



Detaljplan för kvarteret Pråmen, fastigheten Pråmen 1 med flera, i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2019-07-02

Ks 18-79



© Lantmäteriet



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

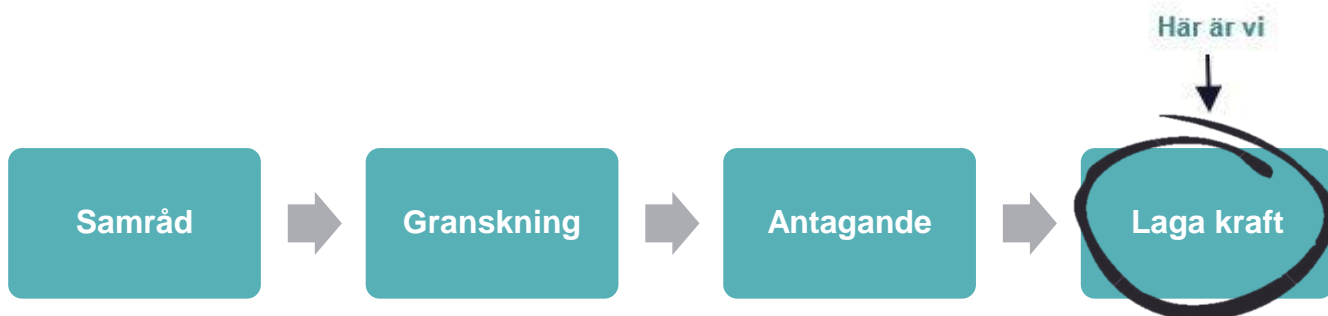
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

UTREDNINGAR

- Norrtälje_hamn_Konsekvensbeskrivning_WSP_130208
- PM_miljöteknisk_markundersökning_Bjerring_130906
- Översiktligt_Projekterings_PM_Geoteknik_Bjerring_131220
- Sammanfattande_PM_miljöteknisk_markundersökning_Bjerring_rev_140110
- Norrtälje_Hamn_Kulturhistorisk_dokumentation_2014_23
- Miljöteknisk_markundersökning_etapp2_Liljemark_160122
- PM_kompletterande_miljötekniska_undersökningar_Ramböll_160705
- Parkeringsstrategi_för_Norrtälje_stad_161219
- Norrtälje_hamn_Design_och_funktionsmanual_version_1_0_170410
- Hållbarhetsprogram_för_stadsutvecklingsprojekt_Norrtälje_hamn_171127
- Markteknisk_undersökningsrapport_Norrtälje_Hamn_NCC_180411
- Utbyggnadsstrategi_för_Norrtälje_hamn_160601_rev_180530
- Norrtälje_hamn_Grönytefaktor_version_2_0_180620
- Dagvattenutredning_kv_7_Pråmen_i_Norrtälje_hamn_SWECO_190328
- Trafikbullerutredning_Pråmen_kvarter_7_Norrtälje_hamn_ÅHA_190329
- Gestaltningsbilaga_Kv7_Pråmen_190625
- Utbyggnadsstrategi_checklista_kv_Pråmen_190628

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Konsulter som medverkat är Sweco Architects AB genom Linnéa Forss och Therése Larsson Seglert samt Arkipol genom Jonas Björkman och Anna Martyniuk Kassai. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet med Elisabeth Frostklinga och Johan Spåre som projektledare.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	6
LÄGE OCH AREAL.....	6
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTSPLAN	7
FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	7
STRUKTURPLAN	7
UTBYGGNADSSTRATEGIN	8
HÅLLBARHETSPROGRAM	8
DESIGN- OCH FUNKTIONSMANUAL	8
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	9
BEHOVSBEDÖMNING	11
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	12
STÄLLNINGSTAGANDE	13
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	13
NATUR	13
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	19
FRIYTOR	26
VATTENOMRÅDEN.....	29
GATOR OCH TRAFIK.....	29
HÄLSA OCH SÄKERHET	32
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	36
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	43
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	44
MILJÖKONSEKVENSER	44
SOCIALA KONSEKVENSER.....	45
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR.....	46
AVTALSFRÅGOR	47
EKONOMISKA KONSEKVENSER	47
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	47



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen är en del av projektet Norrtälje hamn som går ut på att omvandla nuvarande industrifastigheter i Norrtälje hamn till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser.

Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning till bostadsändamål, centrumverksamheter samt ytor för allmän plats som del av den fortsatta utvecklingen av Norrtälje hamn. I kvarteret Pråmen möjliggörs uppförandet av ett bostadskvarter som omsluter en innergårdsmiljö. Lokaler för verksamheter möjliggörs mot Hamnpromenaden och mot Östra Rögårdsgatan.

Norrtälje kommun har tidigare antagit en skelettplan för stadsdelen Norrtälje hamn, *Detaljplan för del av fastigheten Tälje 3:1 med flera, Norrtälje hamn – skelettplan*, laga kraft 2015-01-13. Föreslaget planområde angränsar till och omsluts av denna. Skelettplanen hanterar huvuddelen av den allmänna platsmarken inom området såsom gatu- och parkmark samt vattenområden. Sedan skelettplanens framtagande har revideringar genomförts i kvartersstrukturen. Därför planläggs den norra delen av planområdet som allmän platsmark för lokalgata.

Öster om bostadskvarteret avses användning ändras för att möjliggöra anläggandet av en gånggata mellan kvarteren Pråmen (kvarter 7) och Fartyget (kvarter 8).



PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar cirka 4 650 kvm och är lokaliserat i Norrtälje hamn. Hamnen är centralt belägen och ansluter direkt till stadskärnan i väster och till Norrtäljeviken i söder. Planen utgör en del av det fortsatta arbetet med att integrera hamnområdet med staden och omvandla det från den tidigare industri- och hamnverksamheten till bostadskvarter med lokaler för centrumändamål.

Kvarteret omgärdas av och överlappar delvis med skelettplanen för Norrtälje hamn som medger allmän platsmark för lokalgata och kaj. Väster om planområdet ligger kvarter Ångsågen (kvarter 6) och Siloparken. Öster om planområdet ligger kvarter Fartyget (kvarter 8). Kvarteret ligger i direkt anslutning till Hamnpromenaden.



Figur 1. Översiktsskarta över Norrtälje hamn. Planområdet utgör nummer 7 Pråmen samt gatan öster om kvarteret.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Pråmen 1 samt del av fastigheterna Tälje 3:1, Tälje 3:16 och Smeden 1. Fastighetsägare till Pråmen 1 är Bostadsrättsföreningen Norra Båthuset i Norrtälje hamn. Fastighetsägare till Tälje 3:1 och Tälje 3:16 är Norrtälje kommun. Fastighetsägare för Smeden 1 är Smeden 1 Norrtälje AB.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Norrtälje kommun 2040, som vann laga kraft år 2014, pekas Norrtälje Hamn ut som ett av kommunens strategiskt viktigaste utvecklingsområden. Inom Norrtälje Hamn ska en blandstad skapas med bostäder som samsas med handel, rekreation och mötesplatser. Stadsdelen ska skapa livsmiljö för människor i olika åldrar och med olika förutsättningar, men även vara ett attraktivt besöksmål.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

En fördjupad översiktsplan finns för Norrtälje stad: Norrtälje stad utvecklingsplan, antagen 2004-03-29. I planen pekas hamnområdet ut som en viktig resurs för Norrtälje stadsutveckling, med potential för att skapa en ökad konkurrenskraft, ökad attraktivitet och en förstärkt identitet som "staden i Roslagen".

Hamnområdet ligger i direkt anslutning till stadskärnan och kan genom en förnyelse med väl avvägt innehåll komplettera och stärka stadskärnans attraktivitet och öka kontakten mellan staden och Östersjön. Hamnområdet utgör enligt planen en del av innerstaden och ska utvecklas med verksamheter, attraktioner, handel och bostäder på ett sätt som stärker stadens identitet och utbud. Stadens offentlighet ska råda och ges hög prioritet i kontakten med vattnet. Hamnområdet ska förmedla kontakt mellan stadskärnan och nya och befintliga bostadsområden längre österut.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget bedöms vara i linje med de övergripande planerna för Norrtälje hamn.

STRUKTURPLAN

En strukturplan finns framtagen för Norrtälje hamn. Den godkändes av kommunfullmäktige i april 2012 och redovisar den politiska inriktningen för hamnområdet.

Strukturplanen har fokus på stadens struktur – gator, platser, parker och hur bebyggelsen samverkar med dessa offentliga miljöer. Strukturplanen ger en inriktning för den långsiktiga utvecklingen av stadsdelen. Den redovisar en vision för stadsdelen, en plan för dess struktur, ett övergripande gestaltungsprogram samt en genomförandestrategi. Efter strukturplanens godkännande har Norrtälje hamn vidareutvecklats och nya beslut har tagits. Efterföljande dokument såsom utbyggnadsstrategin bygger dock vidare på strukturplanens tankar.



UTBYGGNADSSTRATEGIN

Utbyggnadsstrategi för Norrtälje hamn antogs i juni 2016 och den reviderade versionen 2.0 antogs maj 2018. Denna utgör ett styrdokument som beskriver utbyggnaden av Norrtälje hamn och bygger vidare på strukturplanen. I strategin beskrivs hur utbyggnaden ska ske, vilka kvaliteter som ska uppnås och vilka mål och principer som ska gälla. Utbyggnadsstrategin är en strategi för hållbar stadsbyggnad som syftar till att förverkliga projektets vision att skapa en "levande stadsdel för barn, bad och båtar".

Strategin ska användas som en vägledning och ett stöd i planering och genomförande av stadsbyggnadsprojekt i hamnområdet samt ge kvalitetssäkring i denna. Den ska vara ett levande dokument med aktualitet och kan anpassas till teknisk utveckling, samhällsförändringar och ny kunskap. Översyn och revidering av strategin är därför acceptabelt.

Planförslaget följer i stort utbyggnadsstrategin, vilket redovisas i checklista Anpassning till utbyggnadsstrategin.

Strategin föreskriver obrutna kvarter samt att i de kvarter där avvikelser från detta förekommer ska det motiveras. I kvarter Pråmen förekommer minst en förhöjd bottenvåning runt hela kvarteret. Öppningar i kvarteret medges för att skapa ljus på gård och tillgång till direkt solljus för de boende.

HÅLLBARHETSPROGRAM

Hållbarhetsprogram för stadsutvecklingsprojekt Norrtälje Hamn antogs i november 2017. Hållbarhetsprogrammet är ett av de huvudsakliga strategiska styrdokumenterna tillsammans med utbyggnadsstrategin. Processer, mål och åtgärder i programmet har till syfte att skapa ett ramverk för styrningen mot hållbar stadsutveckling inom Norrtälje Hamn. Hållbarhetsprogrammet är en vägledning för kommunens arbete men ska också ge en grund, kontext, inspiration och konkret styrning för andra aktörer för att skapa en gemensam målbild.

Planförslaget följer hållbarhetsprogrammet genom att reglera de krav som ställs enligt utbyggnadsstrategin samt att erforderliga utredningar tagits fram såsom bullerutredning, dagvattenutredning och grönytefaktor.

DESIGN- OCH FUNKTIONSMANUAL

Manualen har tagits fram för att konkretisera gestaltungsambitioner och övergripande funktioner för de offentliga rummen, både gröna och hårdgjorda ytor. Detta konkretiseras med utgångspunkt i detaljplanen (skelettplanen) för områdets offentliga rum, utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn, det vinnande tävlingsförslaget för Norrtälje hamns offentliga rum "Att angöra en brygga" samt arbetsgruppens instruktioner.

Handlingen syftar till att beskriva systemen och ambitionsnivån för de offentliga rummen inom området och i anslutning till befintliga delar av stadskärnan.



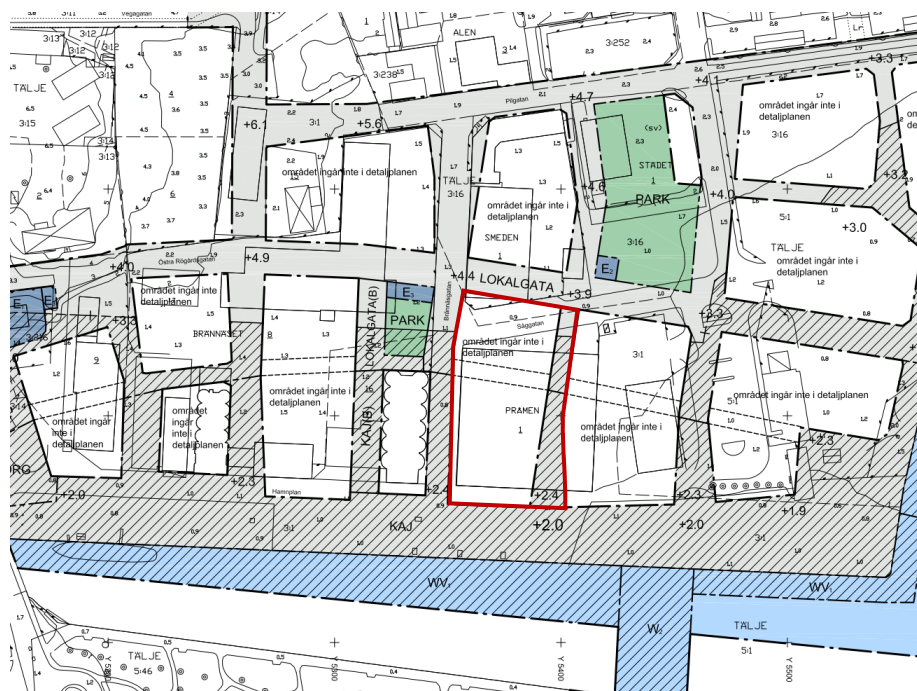
Manualen ska vara ett beslutsunderlag och en dokumentation för kommunen liksom ett projekteringsunderlag och ett stöd för samverkansentreprenörer och byggtörer.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

SKELETTPLAN FÖR NORRTÄLJE HAMN

Skelettplanen för Norrtälje hamn, omfattande allmän platsmark och viss kvartersmark i hamnområdet, vann laga kraft 2015-01-13. Planens syfte är att skapa förutsättningar för en omvandling av befintliga hamn- och industriområde till en ny blandad stadsdel med bostäder, handel, service, kulturlokaler och attraktiva offentliga vistelsezoner.

