

ANPASSNING TILL UTBYGGNADSSTRATEGIN

2016-05-13, rev 2016-10-25

Detaljplan för kvarteret Spannmålet, del av fastigheterna Brännäset 8, Brännäset 16 och Tälje 3:1 i Norrtälje stad

Exploator: Index

Ifylld av:

Checklistan syftar till att följa upp hur projektet i detaljplaneskedet uppfyller de principer som finns i Utbyggnadsstrategin för Norrtälje hamn. Checklistan fylls i av respektive exploator och stäms av med kommunen i samråds- och granskningskedet. Checklistan följer med detaljplanen som en bilaga. En sammanfattning av hur projektet uppfyller Utbyggnadsstrategin finns i planbeskrivningen.

Strategi för hållbar stadsbyggnad

	Uppfylls	Uppfylls ej	Beskrivning/kommentar/motivering
4.2.1.3 Planering för flexibilitet			
"Detaljplanebestämmelser ska som utgångspunkt medge en flexibel användning av bottenvåningar som bostad eller lokaler. Bjälklagshöjder etc. som krävs för lokaler ska säkerställas. Så långt det är rimligt bör lokalernas grundutförande vara sådant att de medger olika verksamhetstyper så att variation och förändring över tid är möjlig. Mot viktiga stråk och vid torg och typiska knutpunkter bör det tydligt regleras vad som ska vara verksamhetslokaler."	X		I detaljplanen möjliggör samtliga bestämmelser [BC1, BC1P1, BC2P1] för centrumverksamhet i entréplan. För bestämmelserna som vätter mot kajstråket och Östra Rögårdsgatan ska centrumverksamhet anordnas. Dessa stråk pekas ut som strategiskt viktiga i Norrtälje hamn. I detaljplanen finns utformningsbestämmelser som reglerar takhöjd för centrumverksamhet.
4.2.1.4. Utgå från det offentliga rummet			
"Entréer, lokaler och fasader som vetter mot kaj, torg och huvudgator utformas som offentlig framsida."	X		I detaljplanen regleras utformning, utseende och placering av bebyggelse för att inte inkräkta på allmän platsmark.
4.2.1.6 Barnperspektiv			
"Barnperspektivet och åtgärder som vidtas ska belysas tydligt i alla detaljplaner."	X		I närheten av Norrtälje hamn finns skolor och förskolor. Området ska vara anpassat för barn och unga genom bland annat gång- och cykelvägar, parker, planering med hänsyn till oskyddade trafikanter. I bostädernas direkta närhet finns viss service samt innergård som erbjuder bostadsnära rekreation.
4.2.2.3 Entréer, lokaler och tydliga gränser mot stadsrummet			
"Gränsen mellan offentlig och privat mark ska vara tydlig. Längs stråk där många människor rör sig skall gränsen mellan privat och offentlig motsvara kvartersgränsen. Byggnader ska i regel placeras i kvartersgräns."	X		I detaljplanen föreslås byggnaderna placeras i kvartersgräns. Indrag tillåts om maximalt 0,5 meter för variation i fasaduttrycket.
"Kvarteren utformas så att de boende har tillgång till privata utemiljöer (uteplats/balkong etc.) samt kvartersgemensamma ytor på gård."	X		I detaljplanen möjliggörs för balkonger. Kvarteret har en gemensam innergårdsmiljö på planterbart bjälklag.
"Inga förråd eller liknande byggnader får uppföras inom förgårdsmark."	X		Bebyggelsen ligger i kvartersgräns mot allmän platsmark. I de fall det finns indrag ska det tydligt framgå vad som är kvartersmark och vad som är allmän platsmark.
"Lokaler i bottenvåningar ska alltid beaktas men ska särskilt prioriteras längs med kajstråket och intill Hamnplan och Sjötullstorget och andra mötesplatser, knutpunkter och viktiga stråk."	X		Lokaler har beaktats mot kajstråket och Östra Rögårdsgatan vilka är särskilt prioriterade stråk. Centrumverksamhet får dock anordnas i entréplan inom hela planområdet.

