Förrådet 3 är byggt och inflyttat. Detaljplanerna för Förrådet 2 liksom Handelsmannen 1 har vunnit laga kraft. Inom Handelsmannen 1 pågår byggnation

Under Masterplan och etapper på sidan 22 går det att se närmare hur etapperna är indelade i tre steg.



MASTERPLAN MED KVARTERSNAMN OCH MARKÄGARE



1. HÅLLBARHETSMÅL

HÅLLBARHETSMÅL

Norrtälje kommun har tagit fram ett integrerat Kvalitets- och hållbarhetsprogram för den nya stadsdelen Övre Bryggårdsgärdet, som ska svara mot kommunala visioner och hållbarhetsmål.

GLOBALA, NATIONELLA OCH REGIONALA HÅLLBARHETSMÅL

Som utgångspunkt för en hållbarhetsanalys finns flera olika typer av måldokument från internationell och nationell till kommunal nivå. För att beskriva ramen för hållbar utveckling har FN antagit 17 globala mål för en hållbar utveckling. Sveriges nationella miljö kvalitetsmål och folkhälsomål ryms i de globala målens intentioner. De globala målen adderar dock områden som ger en bättre helhetsbild av hållbarhet, till exempel. ”minskad ojämlikhet” och ”Anständiga arbetsvilkor och ekonomisk tillväxt”.

Ett flertal av Sveriges 16 nationella miljö kvalitetsmål samt EU:s miljö kvalitetsnormer, särskilt avseende vattenkvalitet, har betydande bäring på stadsutvecklingsprojektet

Enligt den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF

2050) är Norrtälje stadskärna utpekad som ett strategiskt stadsutvecklingsläge, som ska bidra till att uppnå det regionala målet om att bli Europas mest attraktiva storstadsregion.

GLOBAL LIVSSTIL - LOKALT LIV

Norrtälje kommuns vision innefattar värdeorden:

Frihet - Ditt sätt att leva

Förtroende - Trygghet på dina villkor

Framtid - Hållbar tillväxt i attraktiv miljö

KOMMUNFULLMÄKTIGES LÅNGSIKTIGA MÅL:

Mål & Budget är Norrtälje kommuns främsta styrdokument och innehåller kommunfullmäktiges inriktning och uppdrag till kommunstyrelsen och nämnderna samt kommunalförbundet och de kommunala bolagen. Här finns sju löften till Norrtälje kommuns invånare formulerade:

Målområde 1: Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi.

Ambitionsnivå 2030: Norrtälje kommun ska ha en stärkt ekonomi som skapar maximal nytta för invånarna.

Målområde 2: Norrtälje kommun ska förvaltas och utvecklas på ett miljö- och klimatmässigt hållbart sätt.

Ambitionsnivå 2030: Norrtälje kommun ska vara en kommun som ligger i nationell framkant på miljö- och klimatområdet.

Målområde 3: Norrtälje kommun ska ha en innovativ och serviceinriktad kommunal organisation - som sätter invånaren först.

Ambitionsnivå 2030: Norrtälje kommun ska vara en av Sveriges bästa servicekommuner.

Målområde 4: Norrtälje kommun ska vara en kunskapsinriktad skolkommun - där barn och unga rustas väl för framtiden och ges möjlighet att nå sin fulla potential.

Ambitionsnivå 2030: Norrtälje kommun ska vara en av Sveriges bästa skolkommuner.

Målområde 5: Norrtälje kommun ska vara en trygg och säker kommun - i både vardag och kris.

Ambitionsnivå 2030: Norrtälje kommun ska vara Sveriges tryggaste kommun.

Målområde 6: Norrtälje kommun ska vara en sammanhållen och företagsvänlig kommun - där människor utvecklas och entreprenörskap uppmuntras.

Ambitionsnivå 2030: Norrtälje kommun ska vara Sveriges mest företagsvänliga och mest populära landsbygds-kommun.

Målområde 7: Norrtälje kommun ska vara en inkluderande kommun - som främjar människors livskvalitet, egenmakt och egenförsörjning.

Ambitionsnivå 2030: Norrtälje kommun ska vara en kommun där invånarna upplever att de har en hög livskvalitet.

NORRTÄLJES HÅLLBARHETSMÅL

I Norrtäljes översiktsplan 2040 (anta-
gen 2014) står att:

1. Norrtälje kommun ska integreras med
och utvecklas i takt med övriga Stock-
holmsregionen

2. Kunskapsresultaten i skolan ska för-
bättras och utbildningsnivån ska höjas

3. Ett gott företagsklimat ska öka del-
aktigheten på arbetsmarknaden och
utveckla nya och befintliga företag

4. Hela kommunen ska växa och nypro-
duktion av bostäder ska öka i attraktiva
livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter

5. Norrtälje stad ska stimulera tillväxt och
bidra ytterligare till den positiva utveck-
lingen i hela kommunen

Andra viktiga måldokument som ska
styra planeringen i Norrtälje är Dag-
vattenstrategin, Parkeringsstrategin,
Miljö- och klimatstrategin, Grönstruk-
turstrategin och Bostadsförsörjnings-
strategin.

Dessa hållbarhetsmål och strategiska
riktlinjer ska vägleda planeringen av
Övre Bryggårdsgärdet.

CITYLAB ACTION

Citylab är ett certifieringssystem för
hållbar stadsutveckling som har tagits
fram av Sweden Green Building Coun-
cil, genom ett gemensamt utvecklings-
arbete med den offentliga och privata
samhällsbyggnadssektorn samt aka-
demin.

Citylab har preciserat 17 fokusområden
för att uppnå 10 övergripande hållbar-
hetsmål, vilka ska genomsyra ett stads-
utvecklingsprojekts hållbarhetsarbete.

Genom att arbeta i enlighet med fokus-
områdena stödjer stadsutvecklings-
projekten samtidigt arbetet att nå de
globala målen för hållbar utveckling.

De projektspecifika hållbarhetsmålen
för Övre Bryggårdsgärdet följer Cityl-
abs 17 fokusområden. Syften med fo-
kusområden framgår under respektive
kapitel.

Nedan presenteras vision och projekt-
mål för respektive fokusområde, vilka
kopplas till åtgärder som återfinns i det
övriga dokumentet.

I bilaga finns en nulägesanalys som be-
skriver Övre Bryggårdsgärdet idag uti-
från Citylabs 17 fokusområden.

DE 10 ÖVERGRIPANDE HÅLLBARHETSMÅLEN:

God hälsa och välbefinnande 	Tillgängligt och inkluderande stadsliv 
Jämlikhet, jämställdhet och social sammanhållning 	Resurshushållning 
Delaktighet och inflytande 	Ingen negativ klimatpåverkan 
Trygg och säker livsmiljö 	Ingen negativ miljöpåverkan 
Goda försörjnings- villkor 	Resiliens och flexibilitet 

VISION

De gröna lekfulla kvarteren i Norrtälje stad

Norrtälje är en av Sveriges allra finaste och mest attraktiva småstäder. Med sin småskaliga trevliga stadskärna, närheten till skärgården, vattnet och naturen, närheten till Stockholm och Uppsala är det inte konstigt att många vill bo här. Norrtälje vill växa och kan växa. Bara 5 minuters promenad från bussterminalen och den gamla stadskärnan ligger Övre Bryggårdsgärdet. Idag ett verksamhetsområde som successivt ska avvecklas och omvandlas till en ny stadsdel. När allt är färdigbyggt har cirka 2000 bostäder och över 4000 Norrtäljebor tillkommit i området.

Övre Bryggårdsgärdet blir en utvidgning av den befintliga stadskärnan och en länk till de nya bostäder och kvarter som byggts och planeras i Färsna samt till Knutby torg. Den omgivande bebyggelsen som består av en blandning av småhus, flerbostadshus, och småska-

liga verksamheter kommer att smälta in i det nya. En naturlig del av Norrtälje stad. Samtidigt kommer Övre Bryggårdsgärdet skapa något helt nytt med sina gröna parker, lekplatser, torg, gator och kvarter med egna trädgårdsvåningar. Det blir en trygg, grön och lekfull miljö för både unga och gamla.

Det centrala läget, närheten till kollektivtrafik och närservice betyder att Övre Bryggårdsgärdet blir en viktig del av Norrtäljes hållbara stadsutveckling. Här kan du leva miljövänligt med gångavstånd till allt och inte vara beroende av bilen, samtidigt som de gröna nästan bilfria boendemiljöerna gör att du gärna stannar hemma, leker på gården och vistas på gårdsgatan, eller fikar i nya Diamantparken. Övre Bryggårdsgärdet gör Norrtälje stad ännu grönare och lekfullare.



Den nya stadsdelen ska innehålla:

- Upp till 2000 bostäder
- Vårdboende
- Skola
- Förskola
- Parker
- Torg
- Centrumverksamhet

GRÖNA

Övre Bryggårdsgärdet kommer att bli en grön stadsdel. På många sätt. Mitt i området byggs Diamantparken, en stadsdelspark med en lekplats, och öppna gräsytor för picknick, lek och solbad. Längs parkens norra sida finns caféer och matställen med uteserveringar i soligt söderläge. Mittemot parken ligger torget, mötesplatsen. Alla gator kommer att få trädplanteringar. Baldersgatan som är stadsgatan in till centrum får generöst med grönska i gatan, bland annat med skregnträdgårdar som tar omhand och renar dagvattnet. Gårdsgatorna som är de smala bostadsgatorna inne i kvarteren blir lummiga vistelseytor som inramas av trädgårdsvåningar, blommande uteplatser för dem som bor på gatuplan. Kvarterens gårdar fylls med grönska och ytor för möten och liv. All bebyggelse är självklart miljömärkt och naturliga material används i byggandet.

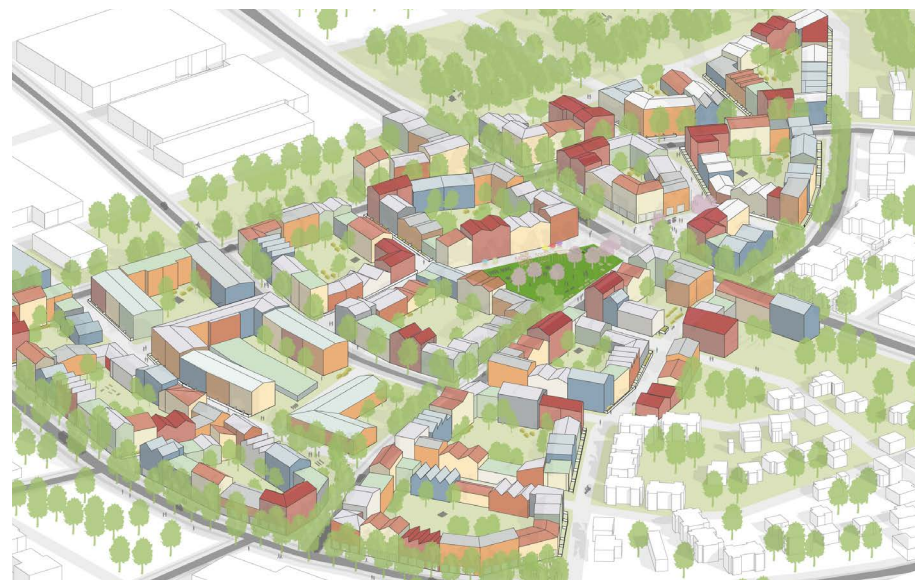
LEKFULLA

Övre Bryggårdsgärdets speciella signum är lekfullheten. Husen tillåts leka med arkitekturen, fasader, färger, material, våningshöjder och takvinklar.

Lekfullheten ska också finnas i konst, väggmålningar, parkutformning, lekplatser och gårdsgators utformning. Lekfullheten betyder också barnvänligt. Bilfria lekvänliga gårdar och parker och nästan bilfria gårdsgator gör att barn fritt kan röra sig och leka i hela stadsdelen. Lekfullheten kräver också att det är tryggt, där trädgårdsvåningarna betyder marknära boende för barnfamiljer men också trygga gator med boendes dagliga närvaro. Bra belysning gör också att Övre Bryggårdsgärdet är en trivsamt miljö att röra sig i kvällstid.

KVARTER

Övre Bryggårdsgärdets första och andra etapp består av 18 stycken nya bostadskvarter samt ett skolkvarter. Hus placeras med fasader och entréer längs gata vilket skapar tydliga stadsrum. Längs Baldersgatan och kring torget ligger lokaler i gatuplan för handel, mat, service och kontor. Längs kvarterens sidor mot gårdsgator löper trädgårdsvåningar (förgård). Uteplatser i bottenplan kommer även att finnas in mot gårdarna, för att skapa hemtrevnad och personligt, samt som kvalitet för de bo-



ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDET ÄR EN GRÖN OCH VARIATIONSRIK UTVIDGNING AV NORRTÄLJES STADSKÄRNA

ende. Innergården är grönskande med lek-, sitt-, och grillmöjligheter för de boende. Verksamheter som förskolor, äldreboenden med mera integreras i kvarteren. Boendeparkering sker i garage under kvarteret. Det finns en blandning av bostadsstorlekar, bostadstyper och upplåtelseformer.

I NORRTÄLJE STAD

Övre Bryggårdsgärdet är en del av Norrtäljes stadskaraktär. Gatunätet kopplar ihop den nya stadsdelen så att den på ett naturligt sätt utvidgar den befintliga stads kärnan. Hus och gaturum följer Norrtäljes karaktär med småskalig varierad arkitektur, där trä, tegel och puts blandas.

PROJEKTMÅL

Nedan listas projektmål specifika för Övre Bryggårdsgärdet med utgångspunkt i Citylabs fokusområden. Projektmålen har en grund i idéer som har formulerats i samband med en workshop i december 2019, där tjänstepersoner och sakkunniga bidrog. Målen har vidareutvecklats samt kompletterats för att få ett heltäckande program för hållbar stadsbyggnad och med goda förutsättningar att kunna förverkligas vid fortsatt planering samt utveckling av området. Under respektive fokusområde finns projektmål samt planerade åtgärder. Bland åtgärderna finns även i många fall en hänvisning till ytterligare åtgärdsbeskrivning i det i hållbarhetsprogrammet integrerade kvalitetsprogrammet.

Till höger syns en översikt över Citylabs 17 fokusområden, och dess definitioner.



1. FUNKTIONER

Förutsättningar ska skapas för ett nära, tillgängligt och blandat utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation i det planerade området, med beaktande av det befintliga utbudet av dessa funktioner i närområdena.



2. BEBYGGELSESTRUKTUR

Mark ska planläggas och användas på ett resurseffektivt sätt, anpassat till såväl lokala förutsättningar som omvärldsförutsättningar där befintlig och ny bebyggelse länkas samman, för att åstadkomma en fysiskt och socialt sammanhängande och integrerad stad.



3. PLATSER

Den byggda och naturliga miljön ska erbjuda trygga och tillgängliga offentliga och semi-offentliga platser och stråk, som är attraktivt utformade för att bidra till välbefinnande och sociala möten. Platser som är en del av kvartersmark, såsom innergårdar i bostadskvarter, takträdgårdar eller takterrasser, ska där det är möjligt erbjuda öppenhet mot kringliggande offentliga friytor för att öka områdets överblickbarhet och understödja social sammanhållning.



4. LÄRMILJÖER

Skolor och förskolor ska finnas i tillräcklig utsträckning i närområdet och utformas med goda inom- och utomhusmiljöer, som en grund för barns inlärning och utveckling, samt vara hållbart integrerade i stadsmiljön via trygga och säkra skolvägar.



5. KULTURMILJÖER

Den befintliga miljöns kulturvärden med dess värdebärande karaktärsdrag ska vara en utgångspunkt för utvecklingen av bebyggelsemiljön. Kulturvärdena ska tas tillvara genom att i olika grad nyttjas, bevaras och synliggörs på platsen.



6. LOKAL FÖRSÖRJNING

Förutsättningar ska skapas för lokal försörjning under stadsutvecklingsprojektets genomförande samt för bestående, lokala försörjningsmöjligheter under förvaltningskedet.



7. TRANSPORTER

Att sänka miljöbelastningen samt öka effektiviteten och tillgängligheten för alla genom att främja hållbara färdmedel och hållbara logistiklösningar.



8. DIGITAL SAMHÄLLSBYGGNAD

Digital samhällsbyggnad innebär att den information som tas fram av aktörer i stadsutvecklingens olika skeden ska vara tillgänglig för andra aktörer. Digitala verktyg och den information som en stad behöver eller genererar bör integreras och användas för att utveckla staden hållbart.



9. LUFT

En god luftkvalitet ska säkerställas och luftkvalitetsfrågor ska inkluderas i ett tidigt skede för att undvika framtida problem.



10. LJUS

Goda ljusförhållanden ska säkerställas för att värna om hälsoaspekter och urbana kvaliteter avseende orienterbarhet, trafiksäkerhet, trygghet och estetik.



11. LJUD

En god ljudmiljö ska eftersträvas genom att motverka störande ljud och genom att bidra till positiva ljudupplevelser för en hållbar stadsmiljö.



12. GRÖN- OCH BLÅSTRUKTUR

Mångfunktionella grön- och blåytor med goda förutsättningar för fungerande ekosystem ska bevaras, utvecklas eller skapas.



13. KLIMATANPASSNING

Samhällets robusthet inför omvärldens förändringar ska öka och sårbarheten för framtida extrema skyfall och stigande nivåer i hav, vattendrag och sjöar samt ökade temperaturer ska minimeras.



14. MATERIALFLÖDEN

En låg resursanvändning ska eftersträvas genom att skapa och utnyttja cirkulära flöden för förnybara och fossila resurser, där användningen av förnybara resurser prioriteras före fossila.



15. PRODUKTER

Val av produkter och material ska göras så att spridning av miljö- och hälsofarliga ämnen till luft, vatten och mark undviks, samt för att skapa förutsättningar för goda arbetsvillkor och en god arbetsmiljö i produktions- och byggskedet.



16. VATTEN

En miljö- och hälsomässigt tillförlitlig och resurseffektiv vattenförsörjning och vattenförvaltning ska säkerställas med en säker leverans av dricksvatten liksom ett hållbart och resurseffektivt omhändertagande av spillvatten (svart- och gråvatten) samt regn- och dagvatten.



17. ENERGI

Utsläpp av växthusgaser från områdets byggnader, anläggningar och infrastrukturer ska minimeras genom hög energieffektivitet och användning av förnybara energikällor med begränsad miljö- och hälsopåverkan.

1. FUNKTIONER



1a. Övre Bryggårdsgärdet ska erbjuda bostäder till olika målgrupper, genom olika upplåtelseformer och hushållsstorlekar samt specialboenden för personer med särskilda behov. Andelen hyresrätter bör vara minst 25 %.

1b. Inom Övre Bryggårdsgärdet ska det skapas ett tydligt, sammanhållet stadsdelscentrum med en blandning av servicefunktioner så som butiks- och restauranglokaler, samt kontor.

Åtgärder:

1.1 I 2.1.2 (Masterplan – Bebyggelsestruktur) pekas fastigheter för äldreboende och LSS-boende ut. Av de tillkommande 1900 lägenheterna i Övre Bryggårdsgärdets beräknas mellan 250-600 lägenheter bli hyresrätter. Det ger en andel på 13-32 %. Kommunen ska genom dialog med exploatörer arbeta för att målet minst 25% hyresrätter ska kunna säkerställas eller överträffas.

1.2 I 2.1.2 (Masterplan – Bebyggelsestruktur) anges lägen för butiker, restauranger och caféer. Under 2.2.1 (Diamanttorget) går det också att se mer detaljerade lägen lämpliga för restauranger mer uteserveringar.

2. BEBYGGELSESTRUKTUR



2a. Övre Bryggårdsgärdet ska tydligt vara en del av centrala Norrtälje stad. Stadsdelen ska integreras med stadskärnan genom tydliga, tillgängliga och trygga stråk för såväl boende som besökare, inklusive barn. Baldersgatan är särskilt viktig, vilket återspeglas i utformningen. Även Estunavägens barriäreffekt ska minskas och kopplingarna mellan stadsdelarna förbättras.

2b. Baldersgatan är axeln genom området och ska vara en central stadsgata med tydlig offentlig karaktär som skapar kontinuitet från stadskärnan norrut genom området.

2c. Övre Bryggårdsgärdet ska byggas på huvudsakligen redan ianspråktagen mark och befintligt gatunät ska användas så långt möjligt.

Åtgärder:

2.1 I 2.1 (Masterplan) beskrivs hur gatuhierarkin i form av stadsgator, lokalgator och gårdsgator skapar tydliga, tillgängliga och trygga stråk som kopplar ihop den nya stadsdelen med den övriga staden. Baldersgatan är särskilt viktig, vilket återspeglas i utformningen. Även Estunavägens barriäreffekt ska minskas och kopplingarna mellan stadsdelarna förbättras.

2.2 I 2.1.2 (Masterplan – Bebyggelsestruktur) beskrivs att Baldersgatan förbinds med Norrtäljes stadskärna och i 2.2.2 (Gator- Baldersgatan) hur gatan utformas som central stadsgata. Under 2.2.6 (Skyltar) och 2.3.6 (Sockelvåningar) anges även hur skyltning och gestaltning används för att förtydliga stadsgatornas offentliga karaktär.

2.3 Bebyggelsen placeras nästan uteslutande på redan ianspråktagen mark, vilket bidrar till ett effektivt utnyttjande av stadens markresurser.



3. PLATSER

3a. Övre Bryggårdsgärdet ska ha bostadsnära offentliga platser som uppmuntrar till möten och vistelse, lek och rekreation. De offentliga platserna ska vara solbelysta och kännas trygga och levande över hela dygnet och året. De ska erbjuda grönska, natur, tystnad och möjlighet att uppleva årstidernas skiftningar. Bostadsnära grönytor* bör nås inom 200 meter gångavstånd från bostaden och området som helhet bör ha minst 15 % offentlig friyta*.

3b. Övre Bryggårdsgärdet ska ha omställningsbara platser för spontanaktiviteter intill gångstråk. Olika typer av aktiviteter får gärna ligga bredvid varandra så att de skapar en samnärvaro av olika åldersgrupper.

3c. Bostadsgårdarna ska utformas med funktioner som möjliggör lek, rekreation och gemenskap mellan grannar.

Åtgärder:

3.1 I 2.1.3 (Masterplan – Grönstruktur) beskrivs den övergripande grönstrukturen och tillkomsten av en variation av gröna stadsrum och stråk. I 2.2.1 (Parker och platser) beskrivs platsernas karaktärer och gestaltning mer detaljerat.

3.2 Under 2.2.1 (Parker och platser) beskrivs hur Diamantparken, Diamanttorget, Rubinparken och Rodenparken får olika vistelsevärden och funktioner jäms med varandra, ex schackspel bredvid lekfontäner på Diamanttorget.

3.3 I 2.3.8 (Gårdar) beskrivs hur kvartersgårdarna förses med bl.a. ytor för lek, sittplatser och pergola. Parkering på gård ska undvikas.

*Bostadsnära grönytor – Offentliga platser som domineras av vegetation och som människor söker sig till för att uppleva grönska. Minst 300 kvm stora.

*Friyta – Offentligt tillgänglig allmän plats.



4. LÄRMILJÖER

4a. Övre Bryggårdsgärdet eller dess direkta närområde ska erbjuda minst två förskolor, antalet skolplatser ska öka och det ska finnas minst en grundskola årskurs F-9. Skolan ska placeras och utformas så att den kan binda ihop stadsdelar och skapa mötesplatser i vardagen.

4b. Övre Bryggårdsgärdet ska stimulera till fysisk aktivitet. Förskolor och skola ska ha gårdar som utformas varierade, spännande, säkra och gröna. Skol- och förskolegårdar bör ytmässigt vara minimum 20 kvadratmeter per elev eller barn. Nya byggnader ska vara miljömässiga föredömen och utformningen av byggnader och gårdar ska inspirera och stödja lärande om hållbar livsstil både för barn, föräldrar och personal.

4c. Övre Bryggårdsgärdet ska ha säkra och tydliga skolvägar för gående och cyklande elever så att de kan ta sig fram på egen hand.

Åtgärder:

4.1 I 2.1.2 (Masterplan – Bebyggelsestruktur) pekas två lägen för förskola ut och ett läge för grundskola årskurs F-9. Skolan placeras mellan Övre Bryggårdsgärdet och Mosebacke-Storsten.

4.2 I 2.1.2 (Masterplan – Bebyggelsestruktur) anges storleken på förskolornas och skolans gård samt friyta per barn/elev.

4.3 I 2.1.4 (Masterplan – Trafikstruktur) visas hur trafikstrukturen möjliggör för barn att röra sig genom området via gårdsgator eller separerade gång- och cykelbanor.

4.4 Barn ska styras att använda de trygga stråken genom att dessa på olika sätt görs kul och spännande och otrygga platser förbättras. Särskild översyn och åtgärder för detta kallas här "Glada skolvägar".

5. KULTURMILJÖER



5a. Tillkommande bebyggelse inspireras av Norrtälje stadskärnas bebyggelsekaraktär i fasadkulörer, taklandskap, fastighetsindelning och arkitektoniska uttryck. Den tillkommande bebyggelsen i direkt anslutning till låg äldre bebyggelse ska anpassas i skala och karaktär till den anslutande omgivningen.

5b. I Övre Bryggårdsgärdet ska konsten vara en del i skapandet av områdets unika identitet och kan med fördel inspireras av områdets vision om lekfullhet och grönska. Konst ska finnas både inom allmän plats och kvartersmark. Inom allmän plats ska konstens potential för att skapa mötesplatser beaktas.

5c. I Övre Bryggårdsgärdet ska det eftersträvas att skapa förutsättningar för kultur och föreningsliv som bidrar till att skapa ett levande stadsliv.

Åtgärder:

5.1 Under 2.3.1 beskrivs hur den tillkommande bebyggelsen ska förhålla sig till Norrtäljes befintliga bebyggelsekaraktär.

5.2 Under 2.2.5 (Konst och kultur) visas möjliga platser för konst och konstpromenad i området, både större installationer på allmän plats och mindre installationer på kvartersmark. Mer detaljerade exempel på typ av konstverk anges för respektive plats under 2.2.1 och kvartersplatser. Konstsatsningar inom kvarter fastslås inom avtalsprocessen. Samverkan bör ske mellan byggherre, arkitekt och kommunen för att få en givande process som säkerställer hög konstkompetens, helhetsperspektiv på konsten i området liksom god platsanpassning.

5.3 I 2.2.5 (Konst och kultur) "Projekt Övre Bryggårdsgärdet kommer att under utvecklingen av stadsdelen föra dialog med Kultur- och fritidskontoret liksom byggherrar för kvarteren samt andra aktörer i syfte att om möjligt tillskapa lokaler för kulturändamål samt förutsättningar för kulturevenemang och aktiviteter av olika slag.

6. LOKAL FÖRSÖRJNING



6a. Övre Bryggårdsgärdet ska ha flexibla lokaler som kan användas för olika ändamål under, året, veckan och dygnet. Lokaler för skola, förskola och andra verksamheter för samhällsservice kan få flera användningsområden och nå fler åldersgrupper.

6b. Utbyggnaden av Övre Bryggårdsgärdet ska vara en resurs för att skapa lokala arbetstillfällen och praktikplatser.

Åtgärder:

6.1 Lokala entreprenörer uppmuntras att delta i upphandlingar och eventuella större totalentreprenörer uppmuntras att särskilt överväga samarbeten med underentreprenörer från närregionen samt att vid resurssättning i projektet ge möjlighet för anställda som bor i närregionen att arbeta i projektet.

6.2 Alla aktörer som deltar i utvecklingen av stadsdelen bör regelbundet erbjuda möjligheter till lärlings- och praktikplatser för studenter och andra. Samverkan bör ske med t.ex. gymnasiets bygg- och anläggningsprogram för god matchning.

7. TRANSPORTER



7a. Övre Bryggårdsgärdet ska ha tydliga, tillgängliga och trygga gång- och cykelstråk som signalerar hög prioritet i trafiknätet. Utformningen uppmuntrar till att boende i första hand väljer att gå eller cykla till centrum, omgivande grönområden och skolor. Huvuddelen av gaturummen i området ska ha mycket lite biltrafik samt lågt antal parkeringar i markplan. Boendeparkering ska huvudsakligen ske i garageplan inom kvarteren.

7b. I Övre Bryggårdsgärdet ska det vara enkelt att kunna leva utan egen bil. Alla boende ska ha tillgång till fordonspooler med elfordon, elcyklar och lastcyklar som ska vara lätta att använda.

7c. Hållplatser för kollektivtrafik ska finnas nära strategiska platser som till exempel torg, park och skolor.

Åtgärder:

7.1 I 2.1.4 (Masterplan – Trafikstruktur) beskrivs gång- och cykelnätet vars trafikanter har prioriterad framkomlighet. Under 2.2.2 (Gator) går det att läsa närmare om principer och utformning för stadsgata, lokalgata och gårdsgata. Vid målpunkter som tex parker, torg, skola och butiker ska det finnas gott om cykelparkeringsplatser i direkt anslutning. Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och säkra. Vid platser där parkeringen kan förväntas ske längre tid ska de vara väderskyddade. Under 2.2.1 (Diamantparken) syns exempel på placering i Diamantparken.

7.2 Cykelförråd ska finnas i gatunivå i anslutning till bostadsentréer. Möjlighet till bilpoolsplatser utomhus ska ges i plan – tex genom kommunal kvartersmark.

7.3 Hållplatser placeras i anslutning till Diamanttorget och den nya Bryggårdsskolan, se 2.1.4 (Masterplan – Trafikstruktur).

8. DIGITAL SAMHÄLLSBYGGNAD



8a. I Övre Bryggårdsgärdet ska det finnas digitala tjänster som kan underlätta för boende och öka deras medvetenhet om en hållbar livsstil.