Skelettplanen utgör ett första steg i omvandlingen av området. Den fastställer gatustruktur, kvartersgränser, allmän platsmark och vattenområden i området och omfattar även tekniska anläggningar som behövs för att kunna försörja området.



Figur 2. Utsnitt ur skelettplanen med planområdet markerat i rött.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet omfattas idag av en detaljplan: 01-NOÄ-259 Del av hamnområdet från år 1974. Planförslaget kommer att ersätta den nu gällande planen när planförslaget vinner laga kraft.

STRANDSKYDD

Strandskyddet är genom gällande detaljplan upphävt inom området men träder ikraft när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras, enligt 7 kap 13 § Miljöbalken. Strandskyddet (100 meter) måste därför upphävas i och med aktuell



planläggning. Upphävande hanteras av kommunen i planprocessen i samråd med länsstyrelsen.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv såväl på land som i vatten. Det finns därför restriktioner mot uppförande av nya byggnader, anläggningar och anordningar.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § PBL). Det skäl som kommer att åberopas i denna detaljplan är:

- Upphävandet avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (MB 7 kap 18c§ 1)

Att planområdet redan är ianspråktaget motiveras av att området tidigare ingick i ett industriområde och var bebyggt med industribyggnad som uppfördes under 1970-talet (se figur 9). Industribyggnaden revs år 2015.



Figur 3. Urklipp ur Ekonomiska kartan från år 1977. Ungefärligt planområde inringat i gult. Källa: Lantmäteriet Historiska kartor.

Planområdet utgjorde tidigare industrimark med låg tillgänglighet för allmänheten. Planområdet är förorenat och saknar ekologiska värden. Planområdet är betydelsefullt då det är en del av utvecklingen av den nya stadsdelen Norrtälje hamn och utvecklingen av Norrtälje stad i stort. Det finns en ökad efterfrågan på bostäder i Norrtälje och i regionen. Intresset att ta planområdet i anspråk för bostads- och centrumändamål anses väga tyngre än strandskyddsintresset.

KOMMUNALA BESLUT

Ett start-PM är framtaget av Planavdelningen och godkänt i samhällsbyggnadsutskottet 2018-05-02, § 41.



BEHOVSBEDÖMNING

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

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

En behovsbedömning har upprättats och bifogas planhandlingarna. Planförslaget bekräftar tidigare ställningstaganden i Översiktsplan 2040 (2013-12-09), Norrtälje stads Utvecklingsplan (2004-03-29), Norrtälje Hamn strukturplan (2012-04-02) samt Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn (2016-05-09, rev. 2018-05-30).

Hamnens omvandling har som helhet i skelettplanen inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Detta stöds av en konsekvensbeskrivning framtagen av WSP (2013-02-08).

Behovsbedömningen slår fast att ett genomförande av planen kommer att påverka boendes och övrigas hälsa på följande sätt:

- Den tillkommande trafiken kommer att öka marginellt och påverkan på luftkvalitet och buller från trafik kommer inte vara märkbar.
- Borttagande av möjligheten att använda området från industriändamål för bensinförsäljning till bostäder ger förbättrade upplevelsevärden och förbättrade möjligheter för människor att vistas i området.
- Risk för påverkan av föroreningar från marken kommer att minska efter det att marken har sanerats från befintliga föroreningar. Dagvattenhanteringen kommer stärkas genom att tillföra rening innan utsläpp i viken och infiltrationsytor kommer att öka.

Genomförande av planen bedöms inte innebära påverkan enligt 2 kap 3 § under förutsättning att:

- Geoteknisk förstärkning av marken kommer att krävas för att stabilisera marken och minska sättningar.
- Marksanering sker för att uppnå de platsspecifika riktvärdena för Norrtälje Hamn (Dnr 2016–1605).
- Åtgärder för att minska bullernivåerna vidtas.

Förbättring av vattenkvaliteten kan förväntas i och med marksanering av området och den förbättrade dagvattenhanteringen. Planförslaget medger ökade möjligheter till fördröjning och andelen hårdgjord yta minskar.



FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Marken inom Norrtälje Hamn är sättningsbenägen och grundförstärkning i form av pålar kommer att bli aktuellt.

Marken inom området är förorenat och plats specifika riktvärden har fastställts av kommunen. Krav ställs i detaljplanen genom villkorat bygglov.

Med hänsyn till översvämningsrisken har skelettplanen reglerats med höjder i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer. Planförslaget reglerar färdig golvhöjd för bostäder till minst +2,5 meter över nollplanet (RH00) samt minst +2,0 meter över nollplanet för lokaler. Planen reglerar att byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,5 meter över nollplanet (RH 00) inte skadar byggnaden.

Miljö kvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljö kvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenade ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljö påverkande ämnen i fiskevatten.

Planen är belägen i det kustmynnande huvudavrinningsområdet SE59060 (Norrtäljeåns-Åkerströms kustområde). Planområdet berör vattenförekomsten Norrtäljeviken (SE594670-185500) som också är recipient för dagvattnet. Norrtäljeviken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt beslut i februari 2017. Kvalitetskravet är god ekologisk status år 2027 och god kemisk status med undantag för mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt undantag för tributyltennföreningar med tidsfrist till år 2027.

I och med detaljplanens genomförande saneras idag förorenad mark och förutsättningar för fördröjning av dagvatten förbättras i och med att idag hårdgjord yta ersätts med kvartermark för bostäder. Mängden föroreningar som släpps ut i Norrtäljeviken minskar därmed.

Planförslaget kommer generera en ökad persontrafik. Denna ökning bedöms dock inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Östra Rögårdsgatan, angränsande lokalgator och ljud från sjötrafik. En bullerutredning är framtagen. Bullerutredningen redovisar att med föreslagen byggnadsutformning innehålls aktuella riktvärden enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216. Med lämpligt val av yttervägg, uteluftdon och fönster kan god ljudmiljö inomhus erhållas.

Planområdet berör riksintresset för kulturmiljö värden som stadskärnan utgör. Kommande bebyggelse i hamnen ska förenas med både småskaligheten i stadskärnan och den storskaliga miljö som hamnen tidigare utgjort. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.



Kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området, i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap 1–2, 4§§ miljöbalken. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Planområdet omfattas inte av strandskydd i nuläget, men strandskyddet återinträder i och med att gällande detaljplan ersätts. Strandskyddet kommer åter att upphävas i samband med framtagandet av ny detaljplan. Särskilt skäl för upphävande är redan ianspråktagen mark. Planområdet är ianspråktaget och tidigare planlagt och marken utgörs av redan bebyggd industrimark. Det finns inga ekologiska värden idag som kommer att gå förlorade. Planområdet är betydelsefullt för utvecklingen av Norrtälje stad då det finns en ökad efterfrågan på bostäder i Norrtälje och i regionen. Intresset att ta det aktuella planområdet i anspråk för bostads- och centrumändamål anses väga tyngre än strandskyddsintresset.

Ett genomförande kommer innebära förändringar vilket kan komma att påverka miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser. De negativa effekterna anses vara av mindre grad.

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

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34§ eller miljöbalken 6 kap. 11§ att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet utgör idag hårdgjord yta och någon vegetation återfinns inte. Inom stora delar av Norrtälje hamn pågår anläggningsarbeten och planområdet är idag avspärrat.



Figur 4. Planområdet sett från väster. Planområdets läge är ungefär i linje med de blå byggbodarna. Foto: Sweco Architects

Med planförslaget möjliggörs plats för vegetation framförallt på bostadskvarterets gård där bjälklaget ger möjlighet till en grönskande gård med gräs och buskar. I gemensamt växthus/vinterträdgård ges de boende möjlighet till egen odling. Vidare avses lägre bebyggelse i kvarteret (kvartergemensamma bostadskomplement) anläggas med vegetationstak, till exempel sedumtak.

NATURVÄRDEN

Planområdet innehåller ingen värdefull mark eller vegetation.

Planområdet ligger intill Norrtälje hamn med vattenkontakt. Kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse enligt miljöbalken 4 kap. 1–2, 4 §§. Området utgör en unik miljö med öar, skär, stränder, vikar, sund och kulturlandskap. Riksintresset syftar till att bevara områdets värden och karaktär inför framtiden. Riksintresset utgör inte något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

TOPOGRAFI

Marken sluttar ner mot kajen. Enligt detaljprojektering för allmän plats ligger gatumarken utanför kvarterets nordvästra respektive nordöstra hörn på en höjd av cirka + 4,4 respektive +4,0 meter. Vid kvarterets sydvästra samt sydöstra hörn ligger gatumarkens nivå på cirka + 2,1–2,2 meter. Angivna markhöjder är i meter över havet, RH00. Den nya bebyggelsen anpassas till dessa höjder.



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Bjerking genomförde en översiktlig geoteknisk utredning under arbetet med skelettplanen (2013-09-06). Utöver detta har närmre undersökningar genomförts av kajen söder om kvarteret och gatan öster om kvarteret (2018-04-11, NCC).

Planområdet är beläget i en dalgång som geologiskt präglas av fyllnadsjordar av varierande beskaffenhet ovan lösa sediment på moränlera, som i sin tur vilar på berg på större djup. Utfyllnader har skett i olika skeden och med olika mäktighet.

I ovan nämnda utredningar från 2013 och 2018 har provpunkter tagits runt kvarter 7 (väster om kvarteret i Sjöfartsgatans mitt, vid kvarterets nordöstra hörn samt vidare längs Skutgatan samt två punkter längs den södra fasaden). Marken var vid genomförda undersökningar täckt av asfalt eller grus. Därunder följer fyllningsmassor bestående av grus och sand samt mulljord och förekomst av bark.¹ Fyllningsmassornas mäktighet bedöms variera mellan cirka 1,7–3,5 m i observationerna intill planområdet, djupast vid dess södra gräns.

Under fyllningen följer varierade lager av lerig gyttja och lera. Lerans mäktighet bedöms variera mellan cirka 3–8 meter kring planområdet. Därefter följer lager av lermorän ner till berg.

Sättningsegenskaper inom området har utretts och marken har konstaterats vara sättningsbenägen vid last i form av uppfyllnader eller byggnation. Belastningen på marken förväntas ge upphov till sättningar som riskerar bli stora och ojämnt fördelade. I princip alla byggnader inom det undersökta området kräver grundförstärkning. Detta sker lämpligen med hjälp av pålar slagna till fast botten.

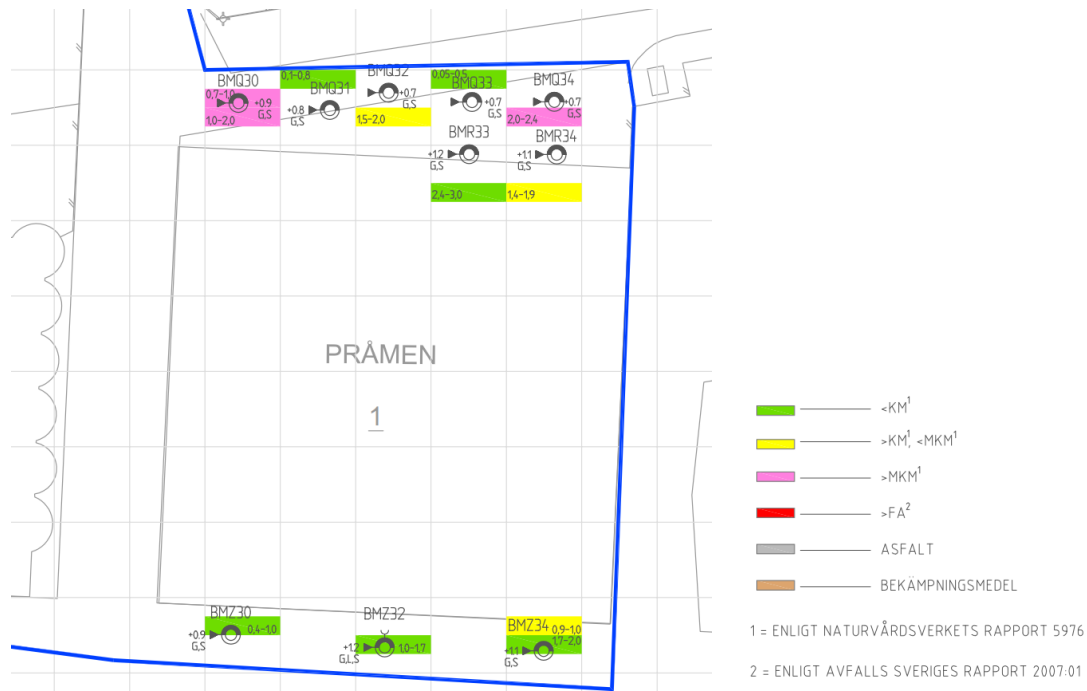
Norrtäljeviken är en del av Östersjön och dess nivå styr grundvattnets trycknivå inom området. Mätningar visar på en grundvattennivå inom Norrtälje hamn på mellan -0,19 och +1,4 m (mätperiod juni 2013 till maj 2015). Registrerade värden i det grundvattenrör som var placerat närmast planområdet (vid kajen drygt 50 meter väster om planområdet) uppvisar grundvattennivåer på mellan -0,19 och +0,50 m.