"Huvudentréer ska placeras mot gata."	X	Detaljplanen begränsar inte möjligheten att placera huvudentréer i gata.
"Huvudentréer och trapphus ska tydligt markeras i fasad."	X	Detaljplanen begränsar inte möjligheten för skilda fasaduttryck
"Utformning av dörrar för eventuella soprum, varulastintag och garage mot allmän plats ska ges speciell omsorg."	X	Detaljplanen säkerställer att dörrar inte får inkräkta på allmän platsmark.
"Lokaler med avsikt att utnyttjas ytor för tex "uteserveringar" ska följa och anpassas till kommunens program och föreskrifter för detta."	X	Detaljplanen begränsar inte möjligheten att följa kommunens föreskrifter och program. I södra delen av planområdet finns allmän platsmark [KAJ] som avser yta för servering.
4.2.2.5 Vindskydd och solljus		
"I detaljplaneskedet ska det för varje kvarter tas fram en solstudie."	X	Se planbeskrivning
"Som riktmärke ska minst 50 % av en gårdsyta bör vara solbelyst kl 12 vid vår- och höstdagjämning."	X	Se planbeskrivning
"Platser för lek ska utformas så att det finns tillgång till både solljus och skugga."	X	möjlighet för lek bereds på gården.
"Byggnader ska utformas så att god tillgång till direkt solljus i bostäderna kan erhållas. Solvärmelast och behov av solskydd med hänsyn till detta ska beaktas. Markiser ska dock inte förekomma vid bostadsfönster. Överbyggda ytor i form av till exempel arkader bör undvikas då de gör att solen inte når fram till fasaderna."	X	Planförslaget medger god tillgång till direkt solljus.
"Varierande byggnadshöjder och våningsantal ska tillämpas för att erhålla ljusa gaturum och gårdar."	X	Planförslaget föreslår varierade byggnadshöjder inom planområdet. I söder är byggnadshöjden som lägst för att möjliggöra för solljus till innergården.
4.2.2.6 Låga bullernivåer och bra luftkvalitet		
"Riksdagens antagna riktvärden ska i regel inte överskridas i området. En bullerutredning ska göras för varje detaljplan."	X	En bullerutredning som tillhör detaljplanen är framtagen. På plankartan regleras högsta ekvivalenta ljudnivån och höga maximala ljudnivån för trafikbuller.
"Samtliga lägenheter ska ha tillgång till en tyst sida med mindre buller än 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för minst hälften av boningsrummen."	X	På plankartan regleras högsta ekvivalenta ljudnivån och höga maximala ljudnivån för trafikbuller.
4.2.2.7 Gröna gårdar och egna uteplatser		
"Koncept för grönytor (grönytefaktor) ska tas fram och tillämpas. Grönytefaktor regleras inom respektive detaljplaneprocess för kvartersmark."	X	Grönytefaktor är framräknad utifrån kommunens framtagna dokument.
"Gemensamma utomhusytor för de boende ska finnas inom varje kvarter. Riktvärdet bör vara 15 kvm gårdsyta per lägenhet."	X	Gemensamma utomhusytor finns inom kvarteret. Enligt planförslaget möjliggörs ca 12 kvm gårdsyta per lägenhet. Närheten till rekreationsstråket längs kajen och övriga parker inom området gör att siffran bör ses som fullt godtagbar.
"Närlekplats för barn 0-5 år ska finnas på gård etc. inom varje kvarter."	X	Möjlighet till lek bereds
"Gårdsmiljöer ska utformas med hög standard avseende tillgänglighet och användbarhet för människor med olika former av funktionshinder."	X	gården förväntas uppfylla tillgänglighetskrav
"Utemiljöerna är en resurs och vid planering av dessa bör man eftersträva att skapa pedagogiska inslag för barn och vuxna och gårdarna ska utmana och stimulera till multifunktion och fleranvändning."	X	gården innehåller en variation av växtlighet, uteplatser, möjliga gemensamma sittplatser och lek samt uppställning av cyklar
4.2.3.2 En blandning av bostadstyper		
"En varierad lägenhetsfördelning ska eftersträvas. Fördelning ska redovisas av byggherrar. En allt för koncentrerad fördelning tillåts ej."	X	Kvarteret föreslås för en spridning mellan lägenhetsstorlekar.

4.2.3.3 Restauranger och butiker längs kajstråket

"Bottenvåningar vid torgen och längs med kajstråket ska utformas med lokaler i bottenvåningarna. Bottenvåningar i dessa lägen ska utformas med generös takhöjd och tydliga butiksfönster."

X

Lokaler medges i bottenvåningen mot kajstråket och Östra Rögårdsgatan. Utformningsbestämmelse som reglerar takhöjd finns.

