



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-11-23

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2010-08-31, rev. 2011-05-11

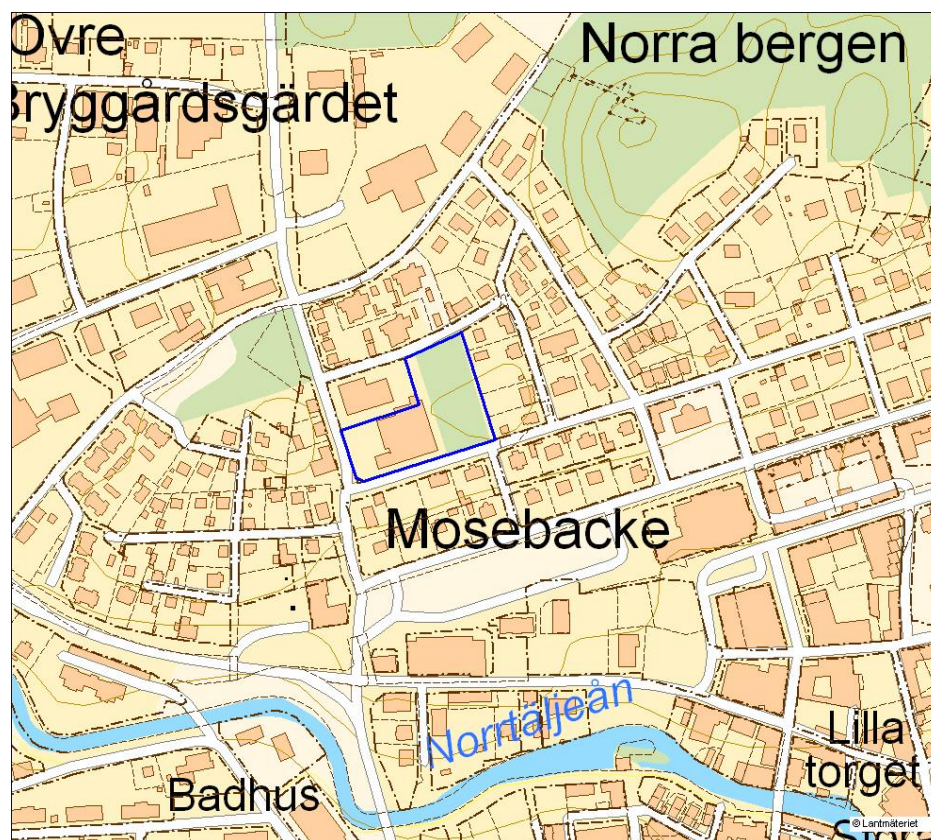
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Niord 7 i Norrtälje stad

Dnr 09-10238.214

Ks 09-1616

PLANBESKRIVNING



Orienteringskarta över detaljplaneområdets placering i Norrtälje tätort.

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-710 25

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan
Bullerutredning
Geoteknisk undersökning
Markundersökning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i detta centrala kvarter. Befintlig armaturfabrik med klassiskt sågtandstak avses bevaras och bli en del av bostadsmiljön. Mot Baldersgatan och runt hörnet mot Narvagatan läggs bebyggelsen i en sammanhängande byggnadskropp för att skapa ett tydligt gaturum med den karaktär av trädgårdsstad som avses gälla utmed hela Baldersgatan. Det skyddar också gårdsmiljön från buller. Även mot Narvagatan läggs bebyggelsen utmed gatan för att ge stadsmässighet åt den offentliga miljön. Kvartersformen görs också tydlig mot Odengatan så att den får en mer utpräglad gatukaraktär.

Med tanke på kvarterets centrala läge i Norrtälje möjliggör detaljplanen ett 70-tal bostäder i den tillkommande bebyggelsen. Mot Baldersgatan ska det vara möjligt att ha butiker i bottenvåningen.

Mot den befintliga villabebyggelsen i öster ska en del av fastigheten bevaras med befintlig grönska som en skyddande grön ridå.

Mot Narvagatan möjliggör detaljplanen utfart från undermarksgarage så att den yttre miljön inte domineras för mycket av uppställda bilar.

PLANDATA

Planområdet är centralt beläget norr om stadens bussterminal, mellan kvarteren Narstrand 1 och 10 i norr och Balder 5–8 i söder. Planförslaget omfattar fastigheten Niord 7. Det avgränsas av Baldersgatan i väster, Odengatan och fastigheten Niord 1 i norr, Narvagatan i söder och i öster av fastigheterna Niord 3, 4, 8 och 9.

Planarealen uppgår till cirka 0,7 ha.

Fastigheten Niord 7 är i enskilt ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplanen för Norrtälje stad, antagen i fullmäktige i juni 1992, redovisas området för bostadsbebyggelse. Ett separat programskede bedöms inte erforderligt då stöd för inriktning mot bostadsändamål redan finns i översiktsplanen och förändringen inte bedöms ha någon negativ påverkan från miljö- eller natursynpunkt.