8b. I Övre Bryggårdsgärdet ska det finnas fiberanslutning som möjliggör hög kapacitet och hastighet.

8c. Centrala mötesplatser ska erbjuda öppen internetanslutning.

8d. Informationsteknologi används för att optimera tekniska system och minska klimat- och miljöpåverkan.

Åtgärder:

8.1 Mätning, visualisering och individuell styrning av el och varmvattenanvändning ska vara standard. Digitala informationstavlor samt förenings-/samfällighetsappar ska användas för att underlätta hållbar livsstil som tex kollektivtrafikanvändning, återbruk, bokningssystem för gemensamhetslokaler och delningslösningar för mobilitet och sällananvända prylar tex verktyg.

8.2 Planering och samordning av ledningar säkerställer att fiberuppkoppling med hög kapacitet tillhandahålls till samtliga bostadskvarter samt till offentliga byggnader och tekniska anläggningar.

8.3 Viktiga mötesplatser som torg och park får öppet, gratis WIFI samt eluttag för möjlighet att ladda.

8.4 Byggnader och tekniska anläggningar förses med möjlighet till mätningar och informationsinsamling. Smarta system för energibesparingar och hållbar energiproduktion som tex solcellsdriven gatubelysning ska planeras in i detaljprojektering av byggnader och allmänna anläggningar.

9. LUFT



9a. Övre Bryggårdsgärdet ska ha en god luftkvalitet inomhus.

9b. Övre Bryggårdsgärdet ska ha god luftkvalitet utomhus och ska planeras så att det finns bra möjligheter till hållbara transportval, för att minimera personbilstrafik och emissioner.

Åtgärder:

9.1 God ventilation och fukthalt samt förutsättningar för låga halter av partiklar och flyktiga ämnen säkerställs under byggnadskonstruktionen.

9.2 Området planeras för att ge förutsättningar för hållbara transporter, i form av gång- och cykelnät samt kollektivtrafik. Under 2.1.4 (Masterplan-Trafikstruktur) syns strukturen och lägen för busshållplatser.

10. LJUS



10a. Belysningen ska utarbetas med en helhetstanke för området, vara stadsmässig och integreras med övrig gestaltning. Området ska ha bra, jämn och trivsamt belysning som skapar både lekfullhet och trygghet. Belysning ska också användas som verktyg för att öka orienterbarhet och synliggöra kopplingar, stråk och målpunkter.

10b. Tekniskt ska alla belysningsanläggningar i Övre Bryggårdsgärdet baseras på bästa tillgängliga teknologi och sammankopplas via ett smart system för kommunikation, styrning och detektering. Systemet ska vara energieffektivt samtidigt som det uppfyller ljusbehovet.

10c. Området ska anpassas och utformas med god tillgång till dagsljus och direkt sol både inomhus och utomhus. Hänsyn tas till dygns- och årsvariationer. Alla rum där människor vistas längre stunder ska ha god tillgång till direkt dagsljus.

Åtgärder:

10.1 Under 2.2.4 (Belysning) beskrivs principerna för att skapa en god ljusmiljö med lekfulla inslag.

10.2 Vid upphandling av ljuskällor i belysningen efterfrågas bästa teknik avseende energiprestanda och möjlighet till smart styrning. Måste undantag göras för t.ex. viss typ av specialbelysning ska detta motiveras.

10.3 Bebyggelsen utformas så att den uppfyller BBRs dagsljuskrav invändigt (enligt BBR 6:322). I bostäder säkerställs tillgång till direkt solljus (enligt BBR 6:323). Bebyggelseförslag ska redan tidigt i processen bedömas utifrån sina förutsättningar att uppnå goda ljusförhållanden.

11. LJUD



11a. Övre Bryggårdsgärdet ska ha en miljö där trafikbullernivåerna inte stör stadslivet och trivseln i staden. Ljudnivåerna bör understiga ≤ 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på Diamanttorget och i Diamantparken.

11b. Gator och gaturum utformas så att trafikbuller minimeras. Mer bullrande verksamheter ska inte förläggas till Övre Bryggårdsgärdet. På offentliga platser skapas positiva ljud.

11c. Övre Bryggårdsgärdet ska ha bostäder med god ljudnivå och gårdar, uteplatser och balkonger ska utgöra en god vistelsemiljö. För att uppnå en god vistelsemiljö ska över 80 % av bebyggelsen ha ekvivalent bullernivå som underskrider ≤ 55 dB(A) vid fasad.

Åtgärder:

11.1 Bebyggelsen längs Estunavägen och Baldersgatan utformas så att den får en bullerreducerande funktion. Fasadutformning och material fungerar ljuddämpande längs med bullriga stråk.

11.2 Gator utformas så att de säkerställer låg hastighet i praktiken, exempelvis i form av vegetation och dubbelsidiga trädalléer, markbeläggning och butiks- och verksamhetslokaler. Se principer under 2.2.2 (Gator). Under 2.2.2 och 2.2.3 (Parker och platser och Dagvatten) ges exempel på hur positiva ljud kan skapas genom porlande vatten, fontänlek, bladverk och vegetation, som också skapar förutsättning för fåglar och insekter.

11.3 Byggnadsplacering, utformning och disponering av lägenheterna inom byggnaden används för att säkerställa tysta sidor som minimum i bostäderna och god ljudnivå på gårdar och uteplatser.

12. GRÖN- OCH BLÅSTRUKTUR



12a. Övre Bryggårdsgärdet ska erbjuda multifunktionella grön- och blåtor som ger lek- och rekreationsmöjligheter samtidigt som de tillhandahåller ekosystemtjänster.

12b. I Övre Bryggårdsgärdet ska en hög grönytefaktor finnas och tillämpas så att biologisk mångfald och ekosystemtjänster utvecklas och tillskapas inom hela området, både på allmän plats och kvartersmark.

12c. Befintlig dagvattenanläggning ska utvecklas så att kapacitet och dagvattenreningsfunktion bevaras eller förbättras samtidigt som livsmiljön för skyddade groddjur inte försämras och anläggningen och dess omgivning blir en rekreativ tillgång i området.

12d. Området ska upplevas som grönt, både på kvartersmark och allmän platsmark. Vegetationen bör ha ett tydligt åretrunt-perspektiv och samt biologiskt tillhandahålla en variation av blomning och frukter som gynnar insekter och fågelliv under full växtsäsong.

Åtgärder:

12.1 Välj i första hand träd- och växtarter som gynnar fåglar och pollinerande insekter.

12.2 Hög grönytefaktor tillgodoses med hjälp av bl.a. mervärdeskapande dagvattenhantering, gröna väggar och tak.

12.3 Träd och övrig grönska väljs så att den bidrar till området året runt, såväl estetiskt som avseende gott lokalklimat.

12.4 När en grönytefaktor för Norrtälje stad eller specifikt för Övre Bryggårdsgärdet antas ska denna tillämpas direkt. Även innan särskild Grönytefaktor har fastställts ska ett grönytefaktor tank prägla planeringen både inom kvartersmark och allmän plats. Grönytefaktor regleras i detaljplan samt avtal för alla kvarter. Grönytefaktor för allmän plats används och följs upp i projekteringen.

13. KLIMATANPASSNING



13a. I Övre Bryggårdsgärdet ska bebyggelse samt grön- och blåstrukturer utformas så att de skapar goda lokalklimat och kan hantera konsekvenser av klimatförändringar och höga temperaturer.

13b. Dagvattennätet i Övre Bryggårdsgärdet dimensioneras efter gällande standard, vilket inkluderar en klimatfaktor på 25%.

13c. Planering och höjdsättning av bebyggelseområden görs för att undvika skador på bebyggelse vid översvämningar orsakade av större flöden.

Åtgärder:

13.1 Under 2.3.8 (Gårdar) anges hur grönytefaktorn används som ett planeringsinstrument för att säkerställa att en viss andel av markens yta är vegetationstäckt. Lövad vegetation och öppen dagvattenhantering planeras för att skapa behagligt lokalklimat, se principer under 2.2.2 (Gator – Vegetation och dagvatten).

13.2 Under 2.2.3 (Dagvatten) är dagvattennätet beskrivet och hur det dimensioneras. Åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten kommer att värderas högt i kommande grönytefaktor.

13.3 Gällande skyfallshantering ska höjdsättning av kvarter förhålla sig till de utpekade lågpunkterna. Diamanttorget utformas med lågpunkt för att hantera och samla dagvatten. Ytterligare skyfallshantering inom området ska eftersträvas. Potentialen utreds i varje detaljplan

13.4 Dagvattenledningar och andra avvattningsystem för dagvatten dimensioneras enligt rådande rekommendationer från branschorganisationen Svenskt Vatten inklusive klimatfaktor på 1,25.

14. MATERIALFLÖDEN



14a. I Övre Bryggårdsgärdet ska allt avfall samlas in så att det kan hanteras så högt upp i avfallshierarkin som materialet medger. Hanteringen av avfall och återvinning ska erbjudas inom fastigheten för att minimera behovet av privata transporter av avfall och material.

14b. I Övre Bryggårdsgärdet ska återbruk och initiativ till delningsekonomi uppmuntras.

Åtgärder:

14.1 Bostäder ska ha tillgång till gemensamhetsanläggningar inom kvarteret för uppsamling av restavfall samt matavfall.

14.2 Uppsamling av utsorterade förpackningar (papper, plast metall, glas), tidningar, elavfall (ljuskällor, batterier och smått elavfall som exempelvis rakapparater, eltandborstar, mobiltelefoner) bör ske inom varje fastighet.

14.3 Rum för hantering av avfall och återvinning ska möjliggöra för återbruk eller delning mellan grannar. Detta kan underlättas med hylla för återbruk eller en delningsapp.

14.4 I strukturplan sak säkerställas ytor som om det behövs kan användas för återvinningsstationer (ÅVS) samt kvartersnära återvinningscentraler (KÅVC).

15 PRODUKTER



15a. I Övre Bryggårdsgården ska alla kvarter som kommunen markanvisar, liksom alla kommunala byggnationer, ha en ambition att bygga med material som genererar så låga utsläpp av klimatpåverkande ämnen som möjligt. Övriga exploaterer ska uppmanas att följa samma ambition.

15b. Vid byggande bör projekteringen utgå från att återanvändning/återvinning ska kunna ske av så mycket material och massor som möjligt från området, utan att teknisk funktionalitet eller säkerhet försämras. Alla material och produkter som används i byggnader, anläggningar och privata och offentliga rum bör vara godkända enligt Byggvarubedömningen, BASTA, Sunda Hus eller annat etablerat och kvalitativt system för byggvarubedömning.

15c. Inköp av material/produkter ska ske så att fördel ges åt material/produkter från närregionen samt sådana som är återvunna eller på annat sätt stödjer kretslopp eller minskar utsläpp av klimatpåverkande ämnen. Inköp ska ske med socialt ansvar.

15d. Kommunens entreprenader ska utföras så att utsläpp av klimatpåverkande ämnen i byggskedet minimeras.

Åtgärder:

15.1 För byggnader där kommunen anvisar mark ska en klimatkalkyl göras vid utvecklandet av projektförslaget och resultatet beaktas vid val av bl.a. material. Vid markanvisningar ska projektförslag som har tydligt fokus på minimering av klimatpåverkan värderas högt. Byggaktörer för mark som kommunen inte anvisar ska uppmanas att också beräkna klimatpåverkan av byggnaden.

15.2 Gestaltning och detaljprojektering ska ske med stor hänsyn till att välja socialt, miljö- och klimatomänsigt hållbara produkter vilka har lång hållbarhet och ett lågt underhållsbehov som stödjer ekonomisk hållbarhet. Underhållsplaner säkerställer korrekt skötsel för lång hållbarhet för alla byggnader och anläggningar.

15.3 Alla byggaktörer bör arbeta aktivt med kravställning i upphandling och entreprenadgenomförande så att hållbara produkter, utifrån ett livscykelperspektiv, väljs. Samtliga produkter som används bör bedömas och dokumenteras enligt ett etablerat system för byggvarubedömning.

15.4 I projektering, upphandling och genomförande av kommunens entreprenader ska det finnas ett aktivt arbete för att minimera användning av fossila bränslen samt andra källor till klimatpåverkande gaser. Löpande hållbarhetsrapportering av åtgärder och resultat ska ske.

16. VATTEN



16a. Dagvatten inom Övre Bryggårdsgärdet ska planeras så att det uppfyller icke försämringskravet gentemot Norrtäljeån och utöver detta bidrar till en förbättring gentemot läget innan omvandlingen. Omvandlingen av området ska bidra till uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för Norrtäljeån.

16b. I Övre Bryggårdsgärdet bör samtliga fastigheter omhänderta dagvatten. Fördröjning inom kvartersmark ska vara minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn. Vid beräkningar av dimensionering ska alltid en klimatkfaktor på 1,25 tillämpas. Någon del av dagvattnet bör samlas så att det kan användas för bevattning av planteringar inom kvarteret. Fördröjningslösningar ska huvudsakligen vara sådana som även medför dagvattenrening.

16c. I Övre Bryggårdsgärdet bör samtliga bostäder och verksamheter förses med teknik som minskar vattenförbrukningen, så som snålspolande kranar och toaletter.

16d. I Övre Bryggårdsgärdet ska dagvatten inom allmän plats samlas upp och hanteras lokalt inom området i så stor omfattning som möjligt. Fördröjning ska säkerställas så att det fördröjs minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn totalt inom projektområdet. Fördröjningslösningar ska huvudsakligen vara sådana som även medför dagvattenrening.

16e. Dagvatten används som resurs samt fördröjs och renas genom att vatten leds till träd och andra planteringar. Längs Baldersgatan ska en större så kallad "regnträdgård" skapas. Sådana lösningar ska eftersträvas även på andra platser i området.

Åtgärder:

16.1 Under 2.2.3 (Dagvatten) beskrivs hur dagvatten omhändertas för att nå måloppfyllnad.

16.2 Fördröjning och rening av dagvatten ska säkerställas inom varje fastighet. Metod och vilken fördröjning och rening som nås med denna samt nyttiggörande av dagvatten ska redovisas av byggaktörerna.

16.3 Beräkning av fördröjning och rening som nås inom allmän plats ska ske vid projektering. Sammställning totalt av uppnådd fördröjning ska ske på projektnivå. I 2.2.3 (Dagvatten) beskrivs dagvattensystemet och grönytor som tar upp dagvatten, samt avledning och utlopp för dagvatten. Lågpunkter att ta hänsyn till pekas ut. Under 2.2.2 (Gator) beskrivs den öppna dagvattenhanteringen, i form av "regnträdgårdar", längs Baldersgatan och lokalgator och under 2.2.1 (Parker och platser) hur allmänna platser skapar lösningar för dagvattenhantering.

16.4 Den allmänna dagvattenanläggningen, ledningsnätet, ska klara att hantera minst ett 20-årsregn enligt gällande standard inklusive klimatkfaktor om 1,25. Fördröjningsåtgärder ger extra kapacitet och rening och ska inte beaktas vid dimensioneringen.

17. ENERGI



17a. Inom Övre Bryggårdsgärdet bör endast energikällor med lågt ekologiskt fotavtryck användas. Samtliga kvarter ska kunna anslutas till fjärrvärmenätet i Norrtälje stad. Val av uppvärmningssystem och energikälla ska ske med beaktande av klimatpåverkan med ett livscykelperspektiv.

17b. I Övre Bryggårdsgärdet ska målet vara att byggnaderna på kommunal mark uppnår energianvändning motsvarande miljöbyggnad 3.0 nivå guld eller bättre. Alla fastighetsägare uppmuntras att sträva efter hög ambition gällande energianvändning. Digitala system bör synliggöra energiförbrukningen inom alla bostäder/kvarter.

17c. I Övre Bryggårdsgärdet bör initialt 20 % av parkeringsplatserna på kvartersmark erbjuda laddningsmöjligheter för elbilar respektive elcyklar och elmopeder etc. El ska dock dimensioneras så att samtliga platser kan installera uttag i framtiden.

17d. Eluttag inom parker och torg ska finnas och ge möjlighet att ladda elcykelbatterier. Förutsättningar för att långsiktigt erbjuda laddmöjligheter för elbilar inom offentlig mark ska undersökas.

17e. Förutsättningar för ett jämnt effektuttag ska eftersträvas vid planering av bebyggelse och elintensiva installationer.

Åtgärder:

17.1 Klimatkalkyl bör göras för kvarterens energisystem och den lokala fjärrvärmen utgör här referensalternativ.

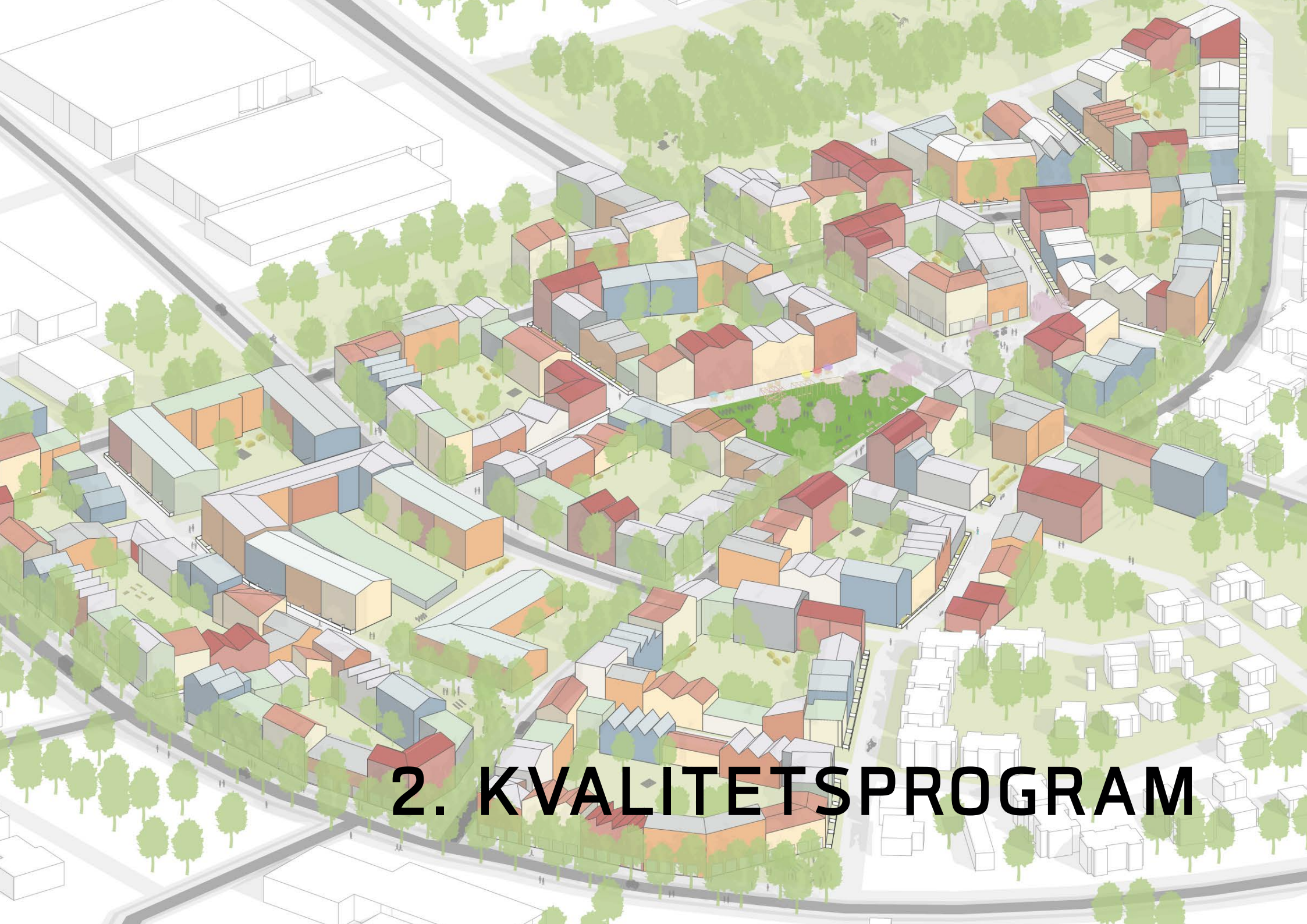
17.2 Bebyggelseförslag som är energieffektiva eller med lågt klimatavtryck i ett livscykelperspektiv värderas högt i markanvisningar.

17.3 System och styrning som verkar för ett utjämnat effektuttag ska användas för elintensiva installationer inom både kvarter och allmän plats.

17.4 Möjligheter för lokal elproduktion, exempelvis solceller bör etableras i goda lägen inom kvarter.

17.5 Eluttag inom parker och torg planeras in i projekteringen av parker, torg etc för att ge möjlighet att ladda elcykelbatterier, liksom mobiltelefoner och liknande utrustning. Uttagen placeras i lägen där människor vistas längre stund med god uppsikt över batteriet.

17.6 Boendeparkeringen på kvartersmark erbjuder normalladdningsmöjligheter. Om laddningsmöjligheter installeras inom offentliga platser bör inriktningen i stället vara så kallad semisnabbladdning.



2. KVALITETSPROGRAM

2.1 MASTERPLAN

En masterplan, är en strukturplan, som beskriver markanvändningen och den byggda struktur som planeras i ett område.

Övre Bryggårdsgärdet planeras för en blandning av många olika typer av stadsrum. Här finns stadsgator och lokalgator som kopplar ihop den nya stadsdelen med övriga staden och god framkomlighet för såväl gående och cyklister som kollektivtrafik och bilister. Och här finns lugnare, mer avskilda gårdsgator där barnens lek och bostadsnära aktiviteter är prioriterade och där blomstrande trädgårdsvåningar bidrar till att skapa hemtrevlighet och trygghet. Diamantparken och Diamanttorget är Övre Bryggårdsgärdets centrala mötesplatser för lek, rekreation och handel. Rodenparken och Rubinparken är andra gröna rekreationsmiljöer.

Småstadskvarteren är varierade med 2-5 våningar, lägre mot gårdsgator och högre mot stads- och lokalgator. Alla kvarter har en egen grön gård för lek och samvaro.

Masterplanen utvecklas kontinuerligt med projektets framdrift. Mindre, och ibland större, förändringar sker av Masterplanen över tid utan att detta behöver ha väsentlig påverkan på Kvalitets- och hållbarhetsprogrammets mål eller principer. Programmet uppdateras inte med varje förändring av Masterplan. När Masterplanen ska användas, tex vid start av ny detaljplan, avtalskrivning eller i projektering ska aktuell version alltid efterfrågas.



MASTERPLAN FÖR ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDET

2.1.1 MASTERPLAN - GENOMFÖRANDEETAPPER

Övre Bryggårdsgärdet kommer att byggas ut etappvis. Masterplanen syftar till att koordinera utbyggnaden.

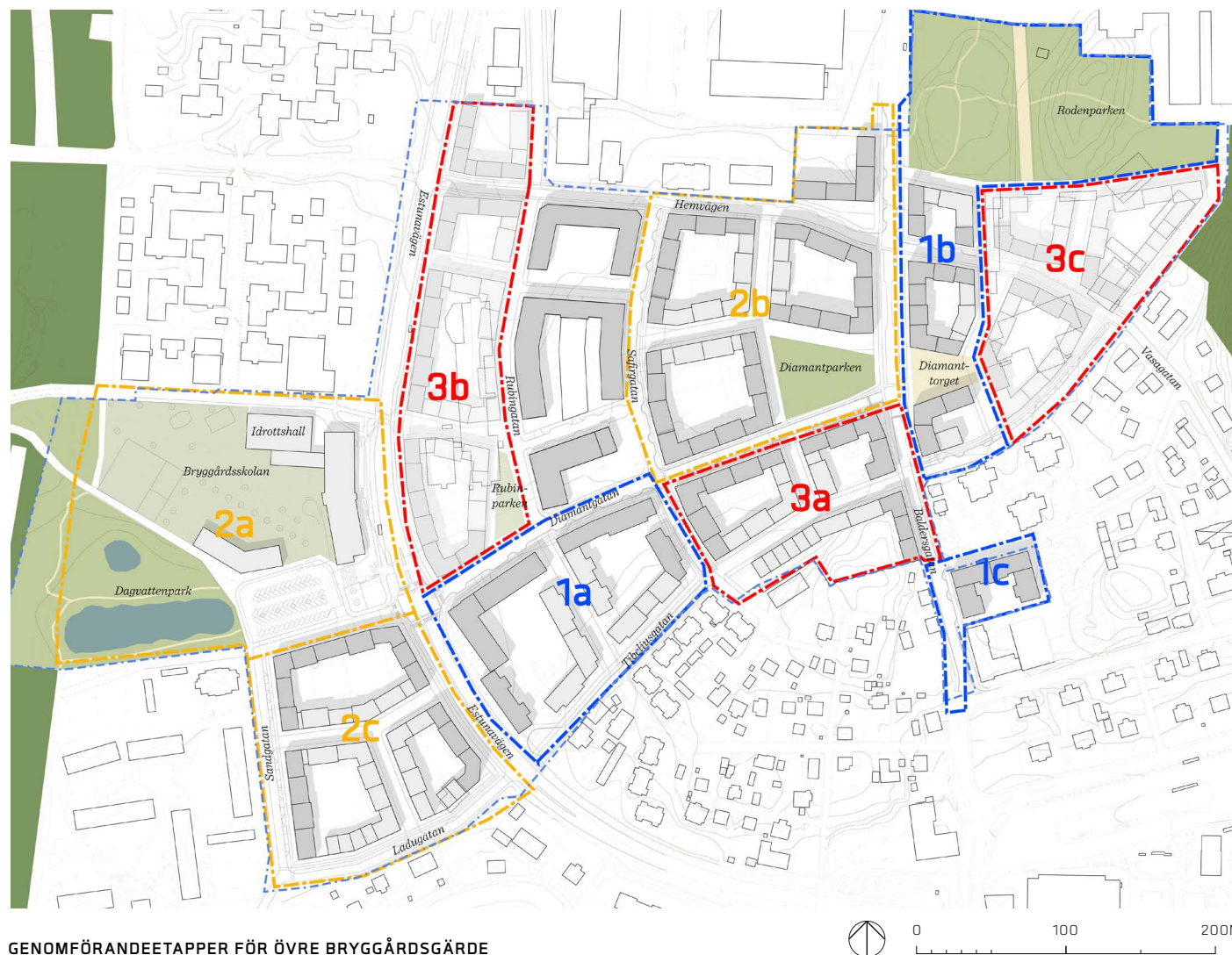
Etapp 1 innefattar fastigheterna Handelsmannen 1, Nordkap 2 (Rodenparken), Nordkap 4, Nordkap 5 och Njord.

Etapp 2 innefattar Baldersgatan och fastigheterna Magasinet 19, Tälje 2:195 (bla Bryggårdskolan), Vaktmästaren 2/6/8, Vaktmästaren 4, Vaktmästaren 9/10, Härden 2/4, Diamanten 5 och Tälje 2:177/2:87.

Etapp 3 innefattar fastigheterna Diamanten 3/4, Slakteriet 1, Slakteriet 2 och Nordkap 3.

Utbyggnadstakten är i vissa fall beroende av en del olika faktorer som idag inte är helt kända såsom projektets prioritering, utredningsresultat och resultat genom detaljplanering. Men i huvudsak med känd kunskap idag föreligger nedanstående utbyggnadstakt.

Etapp 1a	2018-2023
Etapp 1b	2018-2026
Etapp 1c	2018-2023
Etapp 2a	2019-2025
Etapp 2b	2021-2034
Etapp 2c	2021-2034
Etapp 3a	2030-2035
Etapp 3b	2030 ->
Etapp 3c	2030->



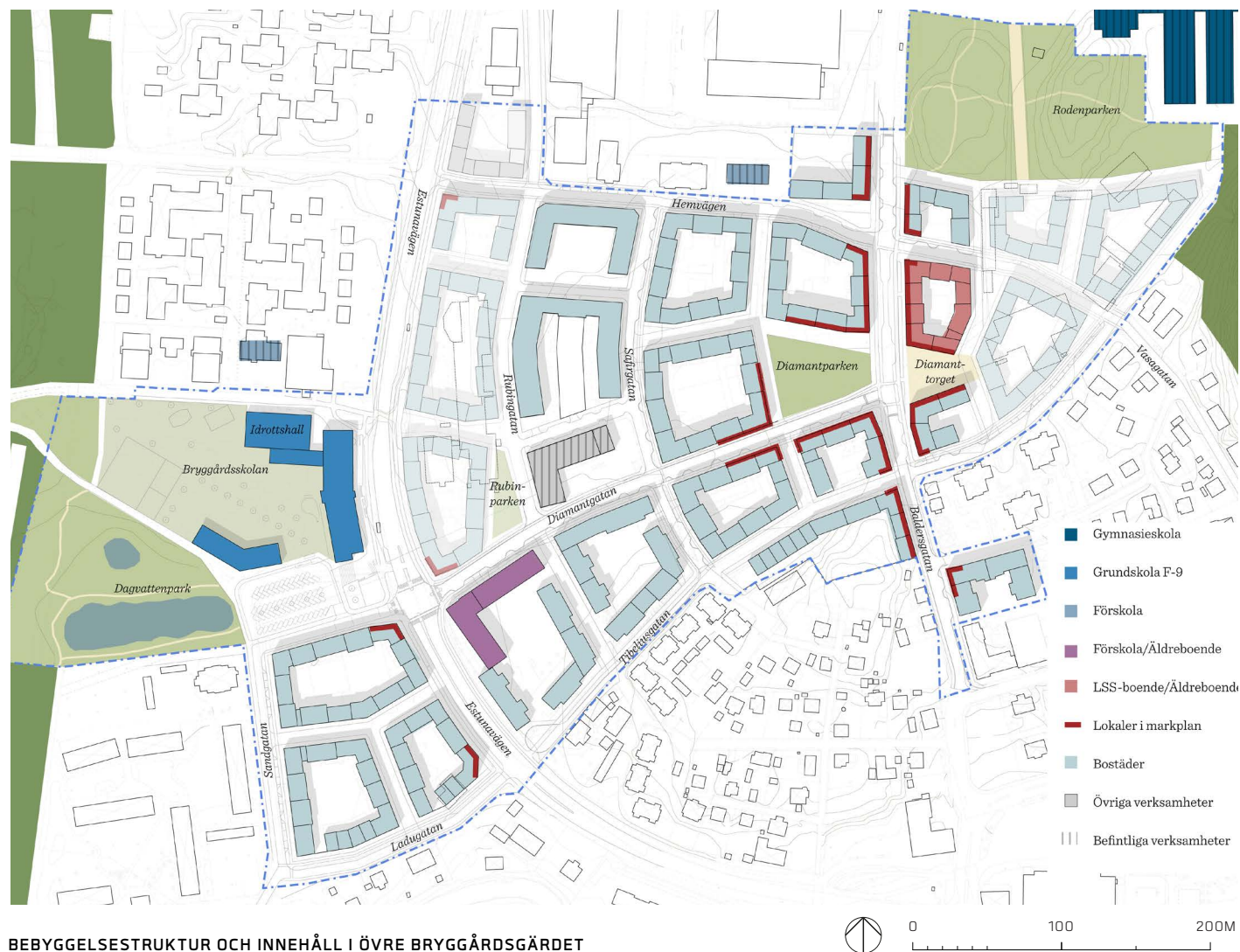
GENOMFÖRANDEETAPPER FÖR ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDE

2.1.2 MASTERPLAN - BEBYGGELSESTRUKTUR

Övre Bryggårdsgärdet är uppbyggt som en kvarterstad och innehåller bostäder och servicelokaler. Byggnader placeras med fasader och entréer längs gatorna vilket skapar tydliga stadsrum.