FÖRORENAD MARK

Bjerking AB har under våren 2013, inför framtagande av skelettplanen utfört översiktliga miljötekniska markundersökningar. Hamnområdet har troligen använts som industriområde sedan början av 1900-talet. Markutfyllnader har skett successivt, i takt med att behov av mark för verksamheter har ökat. Strandlinjen har på så sätt flyttat ut i Norrtäljeviken och ytan inom hamnområdet har ökat med cirka 2,8 hektar. Inom planområdet har smidesverksamhet tidigt bedrivits. På flygfoton från 1927 och 1950-talet syns att fastigheten även använts för upplag av träprodukter.

Provtagning har genomförts och resultatet redovisas i PM Miljöteknisk undersökning, Delområde 4, Brännäset 8 och 16 samt Pråmen 1. Provtagning är gjord norr om och söder om byggnad på dåvarande fastighet Pråmen 1.

¹ Fyllningens beskaffenhet noterad för provpunkt i Sjöfartsgatans mitt.



Figur 5. Kartbild som visar resultat av Bjerking's undersökning från 2013. Resultat anges per uppmätt ruta om 10 gånger 10 meter samt för olika djup (illustrerat vertikalt per ruta). Gröna partier uppfyller riktvärde för känslig markanvändning (KM), gula partier överstiger riktvärden för känslig markanvändning (KM) och rosa partier överstiger riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Bild: Bjerking.

Figur 5 redovisar resultat från genomförd utredning 2013. Resultat anges per uppmätt ruta om 10 x 10 meter. I varje ruta har man tagit en provpunkt. Provtagning har gjorts för olika djup vilket illustreras vertikalt i respektive ruta. Norr om tidigare byggnad klarar enligt genomförd provtagning de övre lagren fyllning med grus och sand framtagna riktvärden för känslig markanvändning (KM, grönt i figuren ovan). Djupare liggande fyllning med trä och flis innehåller dock halter av PAH och/eller metaller över känslig markanvändning (KM, gult i figur ovan) och i vissa fall även halter över mindre känslig markanvändning (MKM, rosa i figur ovan). Inget prov för detta område uppvisar halt över farligt avfall. Området söder om samma byggnad, nere vid kajen, är renare enligt genomförda undersökningar. Här har ett mindre lager med fyllning uppvisat halter över känslig markanvändning (KM, gult i figur ovan), övriga tre analyser på fyllning och underliggande sandskikt har halter som klarar kraven för känslig markanvändning (KM). Grundvattenprov har tagits från en punkt söder om byggnaden. Här påvisades hög halt av PAH. Likaså påvisades 2,6-Diklorbenzamid (BAM) vid båda provtagningarna.

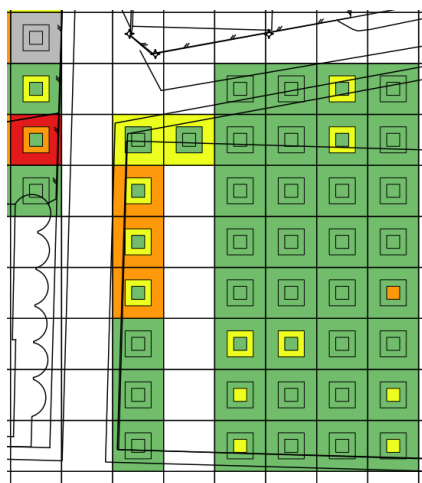
Liljemark Consulting genomförde år 2015–2016 en detaljerad åtgärdsförberedande provtagning av jord (Miljöteknisk markundersökning Etapp 2, Karaktärisering av massor inom Brännäset 8 och 16 samt Pråmen 1, Norrtälje). Byggnaderna inom området revs under år 2015 och provtagningar genomfördes så att mark under



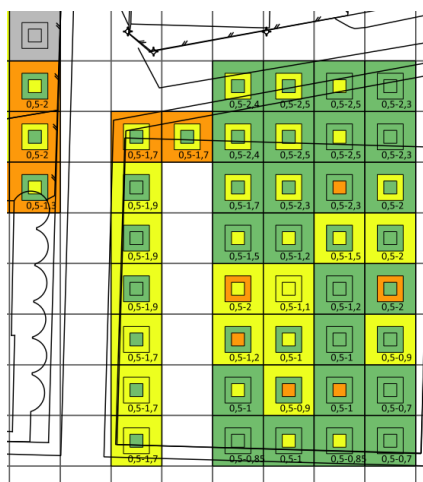
tidigare byggnader kunde undersökas. Provtagning av mark utfördes inom ett rutnät med rutor om 10 x 10 meter. Inom rutorna har provpunkter fördelats slumpmässigt, med i regel 1–3 punkter per ruta.

Resultatet presenteras i tre olika nivåer (figur 6–8). I nivå 1 (0–0,5 meter) har halter över MKM för PAH påträffats längs västra delen av den tidigare betonggladan på Pråmen 1. I yttlig fyllningsjord har förhöjda halter av bly, kvicksilver och barium påträffats i den sydöstra delen under den tidigare betonggladan. Förhöjda halter av alifatiska och aromatiska kolväten i halter mellan KM och MKM påträffades spridda över hela utredningsområdet. I nivå 2 (0,5 meter – naturliga jordlager) påträffades de mest utbredda föroreningarna med högst halter i fyllnadsmassor. Den dominerande föroreningen i dessa fyllningslager var PAH. Metallhalter har påträffats över riktvärden för KM och MKM under delar av den tidigare betonggladan. Alifatiska och aromatiska kolväten påträffades, liksom i nivå 1, spridda över hela utredningsområdet. I nivå 3 (naturliga jordlager) påträffades halter av PAH:er över MKM i en ruta. I samma område uppmättes aromatiska kolväten över riktvärden för KM och MKM. Även halter av metaller påträffades över KM i samma område och norr om den tidigare betonggladan.

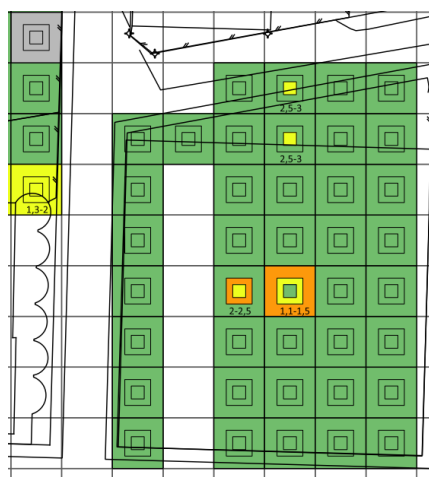
Påträffade PAH-föroreningar är cancerogena och hälsorisker vid exponering kan inte uteslutas vid aktuella halter. Exponering kan ske genom intag av och hudkontakt med jord, inandning av damm samt inträning av ånga i byggnader. De grupper PAH som förekommer i förhöjda halter är stora molekyler som binder hårt till partiklar i marken, spridning via grundvatten bedöms därför vara begränsad.



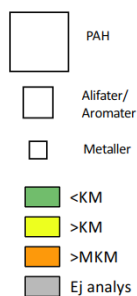
Figur 6. Nivå 1: 0-0,5 meter



Figur 7. Nivå 2: 0,5 meter-naturliga jordlager



Figur 8. Nivå 3: Naturliga jordlager



För att fastställa vilka åtgärdsnivåer som krävs för att göra marken lämplig så har så kallade platsspecifika riktvärden tagits fram. Riktvärdena ska skydda människors hälsa (på individnivå), markmiljön, grundvatten och ytvatten. Platsspecifika riktvärden är beslutade i Bygg- och miljönämnden 2016-10-13, bmn §81, Tälje 5:1 m.fl. – fastställande av platsspecifika riktvärden för Norrtälje Hamn (Dnr 2016-1605). I beslutet fastställs att:

- Bygg- och miljönämnden godkänner reviderade platsspecifika riktvärden, daterade 2016-09-30,
- De reviderade platsspecifika riktvärdena, daterade 2016-09-30, kan tillämpas vid kommande avhjälpandeåtgärder i Norrtälje Hamn men att tillsynsmyndigheten gör bedömning i varje enskilt fall om de platsspecifika riktvärdena är tillämpliga.
- De platsspecifika riktvärdena ska inte gälla för tillförda massor.



Ett riktvärde anger den föroreningsnivå som bör underskridas för att undvika risk för oönskade effekter på hälsa och miljön. Riktvärdena är framtagna med Naturvårdsverkets beräkningsmodell (Naturvårdsverkets rapport 5976) för beräkning av riktvärden av förorenad mark som grund. Förhållandena i området skiljer sig på flera sätt (t.ex. gällande området och recipientens storlek samt de sätt på vilka exponering kan ske) från de förhållanden som förutsatts vid framtagandet av Naturvårdsverkets så kallade generella riktvärden (KM – Känslig markanvändning och MKM – Mindre känslig markanvändning). Därför har platsspecifika riktvärden räknats fram.

FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturminneslagen och länsstyrelsen ska underrättas.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

I norr möter hamnområdet bostadsbebyggelse vid Pilgatan och Vegagatan i form av flerbostadshus i 2–3,5 våningar och friliggande villor. Planområdet ligger intill kajen och motsvarar kvarter 7 i den nya strukturen för hamnområdet. På planområdet fanns tidigare en större industribyggnad som fungerade som spannmålsmagasin. Byggnaden uppfördes som "kallt magasin" på 1970-talet efter ritningar gjorda av Henfors ingenjörbyrå. Byggnaden har använts av Lantmännen för spannmålshantering.



Figur 9. Spannmålsmagasinet fotograferat från Societetsparken innan rivning (foto: Stockholms läns Museum, Rapport 2014.23, Kulturhistorisk dokumentation av Norrtälje hamn, Tälje 3:1 med flera).



Väster om spannmålsmagasinet fanns tidigare en silo för förvaring av säd. Den tidigare industriverksamheten präglar platsen som till stor del består av hårdgjorda ytor och mindre lokaler som har varit kopplade till verksamheten.

KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns inga utpekade kulturhistoriska byggnader.

Norrtälje stadskärna omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Avgränsningen för området går vid Roslagsgatan som ligger västerut från planområdet. Ur riksantikvaries motivering av riksintresset kan läsas att stadskärnan utgör en stadsmiljö av småstadskarakter, med såväl fiske och sjöfart som handel och hantverk som ekonomisk bas. Norrtälje stadskärna präglas av en stor variation i såväl bebyggelsens som de offentliga rummens utformning. Variationen i hushöjder och variationen i byggnadsmaterial skiljer Norrtälje från flera traditionella svenska trästäder. Stadskärnan får också en speciell karaktär genom Årummet som löper genom staden. Riksintressets värdekärna beskrivs bland annat bestå i det oregelbundna planmönstret av närmast medeltida karaktär som tillkom vid stadens grundande, år 1622, med långgator på båda sidor av ån, korta tvärgränder och små och oregelbundna torg.



Figur 10. Norrtäljes småskaliga stadskärna, sett från kvarter 3, Silon, Norrtälje hamn. Foto: Sweco Architects



PLANFÖRSLAGET

De övergripande gestaltungsprinciperna för Norrtälje hamn präglas av skala, variation och offentligt/privat. Bebyggelsen tillåts variera och ska kunna ses som ett resultat av en successivt växande stadsdel med olika uttryck. Tydliga och väl gestaltade gränser ska finnas mellan offentligt och privat. Bottenvåningarna ska vara aktiva mot gata. Bebyggelsen ska bilda en tydlig front mot Hamnpromenaden.

Planområdet omfattar kvarter 7 och viss allmän plats mot Östra Rögårdsgatan (GATA₁, GATA₂) samt gata öster om kvarteret som planläggs som gågata (GATA₃). Den allmänna platsen som möjliggörs i planen ansluter till allmän plats i skelettplanen. Kvarter 7 angränsar till Hamnpromenaden, Siloparken, Östra Rögårdsgatan och andra tillkommande bostadskvarter. Kvarteret kommer tillhöra den bebyggelsefront som ska hjälpa till att skapa liv och rörelse till gatumiljön och kajstråket.



Figur 11. Planförslaget i förhållande till omgivande gator och kvarter.



Planförslaget möjliggör uppförandet av flerbostadshus som kommer att generera omkring 80 lägenheter, centrumverksamhet och parkeringsgarage (B, (B₁), C₁, C₂ och P₁). Verksamhetslokaler för centrumändamål tillåts i hela kvarterets entréväning och ska till minst 200 kvm byggnadsarea uppföras inom användningsområde C₂. Mot Östra Rögårdsgatan ska verksamhetslokaler för centrumändamål finnas längs minst 40 % av fasadens längd. Verksamhetslokaler för centrumändamål ska finnas längs med hela fasaden som vetter mot Hamnpromenaden (C₁). På bostadsgården uppförs ett växthus/vinterträdgård för de boende att nyttja gemensamt (f₂).