BEHOVSBEDÖMNING

Planområdet är redan bebyggt och hårdgjort till stora delar. I samband med exploateringen tillkommer lika mycket grönyta som tas i anspråk för ny bebyggelse. Det centrala läget i Norrtälje gör att de boende i den tillkommande bebyggelsen kan gå, cykla eller åka kollektivt till de flesta upptänkliga målpunkterna. Med bara 100 – 200 meter till busstationen kan också resor inom länet enkelt ske med kollektivtrafik. Det gör att miljöpåverkan från exploateringen blir mycket måttlig och sannolikt mycket bättre än någon alternativ placering av den tillkommande bebyggelsen.

Den berörda fastigheten har haft industriverksamhet tidigare så exploateringen innebär att eventuella miljögifter avlägsnas och tidigare hårdgjorda ytor kan bli gröna gårdsytor i viss utsträckning. I kombination med att viss naturmark bevaras blir den biologiska mångfalden större efter exploateringen.

Byggnaderna kommer att uppföras i material som begränsar påverkan på miljön. Likaså kommer uppvärmningssystemet att utformas med utgångspunkt att minimera energibehovet och att tillgodose detta på ett miljövänligt sätt.

Sammantaget bedöms att planen inte innebär någon risk för betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Ändamål

Fastigheten Niord 7 är sedan tidigare bebyggd med ett industrihus som byggts till i omgångar. Kärnan av detta komplex är en armaturfabrik med sågtandstak vilken avses bevaras för någon typ av verksamhet. Utöver det framstår användning för bostadsändamål som den bästa markanvändningen för området med tanke på det centrala läget, stadens utveckling och ett stort behov av bostäder.



NATUR

Natur, vegetation och fornlämningar

Planområdet är nästan plant med en sluttning uppåt i öster och en neråt i det sydvästra hörnet. Nivåskillnaden mellan planområdet och Narvagatan är cirka tre meter vilken i de östra delarna utgörs av en bergskant och i de västra av en befintlig källarmur. Vegetation saknas nästan helt i de västra delarna men i öster är en tät trädridå mot villatomterna.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Grundundersökning har genomförts och visar att det inte finns några betydande grundläggningsproblem. Berg finns synligt och i övrigt på måttliga djup. Marken i övrigt är till stor del lermorän som har tillräcklig bärighet för att medge grundläggning på plattor. Garaget i områdets västra del behöver utföras så att grundvatten inte tränger in. Nödvändig marksanering efter industriverksamheten är ett villkor inför exploateringsavtalet.

Radon

Planområdet har normala radonvärden för trakten. Åtgärder kommer att vidtas så att godkända värden uppnås i bostäderna.

Kulturmiljö

Planområdet innehåller en armaturfabrik av visst kulturhistoriskt intresse. Byggnadskroppen med sågtandstak ska bevaras och rustas upp med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Grannkvarteret Narstrand är bebyggt med flerbostadshus och i öster villor. Fastigheterna Niord 3, 4, 8 och 9 är bebyggda med fristående enbostadshus. Kvarteret Balder är bebyggt med stora villor och är planlagt för flerbostadsvillor.

Den tillkommande bebyggelsen utmed Baldersgatan och Narvagatan ges en småskalig karaktär så att den smälter in i befintlig miljö med de omgivande kvarteren. Även bebyggelsen mot Odengatan ges en småskalig gestaltning som passar staden.

Den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen utgörs av tre flerbostadshus i 2–3 våningar och utöver det vindsvåningar. Byggrätten begränsas med hänsyn till skala och möjligheten att anordna parkering på kvartersmark. För att få en stadsmässighet läggs husen utmed gatorna, och byggs dessutom som hörnbyggnader. Detta kommer att ge en mer stadsmässig karaktär för Baldersgatan, samtidigt som en skyddad inre gård bildas. Lokaler för handel eller kontor kan vara tänkbara verksamheter i flerbostadshusets



bottenvåning mot Baldersgatan. Området kommer totalt att rymma cirka 70 lägenheter, enligt redovisad idéskiss.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Gemensamma lekytor tillgodoses inom kvartersmark. I öster bevaras ett naturparti mot villabebyggelsen som rymmer ytor för lek. Närmaste bollplan finns vid Rodengymnasiet men även Vigelsjöskolan, Roslagsskolan och Brännäskolan finns på nära håll.

Naturmiljö

I den östra delen av kvarteret bevaras befintlig naturmiljö som en buffert mot befintlig villabebyggelse. Ett något större naturområde finns cirka 200 meter mot nordost i form av norra bergen. Större sammanhängande naturmiljö finns mindre än en kilometer åt nordväst. I anslutning till Vigelsjö finns naturreservat med strövstigar och bad i Lommaren.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Baldersgatans nuvarande status som huvudgata utgör en förutsättning för utformning av ny bebyggelse i kvarteret Niord. Dagens trafikmängder på Baldersgatan utanför kvarteret Narstrand uppgår till 8000–10000 fordon/årsmedeldygn. Hastigheten är begränsad till 50 km/tim.