Estunavägen och Baldersgatan är långa stadsgator som förbinder Övre Bryggårdsgärdet med Norrtäljes stadskärna och omgivande stadsdelar. Längs dessa stråk liksom kring centralt belägna Diamantparken och Diamanttorget finns de bästa lägena för butiker, restauranger och caféer.

En förskola, liksom ett äldreboende och LSS-boende integreras i kvarteren, främst i lägen som är minst störda av trafiken men där tillgängligheten också är god, vilket gärna blir mot lokalgatorna. Riktlinjer för förskolor är 7,5 kvm inomhus per barn och minst 20 kvm friyta per barn. Förskolan i Kv Handelsmannen beräknas ca 120 barn, 6-8 avdelningar. Den nya Bryggårdsskolan planeras för upp till 860 elever klasserna F-9.



2.1.3 MASTERPLAN - GRÖNSTRUKTUR

Övre Bryggårdsgärdet ska vara en grön stadsdel som bidrar till att skapa fler gröna stadsrum i Norrtälje i sin helhet.

Mitt i området byggs Diamantparken, en stadsdelspark med en lekplats, och öppna gräsytor för picknick, lek och solbad. Mittemot parken ligger Diamanttorget, en plats för vattenlek och mindre evenemang, omgiven av uteserveringar. Rubinparken är en mindre kvarterspark med lekskulptur och rekreationsyta och Rodenparken är en större naturpark där lekutrustningen integreras och blir en spännande del av naturen och landskapet.

Gatorna tillsammans med Övre Bryggårdsgärdets många parker skapar en variation av gröna stadsrum och stråk. Baldersgatan som är stadsgatan in till centrum får generöst med grönska med träd och regnträdgårdar som tar omhand och renar dagvattnet. Flera lokal-gator får också gatuträd. Gårdsgatorna blir lummiga vistelseytor som ramas in av trädgårdsvåningar.

Kvarterens gårdar fylls med grönska och ytor för lek, rekreation och grann-gemenskap.

Växtligheten bidrar till att skapa en bättre luft- och ljudmiljö, ökad biodiversitet och minskad värmestress i området.



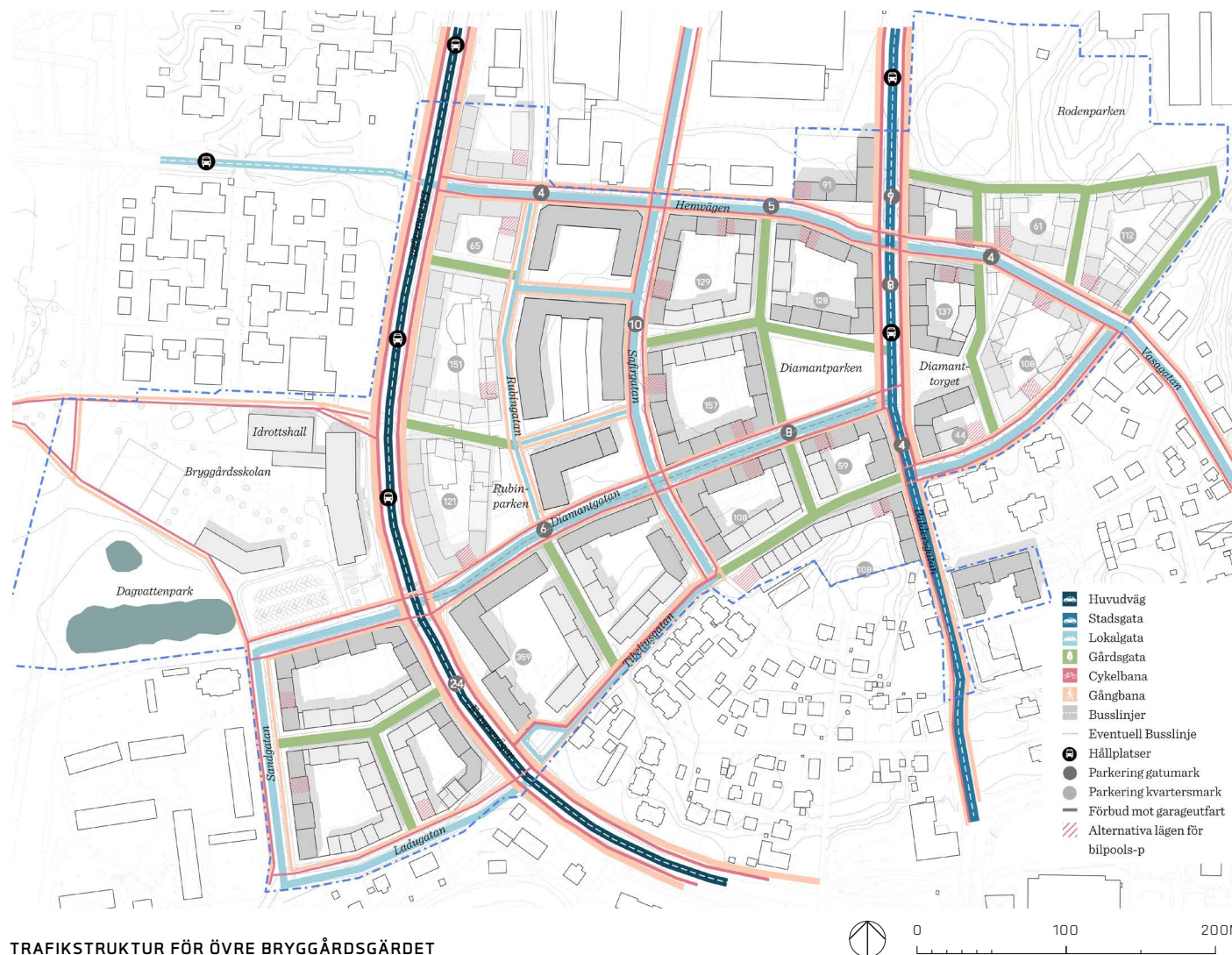
2.1.4 MASTERPLAN - TRAFIKSTRUKTUR

Övre Bryggårdsgärdet är en stadsdel där barns rörelsefrihet och trygghet är en viktig kvalitet.

Gatustrukturen består av en variation av olika typer av gator och stråk där fotgängare och cyklister har prioriterad framkomlighet.

Gatornas utformning med kantstensparkeringar och trädplanteringar samt en hög korsningstäthet bidrar till att sänka hastigheterna i området. Gårdsgatorna utformas och möbleras för att hålla nere hastigheten hos motorfordon samt är planerade för en mycket begränsad trafik. Här finns bland annat "planteringsöar" och träd i gatumiljön som begränsar möjligheten till högre hastigheter.

Gårdsgatorna, som på barnens villkor tillgängliggör flera kvarter utgör en rörelsefrihet för barn. Inom flera av dessa "barnvänliga" kvarter finns även tillgänglighet till en lekpark eller ett grönområde. Övergångsställen är särskilt utformade med tanke på barns trafiktrygghet, och kopplar ihop gårdsgaturummen och lekparkerna med varandra.



TRAFIKSTRUKTUR FÖR ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDET

2.2 ALLMÄN PLATSMARK

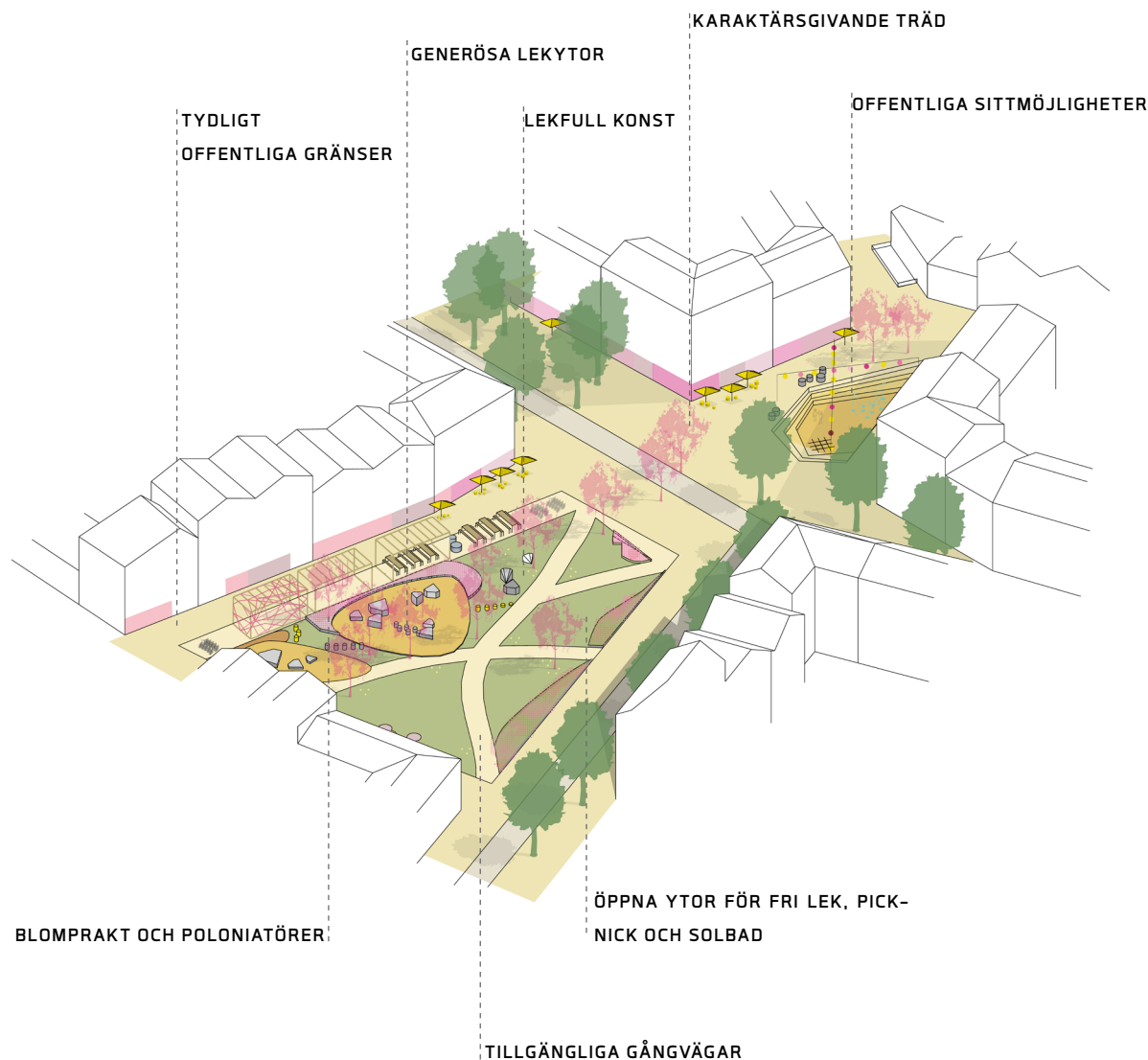
2.2.1 PARKER OCH PLATSER

Parkerna och torgen i Övre Bryggårdsgärdet är gröna, offentliga rum och bidrar till möten, aktivitet, lek och inspiration men utgör också en möjlighet till paus och rekreation.

Alla parker liksom torget är placerade längs med stråk där många människor rör sig, vilket bidrar till att göra dem synliga och närvarande i människors vardag.

Platsernas gestaltning och innehåll inspireras av sitt läge i stadsdelen. Områdets historia, naturens landskap eller befintlig vegetation får bidra till att sätta sin unika prägel på de olika platserna. Platserna nås av direkt solljus och erbjuder även tillgång till skugga.

Lekfullhet, synliggörandet av årstidernas skiftningar liksom stimulans för olika sinnen präglar parkernas, torgets och platsernas karaktärer och gestaltning. En hög kvalitet på träd, planteringar och material tillsammans med konst, ibland i form av lekskulpturer, samt en välavvägd belysning skapar attraktiva och trygga mötesplatser för alla åldrar liksom för både boende och besökare.



DIAMANTPARKEN

Centralt i Övre Bryggårdsgärdet ligger Diamantparken, en stadsdelspark med tillgänglighetsanpassade lekytor och öppna gräsytor för lek, picknick och solbad.

Diamantparkens utformning, innehåll och karaktär präglas av en Norrtäljekänsla, dess läge i Övre Bryggårdsgärdet men också av dess namn. Parkens lekutrustning kan bli en del av den konstnärliga utsmyckningen och tillsammans med parkens lummiga träd och färgsprakande planteringar skapas en unik park med spännande och stimulerande innehåll för både barn och vuxna.

En kreativ belysning som även kan utgöra del av lekutrustningen är ytterligare ett sätt att göra parken trygg, intressant och spännande även under kvällstid.

Längs gårdsgatan i parkens norra del finns caféer och matställen med utserveringar i soligt söderläge. I denna del av parken ligger en aktivitets- och vistelsezon med sittplatser i kombination med grillmöjligheter, samt cykelparkering. Här finns också plats för en mer mobil verksamhet i form av till exempel en kiosk eller en foodtruck.



IDÉSKISS DIAMANTPARKEN

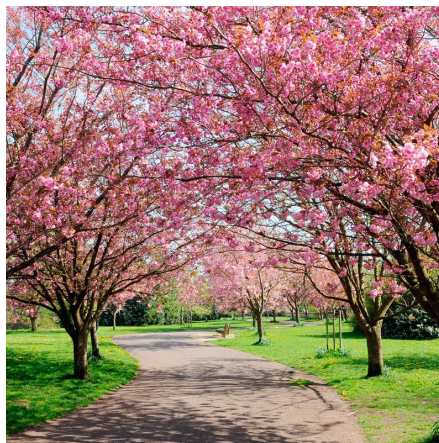
DIAMANTPARKEN - MATERIAL OCH VEGETATION

Diamantparken är en lekfull park som stimulerar sinnen. Materialen i parken ska vara påkostade och robusta. Det ska finnas en Norrtäljekänsla.

Träden i parken utmärker sig i sin karaktär och skapar ett varierat uttryck över olika årstider. Frukträd är föränderliga över tid och stimulerar sinnen med sina skiftande färger, blommor, dofter och under hösten, möjlighet att plocka frukt.

Parken har större perennplanteringar i varierande färger och former, som lockar till sig pollinatörer och som varierar över årstiderna. Planteringarna längs med parkens omgivande gator ramas in med låga, sittbara murar i granit.

Sittmöbler i trä ger en varm och inbjudande känsla. Både sittplatser och lekytorna ges skugga av väl placerade träd.



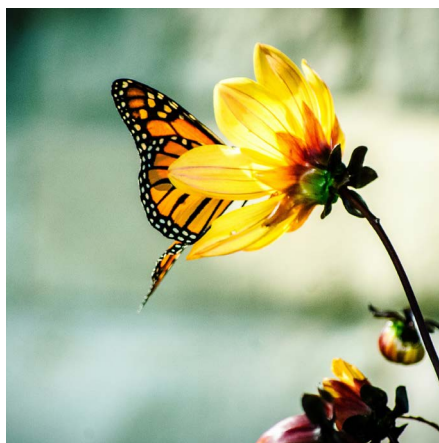
FRUKTRÄD



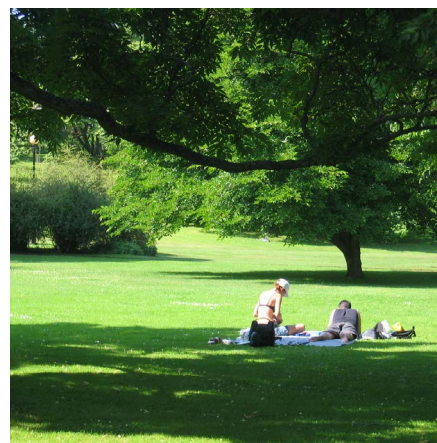
KLÄTTRINGSBERG/LEKBAR KONST



PERENNER



POLINERANDE VÄXTER



GRÄSYTOR FÖR PICKNICK OCH SOLA



DIAMANTPARKEN – EN SINNLIG PARK DÄR SPÄNNANDE
LEKSKULPTURER MÖTER FÄRGSPRAKANDE FRUKTRÄD

DIAMANTTORGET

Diamanttorget är en liten urban mötesplats för både ung som äldre och ligger i direkt anslutning till Baldersgatan, mitt emot Diamantparken. Här finns fontäner för prydnad och lek, schackspel, sköna sittmöjligheter och blomprakt.

Den nedsänkta delen av torgytan är tänkt att fördröja regnvatten men utgör även en flexibel aktivitets- och vistelseplats som kan användas för lek, att sitta på, skate, spontandans mm.

Diamanttorget omgärdas av fasader med små butiker, caféer och restauranger som med sina uteserveringar blir en del av torgets aktivitet. Vid torget är det förberett med el mm som gör det lätt att ordna tillfälliga evenemang som att spela musik, uppträda eller hålla tal på torget. På torget finns även plats för tillfälliga mobila, pop-up verksamheter där till exempel konst kan visas.

Fruktträden i Diamantparken återfinns även på torget. Diamantparken och Diamanttorgets samband med varandra och naturlig rörelse mellan platserna bör stödjas av den detaljerade utformningen av Baldersgatan i denna sträckning.

I direkt anslutning till Diamanttorget och parken ligger en av Övre Bryggårdsgårdets busshållplatser.



IDÉSKISS DIAMANTTORGET

DIAMANTTORGET - MATERIAL OCH VEGETATION

Diamanttorget är ett lekfullt torg där vacker markbeläggning möter vattenfontäner och färgsprakande blomprakt och träd. Materialen på torget ska vara påkostade och robusta. Det ska finnas en Norrtäljekänsla.

Ett par träd pryder torget och ger lokalt lite skugga. Träden är av samma sort som i Diamantparken och är ett element som binder samman de båda platserna. Träden utmärker sig i sin karaktär och skapar ett varierat uttryck över olika årstider.

Sittmöbler i trä ger en varm och inbjudande känsla. I anslutning till sittmöblerna finns små perennplanteringar, i varierande färger och former, som lockar till sig pollinatörer och som varierar över årstiderna.

Den nedsänkta facettformade delen av torgytan tar vid behov, hand om extrema flöden regnvatten men fungerar till vardags som en flexibel lek, dans och vistelseyta. Här finns fontäner som lockar till lek, ett schackspel och möjligheter till skate. Elstolpar på torget med högtalare möjliggör för musik och tal vid olika typer av evenemang.



SCHACKSPEL



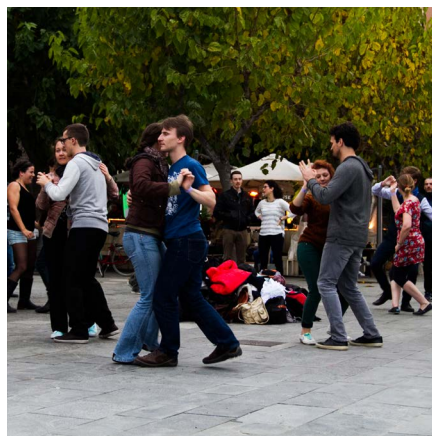
VATTENLEK



SPONTANA SITTPLATSER



FRUKTTRÄD



DANS

RODENPARKEN

Rodenparken mellan Övre Bryggårdsgärdet och Rodengymnasiet är idag en naturpark som inbjuder till lekfull kreativitet och äventyr men också lugn, avskildhet och kontemplation. Parkens utformning och karaktär bör i samband med utbyggnaden av Övre Bryggårdsgärdet lyftas. Platsens befintliga vegetation och landskap bör tas tillvara, men parken bör också öppnas upp och kompletteras med nya, trygga, upplysta gångvägar och trivsamma gläntor och gräsytor. Parkens entréer ser över för att få en tilltalande gestaltning som lockar till passage och vistelse i parken.

Parken är lättillgänglig genom angränsande gång och cykelvägar vilka tillsammans med de stigar som löper genom skogsdungarna bildar en slinga som kan utnyttjas för rörelse i kombination med träningsredskapen som finns i parken.



IDÉSKISS RODENPARKEN

RODENPARKEN - MATERIAL OCH VEGETATION

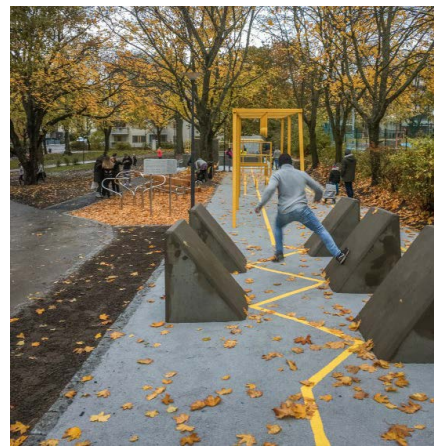
Parken ska innehålla aktiviteter som lockar parkbesökare av olika åldrar, här finns utmaningar och trevliga vistelsestorer för stadens invånare och gymnasieskolans elever.

Aktivitet och lekredskap så som parkour och klätternät placeras centralt i Rodenparken längs det stråk som tidigare utnyttjats som en löparbana. Stråket blir en aktiv del av parken som kontrasterar till lugnet och avskildheten som återfinns i de bearbetade skogspartier som omgärdar aktivitetsstråket. Sittplatser och arrangerade grillplatser bjuder in till samvaro och möten.

Möbler, lekelement och installationer ska vara av robusta material som tål slitage.



KLÄTTRING



SPÄNGER



TRÄNINGSRÉDSKAP (FOTO FRÅN NOLA)



SMÅBARNLEK



ROBUSTA MÖBLER (FOTO FRÅN NOLA)

RUBINPARKEN

Rubinparken blir en liten grön oas för lek och rekreation i områdets västra del. Materialen i parken ska, liksom i övriga parker i stadsdelen, vara vackra och robusta. Det ska finnas en Norrtäljekänsla.

Fickparken består av en grönyta med en lekskulptur och här finns sittmöjligheter i form av bänkar i trä. Vegetationen består av ett eller ett par väl placerade karaktersträd, vilka ger varierade uttryck över de olika årstiderna liksom grupperingar av färgsprakande perenner.

Parken har en belysning som samspelar väl med konst/lekskulpturen, skapar tydlig rumslighet och skänker trygghet under kvällstid.



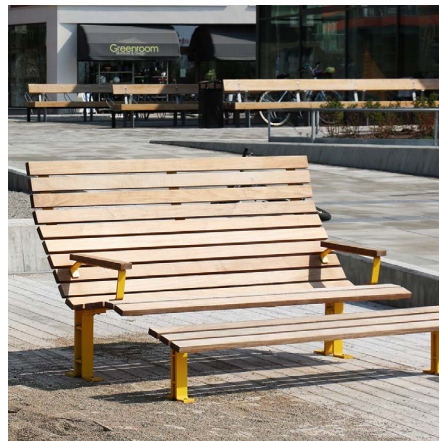
KARAKTÄRSTRÄD



KLÄTTERSPIRAL/ LEKBAR KONST



VÅRBLOMMOR



SITTMÖBEL I TRÄ

KVARTERSPLATSER

I vissa korsningar öppnar gårdsgatorna upp sig något och skapar mindre platser. Små, gröna vistelse- och mötesplatser med unika och egna karaktärer och utformningar.

Materialen på kvartersplatserna ska vara påkostade och robusta och det ska finnas en Norrtäljekänsla.

Här kan placeras ett enstaka mindre karaktärsträd, en sittmöbel med integrerade perennplanteringar, regnträdgårdar eller lekfull konst.

Möbleringarna och planteringarna vid "entréerna" till gårdsgatorna skapar identitet och påminner och uppmanar också om att detta är ett stadsrum prioriterat för vistelse för barn och vuxna.

Belysningen av kvartersplatserna är effektiv och rumsskapande med skänker också trygghet under kvällstid.



KARAKTÄRSTRÄD HÖSTFÄRG



LEKSKULPTUR



SITTMÖBEL



LYSANDE LEKSKULPTUR



SITTMÖBEL

2.2.2 GATOR

Övre Bryggårdsgärdet består av en variation av olika typer gator och stadsrum. Grönskan är en viktig del av gatumiljöerna där träd, regnträdgårdar, planteringar och trädgårdsvåningar bidrar till att skapa Övre Bryggårdsgärdets lummiga och gröna karaktär.

Stadsdelens gatustruktur består av tre olika typer av gator.

- Stadsgatorna, är en sorts huvudgator som knyter ihop hela tätorten. De är bredare för att rymma alla trafikslag och de har en tydligt offentlig karaktär.
- Lokalgatorna kopplar ihop de närmaste grannskapen och har en något mer lokal roll och karaktär.
- Gårdsgatorna utgör bostadsnära gator utformade så att motorfordon måste färdas med låg hastighet, inom grannskapet och är prioriterade för vistelse för barn och vuxna.



BALDERSGATAN 22,7M (DEL A)

Baldersgatan är en central stadsgata i Övre Bryggårdsgården, som leder in till Norrtäljes stadskärna. Gatan utgör ett av stadsdelens prioriterade cykelstråk. Stadsgatans gestaltning tar hänsyn till barnens perspektiv och skapar en trygg stadsmiljö med separerad gång- cykel- och motorfordonstrafik. Norra delen av Baldersgatan (A) utformas med generösa gångbanor, cykelbanor och med en dubbelsidig trädallé.



BALDERSGATAN 24,6M (DEL B)

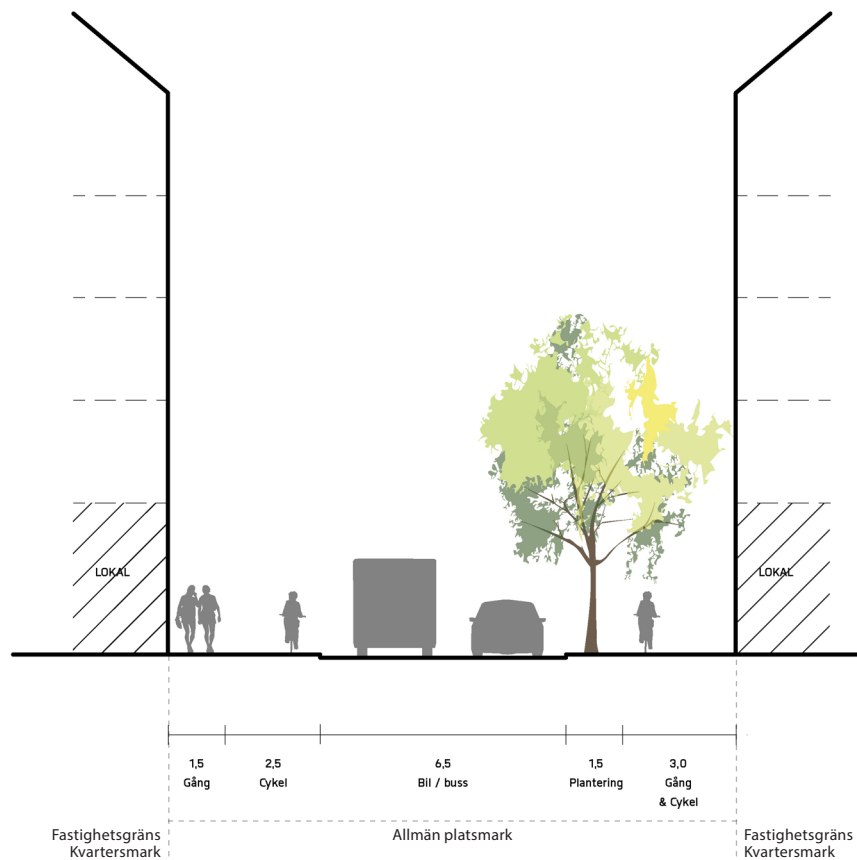
I den centrala delen av Övre Bryggårdsgärdet där Diamanttorget och Diamantparken finns, breddar sig Baldersgatans gaturum (B) och utformas med generöst med grönska i form av två trädrader samt regnträdgårdar, vilka tar hand om och renar dagvattnet.