4.2.4.2 Gatumiljöer ska prioriteras för gående

"Minsta frihöjd, under utstående byggnadsdelar och skyltar, över allmän plats är över gångbana och cykelbana 3,2 meter och över körbana 4,6 meter."

X

Frihöjd för gångbana och cykelbana regleras genom utformningsbestämmelser.

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

Ej tagit del av detaljprojekterade gator. Samordning sker i senare skede.

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

X

Regleras genom bestämmelser om placering, utformning och utseende.

"Ett stråk genom de södra kvarteren som visas i Skelettplanen ska konkretiseras inom respektive detaljplan för dessa kvarter. Stråket bryter upp fasaden längs tvärgatorna, ger siktnlinjer och passager. Utformningen ska göras så att stråket inte försämrar gårdsmiljöernas funktion, trivsel och trygghet."

X

I detaljplanen säkerställs att gångpassage ska finnas till en minsta bredd om 5 meter.

4.2.4.3 Gena cykelstråk och nära cykelparkering

"Cykelparkering och förvaring ska också anordnas inom kvartersmark och dimensioneras utifrån antal lägenheter. Cykelparkeringar ska placeras nära entrén, utan trösklar, och med automatisk dörröppning."

X

2,0 cykelparkeringar per lägenhet ska finnas. Förbättrade cykelfaciliteter och cykelpool är exempel på föreslagna åtgärder för att öka attraktiviteten.

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

X

Frågan får hanteras i senare skede

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

X

Cykelparkering för bland annat lastcykel, cykelkärra och elcykel är föreslagna åtgärder för att öka attraktiviteten.

4.2.4.6 Bilparkering för boende på kvartersmark

"Cykelparkering och förvaring ska också anordnas inom kvartersmark och dimensioneras utifrån antal lägenheter. Cykelparkeringar ska placeras nära entrén, utan trösklar, och med automatisk dörröppning."

X

2,0 cykelparkeringar per lägenhet ska finnas. Förbättrade cykelfaciliteter och cykelpool är exempel på föreslagna åtgärder för att öka attraktiviteten.

"Boendeparkering anordnas som huvudprincip inom kvartersmark. Vid varje tid gällande P-norm för Norrtälje stad ska beaktas. Incitament för hållbart resande bör beaktas vid fastställande av parkeringstal. Garage ska vara helt eller delvis nedgrävda under kvartersmark."

X

Markanvändning för garage medges i källarvåning. Parkeringsbehovet utifrån p-norm ger 75 p-platser. Genom att jobba med åtgärder bl.a. för cykel och bilpool kan antalet p-platser sänkas med 15 %.

"Parkeringsutrymmen ska utformas ljusa och överblickbara."

X

Planförslaget medger utformning av ljusa och överblickbara parkeringsutrymmen.

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

X

Entré till parkeringsgarage sker via Brännäsgatan.

"Entréer och infartsväg till parkeringshus bör ha god överblick och bör ej finnas på sådan gata som har funktion som bussgata. In- och utfarter till parkeringsgarage och innegårdar ska inte anläggas i anslutning till cykelbanor eller kombinerade gång- och cykelbanor, det vill säga Utfartsförbud ska anges i detaljplanerna. Detta för att minska exponeringen mellan korsande strömmar av motorfordon och cyklister som innebär en potentiell olycksrisk."

X

Entré till parkeringsgarage sker via Brännäsgatan. Utfartsförbud ska enligt Boverkets allmänna råd inte läggas i planområdesgräns och har därför tagits bort.