Figur 12. Kvarteret sett från väster. Bild: Arkipol.

Bebyggelsen möjliggörs i en uppbruten kvartersstruktur i 5–6 våningar. Minst en förhöjd bottenvåning uppförs runt hela kvarteret. Norra delen av kvarteret mot Östra Rögårdsgatan bebyggs i sex våningar vilket medges genom en högsta totalhöjd på 29 meter över angivet nollplan (RH00). I denna del av kvarteret är den översta våningen indragen mot innergården. Södra delen av kvarteret bebyggs i fem våningar och regleras med en högsta totalhöjd på 26 meter över angivet nollplan (RH00).

Gränsen mellan offentligt och privat ska vara tydlig och byggnader placeras i gräns mot allmän plats (GATA₁, GATA₂, GATA₃ samt skelettplanens plangräns). Planen medger ett indrag på som mest 0,2 meter från användningsgräns respektive plangräns. Där balkonger uppförs tillåts indrag om maximalt 2,0 meter, i syfte att möjliggöra indragna balkonger med djup som uppfyller tillgänglighetskraven. Balkonger får inte uppföras i entréplan. Där fasadindrag anordnas ska en höjdskillnad om minst 0,12 meter anläggas för att skapa en tydlig gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark. Entréer är undantagna.



I det nordvästra och det nordöstra hörnet av kvarteret möjliggörs hörnavskärningar för att skapa siktlinjer mot Östra Rögårdsgatan. I det nordvästra hörnet möjliggörs för en tredimensionell fastighetsbildning mellan allmän platsmark Lokalgata (GATA₂) och kvartersmark Bostäder (B₁). Lokalgata (GATA₂) möjliggörs till +9 meter över angivet nollplan. Därefter gäller bostäder (B₁) ovanför, från +9 meter över angivet nollplan. Syftet med den tredimensionella fastighetsbildningen är att möjliggöra att bostadsbyggnaden kan skjuta ut över den allmänna platsmarken. Höjdavgränsningen mellan lokalgata och bostäder har anpassats till en frihöjd från gata om 4,6 meter.



Figur 13. Kvarteret mot Östra Rögårdsgatan i norr.



Figur 14. Kvarteret mot Hamnpromenaden i söder.

Kajens roll som offentlig plats stärks av en tydlig bebyggelsefront och kvarterets fasad mot Hamnpromenaden utformas som offentlig framsida. Lokaler utformas



med uppglasade fasader. Mot Hamnpromenaden finns en sammanhängande lokal i de bägge gavlarnas bottenvåning som förbinds av ett förhöjt utrymme under gården. Centrumverksamheterna utformas med en fri takhöjd om 3,5 meter (f₅).



Figur 15. Kvarteret sett från Hamnpromenaden. Bild: Arkipol.

I gatuplan mot Östra Rögårdsgatan finns bostadsentréer och lokaler där en lokal fortsätter runt hörnet mot Siloparken. Hörnlokalen fortsätter i gatuplan längs Sjöfartsgatan och utgör slutligen en förlängning av vinterträdgården med en stor glasfasad mot Siloparken. Bostadskomplementen i en våning med fasad mot gata får fasader av trä och gröna tak med till exempel sedum. Öppningarna för det allmänna gångstråket genom kvarteret och ett kort träplank vid en uteplats mot Skutgatan tillför ytterligare småskalig variation.

Genom kvarteret ska ett allmänt stråk möjliggöras i enlighet med skelettplanens intention. Detta utgör en del i ett större sammanhängande stråk genom kvarteren vid kajen och säkerställs i plankartan genom planbestämmelse x (markreservat för allmännyttig gångtrafik) och prickmark. Mot gata får tak uppföras ovan stråket till en högsta totalhöjd som samspelar med byggnaderna intill (f₄).

Kvarteret utmärks av variation i fasadmateriell och kulörer. Bostadshusen avses uppvisa en variation i materialval, såsom puts, tegel och trä, i sandfärgade respektive mörkröda kulörer med avsikt att bryta ner de långa fasaderna. Tegelfasader har markerade socklar genom en diskret mönstermurning i relief. Putsfasader har uppdragna putssocklar i matchande kulör. Sockelhöjder varierar så att högre byggnadsdelar mot större stadsrum har högre socklar än de lägre byggnadsdelarna mot smalare stadsrum. Fönster föreslås utföras som lackerade aluminiumklädda träfönster och balkongräcken i lackerad aluminium. Träpartier kan förekomma i lokaler och bostadsportar.



Figur 16. Kvarteret mot Sjöfartsgatan i väster.



Figur 17. Kvarteret mot Skutgatan i öster.

Ett varierat taklandskap med relativt branta gavlar mot gatorna är en bärande del av visionen för utbyggnaden av Norrtälje hamn. I kvarteret föreslås ett tydligt upprepat gavelmotiv med ungefär lika bredd och vinklar. Nockarna löper i sicksack för att skapa en fasadindelning och stuprörslägen som fungerar både mot gata och mot gård samt att fläktrum inryms i takutformningen. På bostadshusen föreslås ljusgrå bandplåt och på de lägre byggnaderna i kvarteret föreslås sedumtak.

På fasader som vetter mot norr, öster och väster tillåts balkonger, burspråk och entrétak kraga ut max 0,7 meter. På den fasad som vetter mot söder tillåts balkonger kraga ut max 2,0 meter. Det ska finnas en fri höjd under utkragande byggnadsdel såsom balkonger på minst 3,2 meter för gångbana och gc-väg samt 4,6 meter för körbana, gångfartsområde och gågata.

För att motverka att balkongerna dominerar fasaduttrycket ställer planen krav på hur eventuell inglasning får ske. Inglasning av balkong ska utföras på ett enhetligt sätt med profillösa glas, vara öppningsbara och underordna sig byggnadens och balkongens gestaltning. Inglasning av balkong får endast ske under överliggande balkongbjälklag.

Huvudentréer ska placeras mot gata. I gatuplan ska dörrarna inte inkräkta på den allmänna platsmarken. Undantag är dörrar som enbart används som utrymningsdörrar från lokaler. De gemensamma vistelseytorna i kvarterets mitt utformas dels som en öppen bostadsgård och dels som ett gemensamt inglasat växthus/vinterträdgård. Det inglasade växthuset/vinterträdgården (f_2) avses utformas med rum för odling separerat från sociala ytor. Från bostadsgården nås



byggnader för kvartersgemensamma bostadskomplement (f₁). Bostadsgården beskrivs närmre under Friytor nedan.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

I planområdets närhet finns god tillgång till friytor för lek och rekreation. I skelettplanen säkerställs ytorna i form av parkmark, torg, stråk utmed kaj och strandområde. Den närmsta parken, Siloparken, ligger i planområdets grannkvarter och utgör ett bostadsnära komplement till den större och befintliga Societetsparken som finns söder om planområdet, på andra sidan vattnet. Inom Norrtälje hamn kommer även en stadsdelspark, Hamnparken, iordningställas. Hamnparken kommer innehålla en officiell lekpark och erbjuder utevistelse i närområdet.

Längs kajen utformas ett allmänt stråk, Hamnpromenaden, med funktionen som ett vardagsrum i staden där människor träffas och umgås, här kan evenemang anordnas och båtar ankra. I framtiden kommer stadsdelen kopplas ihop med Societetsparken via en gång- och cykelbro. Havslänken placeras så att fotgängare leds rakt in i Societetsparkens kärna med lek, sittplatser och utomhusscen.

Kvarterets gemensamma bostadsgård ges en öppning mot söder vilket möjliggör en ljus och välkomnande miljö med goda utblickar mot kajen och vattnet. I söder, mot kajen, utgör gården ett upphöjt däck. Bjälklaget tillåter ett jorddjup som möjliggör grönskande inslag som gräs och buskar. Planen medger att bostadskomplement kan uppföras på gården vilket har för avsikt att möjliggöra enstaka mindre väderskydd, bod eller dylika mindre byggnadsverk. Dessa får uppföras till en högsta totalhöjd om 4,0 meter (f₃) och till en högsta byggnadsarea om 100 kvadratmeter. Yta för lek bör placeras på del av gården som erbjuder skugga, samt med god överblick inifrån bostadshusen.

GRÖNYTEFAKTOR

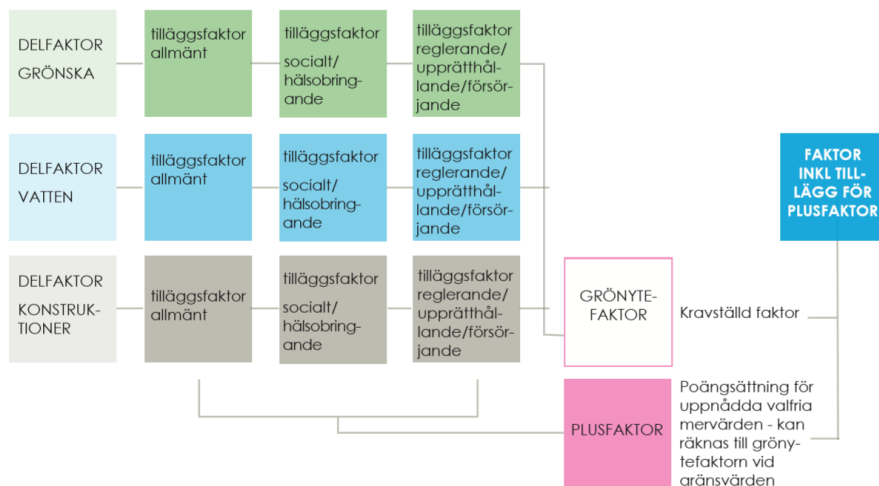
För Norrtälje Hamn har dokumentet Grönytefaktor Version 1.0, 2016-05-12 framtagits. Grönytefaktor (GYF) är ett arbetsverktyg med målet att värna om kvaliteter och främja hållbar utformning via exploatering eller förtätning. Verktöget kvantifierar den byggda miljön och gör den beräkningsbar. GYF beräknas genom att ta fram kvoten mellan en plats "eko-effektiva" yta och dess totala yta.

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

GYF för Norrtälje Hamn är framtagen för att uppnå en stadsdel med värden som bidrar till en hållbar stadsdel, såsom biologiska och sociala värden. Syftet med beräkningen av GYF är att skapa en miljö som kan gynna olika strukturer som finns i Norrtälje Hamn och Norrtälje. Av den anledningen har GYF anpassats till den ekosystemtjänster som finns och/eller behövs i området, i kombination med projektets värdeord och mål enligt Utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn. GYF beräknas fördelat på kvartersmark och allmän platsmark för delfaktorerna grönska, vatten och konstruktioner. Metoden beskrivs i figuren nedan. Utifrån



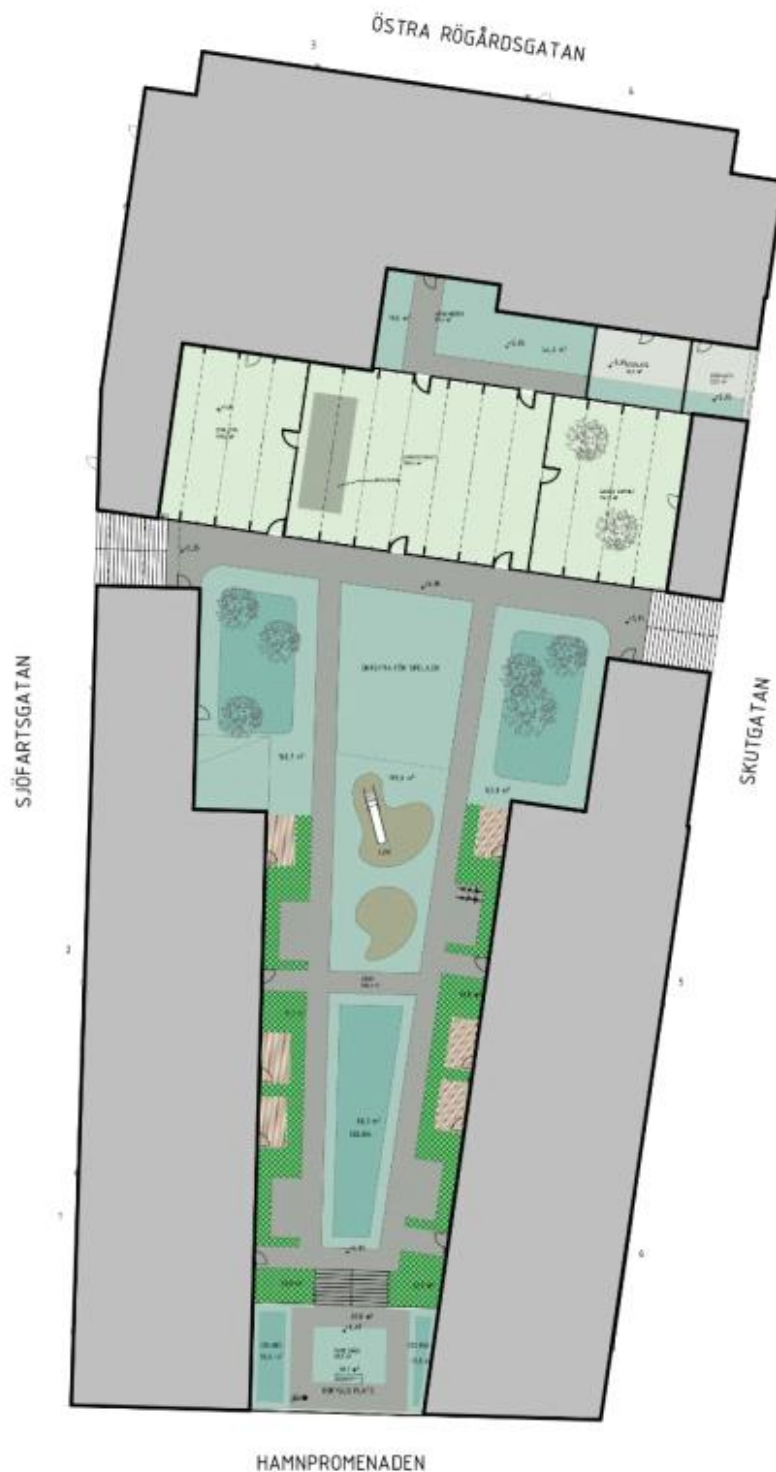
delfaktorerna finns ett antal tilläggfaktorer. För grönska kan dessa exempelvis vara träd, perenner eller odling, medan det för vatten kan vara en damm eller fontän. Konstruktion handlar om sådant som är sociala eller ekologiskt positivt, men som inte går att koppla till grönska eller vatten. Utöver detta finns plusfaktorerna. De ger poäng för till exempel variation i upplevelser, struktur, funktioner eller fysisk och social tillgänglighet.