Längs Baldersgatan centrala delar finns flera av stadsdelens butiks- och verksamhetslokaler. Här är gångbanorna bredare och mellan och över (i form av bryggor) regnträdgårdarna finns det plats för mer vistelse liksom små uteserveringar.



BALDERSGATAN 15M (DEL C)

I södra delen av Baldersgatan (C) är utrymmet, på grund av bland annat befintliga fastigheter, något mer begränsat. Här får gatan något smalare gångbanor, cykelbanor på båda sidorna av gatan samt en enkelsidig trädrad.



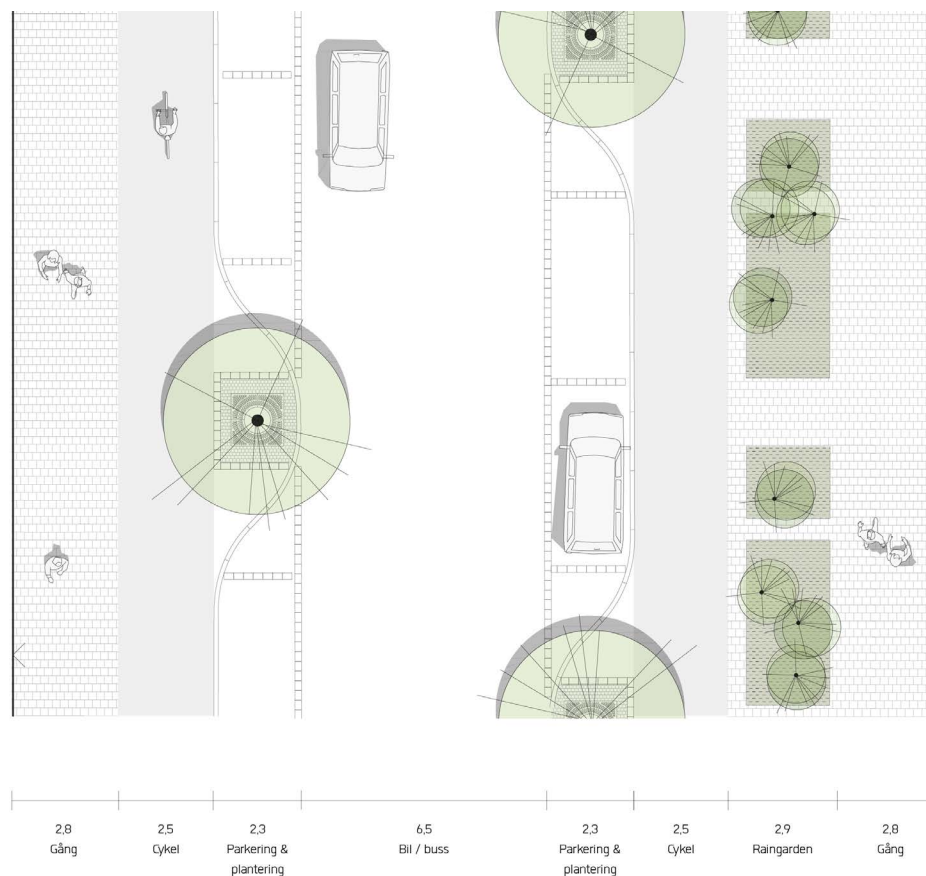
BALDERSGATAN

MARKBELÄGGNING

Alla kantstenar utom vid busshållplatser är utförda i råhuggen svensk granit. Standard är RV2 med visning 12 centimeter. Vid busshållplatser ska hållplatskantstöd (visning 17 centimeter) i granit användas. Beläggning på körbanor och cykelbanor är asfalt. Det prioriterade cykelstråket längs Baldersgatan får en asfaltsbeläggning i avvikande färg. Gångbanor har betongmarksten som ytskikt, vilket ger ett stadsmässigt intryck samtidigt som det på ett tydligt sätt markerar vilka ytor som man inte får cykla på. Markgaller vid träd samt trädstöd runt träden. Ytorna runt markgallret ska vara i smågatsten.

TRAFIK OCH PARKERING

Stadsgatorna tillåter dubbelriktad bil- och busstrafik samt längsgående kantparkering mellan gatuträd. Generösa cykelbanor finns på båda sidor, och korsningar mellan cykelbanor/gångbanor och körbanor utformas så att cyklister och fotgängare ges prioritet. Siktkraven i korsningarna ska uppfylla mins 10 meters sikt.



BALDERSGATAN

VEGETATION OCH DAGVATTEN

Baldersgatan får generöst med gatuträd vilket bidrar till den gröna gatubilden, ger karaktär och skapar bättre lokalklimat.

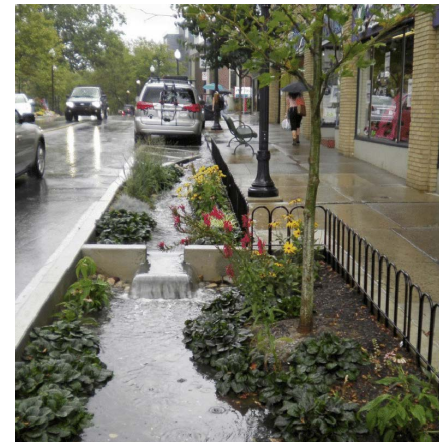
Längs Baldersgatan finns också regnträdgårdar, raingardens, som bidrar till grönskan och lekfullheten. Dagvatten från gångbanorna leds till trädens skellettjor och även till regnträdgårdarna. Regnträdgårdarna utformas på ett lekfullt och inspirerande sätt med informationsskyltar och berättelser kring växterna, hoppstenar, färgsprakande planteringar, spännande vattenrörelser och här och var svalkande skugga. Planteringarna stimulerar sinnen med färger, former, dofter, porlande ljud och här och var en möjlighet till sittplats i skugga.



GATUTRÄD KÄRREK



GATUTRÄD KÖRSBÄR



REFERENS REGNTRÄDGÅRD



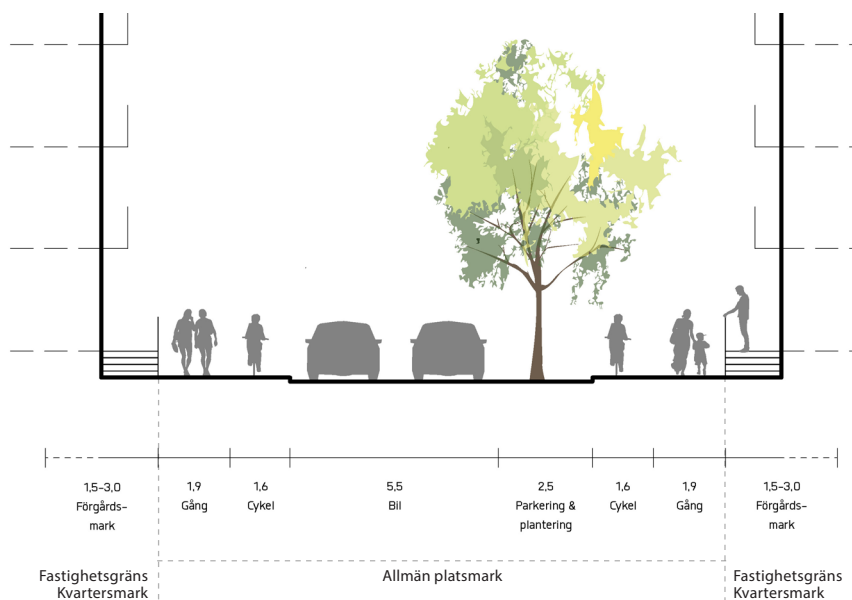
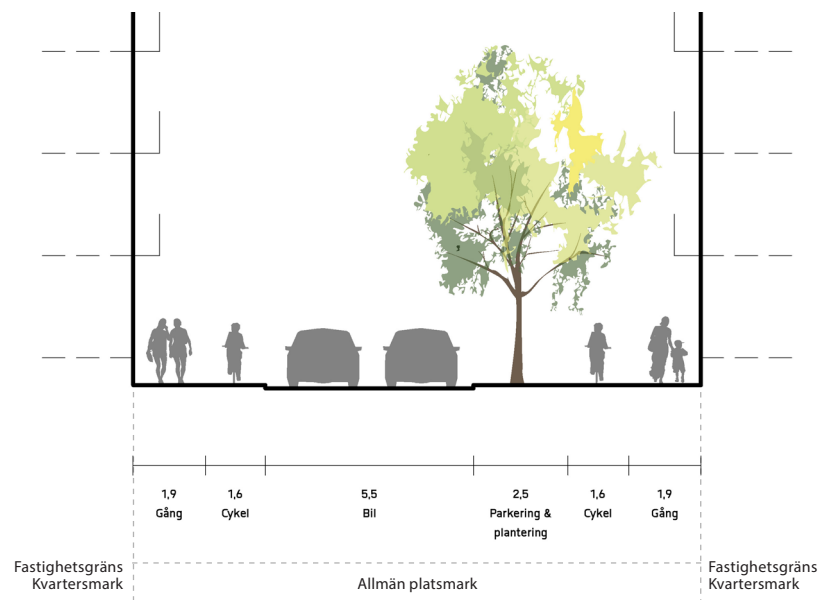
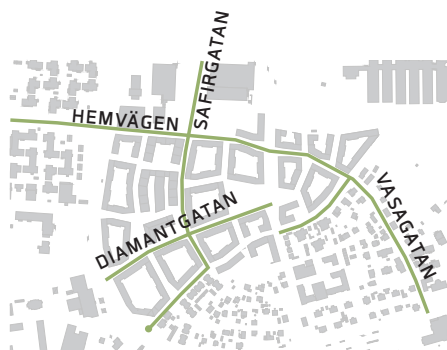
SITTBÄNKAR

LOKALGATOR 15M

Lokalgatorna i Övre Bryggårdsgärdet utgör viktiga kopplingar både internt inom stadsdelen och till omgivande delar av staden. Gatorna har enkelsidiga trädalléer. Utformningen utgår ifrån barnens perspektiv där motorfordonstrafik separeras från gång- och cykelbanor. Mellan trädplanteringarna finns kantstensparkeringar.

LOKALGATOR 15M + FÖRTRÄDGÅRD

Längs med Tibeliusgatan, vilken delvis utgörs av gårdsgata, finns även förträdgårdar. Lokalgatans funktion, utformning och kapacitet är dock densamma.



LOKALGATOR

MARKBELÄGGNING

Alla kantstenar är utförda i råhuggen svensk granit. Standard är RV2 med visning 12 centimeter. Beläggning på körbanor och gång- och cykelbanor är asfalt. Cykelstråket skiljs av från gångbanan med betongmarksten. Markgaller ska finnas vid träd (JOM) och ytorna runt markgaller ska vara i smågatsten. Trädstöd kring träden föreslås vara (Malus).

TRAFIK OCH PARKERING

Lokalgatorna har dubbelriktad trafik och långsgående kantparkering mellan träd. Cykelbanor finns på båda sidor av gatan och markeras med en målad linje på gångbanan. Korsningarna mellan gång/cykelbanor och körbanor utformas så att cyklister ges prioritet. Siktkraven i korsningarna ska uppfylla minst 10 meters sikt. Utfarter från garage förläggs till Lokalgatan. Varje fastighet tillåts att ha max en utfart. Utfarterna ska utformas omsorgsfullt och där de korsar gångbana, och cykelbana ska det finnas minst 2,5 meter fri sikt i båda riktningarna. Utfarterna ska förses med röd blinkande lampa, som blinkar när porten öppnas och är öppen.

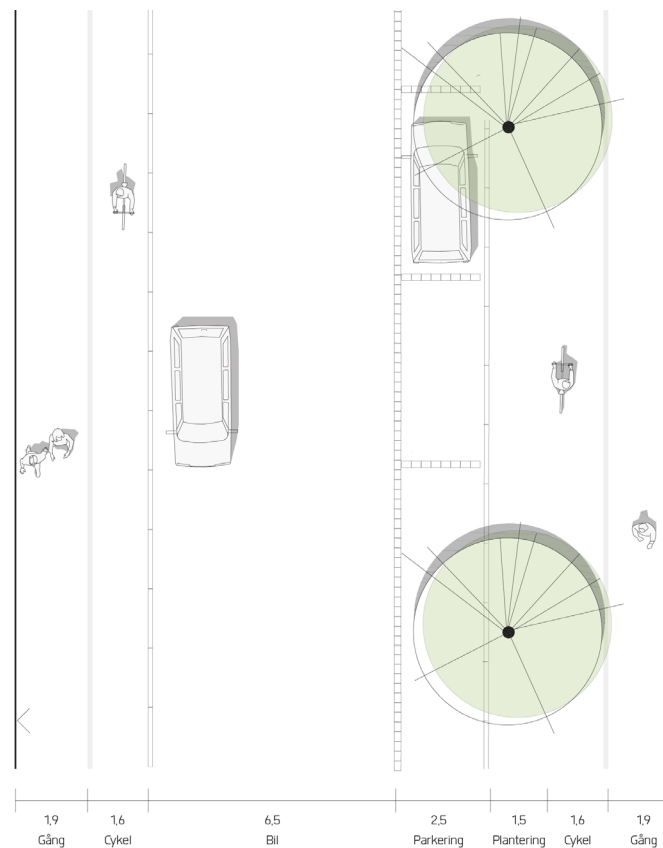
VEGETATION OCH DAGVATTEN

Lokalgatorna kantas av en enkelsidig trädplantering vilket bidrar till att gatorna en grön karaktär liksom ett bättre lokalklimat.

Dagvattnet leds utöver det traditionella dagvattensystemet med rännstensbrunnar även till stadsträden via skeltjorlar.



LOKALGATA I NORRTÄLJE STADSKÄRNA

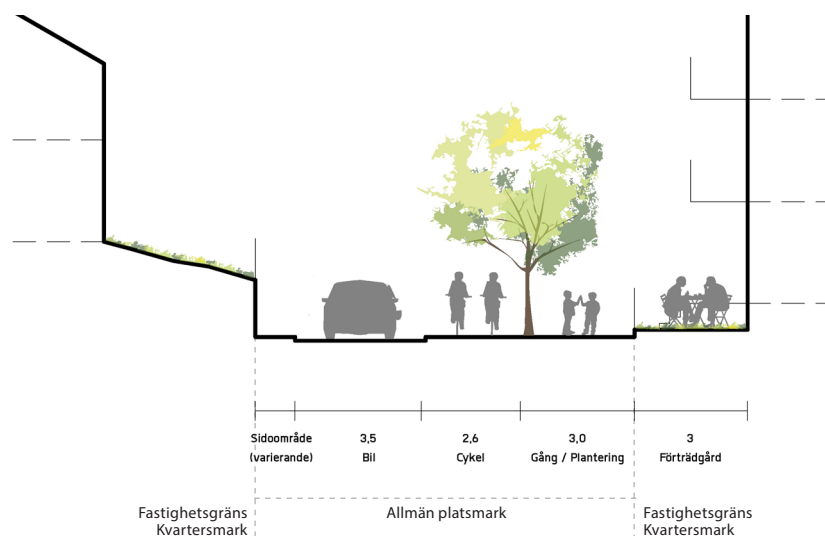
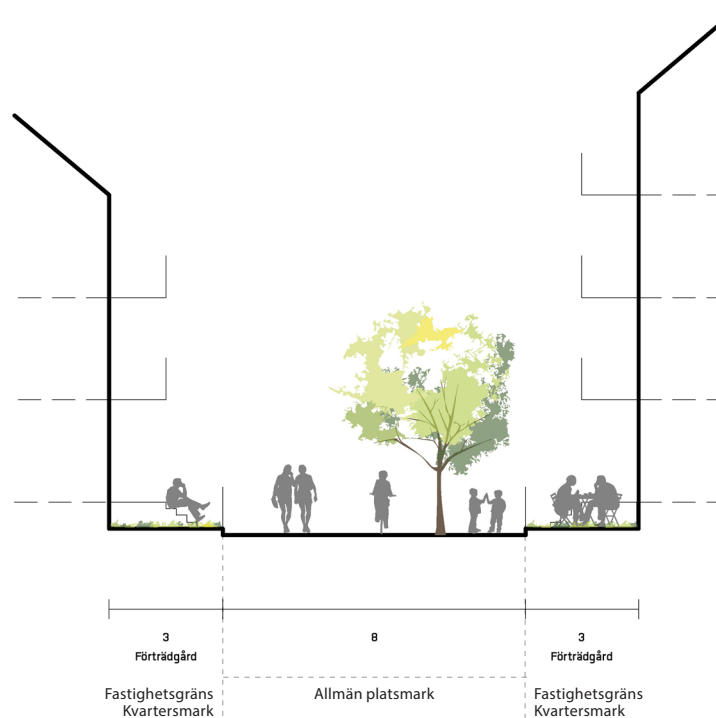
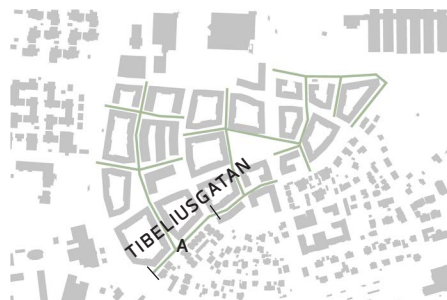


GÅRDSGATOR

Gårdsgatorna är en grön och lekfull miljö för vistelse för både barn och vuxna. Gårdsgatornas är nästan fria från bilar och dess utformning bidrar till att skapa mycket låga körhastigheter. Gatuummet bryts av med planteringsytor och trädöar som omväxlande byter sida så att siktlinjer ur ett motorfordons perspektiv, bryts. Gårdsgatorna ramas in av privata, gröna trädgårdsvåningar, kopplade till bostäderna på markplan. Trädgårdsvåningarna ger ett lummigt, lekfullt och varierat stadsrum, där bostäderna och dess entréer även bidrar till att skapa närvaro och trygghet.

TIBELIUSGATAN 10+3M (A)

Tibeliusgata utgör en viktig länk i cykelnätet och förväntas därför ha ett större flöde av cykeltrafik än övriga gårdsgator. Gatan kantas delvis av befintlig bebyggelse med bilutfarter och kräver därför i vissa avsnitt en något bredare gatusektion med körfält separerat från gång- och cykelfält.



GÅRDSGATOR

MARKBELÄGGNING

Gårdsgatans markbeläggning ligger i ett plan och utgörs av betongmarksten. Markstenen läggs i oregelbundna och lekfulla mönster, vilket ger karaktär och identitet till gatan, dämpar hastigheter samt ger en uppfattning om att gaturummet är ett prioriterat rum för vistelse för både barn och vuxna. Varje gårdsgata får sitt specifika uttryck och markbeläggningsmönster vilket skapar lokal identitet och bidrar till orienterbarheten i området. Potential finns också för att använda markbeläggningsen för konstverk.

TRAFIK OCH PARKERING

Bil-, cykel och gångtrafik sker på samma yta, vilket bidrar till att samtliga trafikanter måste värna varandra. Biltrafiken på gårdsgatorna är mycket begränsad och bilisterna ska köra helt på de gåendes villkor. Planteringsöar som omväxlande byter sida, så att siktlinjer ur ett motorfordons perspektiv bryts, entréer från bebyggelsen, entrégrindar från trädgårdsvåningarna samt det varieraden och lekfulla mönstret på

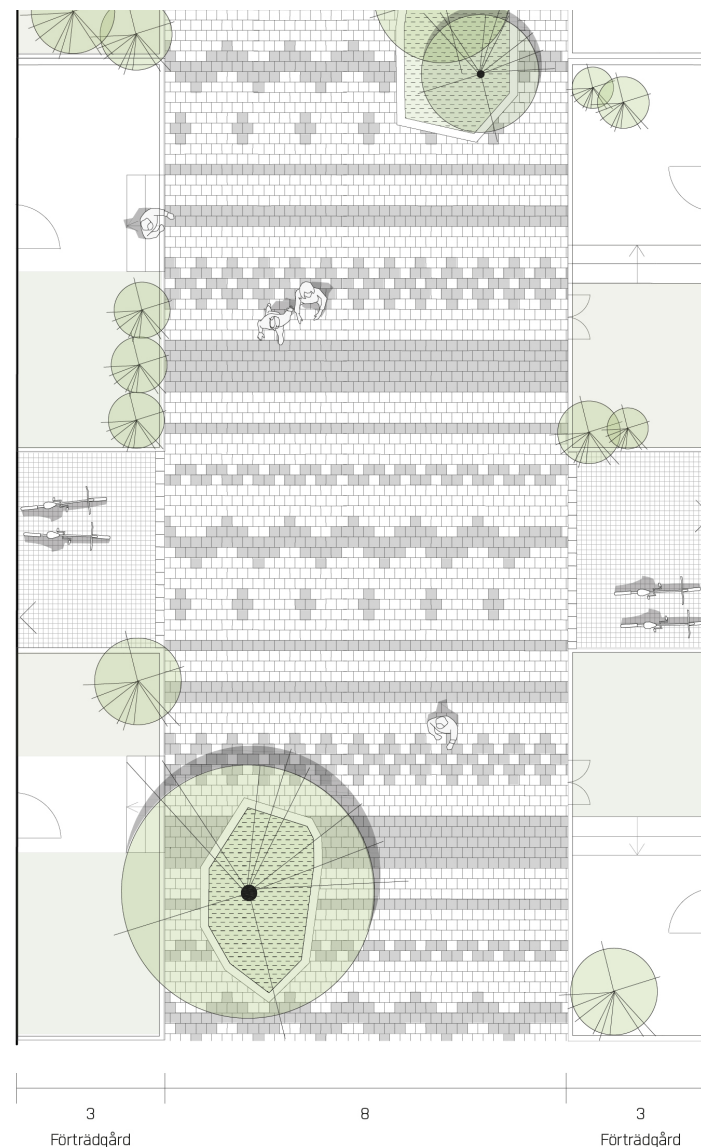
VEGETATION OCH DAGVATTEN

Vegetationen längs gårdsgatorna utgörs av varierade planteringsöar - identitetsskapande växtkompositioner med lekfullheten som utgångspunkt. Tillsammans med trädgårdsvåningarna skapas ett grönt och lummigt stadsrum.

Dagvattnet leds utöver det traditionella dagvattensystemet med rännstensbrunnar även till planteringsöarna.



MÖNSTERLAGD GATA I VALLASTADEN, LINKÖPING



ÖVRE BRYGGÅRDSGÅRDETS GÅRDSGATOR ÄR PLATSER FÖR
LEKFULL AKTIVITET OCH BLOMSTRANDE KREATIVITET



2.2.3 DAGVATTEN OCH SKYFALLSHANTERING

Dagvattenanläggningar har ofta ett mångfunktionellt syfte. Beroende på utformning kan de fungera som en fördröjande, renande, utjämnande och avvattande funktion. Samtidigt har de även potentialen att tillföra ett estetiskt och pedagogiskt mervärde i den yttre miljön. I Övre Bryggårdsgärdet ska dagvattenanläggningarna vara en kombination av rekreation och funktion. Dagvattenhantering och dagvattenanläggningar, inom både kvarter och allmän plats i Övre Bryggårdsgärdet, ska planeras så att de sammantaget bidrar till att uppnå åtgärdsbehov avseende utsläpp av näringsämnen och föroreningar till recipient.

Exempel på pedagogiska inslag är:

-informationsskyltar där syftet med anläggningen tydliggörs

-Spänger och trappor gör att man kan komma nära och titta på anläggningens vatten och vegetation vilket gynnar den pedagogiska potentialen i området

-Öppna dagvattenanläggningar som är synliga i gaturummet bidrar till ett ökat estetiskt värde och hyser samtidigt en god artvariation. Visar också upp anläggningen och därmed behovet av den.

-Växter kan exempelvis väljas ut efter fuktgradient och därmed visa på hur

läget i stadsmiljön har betydelse. Dagvattenanläggningen placeras gärna väl synligt i stadsrummet för att bidra till estetiska värden liksom väcka nyfikenhet och bidra till pedagogik.

-Det är av stor vikt att använda klimatanpassade växter som trivs i vårt klimat Huvudfokus bör vara inhemska växter, helst sådana som är naturligt förekommande i regionen

Dagvatten ska användas eller avledas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt (investering, drift och underhåll) så att invånarnas säkerhet, hälsa och ekonomiska intressen inte hotas. Dagvattenanläggningen måste ha en god åtkomst för att säkerställa drift och underhåll. Dagvatten, och även snö, innehåller olika typer av föroreningar som man önskar rena vattnet ifrån. Dag- och smältvattnet ska i första hand tas om hand och renas där det uppstår. Det finns flera olika metoder för att fördröja och/eller rena dagvattnet som inte innebär att källan direkt åtgärdas eller att dagvattnet leds till en dagvattenanläggning. Dessa innefattar bland annat. Öppna dagvattendammar, våtmarker, torrdammar, biofilter, växtbäddar, raingardens, svackdiken, gröna tak och infiltrationsanläggningar.

Några av metoderna ovan används framförallt för rening av dagvatten medan andra är bäst tillämpade för fördröjning. Alla metoderna medför dock ett visst mått av rening. Dagvatten kan fördröjas samt utnyttjas som en resurs på kvartersgårdar och i stadens parker och planteringar där dammar och gröntor blir en del av utformningen.

Utöver det traditionella dagvattensystemet på allmän plats, med rännstensbrunnar och ledningar, kommer dagvatten att ledas till stadsträden via skelettjordar, samt på del av Baldersgatan i raingardenytor, som både fungerar som ett trevligt parkinslag i gatumiljön och har en viktig funktion som fördröjning och rening av dagvatten. Området ska höjdsättas så att gator och torg kan fungera som katastrofbreddning, exempelvis vid skyfall. Detta innebär att kvartermarksgårdar i första hand ska omhänderta sitt eget dagvatten, men vid extremväder ska bräddningsmöjlighet ut mot gatorna finnas, exempelvis genom portiker. Vidare ska infarter till parkeringsgarage utformas och höjdsättas så att gatuvattnet stannar på gatan, även om gatumarken till viss del översvämmas. Där trädgårdsvåningar finns ska gatuvatten inte ledas in på trädgårdsvåningar, även om gatan översvämmas.

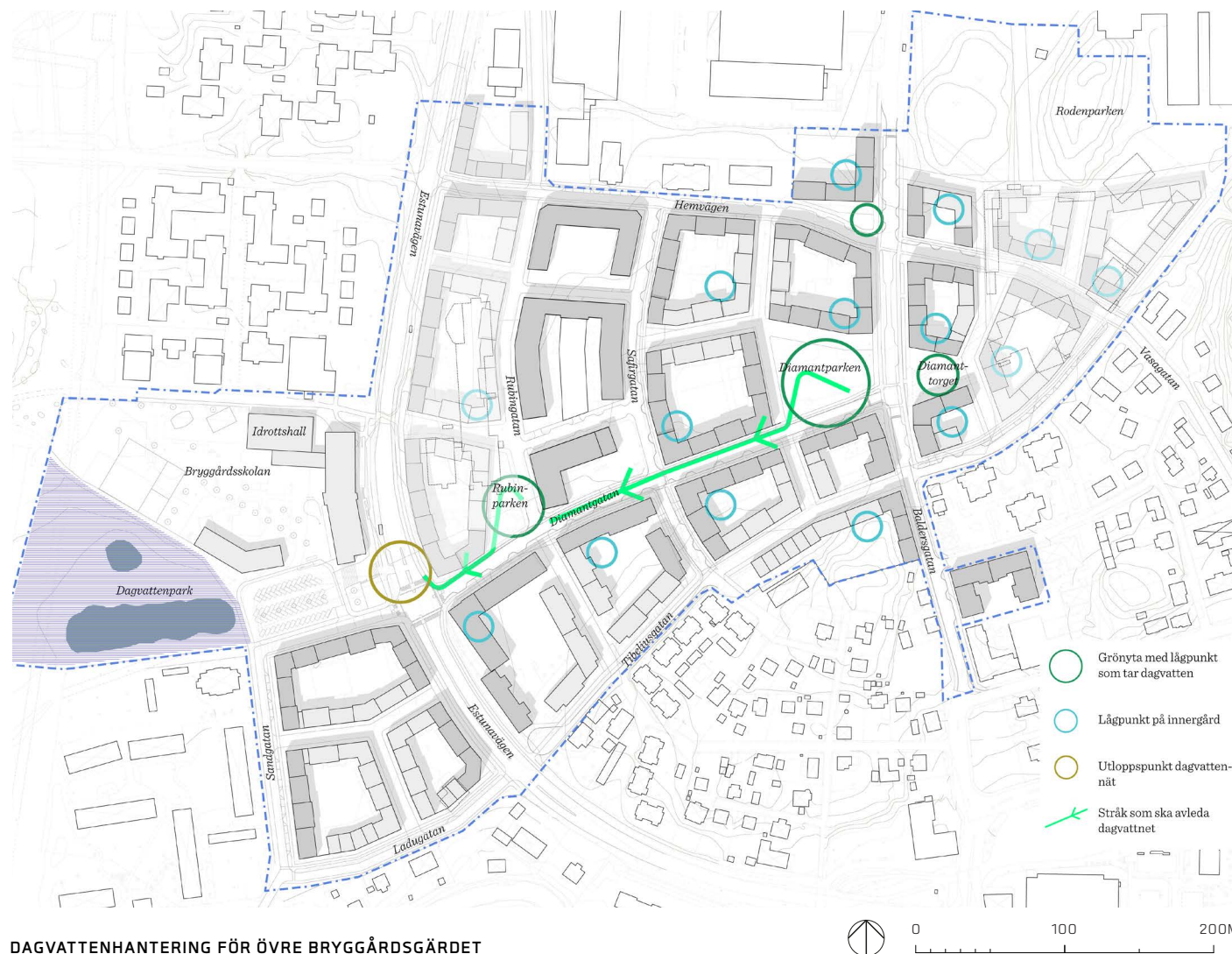


EXEMPEL PÅ REGNTRÄDGÅRDAR SOM UTGÖR EN TYDLIG DEL AV STADSNUMMETS GESTALTNING

När det gäller allmänna gator ska dagvattnet i största möjligaste mån avvattnas mot specialanpassade växtbäddar med träd för fördröjning och rening innan utlopp mot huvudledningar. Genom att fördröja vatten innan det når ledningar uppnås även en viss nivå av rening då partikelbundna föroreningar kan, vid rätt utformade fördröjningssystem, fångas upp redan nära källan. Avledning via bland annat trädgropar gynnar även uppfångande av föroreningar i löst form.