4.2.5.1 Norrtäljes variation och småstadskarakteristik

"Stadsdelen ska bestå av stads kvarter. Friliggande punkthus eller lamellhus ska inte tillåtas i stadsdelen med undantag för kvarter 3, 6 och 9B."	X	Detaljplanen medger stads kvarter.
"Arkitekturen kan variera från lågmält till experimentellt arkitektoniskt uttryck men med beaktande av förutsättningarna ovan."	X	Planförslaget möjliggör för variation i det arkitektoniska uttrycket.
"Fasader ska vara varierade och långa enhetliga stråk direkt undvikas. Längre sammanhängande fasader bör delas upp med olika nivåer, färger och material och trapphus. Variationen i fasadkaraktär bör huvudsakligen vara vertikal."	X	Planförslaget möjliggör för en mindre variation i fasad.
"Träfasader ska finnas som en del av den variation som beskrivs. Träfasader knyter an till den befintliga stadens tradition även om moderna tolkningar uppmuntras."	X	I planförslaget finns ingen bestämmelse som reglerar träfasad.
"Taklandskapets variation skall genom färg, material och nivåer samt till sin karaktär tydligt kunna upplevas."	X	Inom planområdet medges olika totalhöjder för att skapa en variation i taklandskapet.
"Burspråk och förskjutningar i fasadliv får och finnas för att markera en vertikal fasaduppbyggnad."	X	I plankartan regleras byggnadernas placering.
"Skyltfönster ska inordnas i fasadens gestaltning och belysning ska anpassas för upplevelsen från stadsrummet."	X	Planförslaget möjliggör för anpassade skyltfönster och belysning.
"Utskjutande byggnadsdelar i gaturummen får, som utgångspunkt, sticka ut högst 0,7 meter. Mot större stadsrum som kajstråket, torg och strandpromenad och andra öppna ytor får balkonger, som utgångspunkt, sticka ut ca 2 meter."	X	I plankartan regleras utskjutande delar så som balkonger genom utformningsbestämmelser.
"Särskild Designmanual för balkonger och dess inglasning ska finnas och följas. Detaljplanerna ska tydligt reglera om och hur inglasning av balkonger kan tillåtas. Eventuella inglasningar av balkonger ska alltid vara med i den ursprungliga arkitektoniska gestaltningen. Inglasningar ska genomföras med profillösa system och samma system ska användas på hela fastigheten."	X	Planförslaget reglerar inglasningens utseende.

4.2.5.2 En sammanhållen obruten stadsfront mot vattnet

"För att utgöra en tydlig front ska det finnas en obruten fasad i markplanet. Minst 4 våningar ska eftersträvas."	X	Kvarteret medger minst fyra våningar för samtliga väderstreck utom i söder. I söder medges en våning.
"Om enstaka kvarter inte kan helt kan uppfylla kravet på obruten fasad gäller att minst en förhöjd bottenvåning skall vara obruten. Sådan avvikelse kan endast tillåtas där avsteg uppenbart kan motiveras."	X	I söder finns en förhöjd bottenvåning som är obruten. Mittenpartiet är lägre för att skapa soliga miljöer på innergården. Öppningen i fasaden skapar mervärde för de boende.

4.2.5.2 Ett småbrutet sammanhållet taklandskap

"Taklandskapet ska vara varierat och väl gestaltat. Stort inslag av brutna tak ska finnas inom området för att knyta an till den lokala byggnadstraditionen och erhålla karaktär av småstad. Platta tak bör användas på ett sätt som tillskapar värden så som takträdgårdar, vegetationsklädda tak eller dylikt."	X	Detaljplanen möjliggör för ett varierat taklandskap genom att olika totalhöjder medges.
"Taklandskapet ska gestaltas med variation genom färg, material, nivåer och karaktär för att tydligt kunna upplevas."	X	Planförslaget begränsar inte möjligheten till variation i taklandskapet.
"Takfoten bör markeras."	X	Planförslaget möjliggör för tydlig takfot.
"Solceller och solfångare på tak ska uppmuntras. Sådana installationer ska integreras i taklandskapet med omsorg. Gröna tak ska uppmuntras och kan användas på flackare taktytor, förrådsbyggnader etc. som har lämpliga fysiska förutsättningar. Grönnytefaktor ska användas för att styra mot bl.a. gröna tak och solenergiinstallationer."	X	Planförslaget medger solcellsinstallationer. Detta är dock inget som studerats.
"Större takanordningar som fläktrum, maskinrum mm bör inordnas i taklandskapet. Mindre takanordningar bör infärgas i takets kulör."	X	Planförslaget medger att takanordningar kan inrymmas i taklandskapet.

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



Planförslaget medger att hängrännor och stuprör kan integreras i byggnadens gestaltning.

4.2.5.4 Modern träarkitektur

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

X

I planförslaget finns ingen bestämmelse som reglerar träfasad.

"Träfasader ska finnas som en del av den variation som beskrivs i utbyggnadsstrategin. Detta knyter an till den befintliga stadens byggnadstradition. Moderna tolkningar uppmuntras."

X

I planförslaget finns ingen bestämmelse som reglerar träfasad.