Figur 18. Metod för beräkning av grönytefaktor enligt Grönytefaktor Norrtälje hamn Version 1.0 2016-05-12.

Planförslaget föreslår åtgärder som lyfter grönytefaktorn. På innergården föreslås en variation i växtbädd mellan 200 millimeter till över 800 millimeter djup dit träd, buskar, häckar, perenner och gräsmatta planteras, vilket påverkar delfaktorn grönska positivt. Vegetationen i kvarteret anpassas till alla årstider. Utöver det finns kvarterets vinterträdgård som möjliggör odling och en rofylld plats året runt. På de lägre byggnaderna i kvarteret föreslås grönt tak med 50–300 millimeter djup växtbädd, vilket höjer delfaktorn grönska.

Bostadsgården korsas av ett gångstråk som binder samman kvarteret med resterande kvarter inom Norrtälje hamn. På innergården finns ytterligare iordningställda gångpassager. Markmaterialet kommer vara hårdgjort men delvis även genomsläppligt genom fogar eller val av genomsläppligt material. Hanteringen av dagvatten föreslås ske genom växtbäddar, rännor, uppsamlingsanläggning för bevattning och genomsläppligt material som makadam. Det finns även möjlighet att genomföra sluten fördröjning i magasin under kvarteret. Lösningarna i kvarteret påverkar delfaktorn vatten positivt. Barnperspektivet har beaktats genom att lekutrustning och gräsyta för bollspel och lek föreslås på innergården. Inom planområdet har plusfaktorer kopplade till "Barn, båtar och bad" samt "Ekosystemtjänster" beaktats, vilket lyfter grönytefaktorn. Totalt ska planområdet uppnå en grönytefaktor om 0,60.



Figur 19. Förslag till disposition av gårdsyta. Gångstråk i grått, gräsytor i ljusgrönt. Djupare (upphöjda) planteringsytor i mörkare grönt. Uteplatser och planteringar längs de södra husfasaderna. En uphöjd plats i söder. Lek- och spelytor möjliggörs mitt på gården. Växthuset innehåller gröna rekreationsytor för odling, spel, med mera.



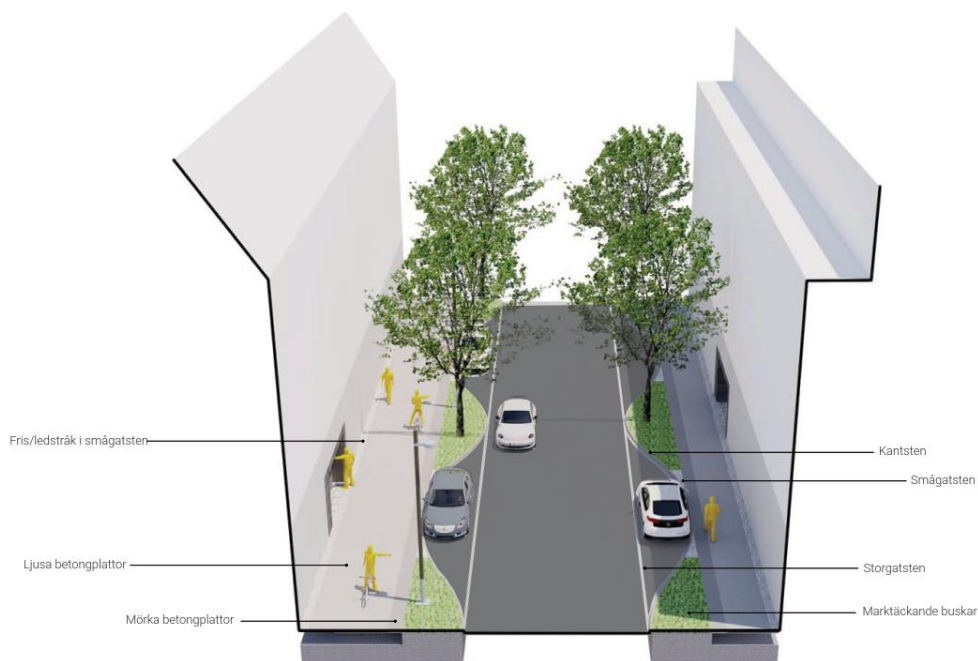
VATTENOMRÅDEN

Planområdet omfattar inte några vattenområden men ligger i nära anslutning till kajen och Norrtäljeviken. I skelettplanen är vattnet intill kajen planlagt för hamn med anörings- och tilläggningsmöjlighet för båtar, turbåtar och reguljärtrafik. Brygganordningar och liknande får anordnas.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÅGAR

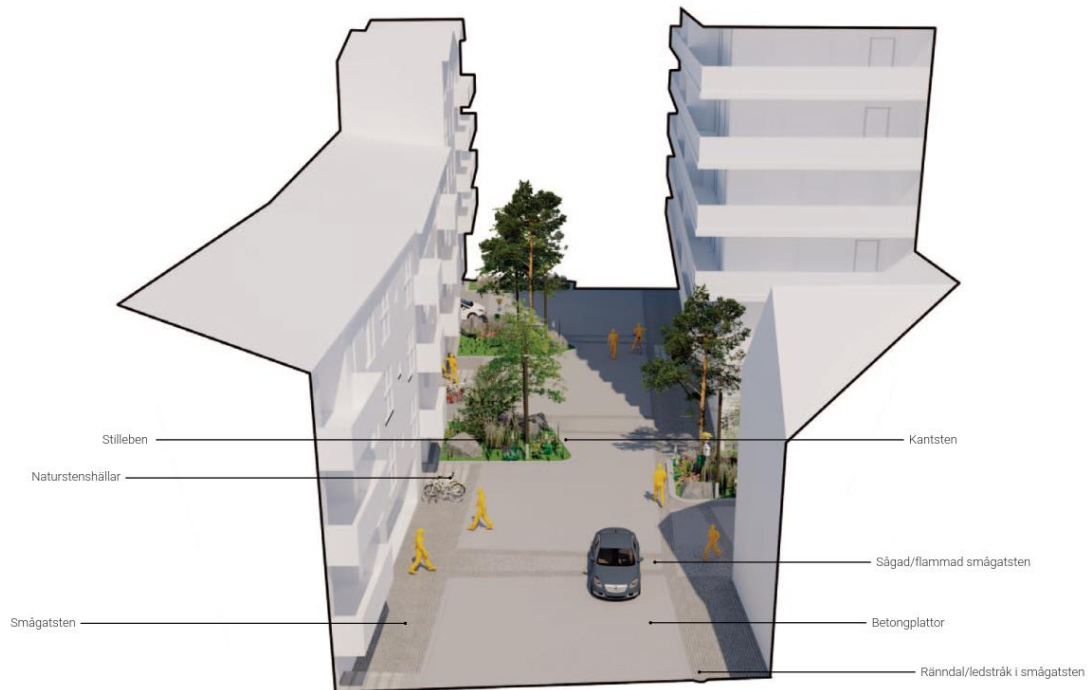
Planområdet angörs via gatunätet som regleras i skelettplanen. Gång- och cykeltrafik prioriteras i den nya stadsdelen varpå gatunätet delats upp i två tydliga hierarkier; lokalgator för genomgående trafik och gångfartsgator för trafik till och från bostadskvarteren. Planområdet omgärdas av gatustruktur med olika karaktär. I norr löper Östra Rögårdsgatan som kommer utgöra Norrtälje hamns huvudstråk för bil- och busstrafik, se nedan sektion för lokalgata.



Figur 20. Principsektion lokalgata.

Väster om planområdet löper Sjöfartsgatan som kommer utgöra gångfartsgata där cykel- och biltrafik sker på gåendes villkor. Öster om planområdet finns Skutgatan som kommer vara en gågata för gående, cyklar samt behörig trafik. Detta möjliggörs i detaljplanen inom GATA₃.

Endast leveranser eller annan behörig trafik tillåts använda delar av Hamnpromenaden för genomfart. Hamnpromenaden återfinns söder om planområdet och avses primärt för gång- och cykeltrafik. God framkomlighet för gång- och cykeltrafik har beaktats i arbetet med skelettplanen.



Figur 21. Principsektion gångfartsgata och gågata.

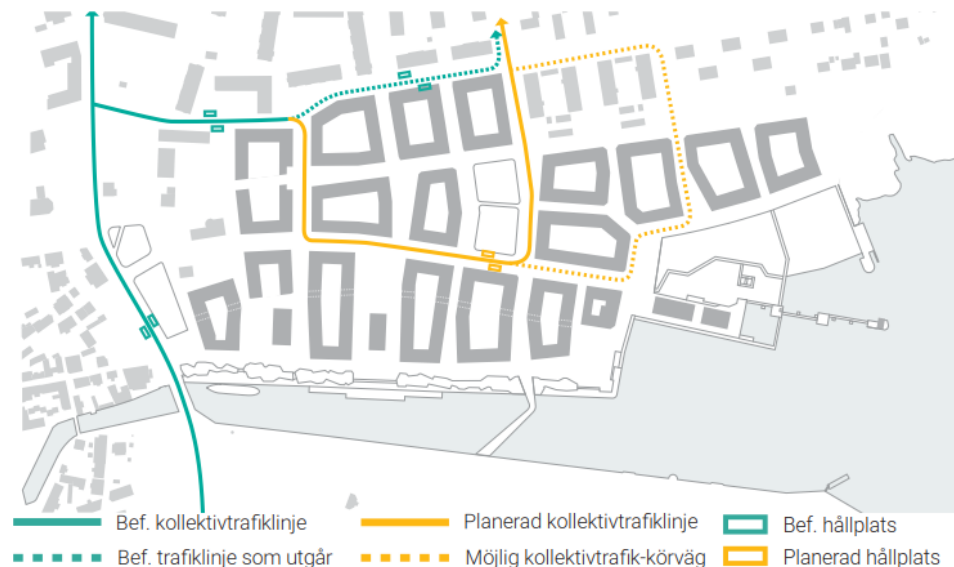


Figur 22. Principsektion Hamnpromenaden.



KOLLEKTIVTRAFIK

En ny kollektivtrafiklinje planeras längs Östra Rögårdsgatan, direkt norr om planområdet. Hållplatsen planeras söder om Hamnparken, vilket gör att planområdet förses med god tillgänglighet till kollektivtrafik.



Figur 23. Planerad kollektivtrafik inom Norrtälje hamn.

PARKERING

Parkeringsstrategi för Norrtälje stad anger en parkeringsnorm anpassad efter läge i staden och projektspecifika förutsättningar dvs. storlek på lägenheter. Norrtälje hamn och planområdet ingår i zon 1. Den parkeringsnorm som enligt strategin gäller för zonen visas i tabell 1.

Tabell 1. Beräkning av parkeringsbehov för föreslaget bostadskvarter.

Lägenhetsstorlek	Parkeringsstal, inkl. besöksparkering
1 rum och kök	0,46
2 rum och kök	0,59
3 rum och kök	0,88
4 rum och kök	1,15

Enligt parkeringsstrategin finns möjlighet att minska parkeringstalet om mobilitetsåtgärder genomförs för att minska bilanvändandet bland de boende. Det centrala läget ger till exempel goda förutsättningar för att möjliggöra bilpool där bilar kan samnyttjas.

Parkeringsgarage anordnas i källarplan, där även parkeringsplatser för bostäderna i kvarteret Ångsågen tillgodoses. Besöksparkering anordnas i garage. Angöring till garage sker från Sjöfartsgatan, resterande del av kvarteret är reglerat med in- och utfartsförbud. Allmänna parkeringsplatser i närheten av planområdet anordnas på områdets lokalgator och invid Siloparken och Hamnparken.



Parkeringsstrategin anger även parkeringsnorm för cykelparkering och anger att det ska finnas god tillgång till väl utformade cykelparkeringar för boende och besökare, både inomhus och utomhus.