På parkmark skall dagvattnet i största möjligaste mån avvattnas mot specialanpassade växtbäddar med träd för fördröjning och rening innan utlopp mot huvudledningar. I parker med större öppna ytor ska det också, vid behov, finnas möjlighet för större regn att översvämma dessa ytor utan att skada sker på konstruktioner, byggnader eller människor. Således är höjdsättningen av parker och torg av stor vikt.

Kvartersmark krävs att omhändertar 50% av ett 10 minuters 20-årsregn inklusive klimatfaktor (1,25) inom fastigheten. I parkeringshus under tak ska golv sopas och inte spolras av. Eventuella golvbrunnar kan efter oljeavskiljning avledas till spillvattennätet. Eventuella tvättplatser ska anordnas separat och tvättvatten kan efter oljeavskiljning avledas till dagvattennätet.



DAGVATTENHANTERING FÖR ÖVRE BRYGGÅRDSGÅRDET

2.2.4 BELYSNING

Välkomnande, ljust och tryggt är ledord för Norra Bryggårdsgårdets atmosfär kvälls- och nattid. Med god belysning skapas en attraktiv boendemiljö, möjlighet till utevistelse och möten mellan människor kvällstid och en trygg miljö att komma hem till efter sena arbetspass. Ljuset ska lyfta fram omgivningens karaktär, vara av god kvalitet och finnas där människor vistas.

SKAPA EN GOD LJUSMILJÖ

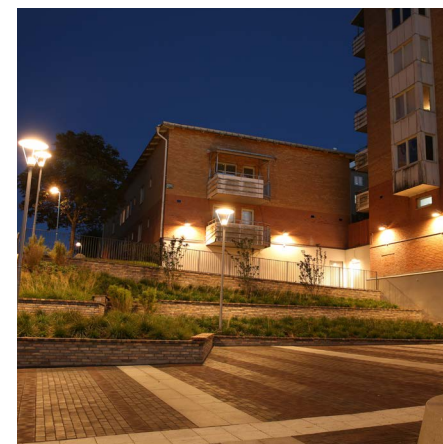
Det är viktigt att ljussättningen underlättar för orienteringen i området. Ljuset ska leda invånarna till viktiga platser och göra området lättöverskådligt och tryggt. Ljussätt GC-vägar och gator, korsningar och övergångsställen, fasader, entréer, träd, lekplatser, torg, parker och övriga platser där människor vistas. Alla "mörka vrår" längs gator och på bostadsgårdar ska belysas så platsen upplevs trygg och överblickbar. Planera med helhetssyn så att exempelvis entrébelysningar även ger ljus på gångvägar etc. All belysning ska gestaltas i samspel med omgivningen.



LJUSET VISAR VÄGEN OCH SKAPAR EN TRYGG OCH VACKER MILJÖ



LJUSSATTA FASADER OCH ENTRÉER



FASADBELYSNING GER ÖVERBLICK

LEKFULL BELYSNING

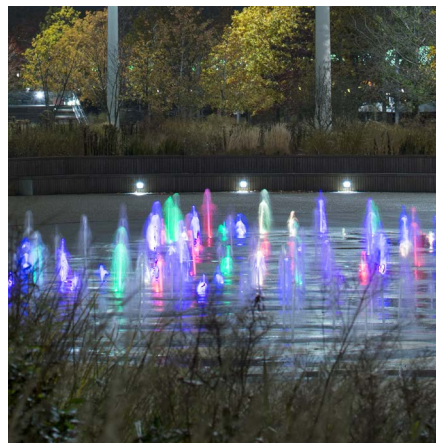
För att göra Rubinparken, Diamantparken och Rodenparken attraktiva kvällstid bör belysningen lyfta fram parkernas design och förstärka dess grönska och struktur. Trygghet skapas genom att parkerna är genomsiktliga och överblickbara. Ljussätt träd och mark med ett dynamiskt ljus och låt ljuset samspela med lekredskapens utformning på ett kreativt sätt.

Diamanttorget föreslås en lekfull belysning i linje med hela områdets koncept. Belysningen ska såväl dagtid som kvällstid integreras med övrig design. För torget och parkerna ska en ljusdesigner anlitas och arbeta i samarbete med gestaltande landskapsarkitekt så att belysningen integreras tidigt i projektet.

Planera utformning och placering av elskåp redan i projekteringsstadiet, så att detta görs på ett estetiskt och tilltalande sätt. Elskåpen kan målas på ett lekfullt sätt av en konstnär där det passar in i miljön. Annars placeras och målas så att de inte stör övrig gestaltning.



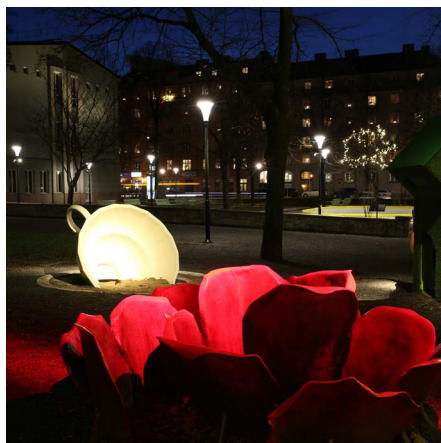
BELYSNING I SAMSPEL MED PLATSEN



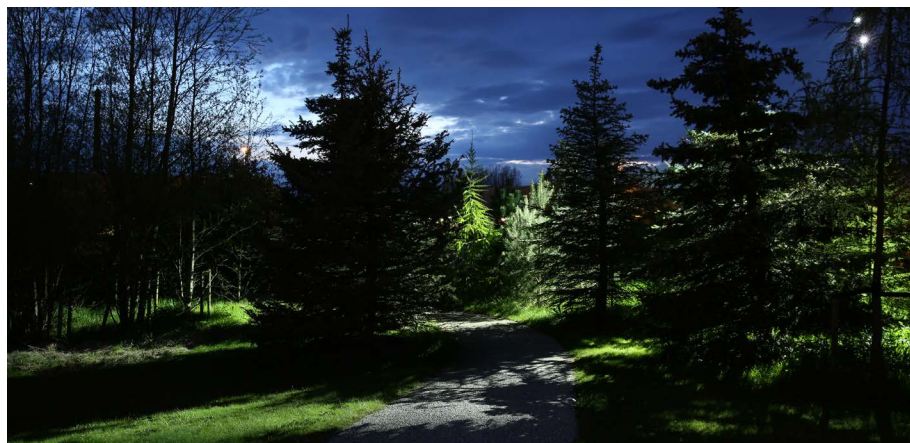
BELYST VATTENLEK



INSPIRATION FÖR ELSKÅPSMÅLNING



BELYST LEKSKULPTUR



SKAPA EN DYNAMISK LJUSSÄTTNING AV TRÄD OCH MARK

LJUSKVALITET OCH

ARMATURER

Använd ljuskällor med färgtemperaturen 3000 Kelvin över hela området. Detta ger en behaglig harmoni. Vill man frångå färgtemperaturen i specifik gestaltning på något ställe ska detta motiveras.

Använd ljuskällor med god färgåtergivning, minst Ra 80. Smarta belysnings-system och hållbara ljuskällor ger en långsiktighet med hög energieffektivitet. Ljuskivån ska vara relativt hög för att skapa trygghet.

Ingen belysning får blända. Detta handlar främst om att använda lyktor och gatuarmaturer med ett opalt glas eller avbländande prisma, där LED-dioderna inte syns för blotta ögat. Strålkastare ska riktas så att de inte bländar från något håll där människor rör sig.

Linspänd belysning ger möjlighet till en jämn ljusbild på stadens gator och torg och används generellt i hela stadsdelen. Belysningen projekteras i ett tidigt skede för att säkerställa att respektive fasad blir utformad på ett sätt som medger fästning av linor. I de fall byggnader inte finns tillgängliga för fästen används spännstolpar. Planera även in fasadarmaturer för att förstärka allmänbelysningen.



VARIANT AV LINSPÄND BELYSNING SOM BIDRAR TILL RUMSLIGHETEN PÅ ETT TORG



LEKFULL DESIGN PÅ LINHÄNGD BELYSNING



LINHÄNGD BELYSNING LÄNGS EN STADSGATA

2.2.5 KONST OCH KULTUR

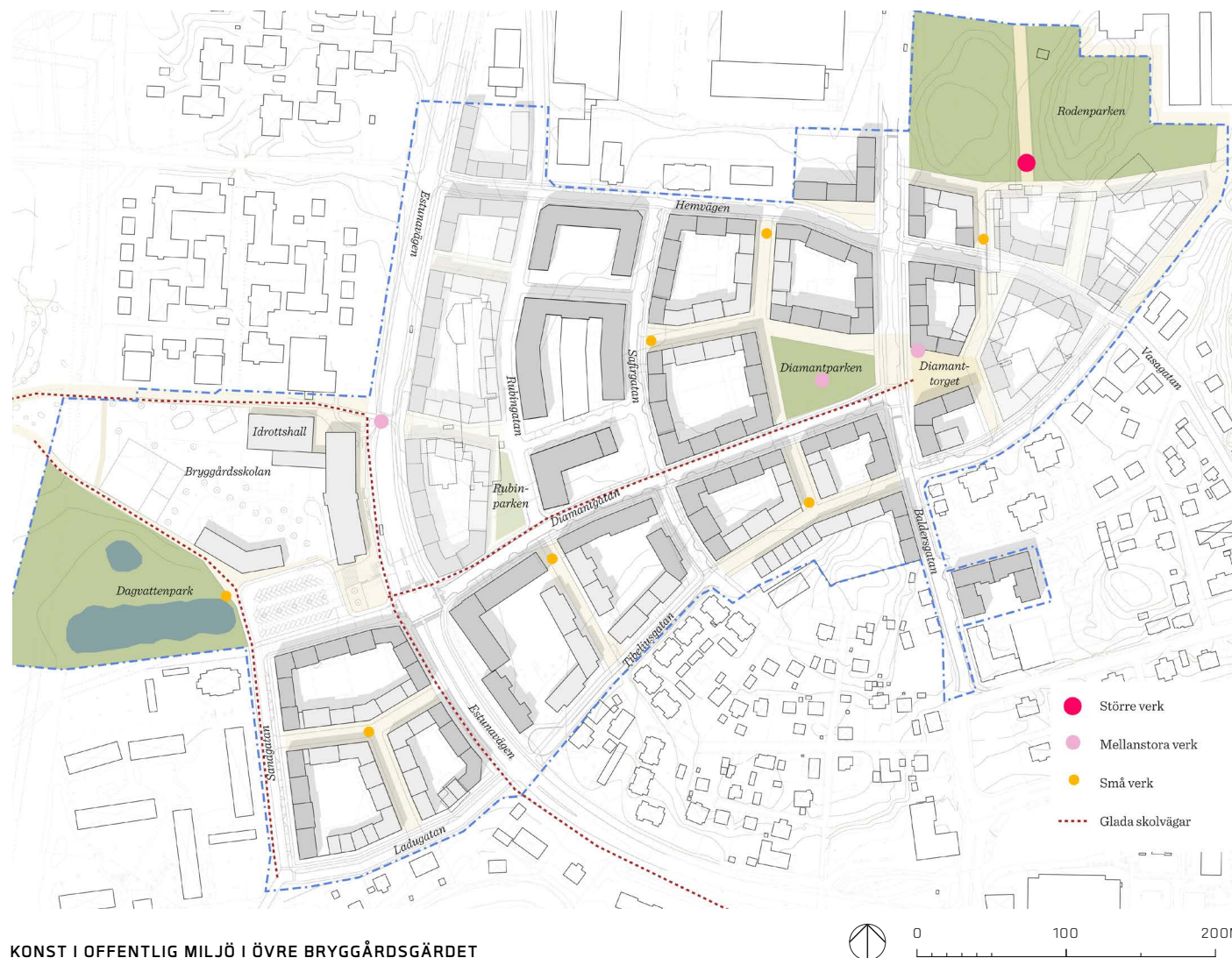
Ett rikt kulturliv bidrar till stadens attraktionskraft. Värdet av kultur kan vara svårt att se men forskning har visat att det finns tydliga kopplingar mellan kultur och ekonomi samt välbefinnande. För att kulturlivet i den nya stadsdelen ska ges bra förutsättningar är det viktigt att skapa lokaler för kultur.

När Övre Bryggårdsgärdet utvidgar den centrala staden norrut fortsätter även Norrtälje stads konstpromenad, i det offentliga rummet såväl som på områdets gårdsmiljöer. All konst i området bör på något sätt relatera till visionen och får gärna ha historisk anknytning till Roslagen, Norrtälje, staden eller området i sig.

KONSTPROMENAD

Att gå igenom Övre Bryggårdsgärdet ska vara en upplevelse. Gemensamt för alla verk är att de ska anknyta till visionen, och att såväl lokala, nationella och internationella konstnärer ska få möjlighet att visa sitt uttryck här.

En del av gestaltningarna längs gator kan innehålla kulturhistorisk anknytning. Tillsammans bildar de en berättelse kring Norrtälje eller som ett titt-hål in i den.



KONST I OFFENTLIG MILJÖ I ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDET

lokala historien, vilket stärker identiteten och skapar en nyfikenhet kring framtiden.

Viktiga platser för konst är de offentliga miljöerna vid parker och torg. Mindre gestaltningar planeras även inom gårdsgator och de små kvartersplatserna.

KONSTEN I DET OFFENTLIGA RUMMET

Offentlig konst är identitetsskapande, den gör att vi känner tillhörighet och gemenskap.

Konsten i området ska präglas av företrädesvis urban konst, ett samlingsnamn för graffiti, muralmålningar och gatukonst. Konsten kan även omfatta markbeläggningar, liksom workshops och tillfälliga konstverk där de boende är involverade i gestaltningen.



STÖRRE INSTALLATION "RUBATO"

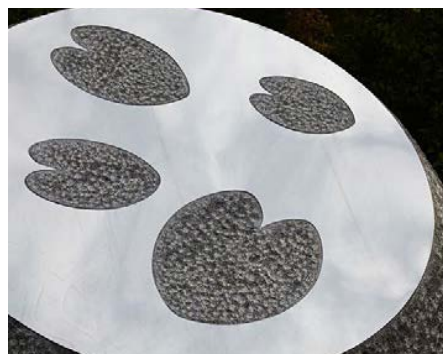
Viktiga platser för konst är de offentliga miljöerna vid parker och torg. Mindre gestaltningar planeras även inom gårdsgator och de små kvartersplatserna. Områdets gårdsgator kan utsmyckas med konst som öar i gatan och får en konstnärlig markbeläggning.

KONSTEN PÅ KVARTERSMARK

På de kvartersgemensamma gårdarna uppmuntras att uppföra konst och utsmyckningar. Den kan inbjuds vara lekfull, grön eller ha historisk koppling till Norrtälje stad eller Övre Bryggårdsgärdet. Konsten uppmuntras återges även i kvarterens fasader inklusive balkonger. Kortsidor (brandgavlar) ska utsmyckas med konst, exempelvis i form av muralmålningar eller belysningskonst.

BELYSNINGSKONST

Belysningskonst är ett önskvärt inslag



MINDRE INSTALLATION "DRÖMMARNAS SJÖ"

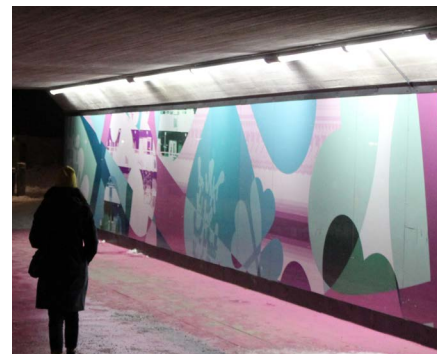
i Övre Bryggårdsgärdet både gällande små verk och större tex i områdets parker. Målet är att ge platserna en speciell och karaktäristisk prägel som bidrar till en ny upplevelse av Övre Bryggårdsgärdet under dygnets mörka timmar. Det kan innefatta projektioner av mönster, former och färger eller vara lysande element som bildar synliga landmärken i miljön.

KONSTTÄVLING OCH SAMARBETE MED KONSTNÄRER

För att säkerställa konsten i Övre Bryggårdsgärdet kommer kommunen och byggherrarna att samarbeta med konstnärer redan i ett tidigt skede.

Kommunen kommer att bjuda in konstnärer för att sätta sin prägel på den nya stadsdelen både vad gäller det offentliga rummet och kvarteren.

Området ämnar följa 1 %-regeln.k



KONST I GÅNGTUNNEL, FISKSÄTRA

KULTUR

Kultur är betydelsefullt för Övre Bryggårdsgärdet på många sätt. Den kan till exempel fungera som marknadsförare och bidra till ökad attraktivitet i området. Ett levande kulturliv ökar attraktionskraften och lockar när människor ska välja boende. Kultur kan locka ut människor i det offentliga rummet. Vidare hjälper kulturen handeln och restaurangnäringen och bidrar att befolka staden, inte minst kvällstid.

"Projekt Övre Bryggårdsgärdet kommer att under utvecklingen av stadsdelen föra dialog med Kultur- och fritidskontoret liksom byggherrar för kvarteren samt andra aktörer i syfte att om möjligt tillskapa lokaler för kulturändamål samt förutsättningar för kulturevenemang och aktiviteter av olika slag.



VÄGGMÅLNING

2.2.6 SKYLTAR

En enhetlig och tydlig skyltning ska inte bara vägleda besökaren fram till sitt mål utan också ge en positiv bild av området. Skyltningen inom Övre Bryggårdsgärdet måste vara tillförlitlig och vara placerad i lägen som är lätta att se. Många skyltar behöver automatiskt inte betyda bättre navigerbarhet, istället bör antalet skyltar begränsas och fokus istället ligga på dess utformning och placering. Att tillämpa liknande skyltar som redan finns inom centrala Norrtälje förstärker känslan av Övre Bryggårdsgärdets nära koppling till centrum. Endast kommersiella skyltar kan belysas, övriga skyltar avläses genom områdets övergripande belysning.

GATUNAMNSSKYLTAR

Gatunamnsskyltar guidar besökare och boende till rätt gata. Skyltarna ska sitta på varje gata där infart/entré sker. Gatunamnsskyltar placeras väl synligt på närmast belägna fasad. Norrtälje kommun använder sig av en gatunamnsskylt-princip bestående av blå emaljerande skyltar med vit text där gatunamnet anges i en rad följt av kvartersnamnet. Denna princip ska användas i Övre Bryggårdsgärdet.



GATUNAMNSSKYLTAR

PLATSSKYLTAR

En plats skylt kan användas för att beskriva ett torg eller en park. I Norrtälje tätort används skyltar med enkelradig text där gröna illustrerar parker samt svarta för övriga platser. Texten är vit med bård och skylten har raka hörn. I Övre Bryggårdsgärdet ska Torget, Diamantparken, Rubinparken och Rodenparken förtydligas med skyltar. Skyltarna ska placeras på redan befintliga element, exempelvis belysningsarmatur eller räcken.



SKYLTAR FÖR PARKER RESPEKTIVE BROAR

INFORMATIONSTAVLA

Inom Norrtälje tätort finns på några platser informationsskyltar, till exempel vid parker. Här har kommunen möjlighet att berätta om platsens historia, vegetation eller det lokala djurlivet. Skyltar som dessa kan placeras i text Diamantparken, där de kan bli en del av den lekfulla utformningen. Informationsskyltar i form av plaketter finns också på utvalda byggnadsfasader. Dessa beskriver historiska byggnader eller förklaringar till platsnamn, text Diamantparken och Rubinparken.



INFORMATIONSTAVLA

ANDRA SKYLTLAR

I en stadsdel är det inte bara skyltar för gatunamn och entréer som behövs. Skyltar för gästparkering, handikappsparkering, ev. färdtjänstplats kommer att behöva placeras ut inom området. Utförande på dessa är generellt sett styrt och har ett likartat utseende i hela landet. Däremot eftersträvas att skyltarna är så små som möjligt och att dubbelskytning undviks. Denna typ av skyltar sätts upp på fristående stolpe.

KOMMERSIELLA SKYLTLAR

STORLEK & PLACERING

- En skylt ska avse en verksamhet, allmän reklam ska undvikas.
- Skyltens storlek och placering beror av stadsrummets skala och karaktär
- Skyltar på byggnader ska underordna sig byggnaden och harmonisera med arkitekturen. Viktiga fasaddetaljer ska inte döljas.
- Den plats som primärt ska väljas är vid verksamhetens entré eller ovanför fönster i bottenvåningen.
- Skylten ska placeras inom fastighe-

ten i så nära anslutning till verksamheten som möjligt.

- Skyltar som visar vägen undantagsvis. Undantag kan till exempel vara allmän service som vårdcentral, bibliotek och liknande.
- Skyltar får inte störa grönområden, kulturmiljöer eller utsiktsstråk.

HARMONI MED BYGGNADENS FASAD

- Upprepning av samma budskap bör undvikas.
- Skyltar får inte hindra framkomligheten. Om utstickande skylt är nödvändigt finns krav på minimått höjd från gata. Ovanför gång eller GC-väg 3,2 m och ovanför körbana 4,6 m ovan mark.
- Skyltar ska inte placeras i komplexa trafikmiljöer eftersom de kan påverka trafiksäkerheten.
- Skyltar får inte placeras så att de hindrar snöröjning och renhållning.

UTFORMNING

- Skylten bör vara tydlig, lättläst och funktionell. Skylten bör utformas

så att den kan läsas även av dem med nedsatt syn.

- Form och färg ska vara estetiskt tilltalande. Med bra utformning kan även en mindre skylt synas på långt håll.
- Informationen på skylten bör vara begränsad till verksamhetens namn och/eller logga.
- Rörliga, blinkande och bildväxlande skyltar ska undvikas.
- Skyltars form, färg och storlek samordnas med andra skyltar i närheten.
- Skyltband längs fasad bör undvikas.
- Skyltar ska vara fackmannamässigt utförda i material och konstruktion som kan underhållas och som åldras vackert.
- Större företagskedjor kan ha egna skyltprogram. Föreskrivna skyltar från dessa program kan behöva anpassas till stadsbilden och till den enskilda byggnaden.

BELYSNING & LJUS

- Ljuskällorna i ett skyltfönster får

inte vara synliga ut mot gatan så att belysningen bländar förbipasserande.

- Belysningsnivån i skyltfönster ska balanseras med omgivningen så att de inte dominerar.
- Skyltars storlek ska vara så liten som möjligt med respekt för miljön i Övre Bryggårdsgärdet.
- Belysningen av skyltar får inte blända eller dominera omgivningen. Ljusstyrkan i lysande skyltar ska kunna justeras efter att de har installerats för att kunna säkra en god balans med omgivningen.
- Skyltar längs fasaderna kan med fördel ha integrerat ljus eller ljusbakom skylten så att den framstår i siluett.
- Armaturer på arm bör undvikas till belysning av skyltar. Ska belysningen ske med en strålkastare på arm ska strålkastarna vara små, förses med nödvändiga bländskydd och riktas så att man i största möjliga mån undviker att ljuskällan är synlig.

2.3 KVARTERSMARK

2.3.1 NORRTÄLJES BEBYGGELSEKARAKTÄR

Norrtälje stadskärna bär spår från flera tidsepoker. Här finns byggnader från alla sekler sedan 1600-talet då staden anlades. Norrtäljes stadsrum karaktäriseras av en tät fastighetsindelning vilket genererar en rik variation av arkitektoniska uttryck i form av skalor, byggnadsåldrar och fasadutformningar.

Stadskärnas byggnadsfasader består framför allt av träfasader vilka i stor utsträckning bidrar till Norrtäljes starka karaktär och är en viktig del av stadskärnans identitet.

Fasadutformningen är ofta enkel och återhållsam utan utskjutande element så som balkonger och burspråk vilket bidrar till att skapa en karaktär av tydligt offentliga gaturum.

Taklandskapet i Norrtälje stadskärna består av sadeltak i varierande vinklar och i många fall brutna sadeltak där takvåningen är inredd och har takkupor. De inredda brutna taken bidrar till att skapa en upplevelse av en lägre skala.

Färgsättningen är mycket varierad med fasader i vitt, brunt, rött, gult, grönt och blått.



BRUTET SADELTAK (HANTVERKAREGATAN)



VARIERAT TAKLANDSKAP OCH TAKKUPOR (HANTVERKAREGATAN)



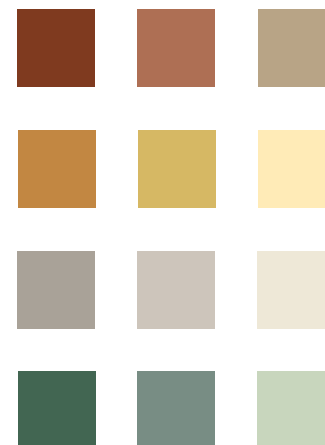
TVÄRSTÄLLDA GAVLAR (LILLA TORGET)



VARIATION I SKALOR (TULLPORTSGATAN)



MÅNGFALD AV OLIKA FASADUTTRYCK (POSTHUSGATAN)



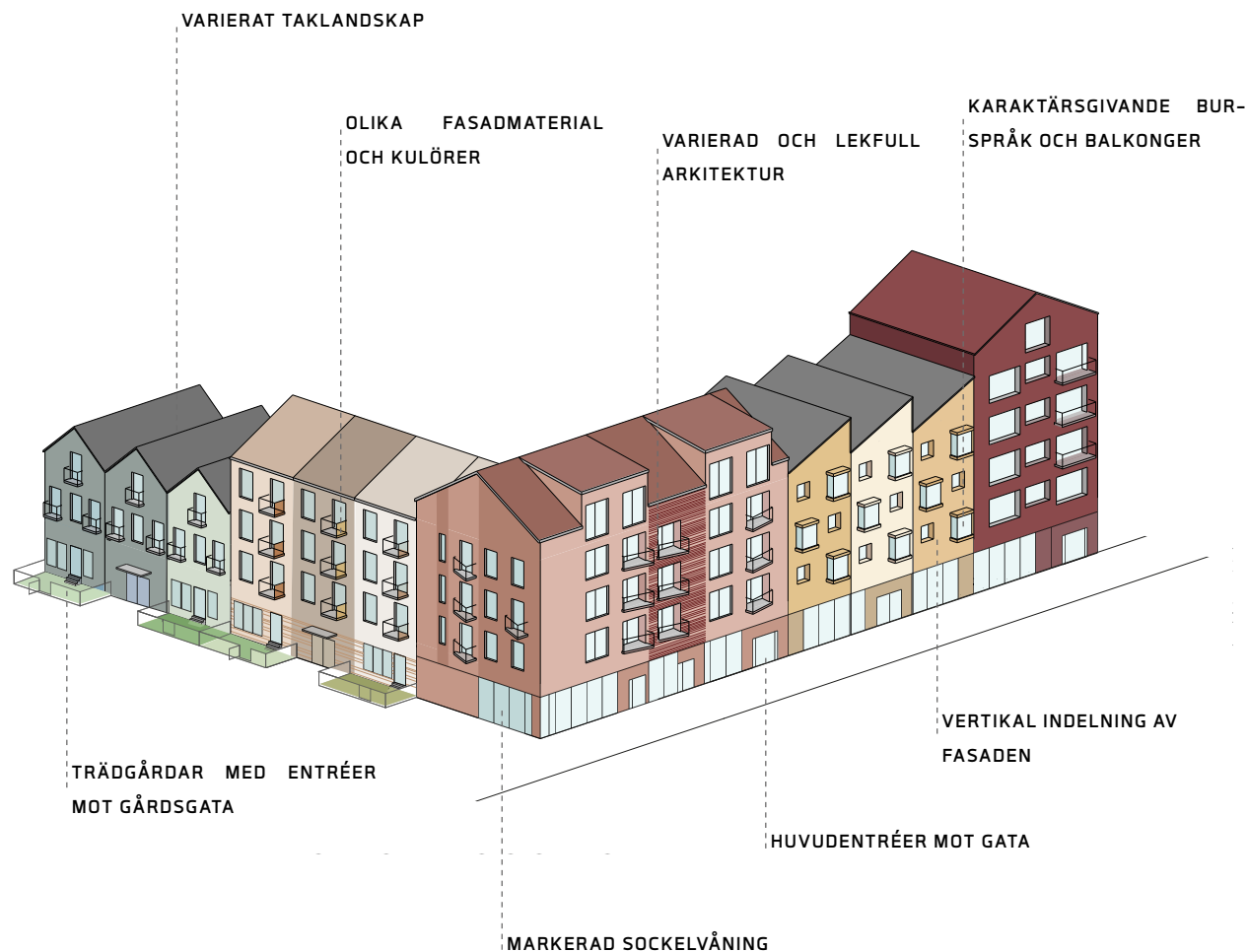
VARIATION AV OLIKA FASADKULÖRER (NORRTÄLJES STADSKÄRNA)

2.3.2 ARKITEKTUR

Övre Bryggårdsgårdets speciella signum är lekfullheten. Inspirerat av Norrtäljes småskalighet och karaktär med en välavvägd variation i arkitektur, material, färger, våningshöjder, takvinklar och boendeformer skapas både visuellt variationsrika och innehållsrika kvarter och stadsrum. Hållbara, naturliga och vackert åldrande material så som trä, tegel och puts ger en genuin och kvalitativ känsla.