4.2.5.5 En mångfald av exploatörer, arkitekter och konstnärer

"Det bör eftersträvas att få olika arkitekter för olika kvarter och även inom samma kvarter, för att skapa variation och mångfald."

X

Arkitekten för kvarter 5 har inte varit involverad i något annat projekt i Norrtälje hamn.

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

Frågan har ej diskuterats.

4.2.6.1 Anpassning till kommande klimatförändringar

"Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas så att de inte skadas av översvämningar pga. å- eller havsvattennivåhöjningar upp till +2,5 meter (RH00). Detta innebär bl.a. att placering av bostäder samt viktiga entréer som t.ex. garagedfarter ska ske på minst +2,5 meter (RH00)."

X

Uppfylls genom bestämmelse om byggnadsteknik.

4.2.6.3 Dagvatten skall omhändertaras lokalt och renas

"Dagvattnet bör fördröjas och renas innan det rinner ut i recipienten. Viss fördröjning och rening ska ske på kvartersmark liksom i området parker mm. Riktmärke för hur mycket fördröjning som ska ske inom kvarter bör tas fram och användas i detaljplaneprocessen. Vidare rening ska ske i marina dagvattenanläggningar innan vattnet slutligt släpps ut till Norrtäljeviken."

X

Dagvatten planeras ledas till en dagvattenanläggning i östra delen av hamnen.

"Separering av takvatten bör övervägas i de fall där detta bedöms kunna medföra ett mervärde t.ex. för optimering av rening eller användning av vattnet som resurs."

X

Dagvattenutredningen visar på förslag hur takvatten kan ledas till grönytor för upptagning och viss fördröjning.

"Anläggningar för dagvattenhantering ska vara estetiskt tilltalande och utformas så att den även gynnar den biologiska mångfalden i området. Multifunktionalitet i användning av ytorna bör eftersträvas."

X

Dagvattnet är tänkt att ledas i en kanal under kajens krönbalk från utloppsroret genom kajen fram till dagvattenanläggningen.

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

X

Plankarten reglerar att zink och koppar inte får användas som utvändigt byggmaterial.

4.2.6.5 Föroreningar skall inte negativt påverka hälsa vatten eller ekosystem

"Detaljplaner ska inom områden som är förorenade reglera att startbesked inte får beviljas förrän efterbehandlingsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet."

X

Detaljplanen reglerar att startbesked endast får ges under förutsättning att markens lämplighet säkerställs och markföroreningar avhjälpas.

4.2.6.7 Klimatsmarta energisystem och energieffektiva byggnader

"Alla byggnader ska kunna anslutas till fjärrvärme."

X

Området avses kopplas till befintligt fjärrvärmenät.

"Inom Norrtälje Hamn ska det eftersträvas lokal energiproduktion. Installation av solceller och/eller solfångare bör finnas på de flesta byggnader i området. Detta bör beaktats redan under utformningen av byggnaderna så att dessa installationer integreras i gestaltningen."

X

Planförslaget begränsar inte installation av solceller.

"Det bör eftersträvas att de flesta byggnader i området uppnår energikraven för byggnadscertifiering enligt Miljöbyggnad, Breeam, Leed, EU Green Building eller liknande system som tillämpas i Sverige."

X

Certifiering planeras ej.

4.2.6.8 Miljöanpassade transporter

"Bilpoolsmöjligheter bör eftersträvas i området och anpassningar ske för att underlätta sådan (t.ex. avsatta parkeringsplatser under tak i varje etapp) ska beaktas i detaljplaneringen. Även pooler för andra fordon som elcyklar, lådcyklar och elbåtar bör eftersträvas."

X

Bilpoolsmöjligheter eftersträvas inom planområdet.

4.2.6.9 Teknikförsörjning sker på ett hållbart sätt

"Ladduttag, eller förberedelse för framtida utbyggnad av ladduttag skall finnas vid samtliga större parkeringsplatser i området, både i garage och på allmänna parkeringsplatser."

X

Planförslaget begränsar inte möjligheten till ladduttag vid parkeringsplatser.

"Vattenbesparande teknik ska användas."

X

Planförslaget begränsar inte möjligheten till användande av vattenbesparande teknik.

4.2.6.10 Avfallssystem skall vara kretsloppsanpassade

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

X

Planförslaget begränsar inte möjligheten till sortering av avfall i lägenheter.

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

X

Kvarteret ska anslutas till kommunal sopsug