Tabell 2. Beräkning av parkeringsbehov för cykel för föreslaget bostadskvarter.

Lägenhetsstorlek	Parkeringstal för cykel
1 rum och kök	1,0
2 rum och kök	1,5
3 rum och kök	2,0
4 rum och kök	2,5

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

När Norrtälje hamn är etablerat kommer planområdet ingå i en tät stadsbebyggelse. För att utreda hur planområdet kommer att påverkas av trafikbuller har en utredning tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2019-03-29. I utredningen kommenteras den föreslagna bostadsbebyggelsen utifrån möjligheterna att innehålla följande mål/krav enligt trafikförordningen 2015:216:

- Högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasader till lägenheter större än 35 m².
- Högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m².
- Högst 65 dB(A) ekvivalentnivå vid lägenheter på högst 35 m².
- Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Östra Rögårdsgatan, angränsande lokalgator och ljud från sjötrafik. Följande trafikuppgifter har erhållits från kommunen och ligger till grund för beräkningarna.

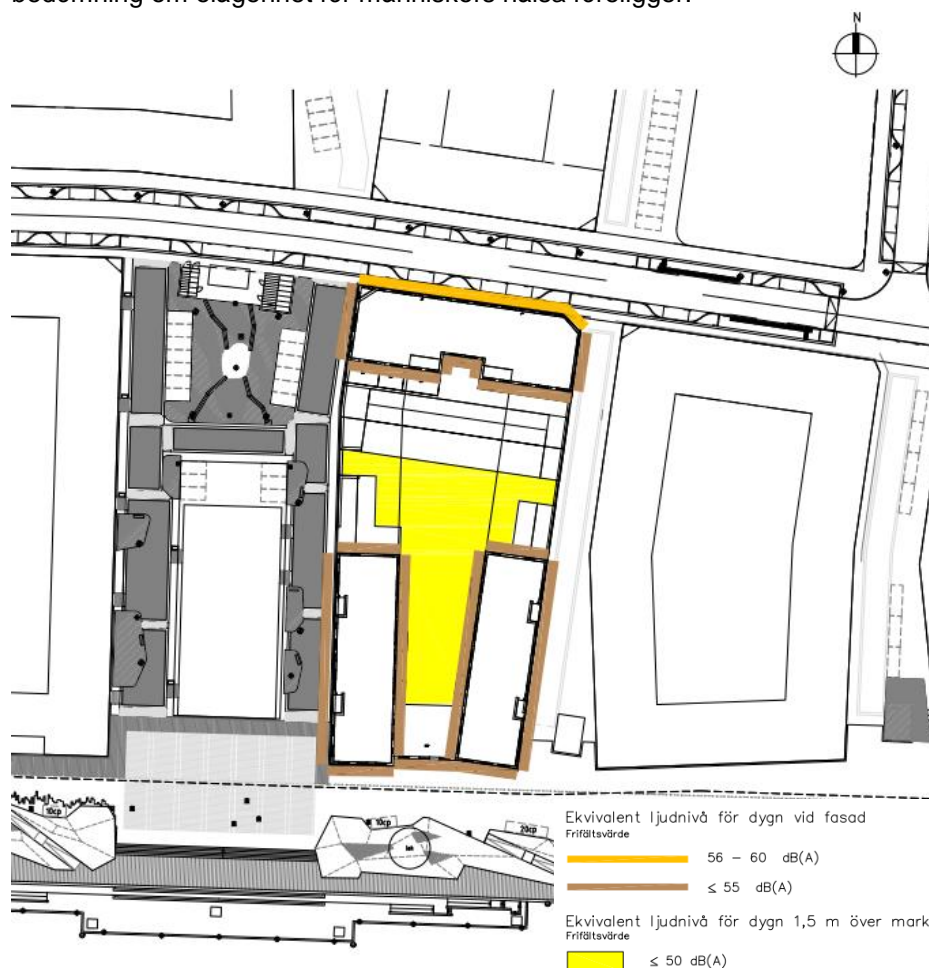
Tabell 3. Trafikuppgifter för gator som utsätter planområdet för buller.

Väg	Fordon/ÅMD	Andel tung trafik	Skyltad hastighet
Vegagatan/Roslagsgatan	11 600	10 %	50 km/h
Östra Rögårdsgatan	2 300	5 %	50 km/h
Lokalgator	<400	3 %	50 km/h

Vid byggnads fasad mot Östra Rögårdsgatan blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Byggnaden får dock en sida med högst 55 dB(A). Byggnaderna mot kajen får högst 55 dB(A) vid alla fasader. Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Båttrafiken från hamnen ger ekvivalenta ljudnivåer om högst 50 dB(A) och maximala ljudnivåer om högst 70 dB(A). Med föreslagen byggnadsutformning innehålls aktuella riktvärden enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216. Med lämpligt val av yttervägg, utelufsdon och fönster kan god ljudmiljö inomhus erhållas.



Busshållplatser är planerade på Östra Rögårdsgatan i närheten av planområdet. Det är viktigt att ta hänsyn till lågfrekvent buller från bussar på tomgång. Hänsyn till busstrafiken måste tas vid dimensionering av fasadisolering och fönster. Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller tillämpas vid bedömning om olägenhet för människors hälsa föreligger.



Figur 24. Situationsplan, ekvivalent ljudnivå för dygn.

FARLIGT GODS

Farligt godstransporter leddes tidigare vid Roslagsgatan och Hamnplan till hamnområdets industriverksamheter. Med anledning av Norrtälje hamns omvandling kvarstår inte längre behovet av farligt godstransporter till området. Roslagsgatans klassning som sekundär väg för farligt gods har nu upphört, enligt samrådsyttrande från Länsstyrelsen 2014-05-07 på detaljplanen för fastigheten Brännäset 9. Transporter leds via Västra vägen, vilken är i drift sedan år 2014.

HÖGA VATTENSTÅND

Planområdet ligger i direkt anslutning till Norrtäljeviken och Norrtäljeåns mynning. Därmed ligger planområdet inom ett område med risk för översvämning till följd av



klimatförändringar med ökade medeltemperaturer, ökad årsnederbörd och högre grundvatten och havsnivåer.

Länsstyrelsen rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt i Norrtälje ska placeras ovanför nivån 2,9 meter i höjdsystemet RH2000, vilket motsvarar +2,323 i höjdsystemet RH00 som är det system som används i Norrtälje hamn.

Detaljplanen anger att lägsta färdiga golvnivå för bostäder ska vara minst 2,5 meter över nollplanet (RH00) och minst 2,0 meter över nollplanet (RH00) för lokaler. Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till 2,5 meter (RH00) inte skadar byggnaden/anläggningen. De i detaljplanen angivna nivåerna är i linje med vad Länsstyrelsen rekommenderar.

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet är utrett för föroreningar vid ett flertal tillfällen och markföroreningar som framförallt härrör från den historiska markanvändningen har påträffats.

Inför kommande bostadsproduktion kommer markföroreningarna att hanteras så att området klarar dagens krav på bostadsmark och uppfyller kommunens antagna platsspecifika riktvärden. Exempel på åtgärder är urschaktning av förorenad mark och tillämpning av tät grundläggning.

En efterbehandling/sanering av marken kommer genomföras inom såväl kvartersmark som gatumark, för att uppfylla kommunens saneringsmål. Nivå för kraven på efterbehandling och vilka riktvärden som ska gälla fastställs av kommunens tillsynsmyndighet, Bygg- och miljönämnden.

Inom vissa delområden kan åtgärder genomföras innan bostadsproduktionen startar, medan det inom andra delar är mer praktiskt att genomföra åtgärder direkt i samband med grundläggningsschakt. Val av metod och genomförande preciseras i den miljöanmälan avseende markföroreningar som lämnas in till tillsynsmyndighet innan produktionen startar.

Med hänsyn till föroreningar i området reglerar planen att startbesked för bygglov inte får ges innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats på fastigheten.

MARKSTABILITET

Inom planområdet är markförhållandena sådana att risk för sättning föreligger när belastning ökar i form av markuppfyllnader eller byggnation på kvartersmark. Detta innebär att grundförstärkning krävs för både gatumark och byggnader.

Byggnader

I princip erfordrar alla kvalificerade byggnader grundförstärkning.

Grundförstärkning av byggnader sker med hjälp av pålar slagna till fast botten. Då schakt förekommer under grund- och markvattennivå ska detta ske med spont.



Arbetena kräver länshållning och källare kommer att behöva utföras med vattentät konstruktion. Då källare planeras blir urschaktning av jordmassor aktuell. Urschaktningen medför en lastreduktion i de ytliga jordlagren. Pågrundläggning måste dock ändå ske.

Gator och ledningar

Med hänsyn till undergrundens beskaffenhet och den planerade höjdsättningen kommer oacceptabla sättningar att påverka gator och ledningar om dessa förläggs utan grundförstärkning. Aktuell fyllning riskerar även att äventyra stabiliteten med risk för skred om inte förstärkning genomförs. Kommunen genomför de förstärkningsåtgärder som behövs inom allmän plats. Denna förstärkning utgörs i aktuellt område liksom närmast intilliggande områden av pålat betongdäck som läggs på en nivå under ledningarna för att inte försvåra ledningsschakter. Påldäcket läggs i anslutning mot kvartersmarken för att inte skadliga differenssättningar ska uppträda i randzonen mellan kvartersmarken och det förstärkta området inom allmän platsmark.

Kaj

Planområdet angränsar till kajen som redan tidigare har stabiliserats och har fått en ny konstruktion genom nya sponter, dragstag och påldäck där pålar slagits till fast botten. Betongplattan håller ihop hela kajkonstruktionen och eliminerar sättningar längs utmed kajen.

Stabilitet

Stabilitetsberäkningar har utförts för hela området med utgångspunkt från planerad höjdsättning. Beräkningarna är gjorda som kombinerade analyser vilket innebär att permanenta konstruktioner ska ha minst 1,35 i säkerhetsfaktor. De beräknade sektionerna visar att farligaste glidyten har en säkerhetsfaktor på 1,62 respektive 1,70, vilket är tillfyllest. Beräkningsförutsättningarna avser det "permanenta tillståndet". Det är viktigt att notera att ytterligare beräkningar med största sannolikhet behöver utföras på detaljnivå i utförandeskedet, exempelvis för lokala schakter, sanering, temporära fyllningar, upplag och liknande.

Schakt

Eftersom i princip hela området är fyllt med fyllning av olika slag bedöms jordarna vara relativt vattenförande. Detta innebär att det vid alla djupare schakter förväntas ske stor tillrinning och därav krävs länshållning. Grundvattentrycknivån är belägen högt upp i marklagren, vilket innebär att risk för bottenuppträckning måste beaktas vid djupare schakter.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Inom planområdet finns tillgång till allmänt vatten och avlopp. Spillvatten från planområdet leds till befintlig pumpstation vid Roslagsgatan väster om planområdet. Vatten och avlopp byggs ut i samband med anläggande av gator. Planområdet kan anslutas till de vatten- och avloppsledningarna som anläggs i omgivande föreslagna gator.

DAGVATTEN

Hamnområdet ingår i ett större avrinningsområde mot Norrtäljeviken. Recipient för planområdet är Norrtäljeviken som är en vattenförekomst (SE594670-185500) med måttlig ekologisk status och som inte uppnår god kemisk status enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) beslutat februari 2017. Kvalitetskravet är god kemisk status, med undantag för mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt undantag för tributyltennföreningar med tidsfrist till år 2027. Kvalitetskravet är även god ekologisk status år 2027.

Norrtäljeviken har en längd av 17 km och en area på 16 km². Det största djupet, 34 meter, återfinns i den centrala delen där viken korsas av en spricka som bildar Vätösundet och Höggarnsfjärden/Hattsundet. Den totala tillrinningen, drygt 140 mm³/år, är ungefär 1,4 gånger större än Norrtäljevikens volym. Tillrinningen kommer från Norrtäljeån (cirka 50 %), Broströmmen (drygt 30 %), Limmaren (cirka 4 %) och övrigt (cirka 12 %). Tidigt på våren när tillflödet är stort omsätts hela vattenvolymen på ungefär en månad. Under sommaren är bottenvattnet under cirka 15 meter mer eller mindre stagnant och omsättningstiden på de största djupen är över 4 månader.

För att bidra till att recipienten uppnår god ekologisk status bör kväve- och fosforhalterna minska i dagvattnet. Genom att minimera utsläpp av näringsämnen fås även en positiv effekt på utsläppsvärden av övriga ämnen genom till exempel sedimentation, upptag i växtlighet med mera. Genom åtgärder för att fördröja och rena dagvatten både på kvarters- och allmän platsmark inom Norrtälje hamnområde kommer kväve- och fosformängderna till Norrtäljeviken att minska.