Småstadskvarterens fasader och entréer ligger i direkt anslutning till omgivande gator, vilket skapar tydliga, attraktiva och trygga stadsrum. I gatuplan längs stadsgatorna samt kring Diamanttorget och Diamantparken inryms lokaler för handel, mat, service och kontor. Mot kvarterens gårdsgator löper gröna, lummiga trädgårdsvåningar med bostadsentréer direkt från gatan till den privata bostaden i markplan.

Bebyggelsens våningsantal varierar med gatutyp samt längs med varje fasad. Skalan mot stadsgator och lokalgator är lite högre medan skalan mot gårdsgatorna är lite lägre. De angivna våningsantalen avser våningsantal upp till takfot och det är möjligt att även inrymma bostäder i kvarterets takvåningar.



2.3.3 TAK

Ett varierat taklandskap skapar en lekfullhet, variation och bryter ner skalan på kvarteren.

Variationen skapas genom att våningsantalen varierar längs med de olika sidorna av kvarteret, ofta med ett våningsantal per trapphus. Takfoten bör vara tydligt markerad för att bidra till en upplevd lägre skala samt variation.

Takens arkitektur och karaktär ska kunna upplevas och utgöra den femte fasaden. Taklandskapets utformning varierar inom kvarteret med en blandning av sadeltak, mansardtak (brutna tak), inslag av tvärställda gavlar mot gatan och på något enstaka ställe platt tak. Platta tak ska endast förekomma om de fyller en funktion som att ge plats för takterraser, odling och växthus eller för gröna tak. Möjligheten till inredda takvåningar med takkupor, frontespiser och inslag av gröna tak ger också liv till taklandskapet. Större taklutningar är också ett grepp för att ge variation och tydlighet till taklandskapet.

Takmaterialen är i huvudsak plåt, takpannor och trä och utförandet och utformningen ska varieras flera gånger

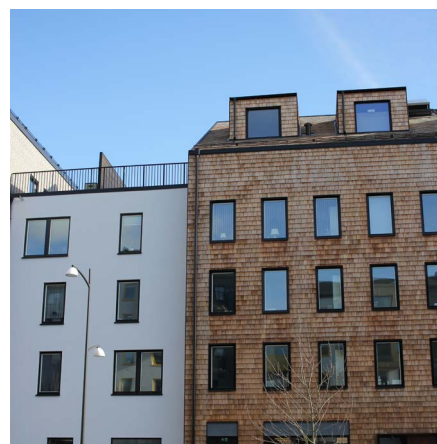
inom varje kvarter. Takpapp som ytmaterial är ej tillåtet. Omsorg om gestaltning ska även omfatta tekniska installationer på taken.



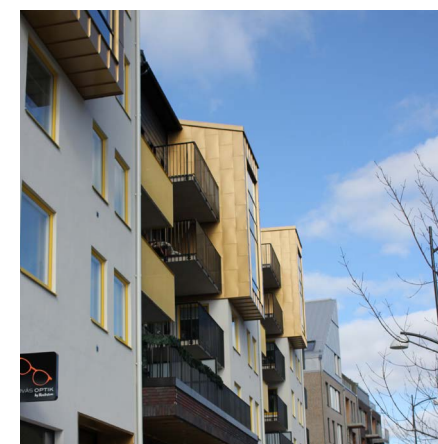
TVÄRSTÄLLDA GAVLAR MÖTER SADELTAK (ROSENDAL, UPPSALA)



VARIERAD TAKFOTSHÖJD (ROSENDAL, UPPSALA)



VARIATION AV TAKUTFORMNINGAR INOM VARJE KVARTER (NYA HOVÅS, GÖTEBORG)



LIVGIVANDE TAKKUPOR (NYA HOVÅS)

2.3.4 FASADER

Bebyggelsen i Övre Bryggårdsgärdet ska ha en varierad, upplevelserik arkitektur med en relation till Norrtäljes befintliga bebyggelsekaraktär.

Fasaderna ska ha en tydlig vertikal indelning och med målsättning att varje trapphus ska ha sin egen gestaltning och utformning. Gestaltningen och våningsantalet ska variera längs varje sida av ett kvarter. Fönster, balkonger, burspråk, material och färgsättning ska varieras i ett lekfullt men välavvägt manér. Fasaderna ska utföras omsorgsfullt och inga synliga elementfogar får finnas. Trä, tegel och puts ska vara de genomgående materialen på fasader och färgsättning ska göras med inspiration från Norrtälje stadskärna.

Fasaderna längs de olika gatutyperna, stadsgator, lokalgator och gårdsgator, skiljer sig åt i utformning av burspråk, balkonger, sockelvåningar och förträdgårdar. Detta bidrar till en tydlig gatuhierarki och ökar orienterbarheten i området.

Alla fasaderna ska ha fästpunkter som tål belastning för linhängd belysning.

FASAD MOT STADSGATA

-Fasadliv ligger i fastighetsgräns
-Fasaderna ska ha en arkitektonisk variation som ger en tydlig vertikal indelning
-Fasadernas material och ut-

tryck ska variera inom kvarteret
-Burspråk och balkonger får skjutas ut max 0,7 meter från fasad och underkant balkong ska vara placerad minst 4,0 meter över gatan
-Fasadernas material och utformning fungerar ljuddämpande med stöd av akustisk design
-Våningsantalet ska variera längs med varje sida av ett kvarter

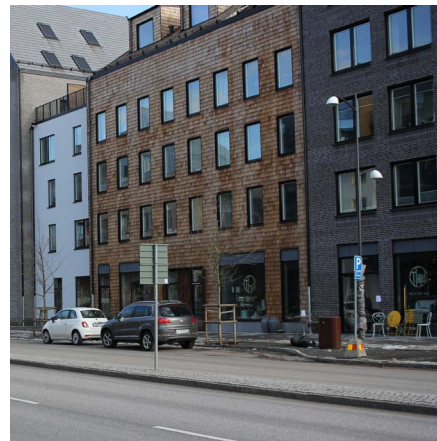
FASAD MOT LOKALGATA

-Fasadliv ligger i fastighetsgräns
-Fasaderna ska ha en arkitektonisk variation som ger en tydlig vertikal indelning
-Våningsantalet ska variera längs med varje sida av ett kvarter
-Fasadernas material och uttryck ska variera inom kvarteret

-Burspråk och balkonger får skjutas ut max 1,3 meter från fasad då underkant balkong är placerad minst 4,0 meter över gatan och max 0,7 meter från fasad då balkong är placerad minst 3,2 meter över gatan

FASAD MOT GÅRDSGATA

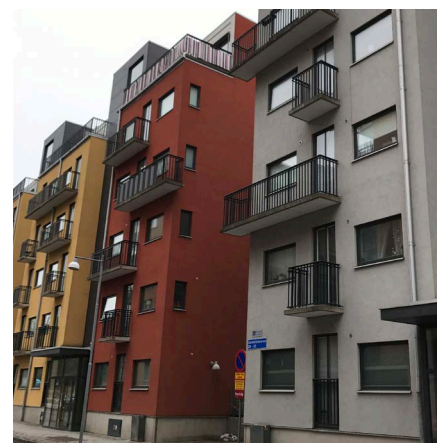
-Fasadliv ligger cirka 3,0 meter indragen från fastighetsgräns
-Våningsantalet ska variera längs med varje sida av ett kvarter
-Burspråk och balkonger får skjutas ut max 1,5 meter från våning 2 och underkant balkong ska vara placerad minst 2,7 m över gatan



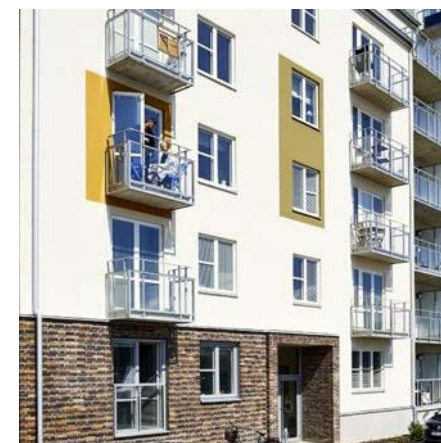
VARIERADE FASADUTTRYCK INOM VARJE KVARTER (NYA HOVÅS, GÖTEBORG)



BURSPRÅK SOM LEKFULLA OCH IDENTITETSKAPANDE ELEMENT (STOCKHOLM)



OLIKA FÄRGER GER VERTIKAL INDELNING (LINDHOLMEN, GÖTEBORG)



FÄRGFÄLT FÖR ATT SKAPA IDENTITET (KVIL-LEBÄCKEN, GÖTEBORG)

2.3.5 BALKONGER OCH BURSPRÅK

Balkonger och burspråk ger fasaderna liv, karaktär och variation. Olika typer av balkonger och burspråk skapar en lekfullhet och ger identitet och karaktär till Övre Bryggårdsgårdets många olika stadsrum.

Utformningen av balkonger och burspråk ska variera i enlighet med den vertikala indelningen av fasaderna. Placeringen ska vara välavvägd och de får inte utgöra en dominerande del av fasaduttrycket. Detta är särskilt viktigt längs med stadsgatorna som har en tydlig offentlig karaktär.

Balkonger och burspråk får ej inkräkta för mycket på allmän platsmark. Längs med stadsgatorna får de skjuta ut från fasad max 0,7 meter från och med våning 3. Längs med lokalgatorna får balkonger och burspråk skjuta ut max 1,3 meter från fasad då underkant balkong är placerad minst 4,0 meter över gatan och max 0,7 meter från fasad då balkong är placerad minst 3,2 meter över gatan och längs med gårdsgatorna får balkonger ha ett generösare maxdjup och kraga ut 1,5 meter från fasadliv från och med våning 2.

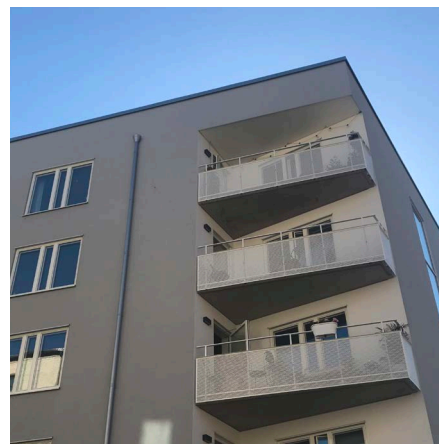
Loftgångar och inglasade balkonger är ej tillåtet mot gata, medan balkonger tillåts ha en friare utformning mot gården. Balkongernas undersida ska målas i en ljus färg alternativt i en färg lika fasaden.



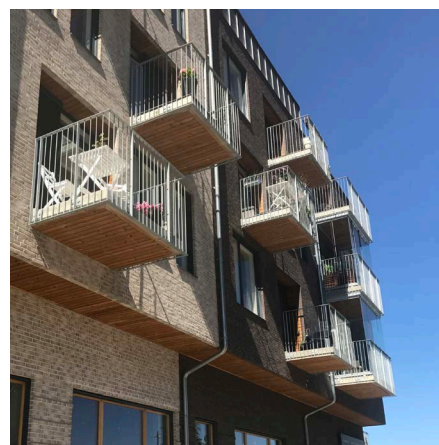
IDENTITETSSKAPANDE FASAD MED DELVIS INTEGRERADE BALKONGER (VÄSJÖN)



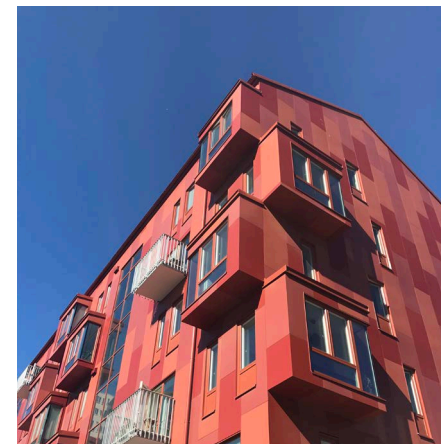
VARIERAD BALKONGSÄTTNING (NYA HOVÅS, GÖTEBORG)



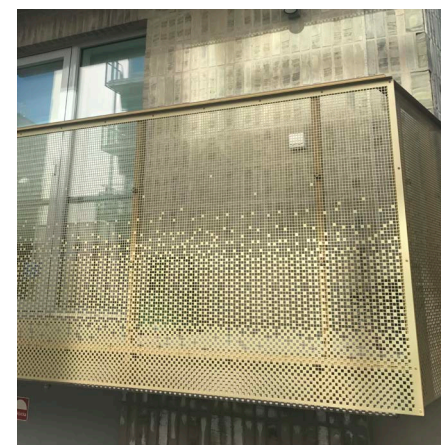
HÖRNLÖSNING MED INTEGRERADE BALKONGER (KVILLEBÄCKEN, GÖTEBORG)



VÄL GESTALTADE OCH ANPASSADE BALKONGUNDERSIDOR (NYA HOVÅS, GÖTEBORG)



LEKFULL VARIATION AV BALKONGER OCH BURSPRÅK (KVILLEBÄCKEN, GÖTEBORG)



HÖG KVALITET OCH OMSORG OM MATERIAL OCH DETALJER (KVILLEBÄCKEN, GÖTEBORG)

2.3.6 SOCKELVÅNINGAR

Gående uppfattar främst det som är i ögonhöjd, därför läggs extra fokus på att skapa en intressant och upplevelserik arkitektur i byggnadernas sockelvåningar. All bebyggelse har entréer mot gatan. Längs stadsgatorna och vissa lokalgator finns verksamhetslokaler och funktionslokaler (t ex tvättstugor, cykelrum, distansarbetsplatser etc) i bottenplan, som ger liv och aktivitet vilket bidrar till ökad trygghet i gaturummet.

Sockelvåningen markeras genom färg, mönster eller material och ska variera i enlighet med den vertikala indelningen av fasaderna. Även här ska trä, tegel och puts vara de genomgående materialen och färgsättning ska göras med inspiration från Norrtälje stadskärna.

Alla lokaler ska placeras i gatunivå och ha en rumshöjd på minst 3,2 meter. Bostäder ska placeras med en färdig golvhöjd på högst 0,9m från gatunivån (undantag från detta får endast göras i fall där gatans lutning kräver det).

-Fasadliv ligger i fastighetsgräns (galler generellt på lokalgator men ej på gårdsgator)

-Alla huvudentréer ligger mot gatan

-Sockelvåning markeras genom färg, mönster eller material och ska variera i enlighet med den vertikala indelningen av fasaderna

-Publika lokaler ska ligga i markplan och ha en rumshöjd på minst 4,0 meter



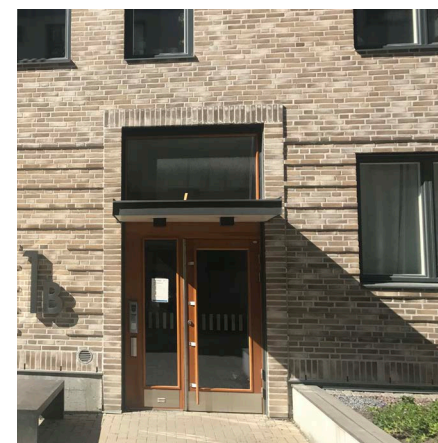
STORA GLASPARTIER TILL VERKSAMHETSLOKALER (NYA HOVÅS, GÖTEBORG)



VÄLEN PARK



SUBTIL MARKERING AV SOCKELVÅNING (KVILLEBÄCKEN, GÖTEBORG)



VÄL OMHÄNDERTAGNA ENTRÉER (KVILLEBÄCKEN, GÖTEBORG)

2.3.7 TRÄDGÅRDSVÅNINGAR

Trädgårdsvåningarna utgör en viktig del av Övre Bryggårdsgårdets gröna och barnvänliga karaktär. Markvåningarna längs med de lugna och gröna gårdsgatorna lämpar sig väl för större, familjeanpassade bostäder så som till exempel stadsradhus. Ett marknära boende med egna små trädgårdsplatser är ger unik kvalitet för de boende men bidrar också till att skapa attraktiva, variationsrika och trygga gårdsgator.

Trädgårdarna mot gårdsgatorna speglar de boendes personlighet, tycke och smak och här finns en frihet i utformning och användning. Trädgården nås via en direkt entré från den privata bostaden i markplan. (Den tillgängliga huvudentrén till bostaden sker via trapphuset.)

Trädgårdar mot gårdsgata bör ha ett djup på minst 3 meter vilket ger möjligheter och plats för utemöbler, odling, cykel- och barnvagnsparkering liksom lek. Trädgårdsytan kan terrasseras så att både gata och bostad möts i golvplan. Trädgården avgränsas med staket, låg mur eller häck mot gata. Utformning och material ska variera i enlighet med de olika fasaderna. Uteplatserna ska ha en omgivande stödkant i granit på

minst 120 mm höjd för att säkerställa att dagvatten inte rinner in på trädgårdsvåningarna samt att underlätta för underhåll av gata. Uteplatsernas stödmur får ej vara högre än 0,9 meter mot gårdsgatan.

-Längs gårdsgatorna lokaliseras med fördel större och familjeanpassade bostäder så som till exempel stadsradhus

-I trädgårdsvåningen (i markplanet längs gårdsgatorna) bör det alltid vara större familjeanpassade bostäder

- Bostäder som ligger i gatuplan mot gårdsgata ska ha egna entréer via förträdgården från gatan (Bostäderna har sin tillgängliga huvudentré via trapphusen)

- Privata trädgårdar ska en entré i form av en grind eller trappa mot gårdsgatan.

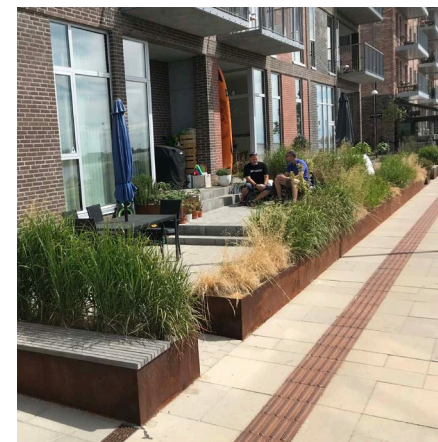
- Privata trädgårdar ska vara tillgängliga från bostaden. Uteplatsen kan terrasseras så tillgänglig uteplats även finns från gatan.

-Uteplatserna ska ligga så nära marknivå som möjligt

-Uteplatserna ska vara planterbara



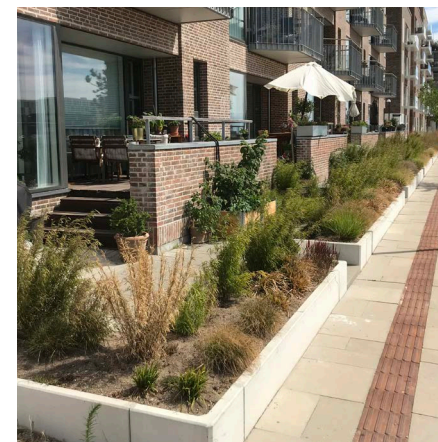
FREIBURG (MOT GÅRDSGATA)



NORDHAVN (MOT GÅRDSGATA)



NORDHAVN (MOT LOKALGATA)



NORDHAVN (MOT GÅRDSGATA)

2.3.8 GÅRDAR

Kvartersgårdarna förses med ytor för småbarnslek och flera sittplatser samt en pergola för att skapa en ombonad känsla. Kvarterens utformning och hushöjder anpassas för att skapa god tillgång på solbelysta ytor. Här finns gräsytor, perennplanteringar och träd som visar årstidsskiftningarna. Stora gräsytor bidrar också till infiltrering av dagvattnet.

Gården avgränsas distinkt från gatan med hjälp av klippta häcka eller omsorgsfullt utformade staket samt komplementbyggnader så som förråd mm. Träd planteras där det är möjligt i öppningarna mot gatan så att gatans rumslighet och avgränsning betonas. Den enskilda gården planeras med privata uteplatser och gemensamma ytor. För att gården ska fungera som en mötesplats för de boende är det viktigt att gårdarna inom samma kvarter samordnas och upplevs som gemensamma rum och att stora nivåskillnader och andra fysiska avgränsningar undviks.

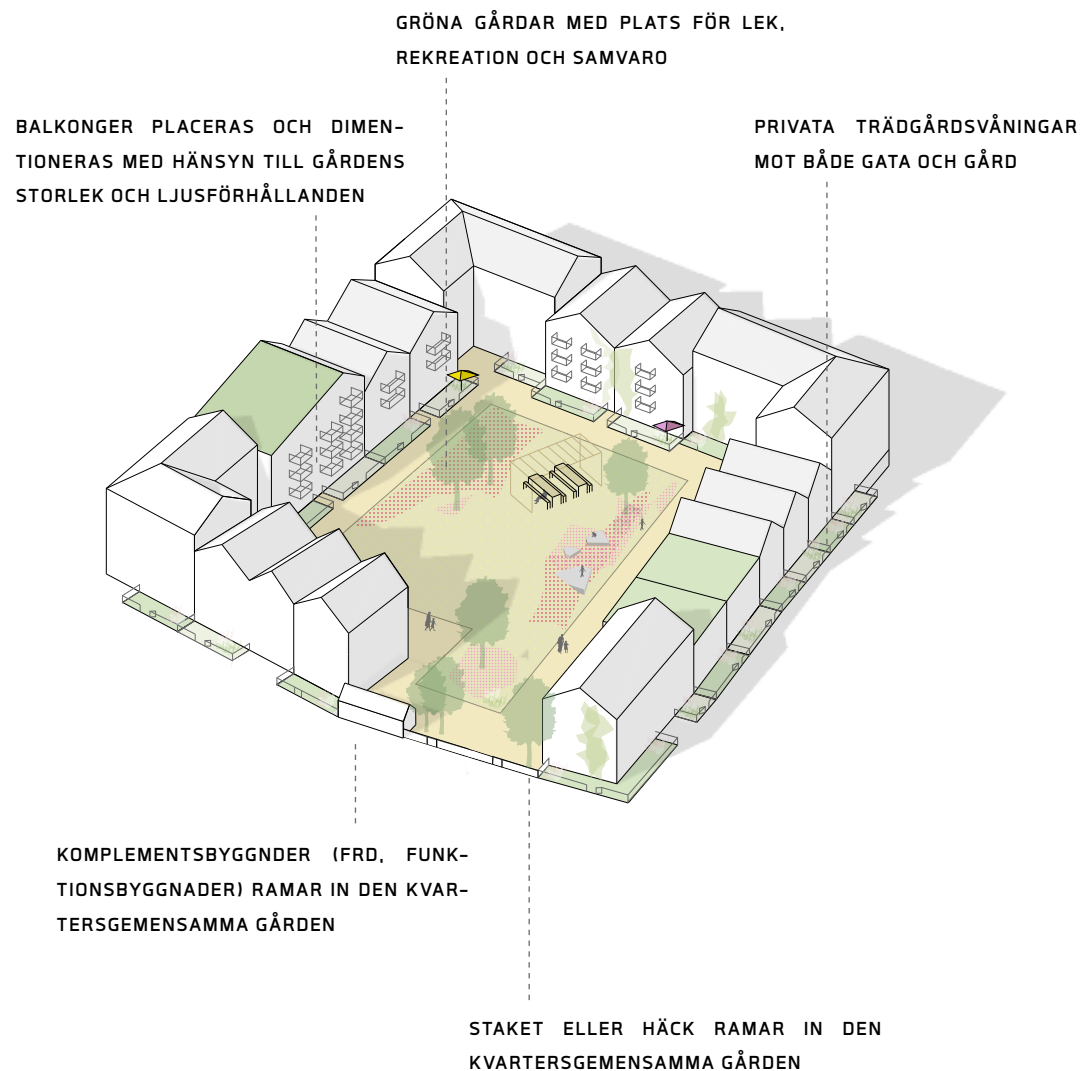
Rabatter, fruktträd och gräsmattor ger trädgårdsatmosfär. Bersåer kan skapa intima rum för samvaro, ljudmiljön kan få exklusivitet med hjälp av grusade trädgårdsgångar. Sandlekplats för de minsta barnen placeras i gynnsamt klimatläge.

Balkonger mot gården placeras och dimensioneras med hänsyn till innergårdens storlek och ljusförhållanden.

En del av gårdarna avses underbyggas med garage. Underbyggda gårdar ges konstruktionsdimensionering och jorddjup för planteringar. Placeras garaget under gård ska en maximal höjdskillnad mellan gård och allmän plats ligga lokalt på 0,7 meter. Lokala upphöjningar kan tillåtas, till exempel kullar som är en del av ett gestaltningkoncept, givet att det inte görs på bekostnad av den visuella kopplingen till intilliggande gator och offentliga rum. Nivåskillnader mellan fastigheter ska samordnas inom kvarteret och möjliggöra tillgänglighet och mötesplatser. För att säkerställa att gårdarna utformas som gröna gårdar med stora träd och annan vegetation säkerställs jorddjupet. Gårdarna ska ha ett minsta jorddjup om 0,8 meter.

GRÖNYTEFAKTOR

Grönytefaktor är ett planeringsinstrument som används för att säkerställa en viss mängd grönyta inom en specifik yta, till exempel inom ett bostadskvarter. Grönytefaktor anpassas till platsens specifika struktur och baseras på den önskade utvecklingen av området. Ett riktvärde är att minst 50% av kvartersmarkens yta ska vara vegetationstäckt.



2.3.9 LÄRMILJÖER

En skola och en förskola tillkommer i området och de utformas med goda utomhusmiljöer, som en grund för barns inlärning och utveckling. Utemiljöerna ska vara stimulerande och lärmiljöerna, både inomhus och utomhus, ska vara lärande och med inriktning på hållbarhet och naturpedagogik.

Tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse bör finnas i anslutning till förskola och skola. Friytan ska uppnå en storlek om 20 kvm per barn eller elev som minimum.

Skollokaler och skolgårdar bör samutnyttjas genom utvidgad beläggning över dygnet, för att bli en resurs för invånare i området.

Lokala lär- och arbetstillfällen skapas genom sociala klausuler. Under byggtiden kan projektområdet utgöra lärmiljö och projektet ge praktikplatser till elever på Rodengymnasiets Bygg- och anläggningsprogram.

2.3.10 BOSTÄDER

Bostadstyperna varierar med olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Av de tillkommande 1900 lägenheterna i Övre Bryggårdsgårdets beräknas mellan 250-600 lägenheter bli hyresrätter. Det ger en andel på 13-32 %.

För att svara mot områdets vision ska fokus ligga på större bostäder som rymmer barnfamiljer av olika storlekar och konstellationer. Större lägenheter för barnfamiljer placeras framför allt i bottenplan längs gårdsgatorna.

Följande fördelning av bostadsstorlekar rekommenderas:

1 RoK 10 %

2 RoK 25 %

3 RoK 40 %

4 RoK 20 %

5 RoK 5 %

Bostäder utformas så att de uppfyller tillgång till direkt solljus (enligt BBR 6:323). Bostäder längs bullerutsatta stråk, så som Baldersgatan och Estunavägen, åstadkommer en tyst eller ljuddämpad sida enligt gällande riktvärden som finns för bostadsbebyggelse.

Gemensamma utrymmen i bostadskvarten förenklar för boende, besökare och verksamma i området att följa EUs avfallshierarki, genom att ge möjlighet till återbruk, insamling och sortering av avfall. Mätning, visualisering och individuell styrning av el och varmvattenanvändning görs till standard.

Digitala informationstavlor samt förenings-/samfällighetsappar ska användas för att underlätta hållbar livsstil som tex kollektivtrafik användning, återbruk, bokningssystem för gemensamhetslokaler och delningslösningar för mobilitet.



3. GENOMFÖRANDE

3. GENOMFÖRANDE

3.1 VERKTYGSLÅDA FÖR GENOMFÖRANDE

I detta kapitel beskrivs verktyg som kommunen kommer att använda för att säkerställa genomförandet och uppföljningen av programmets hållbarhetsmål och åtgärder. Inget enskilt verktyg kan hantera alla frågor och många av de verktyg som kommunen har till förfogande kan också användas av andra aktörer, så som byggherrar för kvartersmarken. Under genomförandeprocessen ska säkerställande och uppföljning ske successivt, med hjälp av projektspecifika rutiner och checklistor.

Nedan presenteras de olika verktygens i kommunens verktygslåda mer ingående, och hur de kan användas för att uppnå ambitionen att skapa en hållbar stadsdel.

ÖVERGRIPANDE BESLUT

Övergripande beslut i kommunen kan ha stor betydelse för möjligheterna att styra mot hållbarhet i stadsdelen. Exempel på sådana beslut som spelar stor konkret roll för utvecklingen av Övre Bryggårdsgärdet är Parkeringsstrategi för Norrtälje stad, Dagvattenstrategi för Norrtälje kommun, kommunens avfallsplan, den Grönytefaktor för Norrtälje stad som beräknas antas under 2020, samt ägardirektiv för vissa kommunala bolag så som till exempel Norrtälje Energi.

Politiska beslut övergripande beslut i kommunen (t.ex. parkeringsnorm) samt inriktningar, val av investeringar och ägarstyrning av egna bolag

Strategiska program som t.ex. Utbyggnadsstrategi samt Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet

Markanvisningstävlingar och markanvisningsavtal

Exploateringsavtal

Detaljplaner

Bygglov

Servisanmälan

Krav och form för kommunens egen **upphandling**

Projektering av kommunens egen byggnation

Genomförande av egen byggnation

Övrigt t.ex. särskilda **projekt, överenskommelser** mellan byggherrar, **aktörssamverkan**, kunskaps- och medvetenhetshöjande åtgärder, **dialog** och möjligheter till **delaktighet** i syfte att skapa hållbara lösningar och förutsättningar för hållbara beteenden

STRATEGISKA PROGRAM

Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet utgör den strategiska styrningen av kvaliteter i utbyggnaden av Övre Bryggårdsgärdet. Detta strategidokument fastställs minst i projektets styrgrupp som utgörs av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott. Mer specifika mål från övergripande beslut till exempel kommunala strategidokument, bör generellt lyftas även i Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet för att ge god helhet och tydlighet. Ytterligare fördjupade strategidokument kan tillkomma vid behov. Strategidokumenterna används som underlag och vägledning i de andra processerna, särskilt vid markanvisningar, avtalsprocesserna, detaljplaneprocesser och i kommunens egen projektering. Vid förändringar och tolkningar av projekt- och bebyggelseförslag ska Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet utgöra underlag för bedömning av förändringen.

PROJEKT OCH BEBYGGELSEFÖRSLAG

För varje kvarter ska det tas fram ett projekt- och bebyggelseförslag. Detta utvecklas under planeringsprocessen och kopplas till detaljplaner och avtal i exploateringsprocessen och följs upp löpande. Projekt- och bebyggelseförslagets innehåll ska följa kommunens checklista för detta.

AVTAL I EXPLOATERINGS-PRO-CESSEN

Inom övre Bryggårdsgärdet är markägandet blandat mellan kommunalt och enskilt men större delen av kvarter-smarken anvisas inte av kommunen utan utvecklas eller omvandlas på initiativ av befintliga fastighetsägare vilket sker med lite olika avtalsprocesser.

Markanvisningsprocessen är ett av de bästa verktygen för att säkerställa hållbarhetsåtaganden, dvs när kommunen säljer mark till exploatörer (markanvisningsavtal). Men även vid exploatering av enskild ägd kvartersmark kan hållbarhetsåtaganden säkerställas genom exploateringsavtal. Projektets huvudsakliga strategiska dokument, Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet (KHÅP), ska användas som avtalsunderlag tillsammans med exploatörens projekt- och bebyggelseförslag (projektförslag) och som förväntas tydligt förhålla sig till KHÅP samt i övrigt visa på ett tydligt och brett hållbarhetsåtagande.

Åtaganden från markanvisningsskedet och detaljplaneskedet följs upp i den fortsatta exploaterings- och avtalsprocessen och uppföljningsprocessen ska framgå av avtal mm.

Något av de olika typerna av avtal för exploatering tecknas med alla fastighetsägare som ska bygga inom Övre

Bryggårdsgärdet. I dessa avtal säkerställs många viktiga hållbarhetsaspekter som framkommit och utvecklats under detaljplaneprocessen, exempelvis parkeringstal, grönytefaktor och krav gällande dagvattenfördröjning. I fallet när kommunen inte säljer mark till exploatörer så tecknas ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas i syfte att avtalet kompletterar detaljplanens styrning och reglering av ny bebyggelse. Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet ska kopplas till dessa avtal. Dialogen gällande hållbarhetsåtagandena bör dock ske långt tidigare och vara en naturlig del av exploateringsprocessen från början.

DETALJPLANEPROCESSEN

Planläggning av området kommer att ske genom framtagande av ett flertal detaljplaner som omfattar ett eller flera kvarter samt relevant allmän plats. Masterplan för området visar helhetsplaneringen för området, vilken sedan preciseras i varje detaljplan. Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet syftar till att reglera utformningen av såväl allmän plats och kvartersmark och säkerställa en fungerande och hållbar helhet även om detaljplanerna omfattar mindre områden. I skrivande stund har en detaljplan (Handelsmannan 1) i etapp 1 vunnit laga kraft. Under 2020

förväntas fler detaljplaner inom etapp 1 att antas (Niord 1), Etapp 2a fortgår och planläggningen av den omfattande etapp 2b ska startas upp.

Inom ramarna för vad PBL (plan- och bygglagen) anger att kommunen ska och får reglera i detaljplan, ska delar av det som anges i Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet säkerställas genom detaljplanen Detta gäller bland annat:

-Redovisning inom planprocessen av exploatörens ”tillämpning av Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet” till exempel exploaterings typ och omfattning, variation, gestaltning, taklandskap, gårdar, visionen.

-Användning (bostäder, verksamhetslokaler mm)

-Högsta byggnadshöjd/totalhöjd

-Klargörande av antalet hela våningsplan

-Utskjutande byggdelar över allmän plats

-Byggteknik och höjdsättning med hänsyn till översvämningrisk

-Hänsyntill och åtgärd av markföroreningar

-Tak (typ av tak)

-Balkonger och burspråk

-Eventuellt materialval (med hänsyn till miljö och gestaltning som helhet)

-Utfartsförbud

-Parkeringslösning och nödvändig omfattning

-Eventuella störningsskydd

-Klimatsäkrad höjdsättning

-Dagvattenhantering och fördröjningslösningar

-Grönytefaktor

Detaljplanerna förutsätter därför en långtgående planering av kvarteren. Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet används som vägledning i detaljplaneprocessen och eventuella avsteg från den ska tydligt motiveras. Särskilda checklistor ska också användas som stöd för att följa upp programmet. Under detaljplaneprocessen sker regelbunden och aktiv dialog mellan byggherren och kommunen gällande projektförslagets utveckling. Fokus är på helheten oavsett vad som slutligt regleras med detaljplan respektive i avtalsprocessen

Kommunen har planmonopol och ansvarar därmed för att detaljplan upprättas och att planprocessen och handlingars innehåll följer lagens krav. Kommunen tar fram alla planhand-

lingar om inget annat har avtalats om med exploatören. Planhandlingar upprättas av kommunens planarkitekt tillsammans med en projektgrupp bestående av deltagare från olika delar inom kommunens samhällsbyggnadsorganisation. Kommunen ansvarar för att konsulter upphandlas för erforderliga utredningar för detaljplan. Om det avtalas med exploatören om att dessa själva ska upphandla några utredningar ska förfrågningsunderlaget tas fram i samråd med kommunen. Exploatören ansvarar för att ta fram projektförslag för bebyggelse, gårdar mm inom sina respektive områden (kvartersmark).

BYGGLOV

Bygglovsskedet är avgörande för frågor om byggnadernas och övriga kvartermarks utformning. Bygglovsprövningen följer Plan- och bygglagen och är beroende av vad som tidigare reglerats med detaljplan. Detta skede är en naturlig tidpunkt för avstämning av projekt- och bebyggelseförslagen gentemot tidigare avtalat förslag och andra avtalade krav. Det är därför viktigt att de ansvariga för denna uppföljning får kännedom om inkommen bygglovsansökan så att avstämningen kan ske parallellt med bygglovsprövningen. I detta syfte ska bygglovsavdelningen alltid

remittera bygglovsansökningarna till projektorganisationen för Övre Bryggårdsgärdet. I praktiken är det viktigt att övergripande avstämning av projektförslagen gentemot avtalen sker redan innan inlämning av bygglovsansökan i syfte att undvika omtag och långdragen bygglovsprövning. Denna granskning innan inlämning av bygglovsansökan regleras i avtalen.

PROJEKTERING

I projekteringen görs många val som påverkar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Från vad som projekteras till exempel innehållet av funktioner, mötesplatser och grönytor till utformning och materialval gällande såväl byggnader som utomhusytor. Instruktioner för och uppföljning av projekteringen kan av alla byggherrar användas aktivt för hållbarhetsstyrning. Detta gällersåväl för kvarter som för kommunens utveckling av allmän plats.

Kommunen projekterar och bygger allmän plats. Hållbarhet och innovation är ledord som bör efterfrågas av leverantörerna. För att nå hållbarhet i dessa delar är kunskap, samverkan och granskning alla viktiga delar. Det strategiska dokumentet, som Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet utgör, skapar förutsättningar för projekteringen.

Förmedling av kunskap och förväntan är här viktig för att målen ska realiseras genom ritningar, specifikationer, beskrivningar m.m. kontinuerlig dialog med projektör gällande hållbarhet ska eftersträvas. Kommunen som beställaren ska aktivt efterfråga och ge utrymme för att undersöka alternativ och göra aktiva val gällande till exempel material och metoder. Hållbarhet bör finnas som stående punkt i projekterings- och projektledningsmöten. Utöver regelbunden uppföljning och diskussion signalerar detta också en tydlig förväntan på ett aktivt arbete gällande hållbarhetsaspekterna.

UPPHANDLING OCH ENTREPRENADGENOMFÖRANDE

Upphandling av entreprenader är ett viktigt skede där styrning av till exempel produktkrav och miljö- och klimatpåverkan under byggtid kan ske. Stor potential finns också att inom större entreprenader arbeta med social hållbarhet till exempel att skapa lärlings- och praktikplatser för studerande och arbetsmöjligheter för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. I entreprenadupphandlingar ska kravställning för social- och ekologisk hållbarhet användas aktivt.

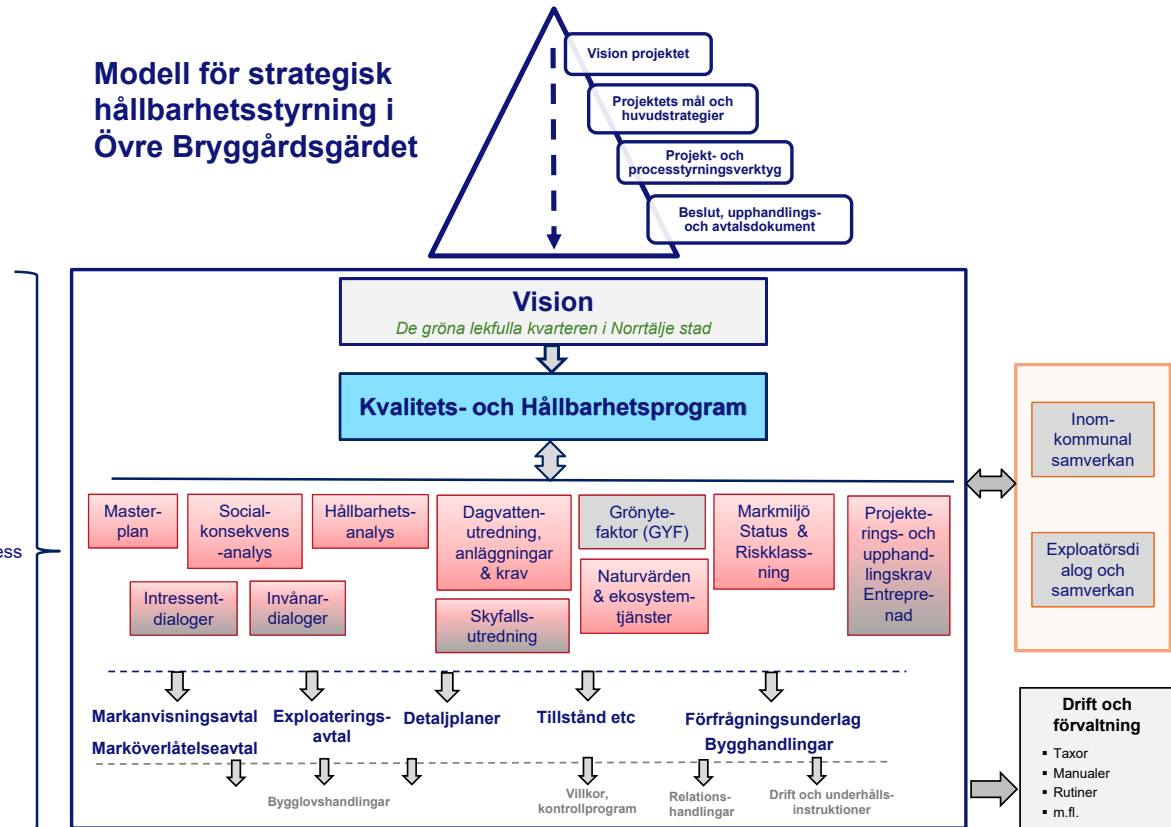
Kraven bör utvecklas över tid så att man alltid ligger väl framme.

Även för övriga byggherrar än kommunen är upphandling och dialog med entreprenören nyckelmoment för hållbarhetsstyrning av byggnationen. Klimatpåverkan med livscykelperspektiv, miljö- och hälsomässiga aspekter och sociala krav runt produkter är särskilt viktiga element i upphandling.

Kravställning i upphandling är den första biten i styrningen av entreprenader. För att säkerställa att kraven förverkligas är löpande uppföljning genom hela genomförandet avgörande. Både generella och projektspecifika hållbarhetsaspekter kan påverkas i genomförandet och då särskilt om detta har varit förutsättning i upphandlingen. Regelbunden rapportering av hållbarhetspåverkan, prestanda och uppnådda förbättringar bör tillämpas. Dokumentation av produktval och prestanda bör ske och följas upp löpande men är också viktiga delar i slutlig dokumentation.

Metod
Målstyrning
Säkerställandeprocess
Uppföljning

Modell för strategisk hållbarhetsstyrning i Övre Bryggårdsgärdet



3.2 BYGGANDE OCH ETAPPER

PROCESS

De fysiska byggarbetena påbörjas med förstärkning/ombyggnad av gatorna. Åtgärderna är en förutsättning för den kommande, etappvisa utbyggnaden inom området. Kommunens arbeten med infrastruktur, det vill säga gator och ledningar, kommer att ske parallellt med exploatörernas byggande i de enskilda kvarteren. Byggnation kommer de närmsta åren att vara en högst påtaglig verksamhet i området. En total utbyggnadstid på 15-20 år är realistisk.

Den etappvisa utbyggnaden innebär att tillfälliga lösningar ibland är nödvändiga när det gäller exempelvis trafik och ledningar för vatten- och avlopp mm.

Byggnationen skapar en mängd arbetstillfällen men också ett ökat behov av parkeringsplatser. Inledningsvis kommer tillgängliga ytor troligen att räcka till men allt eftersom gator, torgytor och kvarter färdigställs kommer byggskedet troligen att innebära en påtaglig brist på parkeringsplatser.

Trafiken på det allmänna gatunätet kommer att öka under byggskedet dels i form av personbilstransporter till/från de enskilda arbetsplatserna och delstung trafik till/från arbetsplatsen med bland annat byggmaterial och schaktmassor.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Målsättningen är att se byggskedet inte som ett provisoriskt skede utan som ett mer eller mindre permanent skede, där man allmänt ska beakta de olägenheter som byggnationen medför och planera för att minimera dessa under den relativt långa period som boende och övrig berörda kommer att påverkas av byggprocessen.

För Övre Bryggårdsgärdet gäller:

- Samordning och informationsutbyte ska ske mellan alla byggaktörer i syfte att alltid hålla god säkerhet och arbetsmiljö, utnyttja markytorna effektivt, ha bra och säker angöring för gods och personer samt säkerställa framkomlighet samt information för allmänheten.

- Hänsyn ska tas till boende och övriga berörda som påverkas av byggnationen i så stor omfattning som kan motiveras. Organisationen för alla byggaktörer skall vara tydlig och lättillgänglig för allmänheten.

- Information till allmänheten ska ske regelbundet och tydligt. Utpekade kontaktpersoner ska finnas. Nyheter och nyhetsbrev ska tillgängliggöras regelbundet med information om väsentliga spörsmål.

- Exploatörer och entreprenörer ska i ett tidigt skede informeras om de regelverk som gäller för exempelvis upprättande av TA-planer.

- Kommunen bör upprätta policydokument som tydligt beskriver ambitionsnivån och för området relevanta principer vad gäller buller, tillfällig skyltning mm.

- För att undvika onödiga transporter ska kommunen uppmuntra till och underlätta för en tydlig tillfällig skyltning till olika delområden/entreprenader inom området. Aktuella områdeskartor med information om angöring mm bör upprätthållas.

- I entreprenadupphandlingar ska det tydligt framgå att tillgängliga ytor är begränsade. Entreprenörer ska så långt möjligt anpassa produktion och logistik till dessa begränsningar.

- Tillfälliga upplag och etableringsområden kommer att krävas under lång tid och i stor omfattning. Utöver de krav som vanligtvis ställs i entreprenader till exempel inhägnader, ska man därför inte bara beakta säkerhet beaktas utan också estetik. Vid bygglovsprövning för etableringar ska särskilt beaktas hur lång tid och i vilken omfattning

provisorier i form av exempelvis tillfälliga kontorsbodar påverkar omgivningen.

ANSVAR

Kommunen ansvarar för att rutiner upprättas som tydligt anger vem och hur information ges ut i samband med exempelvis tillfälliga omläggningar av trafiken.

Projekt- och byggledning ska tillsammans med berörda entreprenörer och väghållare regelbundet syna av de allmänna gator som eventuellt kan ha påverkats av byggtrafik.

3.3 DIALOG OCH DELAKTIGHET

PROCESS

Genom hela projektet ska det finnas en fortlöpande och aktiv dialogprocess med invånare och andra intressenter. Dialog och delaktighet skall främst ske med utgångspunkt från specifika platser, gator, torg, parker för att den ska bli meningsfull och konkret. Detta är en platskapande process som brukar kallas placemaking. Kommunen har ett särskilt ansvar för denna typ av dialog men deltagande från många av områdets byggaktörer ska eftersträvas.

Formella lagstyrda samrådsprocesser ska, så långt det är möjligt och praktiskt, integreras i den övergripande dialogprocessen. Dialog kommer att ske både genom så kallad invånardialog och med olika grupper av berörda intressenter som till exempel föreningsliv och näringsliv. Dialog med barn har hög prioritet. Intressenter identifieras löpande.

Dialog ska dokumenteras och tillgängliggöras för deltagarna samt i relevanta fall för allmänheten i stort. Formella samråd ska alltid genomföras, dokumenteras och följas upp enligt praxis för sådana utöver eventuella kompletterande dialoger och dokumentation.

STÄLLNINGSTAGANDE

Dialog om den nya stadsdelen ska ske brett och fortlöpande under planeringskedet och vidare under genomförandeskedet. Grundprinciper är öppenhet och transparens. Processen ska där det är möjligt vara en äkta dialog dvs det ska på olika sätt finnas reella möjligheter att påverka med synpunkter, idéer och förslag. Kommunikation med inriktning på ren information om projektet ska också ske löpande. Olika forum och media ska utnyttjas för att på ett bra sätt nå olika kategorier. Särskilda aktiviteter för invånardialog ska ske genom projektets olika planeringskedan. Särskilda aktiviteter ska ske för konstruktiv dialog med barn.

ANSVAR

Dialog och delaktivitet är ett kärnområde i hållbarhetsarbetet och har stor betydelse i utvecklingen av en hållbar stadsdel och certifieringsprocessen.

Den övergripande dialogprocessen drivs av projektgruppen för Övre Bryggårdsgärdet. System och rutin för dokumentation, återkoppling, återföring till planeringsprocesserna samt upp-

följning ska upprättas och underhållas av projektet.

Lagstyrda samrådsprocesser finns inom detaljplaneprocesserna. Dessa drivs av de som ansvarar för dessa men processen bör synkas med den övergripande dialogprocessen.

Byggherrar inom olika kvarter ansvarar delvis för egen kommunikation om sina kvarter med det ska eftersträvas överenskommelser om samordning med kommunen om övergripande budskap liksom kommunikationsformer. Samordning är också särskilt viktigt i kommunikation med allmänheten samt med direkt berörda verksamheter och närboende.

BILAGA NULÄGESANALYS

20-05-02

BAKGRUND

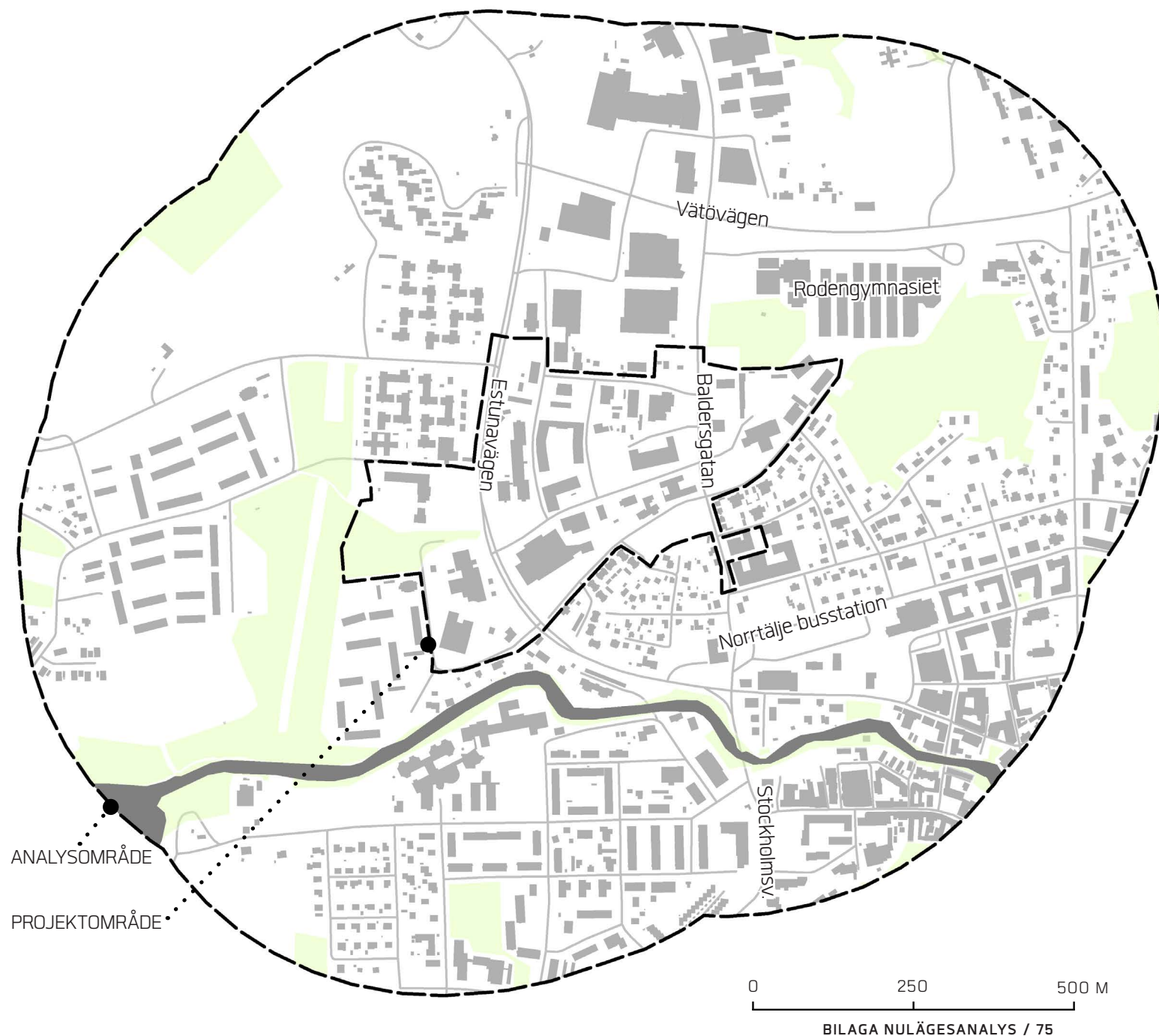
Nulägesbeskrivningen är viktig del för förståelsen av projektområdet, då det utgör en redovisning av utgångsläget. Syftet är att precisera lokala förutsättningar och utmaningar kopplade till fokusområdena och är ett underlag när vision och projektmål formuleras.

GEOGRAFISK AVGRÄNSNING

I modellen analyseras mått som blir relevanta att studera på olika skalor för att förstå projektområdet och dess sammanhang. Måtten används för att översätta olika dimensioner av vardagslivet i stadsform.

För att inkludera information om strukturer som finns utanför projektområdet görs majoriteterna av analyserna på projektområdet med ett omland på 500 meter. Metoden används bland annat av New York Citys gröntillgångsmodell (New York City, 2014) och syftar till att ge en mer representativ bild av vad som faktiskt påverkar ett område.

Nedan presenteras en redovisning av nuläget under respektive fokusområde.



1. FUNKTIONER

KOMMERSIELL OCH OFFENTLIG SERVICE

Projektområdet består till stor del av olika lokaler för kommersiella eller offentliga verksamheter i form av butiker eller kontor. Bland annat Lantmäteriet, Norrtälje kommunhus, Norrtälje energi och Office depot samt flera mindre verksamhetsutövare.

Norr om Vätövägen, i det externa handelsområden, nås kommersiella verksamheter och matbutiker så som Willys och Lidl. Ica Supermarket och Systembolaget nås också inom analysområdet, i direkt anslutning till busstationen.

Norrtälje sjukhus och husläkarmottagning ligger inom analysområdet, på gångavstånd söder om ån.

KULTUR- & SAMLINGSLOKALER

Idag finns inga lokaler för kultur inom projektområdet. Inom analysområdet finns dock både bokningsbara skollokaler, en bokningsbar idrottshall, Norrtäljes tennishall, fritidsgården VERKET, en scen, museum, samlingslokaler, studieförbundens egna lokaler samt stadens bibliotek och biograf (se karta till höger). Inventeringen av kultur- och samlingslokaler genomfördes inom ramen för projektet Destination Hamnplan i Norrtälje hamn 2017.

BOSTÄDER

Norrtälje har idag 74 % bostadsrätter och 26 % hyresrätter fördelat på de flerbostadshus som finns i kommunen. Det gör Norrtälje till en av de 30 kommuner i Sverige som har en högre andel bostadsrätter än hyresrätter. Idag finns ca 200 bostadsrätter inom projektområdet och drygt 10 verksamheter.

I kommunens Bostadsförsörjningsstrategi konstateras att ett särskilt stort behov finns av hyresrätter och lägenheter i varierade storlekar för att möta de växande delarna av befolkningen. Kommunen är också i behov av bostäder som kan gå till nyanlända och personer med särskilda behov, enligt socialtjänstlagen. Så som gruppboenden, LSS-boenden samt vård- och omsorgsboende för äldre.

För att tillgodose de grupper som växer i Norrtälje kommun bör mindre lägenheter för unga vuxna och äldre tillkomma, samt bostäder för barnfamiljer.



Kultur- och samlingslokaler

- Bokningsbara skolor
- Biografer
- Samlings- och möteslokaler
- Studieförbundens egna lokaler
- Bibliotek
- Fritids- och ungdomsgårdar
- Museer och konsthallar
- Scener
- Bokningsbara idrottsanläggningar

Funktioner inom projektområdet

- Bostäder
- Verksamheter

2. BEBYGGELSE- STRUKTUR

Hållbarhetsmålen belyser vikten av att en bebyggelsestruktur är sammanhållen, blandad och integrerad med sin omgivning, för att motverka segregation och främja många olika livsstilar. UN Habitat rekommenderar en täthet på minst 150 boende/hektar, emedan andra hållbarhetssystem som LEED rekommenderar minst 50 boende/hektar.

SAMMANHÄNGANDE STRÅK OCH BEBYGGELSE

Förutom att området ligger i anslutning till Baldersgatan, som är ett viktigt stråk i förlängningen av stadskärnan, är området idag avskilt i strukturen. De stora industritomterna och begränsat tillträde gör att det dels är svårt att orientera sig i området och vägvalsmöjligheterna är få då det är långa avstånd mellan korsningspunkter.

För Norrtäljeborna upplevs området sannolikt som en barriär mellan stadskärnan och de nordvästra stadsdelarna. Eftersom området främst utgörs av verksamheter kan området antas upplevas som öde och sakna målpunkter kvällstid.

Baldersgatan, som är det mest rumsligt integrerade stråket mellan stads-



UTFORMNINGEN LÄNGS BALDERSGATAN
AKTIVERAR INTE GATUMILJÖN

kärnan och projektområdet, saknar befintlig bebyggelse som bidrar till upplevelsen av att stadsdelarna länkas samman.



NULÄGE - RUMSLIG INTEGRATION (R6)

Hög rumslig integration ■■■■■ Låg rumslig integration ■■■■■

3. PLATSER

OFFENTLIGA FRIYTOR

Idag finns 6 % offentlig friyta inom projektområdet, och 14 % inom analysområdet. Torgbildningar och evenemangsytor är koncentrerade till Norrtäljes stadskärna och förekommer inte inom analysområdet. Utöver grönytan i anslutning till dagvattendammen i Vigelsjö saknas grönytor inom projektområdet. Från majoriteterna av fastigheterna är det längre än 200 meters gångavstånd till närmaste grönyta.

Området består till stor del av industriverksamheter och stora öppna ytor för trafik. På flera platser gör den fysiska utformningen att det är svårt att avgöra om du som förbipasserande har tillträde eller inte.

LEK- OCH PARKMILJÖ

Det finns ingen lekplats inom projektområdet, men inom analysområdet nås lekplatsen på Montessoriskolans skolgård (som endast kan användas efter skoldagens slut) och lekplatsen vid Lommaren. Bollplaner finns på Montessoriskolans skolgård och Vargheden. Kommunen brukar dessutom ploga en isbana på sjön Lommaren vintertid.

Både Lilltåppans förskola och Bambino Montessori upplever brist på en bra lekpark inom gångavstånd som kan

nyttjas dagtid, då Montessoriskolans lekplats används av skolbarnen. Den som används mest frekvent ligger ner mot Vigelsjö och Lommaren, vilket blir långt att gå för de yngsta förskolebarnen.