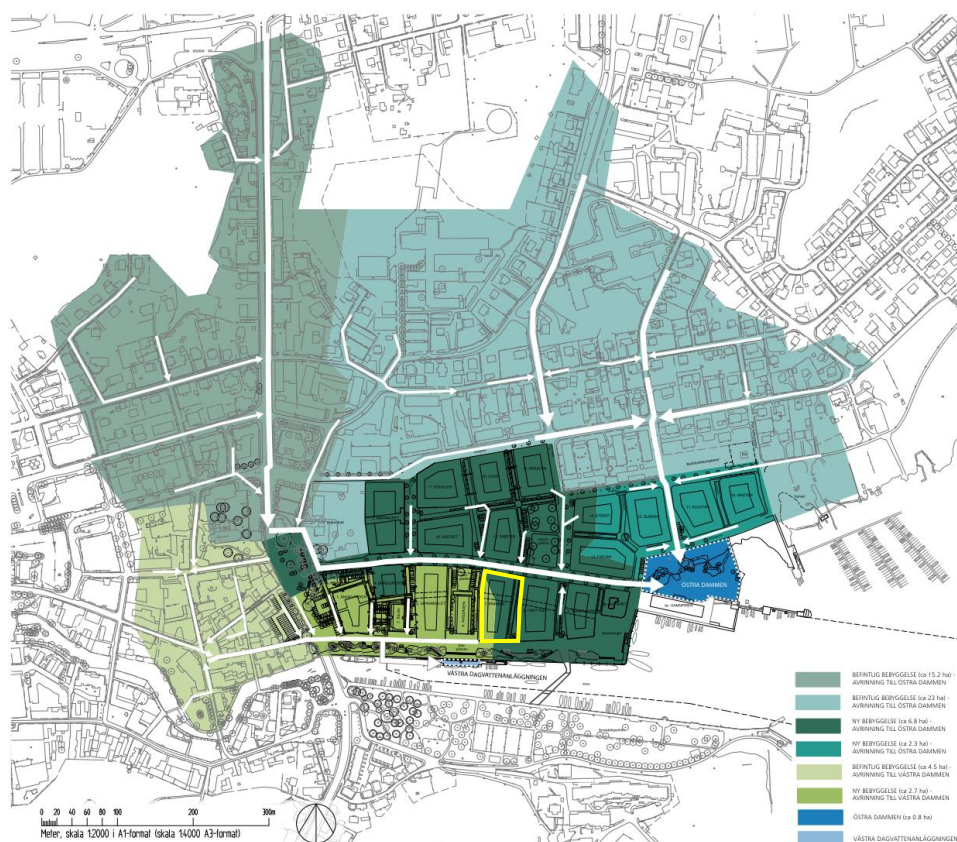


Figur 25. Norrtäljevikens tillrinningsområde. A: Norrtäljeån, B: Broströmmen, C: Limmaren, D: Övrigt (SMHI 2012).

Dagvattnet bör fördröjas och renas innan det mynnar ut i recipienten. För kvartersmark ska 50 % av ett 10 minuters 20-års regn inom fastigheten kunna fördröjas. Allmän plats i form av gator, parker och torg ska i möjligaste mån avvattnas mot anpassade trädgropar för fördröjning och rening innan det mynnar ut mot huvudledningar. Desamma gäller längs med kajen där vattnet leds genom klipplandskap som utgörs av både växtlighet och långsamma avrinningsytor. Dagvatten från såväl kvartersmark som från offentliga ytor ska avvattnas via traditionella huvudledningsstråk på allmän plats.

NORRTÄLJE HAMN

Norrtälje Hamn ingår i ett större avrinningsområde med utlopp i den innersta delen av Norrtäljeviken. Två anläggningar planeras för att omhänderta dagvattnet från hamnområdet och de närliggande områden som också avvattnas till Norrtäljeviken, västra respektive östra dagvattenanläggningen. Investeringsbeslut är fattat i kommunfullmäktige 2015-08-28.



Figur 26. Dagvattnet inom planområdet kommer att avledas både till den västra dagvattenanläggningen (ljusgrönt) och den östra dammen (mörkgrönt). Planområdet markerat i gult.

Västra dagvattenanläggningen

Dagvattenanläggningen placeras längs med kajen, under den planerade bryggan, på den norra sidan av hamnbassängen. Dagvattnet leds i en kanal under kajens krönbalk från utloppsröret under kajen fram till dagvattenreningsanläggningen. Reningsanläggningen huvudsakliga syfte är att avskilja partiklar och partikelbundna föroreningar.

Östra dagvattenanläggningen

Den östra dammen utformas för att gynna uppfångandet av såväl partikelbundna föroreningar som föroreningar i löst form. Anläggningen ska utformas som en våtmarkspark där utöver reningsprocesser även kan uppnå rekreativa och ekologiska värden.

KVARTER PRÅMEN

Genom planförslaget ersätts tidigare industrimark med mark för flerbostadshus med tillhörande innergård. Innergården utgörs till största del av grönytor på bjälklag och inglasat växthus/vinterträdgård. De kvartersnära bostadskomplementen kan med fördel förses med grönt tak. En dagvattenutredning (Sweco, 2019-03-28) har upprättats för kvarter Pråmen i syfte att redovisa dagvattensituationen inom



kvartersmarken och bedöma vilka åtgärder som kan behövas för att hantera framtida dagvattenflöden och föroreningar.



Figur 27. Markanvändning enligt planförslaget. Uppskattade användningsytor har använts vid föroreningsberäkning.

Dagvattenutredningen utgår från markanvändningen som presenteras i figuren ovan. Totala arean för kvartersmarken är 0,37 ha. Den reducerande arean för den tidigare markanvändningen (industrimark) är 0,19, medan den viktade avrinningskoefficienten är 0,71 och den totala reducerande arean med föreslagen användning är 0,26 ha. Reducerad area definierar den effektiva hårdgjorda ytan som bidrar till avrinningen.

Flödesberäkningar har genomförts för markanvändning identifierad enligt figuren ovan. Flödet för ett 20-års regn för området med dess förutsättningar, inklusive klimatfaktor om 1,25, blir 92 l/s. Med 10-minuters intensitet genereras 55 m³ dagvatten. Kravet på fördröjning, enligt Norrtälje kommuns dagvattenpolicy, blir följaktligen 28 m³.

Kravet att föroreningsbelastningen från området inte får öka i och med exploateringen uppnås då en generell minskning av förorenade ämnen sker i och med planändringen.

Tabell 4. Beräknade föroreningskoncentrationer i StormTac för markanvändning före exploatering (industrimark) och efter detaljplan (enligt figur 27).

Koncentrationer	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l	ug/l
Före – industrimark	260	1800	25	39	240	1,3	12	15	0,063	87 000	2100

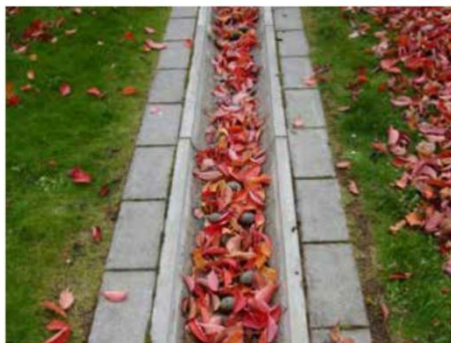
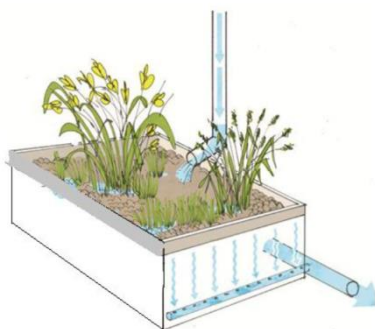


Efter – planerat 95 1400 2,5 9,4 25 0,59 3,7 3,8 0,0083 21 000 79
flerfamiljsområde

Tabell 5. Beräknade föroreningsmängder i StormTac för markanvändning före exploatering (industrimark) och efter detaljplan (enligt figur 27).

Mängder	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år
Före – industrimark	0,38	2,6	0,04	0,06	0,35	0,002	0,02	0,02	0,000 09	130	3,0
Efter – planerat flerfamiljsområde	0,17	2,4	0,004	0,02	0,04	0,001	0,006	0,007	0,000 01	36	0,16

För att uppfylla uppställt krav på fördröjning behöver ytterligare 28 m³ dagvatten fördröjas inom kvartersmarken. På innergården kan upphöjda växtbäddar samla upp dagvatten för fördröjning. Om växtbäddar används som fördröjningslösning kan dessa reducera näringsämnesläckage vilket ytterligare kan bidra att miljö kvalitetsnormerna för recipient Norrtäljeviken uppnås. Upphöjda växtbäddar är särskilt lämpliga för att ta emot takvatten. Dagvatten från taken kan även med fördel ledas till uppsamlingsanläggning för bevattning. De hårdgjorda gångstråken och uteplatserna kan underlagras av genomsläppligt material såsom makadam. Längs med gångstråken kan även nedsänkta rännor fungera som fördröjning och vattenavledning. Växtbäddarna och makadamdikena bör anläggas med dränering i botten som kan leda vidare dagvattnet vid stora flöden.



Figur 28. Till vänster ses exempel på utformning av upphöjd växtbädd med takavvattning och dräneringsrör. Till höger ses exempel på ränna.

Tabell 6. Förväntad reningseffekt hos växtbäddar (StormTac, 2018).

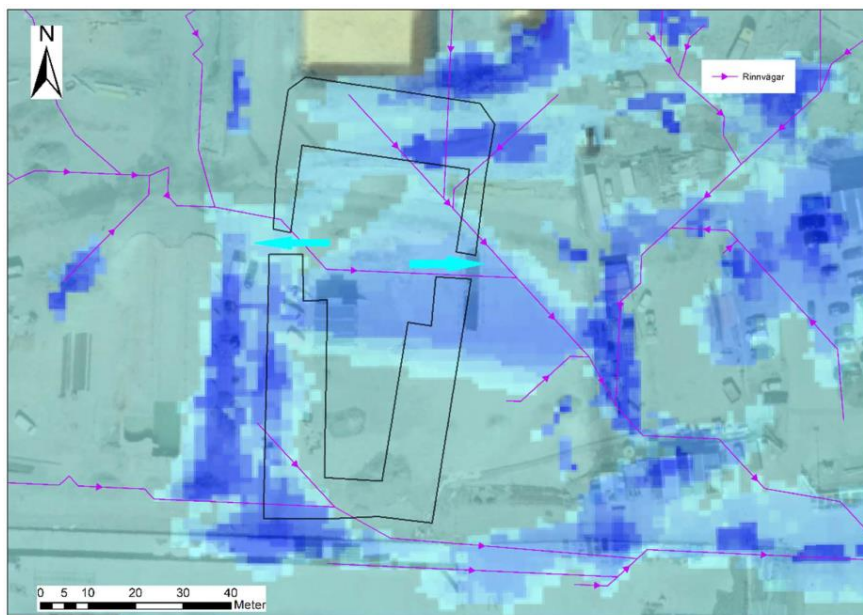
Förorening	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
Reduktion (%)	65	40	80	65	85	85	55	75	80	80	70

Samtliga dagvattenlösningar behöver någon typ av bräddning så dagvattnet kan ledas om till sekundära avrinningsvägar vid flöden större än vad lösningarna dimensionerats för.



Om det är svårt att höjdsätta området så att sekundära flödesvägar säkerställs ovan mark eller att med föreslagna dagvattenlösningar uppnå flödeskravet, kan ett rörmagasin under huskroppen i den norra delen av kvartersmarken fungera som uppsamlings- och fördröjningsmagasin. Dagvatten skulle då ledas till magasinet via dränering i växtbäddar och makadamdiken samt brunnar.

Vid extremregn går dagvattensystemet fullt och avrinningen sker ytledes. Eftersom vatten ansamlas vid lågpunkter är det viktigt att det inte bildas några instängda områden, speciellt vid byggnader som kan skadas av stående vatten. Kvartersmarken ska höjdsättas med utgångspunkt från att ett 100-årsregn ska kunna avledas utan skador på byggnader eller andra konstruktioner. Gatorna runt kvartersmarken är utformade och lutar så att avrinning sker direkt till recipienten vid extremregn. Genom höjdsättning av kvarteret kan avrinning ske ut från bostadsgården genom öppningarna (gångstråket) i kvarteret och vidare mot gatorna, se figur nedan.



Figur 29. Rinnvägar och identifierade lågpunkter enligt dagens höjder. Höjdsättning av kvartersmarken bör utformas så avrinning sker via trapporna (turkosa pilar) till kringliggande gator vid extremregn.

Med korrekt höjdsättning säkerställs att sekundära avrinningsvägar finns vid extrem nederbörd och att dagvatten vid normal nederbörd avrinner ytligt till planerade dagvattenlösningar.

EL OCH UPPVÄRMNING

Det finns befintliga transformatorstationer och nya möjliggörs i skelettplanen, vilket kommer att räcka till för att försörja planområdet. Fjärrvärme och elledningar kommer att anläggas i anslutning till planområdet.

Fjärrvärmeledningar kommer att finnas i gatemark längs Östra Rögårdsgatan. Fjärrvärmecentraler bör placeras för att på bästa sätt nås från dessa.



TELEFONI OCH BREDBAND

Norrtälje Energi AB och Skanova har fiberkablar på fastigheterna som berörs av utbyggnaden. Dessa behöver flyttas. Möjlighet att ansluta ny bebyggelse till telefoni och bredband finns då det i skelettplanen ges utrymme för ledningar i omgivande gatumark. Fiber kommer att anläggas i anslutning till området.