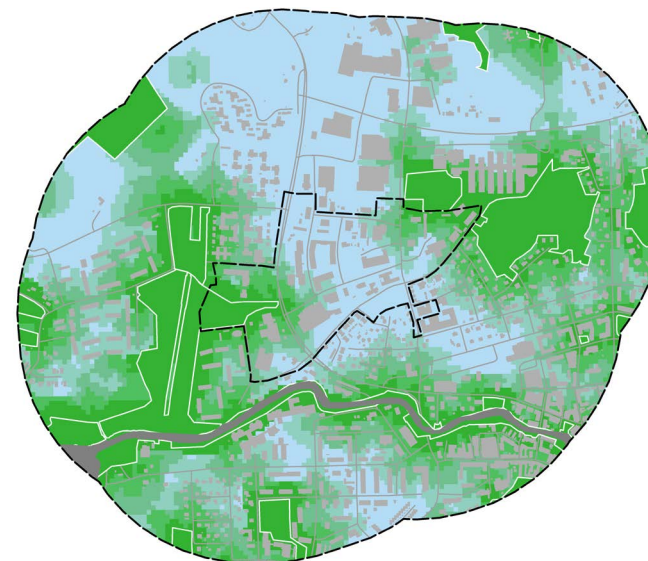
Skogsområdet sydväst om Rodengymnasiet används som en yta för naturpedagogik av förskolan Bambino Montessori. Rodengymnasiet använder skogsområdet för uteaktiviteter inom t.ex. Idrottslektionerna

GÅRDAR

Bostadskvarteret Förrådet 1 har en halvöppen gård med stora infarter för bilar ut mot gatan. Det befintliga kvarteret har ett parkeringsdäck på innergården vilket gör ytorna ytterst begränsade för lek och rekreation. Användningen av gården ger en friyta som ligger långt under vad som rekommenderas som minimum.



LEKPLATS PÅ MONTESSORIS SKOLGÅRD



KARTA: GÅNGAVSTÅND TILL GRÖNYTA (METER)

■ Grönyta ■ < 50 ■ 50-100 ■ 100-150 ■ 150-200 ■ >200



KARTA: GÅNGAVSTÅND TILL ANLAGD LEKPLATS (METER)

■ <100 ■ 100-200 ■ 200-300 ■ >300

0 250 500 M

4. LÄRMILJÖER

SKOL- OCH FÖRSKOLEPLATSER

Idag är det brist på skolplatser i Norrtälje stad och i takt med att bostäderna blir fler ökar efterfrågan på skolplatser i anslutning till bostadsområdet. Inom analysområdet finns Montessoriskolan Vigelsjö, som har F-klass – årskurs 4, och Rodengymnasiet.

Enligt Norrtälje kommuns befolkningsprognos för 2020 kommer ökningen av antalet 2-5-åringar innebära ett behov av 18 nya förskoleavdelningar.

UTEMILJÖER

Skolgården på Montessoriskolan erbjuder stora ytor för både idrottsaktiviteter och anlagd lek. Befintliga förskolor inom analysområdet har dock små förskolegårdar i relation till antalet barn, vilket innebär att verksamheterna är beroende av närmiljöerna.



MONTESSORISKOLANS SKOLGÅRD



KARTLÄGGNING BEBYGGELSEÅR

5. KULTURMILJÖER

Ingen befintlig byggnad inom projektområdet är klassad som kulturvärde. Dock finns fristående hus från 1920-talet i direkt anslutning till plangränsen, söder om Tibeliusgatan.



REKLAMHUSET GAMMELGÅRDEN

6. LOKAL FÖRSÖRJNING

LOKALA ARBETSTILLFÄLLEN

Idag består projektområdet till stor del av olika lokaler för verksamheter, butik eller kontor bland annat Lantmäteriet, Norrtälje kommun, Bambino Montessori, Norrtälje energi och Office depot. Inom analysområdet finns Montessoriskolan, Rodengymnasiet och de samlingslokaler som redovisas under 1. Funktioner.

SOCIOEKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

Norrtälje kommun har en högre andel av befolkningen som endast slutfört grundskolan eller gymnasiet, och därmed också en lägre andel som har eftergymnasial utbildning. Statistiken från analysområdet stämmer väl överens med genomsnittet i kommunen med 13 % med förgymnasial utbildning, 57 % med gymnasial utbildning och 28 % med eftergymnasial utbildning.

Medelinkomsterna ligger lägre än i Stockholms län och något under snittet i riket. I Norrtälje kommun ligger dock andelen arbetssökande och andelen unga vuxna mellan 20-24 år som söker arbete lägre än i Stockholms län och riket i sin helhet.

Andelen singelhushåll är högre i ana-

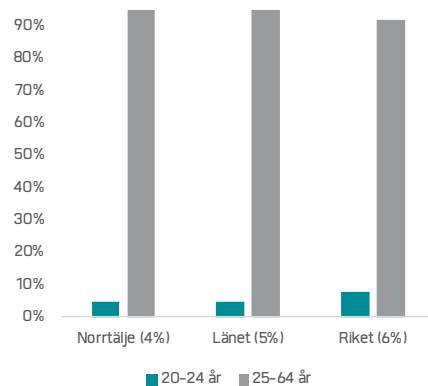
lysområdet än i Norrtälje kommun i snitt (53 %).

CIRKULÄR EKONOMI

Idag har kommunhuset en bil- och cykelpool som är tillgänglig både för anställda och allmänheten.

Idag finns inga organiserade bytesverksamheter eller pooler inom befintligt bostadskvarter. Utrymmesbehov i lägenheterna eller behovet av parkeringsplatser eller trafikmängden har därför inte minskat, till följd av åtgärder där.

I vilken grad det sker en samverkan mellan aktörerna i området, för att motverka kriminalitet och social oro, har inte utretts.



ANDEL AV ARBETSSÖKANDE SOM ÄR MELLAN 20-24 ÅR

PÅ NORRTÄLJE KOMMUNHUS ERBJUDS BIL- OCH CYKELPOOL SOM ÄR TILLGÄNGLIGA FÖR BÅDE ANSTÄLLDA OCH ALLMÄNHETEN



7. TRANSPORTER

Enligt resvaneundersökningen för Norrtälje 2015 konstateras att män använder bil som transportmedel i högre utsträckning än kvinnor på vardagar, medan det på helgen är omvänt resultat. Endast 5 % anger att de cyklar till vardags. De åldersgrupper som cyklar i högst utsträckning är Norrtäljebor i åldersgrupperna 16-24 år och 65+.

KOLLEKTIVTRAFIK

Samtliga fastigheter inom projektområdet har idag mindre än 400 meters gångavstånd till närmaste busshållplats. När det gäller avståndet till Norrtälje busstation så har samtliga fastigheter mindre än 900 meters gångavstånd.

GÅNG- OCH CYKELNÄT

Området idag domineras av bildominerade trafikrum och utformningen signalerar inte att gående och cyklister är prioriterade transportslag. Trafiksepareringen med gångtunneln under Estunavägen möjliggör dock säker övergång (bland annat för större barngrupper som helst inte går över och längs med trafikerade vägar).

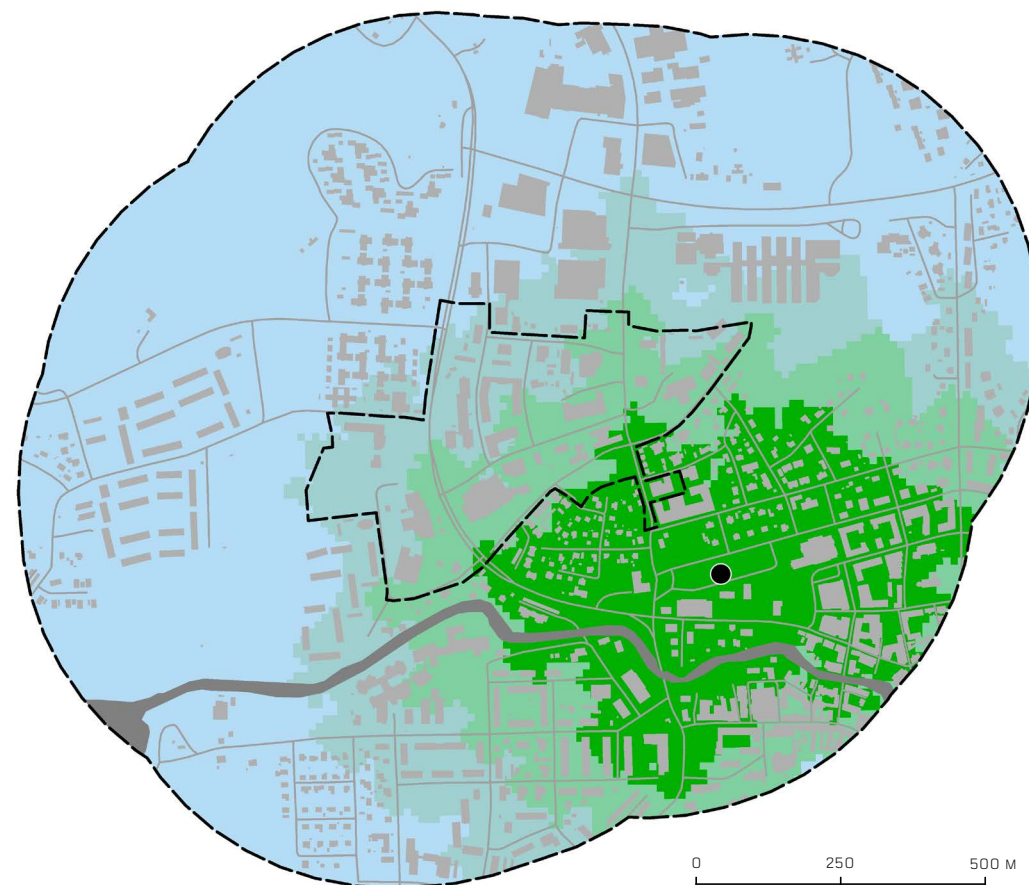
Varken gångnät eller cykelnät är fullt utbyggt. Det finns dock separerade cykelbanor längs Baldersgatan, Estunavägen och Vätövägen som omringar området.

PARKERING

Det finns inte brist på parkeringar, varken för boende eller besökare. Parkeeringslösningen på Kv Förrådet 1 till höger, har reducerat gårdsytan i kvarteret till nästan noll.

Tillgängligheten upplevs som god i anslutning till skolor och förskolor idag. Trafikmängderna längs Estunavägen, Baldersgatan och Stockholmsvägen är dock den största trafikfaran vid utflykter till andra platser och målpunkter i kommunen. Säkra cykelvägar upplevs som en brist i området.

Då området främst består av arbetsplatser och verksamheter med egna parkeringsytor förekommer inga problem med angöring i närhet till entré.



KARTA: METERS GÅNGAVSTÅND TILL BUSSHÅLLPLATS

■ < 500 ■ 500-700 ■ 700-900 ■ > 900 ● Norrtälje busstation

8 DIGITAL SAMHÄLLS- BYGGNAD

Fokusområdet har inte utretts i nulägesanalysen.

9. LUFT

Estunavägen och Baldersgatan är idag hårt trafikerade. Luftkvalitetmätningar bör göras för att säkerställa luftkvaliteten.

VÄG	TRAFIKMÄNGD	% TUNG TRAFIK	HASTIGHET (km/h)
Estunavägen	6500	7 %	50
Diamantgatan	1600	5 %	50
Tibeliusgatan	1000	5 %	50
Baldersgatan	6375	10 %	50

TRAFIKMÄNGDER PÅ GATOR I ÖVRE BRYGG-
GÅRDSGÅRDET IDAG

10. LJUS

Dagsljuset i det nybyggda kvarteret Förrådet 1 har god standard tack vare sin sydvända u-form.

Till höger syns en karta över befintlig utomhusbelysning (Norrståle energi).



nera

Postadress
Box 216
761 23 NORRTÄLJE

Telefon vx
0176-718 00

Telefax
0176-136 68

RIT KONSTR PROJ

DATUM 2019-11-22

ÖRR NR PLTN NR

SKALA: 1:2500

Övre Bryggårdsgården
Belysningspunkter

11. LJUD

I gällande utvecklingsplanen för Norrtälje stad ställs höga krav på att bilen inte får tillåtas dela upp staden genom vägutformning som tar stort utrymme och skapar barriärverkan. Höga nivåer av buller från trafikmängder får inte heller påverka staden.

BULLER

I nuläget får hela området ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) som överskrider riktvärdet för ljudnivå vid uteplats. Maximala ljudnivåer, 70 dB(A), överskrider riktvärdet för uteplats på ytor närmast Baldersgatan.

Baldersgatan och Estunavägen är de största bullerkällorna men stör inte bostäderna som finns i projektområdet idag.

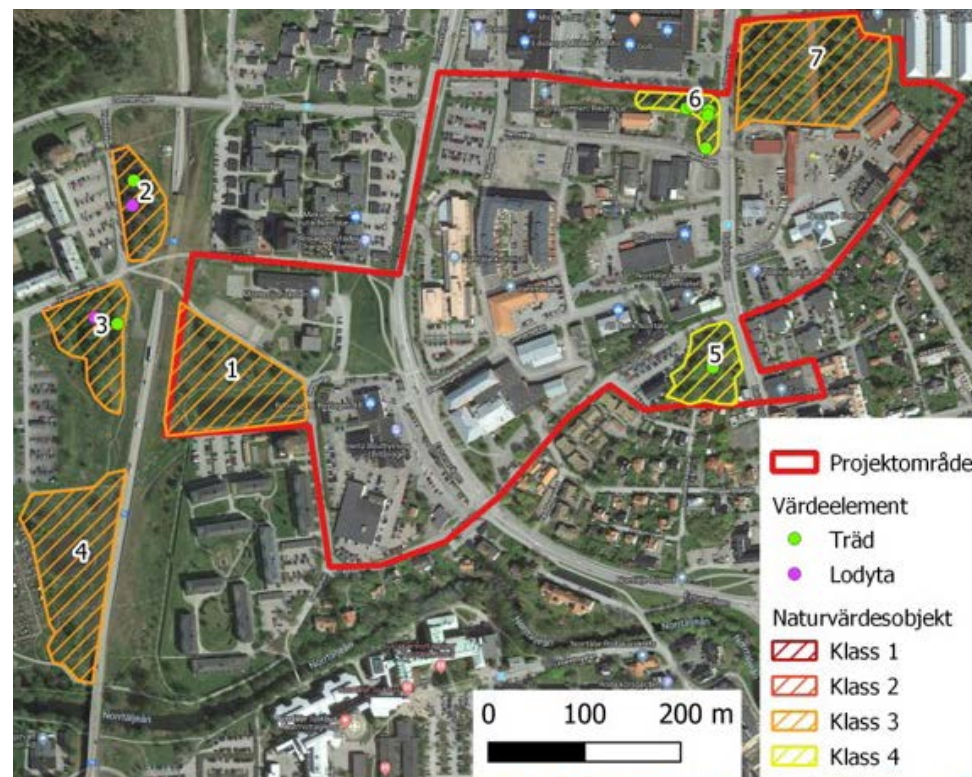


12. GRÖN- OCH BLÅ- STRUKTUR

NATURVÄRDEN

Inom projektområdet har totalt 4 naturvärdesobjekt identifierats. Vigelsjös dagvattendammar och blandskogen i Nordkap har påtagligt naturvärde (klass 3) och två mindre lövskogsområden har ett visst naturvärde (klass 4) (Greensway, 2019).

Inom analysområdets identifierades ytterligare 3 naturvärdesobjekt, samtliga med påtagligt naturvärde (klass 3). Värdeelement som identifierades under inventeringen inkluderar ett antal grova och gamla träd, bland annat flera grova lövträd, samt ett fåtal lodytor vid hållmarker. De identifierade naturvärdena berör främst lövrika skogstyper och vattenvärden.



EKOSYSTEMTJÄNSTER

Enligt tidigare inventering från 2016 finns det grönområden inom analysområdet som har:

Stödjande funktioner: Biologisk mångfald, Habitat

Reglerande funktioner: Vattenrening

Kulturella funktioner: Hälsa, Sinnlig upplevelse, sociala interaktioner, naturpedagogik.

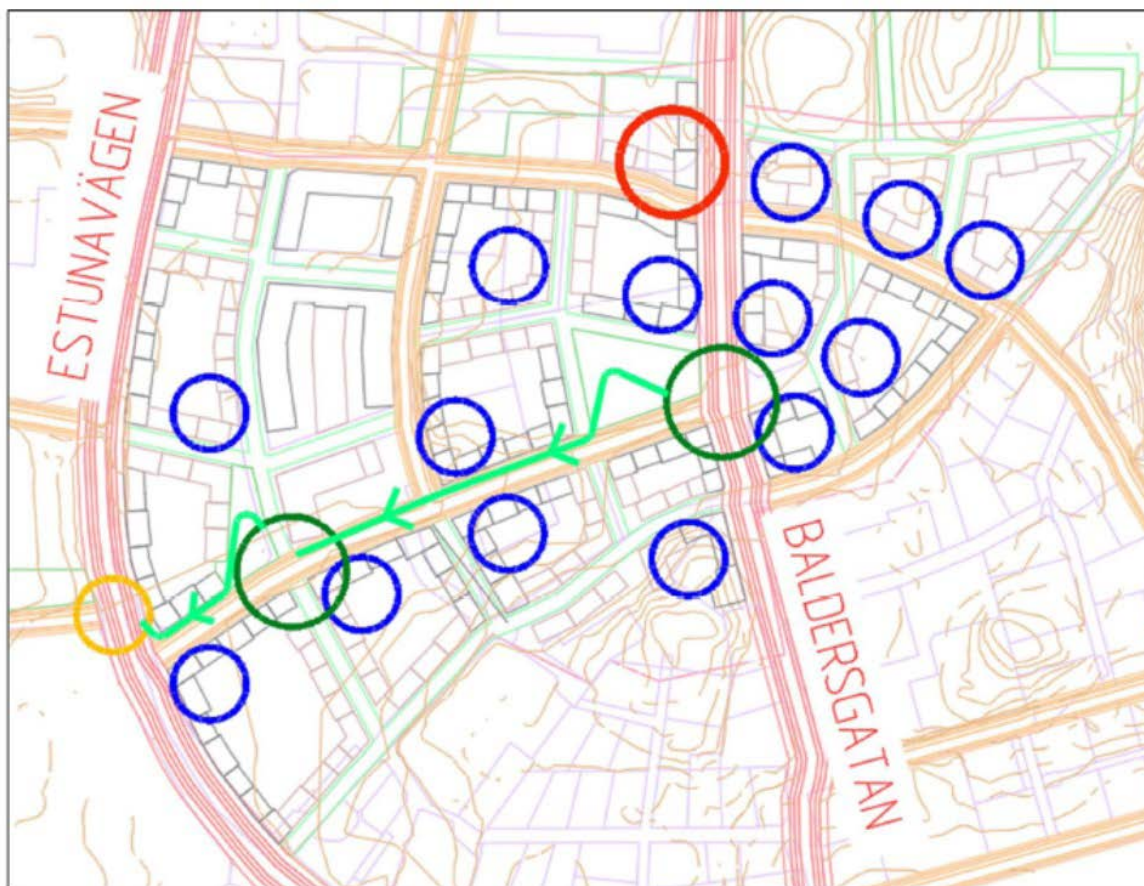
Försörjande funktioner saknas helt inom analysområdet.

Objektnr	Naturtyp	Biotop	Biotopsskydd	Värdeelement	Bedömning
1	Småvatten	Anlagd damm/öppen gräsmark	-	-	Klass 3
2	Skog och träd	Barrblandskog	-	Lodyta, gamla barrträd	Klass 3
3	Skog och träd	Lövblandskog	-	Lodyta, grova lövträd	Klass 3
4	Småvatten	Anlagd damm/öppen gräsmark	-	-	Klass 3
5	Skog och träd	Lövskog	-	Gamla lövträd	Klass 4
6	Skog och träd	Lövskog	-	Gamla lövträd	Klass 4
7	Skog och träd	Blandskog	-	-	Klass 3

13. KLIMATANPASSNING

Dagvattensituationen i området idag är godtagbar. Stora hårdgjorda ytor gör att området blir varmt soliga sommardagar.

Kartorna visar kvartersmark som löper risk att översvämmas vid kraftigt regn. De gröna ringarna visar en lågpunkter idag och utredningen pekar ut dessa som befintliga översvämningssområden. Gul ring markerar utflödespunkt i befintligt dagvattennät.



Figur 18 Norrtälje kommuns planförslag, tillhandahållen 2018-03-27. Blåa och röda ringar illustrerar kvartersmark som enligt denna utredning löper risk att översvämmas vid kraftiga regn. Gröna ringar symboliserar områden på allmän platsmark som denna utredning har identifierat som befintliga översvämningssområden. Gul ring markerar utflödespunkt i befintligt dagvattennät. Ljusgrön markering visar Norconsults förslag till lågområde/dike som vid översvämning kan avleda dagvatten från området.

14 MATERIALFLÖDEN

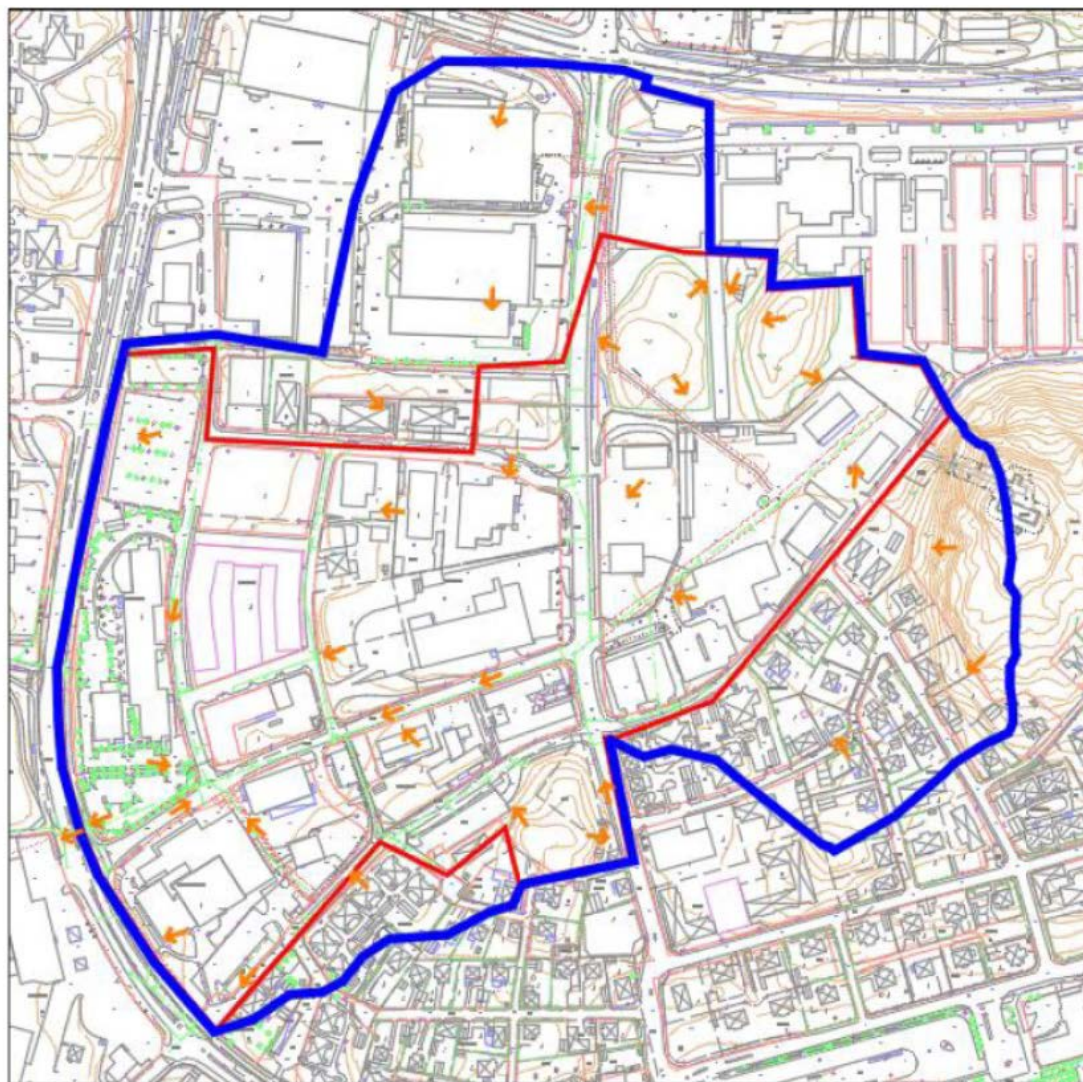
Avfallshantering i området följer kommunens gällande system.

15. PRODUKTER

Fokusområdet har inte utretts i nulägesanalysen.

16. VATTEN

Avrinningen från området leds bort i dagvattenledning till dagvattendammar i Nedre Bryggårdsgärdet och släpps till slut ut i Norrtäljeån. Enligt VISS är Norrtäljeåns ekologiska status klassad som måttlig och kemiska ytvattenstatus uppnår ej god.



Figur 10 Avrinningsriktning, de orangea pilarna visar den riktning som dagvattnet avrinner i. Planområdet gestaltas med röd linje och avrinningsområdet med blå linje.

17. ENERGI

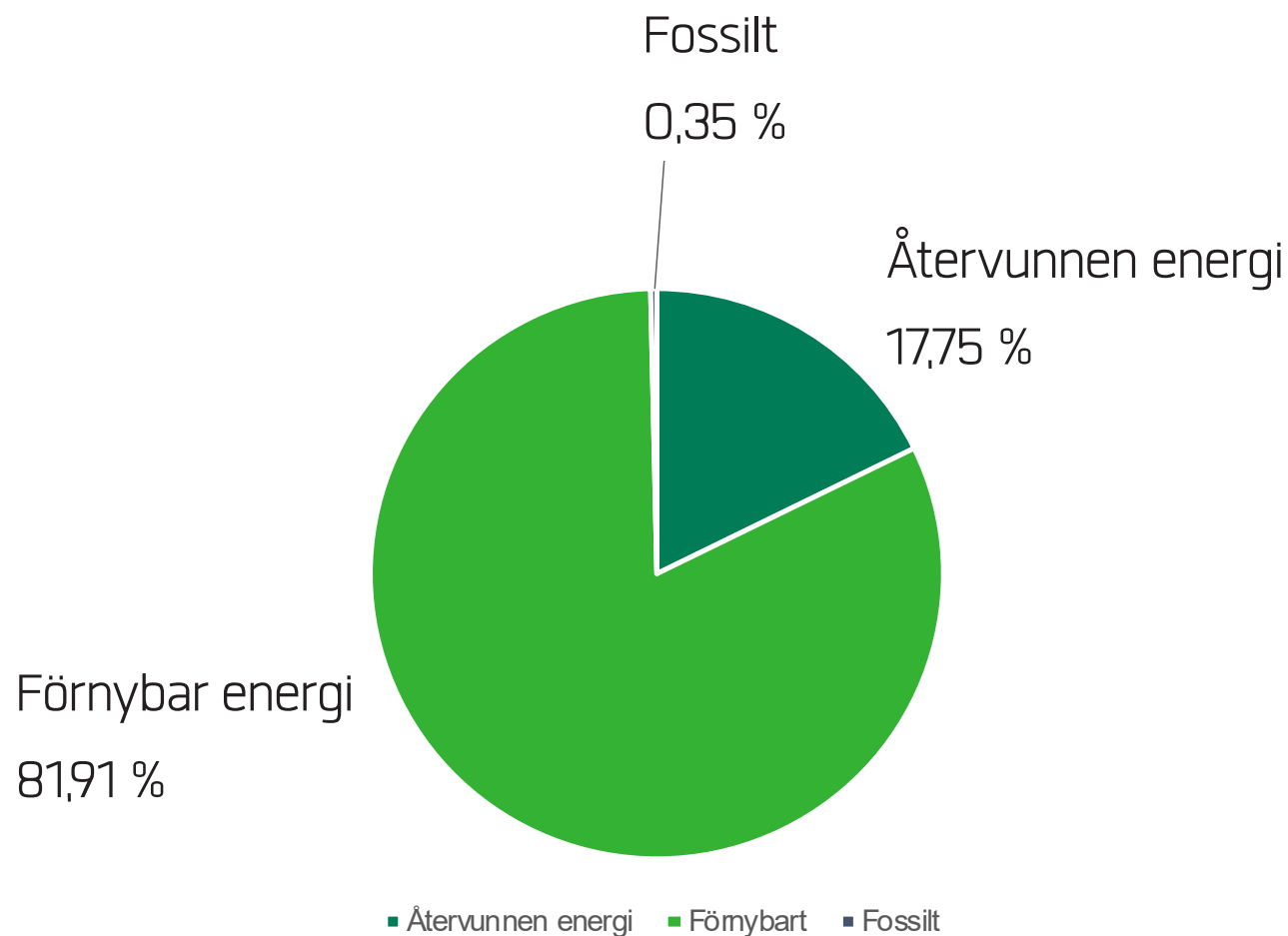
Norrtälje energi levererar till fjärrvärme och utomhusbelysning inom området idag. För utomhusbelysningen används 100% förnybar energi.

När det gäller fjärrvärme levererar Norrtälje energi mer än 99 % återvunnen och förnybar energi.

Norrtälje energi är dessutom en av de verksamheter och arbetsplatser som ligger inom projektområdet idag. Där erbjuder de bland annat en laddstation för elbilar.

Norrtälje tätort har idag 8 publika laddplatser. Dessa finns på följande platser:

- Norrtälje Energi - 2 platser, snabb-laddning
- Campus Roslagen - 2 platser, semi-snabb laddning
- ICA Flygfyren - 4 platser, normalladdning



FÖRDELNINGEN AV FÖRNYELSEBAR/ÅTERVUNNEN/FOSSIL UTIFRÅN DAGENS ENERGI FÖRBRUKNING I ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDET. KÄLLA: NORRTÄLJE ENERGI

Läs mer om Övre Bryggårdsgärdet på
norrtajevaxer.se