AVFALL

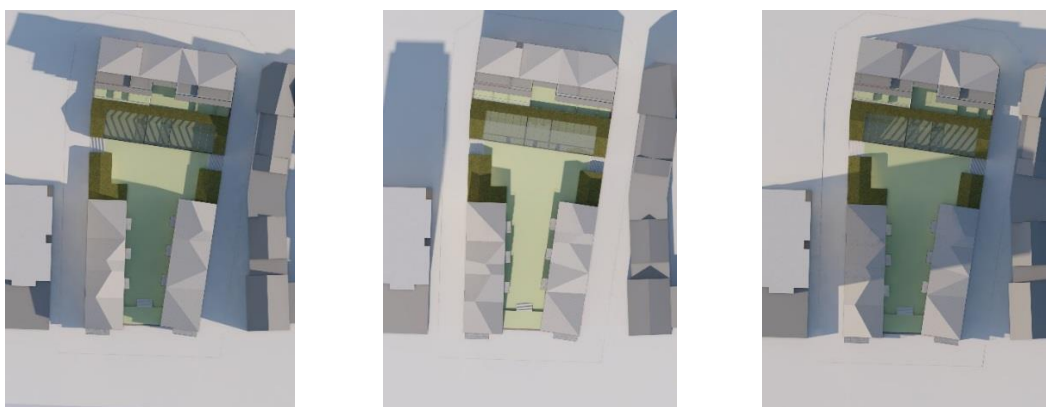
För hushållsavfall avses området kopplas till en stationär sopsug med kommunalt huvudmannaskap. Anläggningen planeras att tas i drift under 2019. En återvinningsstation och eventuell kvartersnära återvinningscentral planeras uppföras invid Siloparken, vilket ger god tillgänglighet för de boende inom planområdet.

SOLLJUSFÖRHÅLLANDEN

En solstudie har genomförts som visar planområdets ljus- och skuggningsförhållanden. Som riktmärke ska minst 50 % av gårdsytan vara solbelyst kl. 12.00 vid vår- och höstdagjämning. Nedan visas ljus- och skuggningsförhållanden i vår, sommar och höst, klockan 09:00, 13:00 och 17:00. Kvartersutformningen med öppning mot söder ger förutsättning för god utsikt och soliga lägenheter och innergård. Riktvärdet bedöms kunna uppfyllas.



Figur 30. Solförhållanden 21 mars, kl. 09:00, 13:00 och 17:00. Bild: Arkipol.



Figur 31. Solförhållanden 21 juni, kl. 09:00, 13:00 och 17:00. Bild: Arkipol.



Figur 32. Solförhållanden 23 september, kl. 09:00, 13:00 och 17:00. Bild: Arkipol.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	3 kv 2018
Granskning	2 kv 2019
Antagande	3 kv 2019

GENOMFÖRANDETID

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

Den del av planområdet som föreslås för GATA₃, gågata, ingår i dagsläget i Skelettplanen för Norrtälje hamn. Skelettplanen har en genomförandetid på 15 år och vann laga kraft 2015-01-13. En ändring/upphävande av en detaljplan med pågående genomförandetid är möjligt endast om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen/upphävandet. Undantag är om ändringen sker på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Berörda fastighetsägare i detta fall bedöms vara kommunen och Bostadsrättsföreningen Norra Båthuset i Norrtälje hamn.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (GATA₁, GATA₂ och GATA₃), vatten- och avloppsförsörjning samt för sopsugsanläggning.

FÖRORDNANDEN

Strandskydd upphävs i och med detaljplanens antagande. I plankartan redovisas området för upphävandet. Strandskyddet upphävs med hänvisning till Miljöbalken 7 kap 18c §1.

ANSVARSFÖRDELNING

Ansvarsfördelningen vid genomförandet av exploateringen regleras i ett exploateringsavtal med exploatören.



Kommunen ansvarar för:

- stabilisering av kaj
- förstärkning av mark inom allmän plats så som gator
- utbyggnad av allmän platsmark lokalgata, gånggata och kaj samt allmänt VA.
- installation av stationär sopsug med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören ansvarar för:

- rivning av byggnader
- kompletterande markundersökningar
- efterbehandlingsåtgärder och byggkostnader inom kvartersmark
- efterbehandlingsåtgärder för blivande gatemark (del av Skutgatan öster om kvarteret) som överläts till kommunen
- dagvattenåtgärder på kvartersmark
- att genomförande av planen sker inom kvartersstrukturerna
- att skyddsåtgärder vad gäller översvämningrisk kommer till stånd

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Planområdet ligger cirka 100 meter från stadskärnan som är av riksintresse för kulturmiljövården. Hamnen har traditionellt haft en väsentligt större skala än stadskärnan. Kommande bebyggelse måste förenas både med småskaligheten i stadskärnan och den storskaliga miljön som hamnen har utgjort. Detta kommer att göras genom att den nya stadsdelen integreras i nuvarande staden och befintliga stråk förlängs. Husfasaderna ska placeras i planområdesgräns eller i användningsgräns för att samspela med ursprungliga strukturen i Norrtäljes äldre stads kvarter. Ett genomförande av planen bedöms därför inte påverka intresset negativt.

Förändring av stadsbilden sker genom förvandlingen av industriområde till en stadsdel med betoning på bostadsändamål. Stadsbilden kommer att förändras från storskaligt industriområde till mer småskalig bebyggelse som är anpassad för att integreras i den gamla stadskärnan. Förändringen bedöms inte påverka stadsbilden negativt.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Planområdet utgör idag hårdgjord yta och någon vegetation återfinns inte. Inom stora delar av Norrtälje hamn pågår anläggningsarbeten och planområdet är idag avspärrat. Det finns inga ekologiska värden idag som riskerar gå förlorade i och med detaljplanen. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör ett tillskott av grönska, och en grönfaktor om minst 0,60 ska uppnås inom planområdet.



TRAFIK OCH BULLER

Genomförandet av detaljplanen och av projektet Norrtälje Hamn kommer medföra ökade trafikrörelser. Vägnetet i området kommer dock anpassas för att ge gående och cyklister hög prioritet och i genomförande av detaljplanen kommer åtgärder som uppmuntrar ett begränsat användande av personbil genomföras, i enlighet med Norrtäljes Parkeringsstrategi.

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Östra Rögårdsgatan, angränsande lokalgator och ljud från sjötrafik. En bullerutredning är framtagen. Bullerutredningen redovisar att med föreslagen byggnadsutformning innehålls aktuella riktvärden enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216. Med lämpligt val av yttervägg, uteluftdon och fönster kan god ljudmiljö inomhus erhållas.

MARKFÖRORENINGAR

Marken inom området är förorenat och plats specifika riktvärden för sanering har fastställts av kommunen. Krav på att markföroreningar ska avhjälpas ställs i detaljplanen genom villkorat bygglov, med andra ord innebär planens genomförande att marken saneras för att klara plats specifika riktvärden och möjliggöra bostäder.

MARKSTABILITET

Inom kvartersmark grundläggs byggnader med pålar slagna till fast botten. Kringliggande gator förstärks genom pålat betongdäck som läggs i anslutning till kvartersmarken för att inte skadliga differenssättningar ska uppträda i randzonen mellan kvartersmarken och gatumarken. Kajen som angränsar till planområdet har en ny konstruktion som består av en betongplatta som grundlagts med pålar för att eliminera sättningar utmed kajen. Markförstärkningarna är nödvändiga för att inte risk för skred ska uppstå inom och i närheten av planområdet.

SOCIALA KONSEKVENSER

Norrtälje Hamn ska vara till för alla åldrar. Stadsdelens utveckling ska vara attraktiv för barn, ungdomar och äldre. Inom en radie av 1 km från planområdet finns ett antal förskolor samt skolor vilka täcker in årskurserna F-9 samt gymnasieskola. Gång och cykelvägar finns på övervägande delar av sträckorna mellan fastigheterna och skolorna. För en del stråk kommer nya cykel- och gångvägar iordningställas. Mer trafikerade vägar såsom Roslagsgatan och Vegagatan kommer att kunna passeras på anvisade övergångställena. Då området ligger centralt finns närhet till service och kollektivtrafik.

Stadsdelen går från att ha varit lågt nyttjad, framförallt kvällstid, till att bli ett område med potential för stadsliv under stora delar av dygnet. Detta i sig innebär en positiv utveckling ur ett trygghetsperspektiv.

Stadsdelen planeras med aktiva bottenvåningar och en tät kvarterstruktur. Parker och andra ytor för utevistelse planeras i stadsdelen. I kvarterets direkta närhet finns Hamnparken, Siloparken och Hamnpromenaden. Därmed finns förutsättningar för befolkade publika rum och både planerade och spontana möten vilket bidrar till en trygg och säker miljö för olika åldrar och män såväl som kvinnor.



Hamnpromenaden samt en del gator inom området prioriteras för gångtrafikanter. Målet är en trygg och trafiksäker stadsdel. Promenadstråk och gatunätet i området kommer iordningsställas med belysning.

En framtida gång- och cykelbro över viken kommer att leda gående direkt in i Societetsparkens mitt med bland annat lekplats, tennisbanor, sittplatser och scen. Idag går det att på trottoarer gå på bron utefter Roslagsgatan in till Societetsparken och Hamnpromenaden.

Inom kvarteret läggs fokus på de gemensamma ytorna. Innergården ger förutsättningar för bostadsnära rekreation, lek och utevistelse. Yta för lek bör placeras på del av gården som erbjuder skugga, samt med god överblick inifrån bostadshusen.

Det inglasade växthuset/vinterträdgården ger möjlighet till social samvaro mellan boende under stor del av året. För framför allt barn och unga kan växthuset fylla en pedagogisk funktion och bidra till att skapa intresse och förståelse för natur och växtlighet.

Den allmänt tillgängliga gångpassagen genom kvarteret innebär att gården inte kommer stängas helt. Vilket kan ha betydelse för huruvida barn kan vistas på gården själva.

Kvarteret föreslås bebyggas med en blandning av lägenhetsstorlekar. Det bör därmed kunna vara ett attraktivt boende för såväl ensamhushåll som par och familjer vilket ger förutsättningar för en blandad befolkning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen ska inge ansökan om fastighetsbildning till lantmäteriet i samråd med exploatören avseende fastighetsreglering gällande allmän plats och kvartersmark.

Inom planområdet har fastighetsregleringar redan skett. Kvarstående fastighetsreglering avser de kommunala fastigheterna Tälje 3:16 och Tälje 3:1 där delar av marken ska regleras över till Prämen 1.

I det nordvästra hörnet möjliggörs för en tredimensionell fastighetsbildning mellan allmän platsmark Lokalgata (GATA₂) och kvartersmark Bostäder (B₁). Lokalgata (GATA₂) möjliggörs till +9 meter över angivet nollplan. Därefter gäller bostäder (B₁) ovanför, från +9 meter över angivet nollplan. Syftet med den tredimensionella fastighetsbildningen är att möjliggöra att bostadsbyggnaden kan skjuta ut över den allmänna platsmarken. Höjdvärnsningen mellan lokalgata och bostäder har anpassats till en frihöjd från gata om 4,6 meter. Den tredimensionella fastighetsbildningen avses bildas mellan fastigheterna Prämen 1 och Tälje 3:1.

Övriga för projektet nödvändiga lantmäteriförrättningar beställer och bekostas av exploatören.



AVTALSFRÅGOR

Ramavtal har tecknats med exploatören med skelettplanen som underlag.

Parkeringsavtal har tecknats med exploatören.

Eventuella behov av anordningar för byggnadernas funktion som behöver inkräkta på grannmark såsom stuprör, dräneringsledningar samt dagvattenledningar till takavvattning regleras genom avtalsservitut. Detta gäller även kommunala anläggningsdelar som behöver fästas i byggnadens fasader och sopsug.

Utbyggnad av det nya ledningsnätet finansieras dels via VA-anläggningsavgifter, dels via skatteintäkter.

Slutligt exploateringsavtal ska tecknas med exploatören innan antagandet av detaljplanen. Tecknade ramavtal kommer att ligga till grund för det slutliga exploateringsavtalet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Planen förväntas innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen vad gäller: fastighetsbildning, VA-anläggning och iordningsställande av allmän platsmark såväl inom planområdet som på angränsande planområde. Framtida driftskostnader för allmän plats tillfaller kommunen.

Intäkter sker via markförsäljning av delar av fastigheterna Tälje 3:1, Tälje 3:16 och Smeden 1 samt gatukostnadsersättning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGAREN TILL FASTIGHETEN PRÅMEN 1

Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår till VA-kollektivet när förbindelsepunkt har upprättats och det meddelats fastighetsägare. Exploatören får även erlägga anslutningsavgift för sopsug.

Exploatören står för efterbehandlingsåtgärder och byggkostnader inom kvarteretsmark. Exploatören står även för efterbehandlingsåtgärder för blivande gatemark (del av Skutgatan öster om kvarteret) som överläts till kommunen.

Exploatören har även kostnader för fastighetsbildning, markförvärv och gatukostnadsersättning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Norrtälje Energi AB ska hållas ekonomiskt skadelösa vid förändringsåtgärder. Eventuell förändring av befintlig ledningsanläggning bekostas av exploatören.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Planområdet ägs till största delen av Bostadsrättsföreningen Norra Båthuset i Norrtälje hamn. Den norra delen som omfattas av del av fastigheterna Tälje 3:1,



NORRTÄLJE
KOMMUN

Smeden 1 och Tälje 3:16 ägs i dagsläget av kommunen. I och med planens genomförande kommer dessa delar att säljas till fastighetsägare för Pråmen 1.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Johan Spåre
Planarkitekt

Matilda Johansson
Exploateringsingenjör