En detaljplan för Baldersgatan och närområdet pågår. Planens syfte är att omvandla södra delen av Baldersgatan från en huvudgata som den är idag, till en ny attraktiv stadsgata som är lugn, trygg och säker, samtidigt som en omvandling av närområdet sker. Denna omvandling ska stärka gatans funktion som stadsgata genom att bostäder med handel eller kontor i bottenvåning mot gatan medges. Baldersgatan föreslås att i huvudsak omvandlas i enlighet med *Utvecklingsplanen* för Norrtälje stad, från bred genomfartsled till en stadsgata med smalare körbanebredd, separat gång- och cykelstråk samt gatuparkering och trädplantering. Körbanan och gång- och cykelbana är tänkt att vara åtskilda med en trädplanterad grönremsa mellan parkeringsplatserna. Direktutfarer mot Baldersgatan tillåts inte. Baldersgatan avses få en tydlig stadskaraktär med en blandning av olika funktioner. Handel- och kontorsverksamheter är eftersträfvansvärt i bottenvåningen mot Baldersgatan. Det är viktigt att särskild omsorg ägnas åt gatuummets gestaltning såsom fasadernas stadsmässiga utformning, belysning, trädplantering och gatans strukturella utformning så att ett tydligt och säkert gaturum skapas. En förutsättning för en attraktiv, trygg, säker och stadsmässig miljö är att flytta fordonstrafiken från känsliga områden



till mer trafiktåliga. Baldersgatan bör avlastas genom att i första hand leda tung trafik via Estunavägen, vilket har redan införts.

Ombyggnaden av Baldersgatan är inte nödvändig för genomförandet av detaljplanen för kvarteret Niord.

Odengatan och Narvagatan är lokalgator som föreslås som angöringsgator. Sophämtning från kvarteret Niord får ske från dessa gator. Även enstaka utfarter är tillåtna.

Parkering

Parkering ordnas på tomtmark. För att tillgodose behovet av bilplatser med minsta möjliga ingrepp i kvartersmark, föreslås detta delvis ske i garage under det sydvästra hörnet. Garaget angörs från Narvagatan. Kvarteret Niord har också cirka 10 parkeringsplatser på mark som nås från Narvagatan. Utöver detta finns i förslaget ett flertal p-platser för boende vilka nås från Baldersgatan och Odengatan. Totalt rymmer förslaget 70 bilplatser för boende vilket motsvarar 1,0 bilplatser/lägenhet. Det är en mycket god p-platsförsörjning med tanke på att kvarteret innehåller flera små lägenheter och dessutom är beläget intill en busstation.

Kollektivtrafik

Planområdet är centralt beläget i Norrtälje med cirka 150 meter till stadens bussterminal. Det gör att man lätt kan ta sig kollektivt till olika delar av Roslagen och till det centrala stockholmsområdet. Lokala busslinjer går också på Baldersgatan.

Service

Det är cirka 300 meter till närmaste livsmedelsaffär och cirka 400 meter till handelsområdet Knutby torg. Det är inte heller långt till centrala Norrtälje med det handels- och serviceutbud som stadskärnan erbjuder. Till Stora Torget är det mindre än en kilometer att gå. Närmaste låg- och mellanstadieskola är Vigelsjöskolan. Nordöst om planområdet ligger Rodengymnasiet.

STÖRNINGAR

Samrådsunderlaget i hittills redovisat förslag till revidering av kommunens översiktsplan anger att för kommunen specifika planeringsanvisningar avseende vägtrafikbuller i boendemiljöer bör utarbetas och att det generellt tillämpade riktvärdet 55 dBA i avvaktan härpå nedsättes till 50 dBA vid fasad och på uteplats samt till 45 dBA vid fasad utanför sovrum. Mot bakgrund av ovan anförda kan konstateras att det vore ogörligt att uppfylla kraven enligt denna målsättning.



Planområdets centrala läge med goda kollektivtrafikförbindelser gör att "avstegsmodellen" kan godtas i detta fall, dvs. att inomhusriktnivåerna klaras och att utomhusvärdet – högst 55 dBA uppfylls utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

En bullerutredning har gjorts för kv Niord. Byggnaderna i kvarteret är placerade så att gårdsmiljöerna blir ordentligt avskärmade från buller. Det är enligt bullerutredningen möjligt att klara kraven enligt avstegsmodellen.

Luftkvalitet

Enligt beräkningar av Stockholm och Uppsala luftvårdsförbund ligger utsläppsnivåerna i Norrtälje under de föreskrivna värdena och förväntas göra så även framöver. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap Miljöbalken kommer inte att överskridas med planförslagets ändamål.

Risker

Baldersgatan är sekundär transportled för farligt gods. Sekundära transportvägar är främst avsedda för lokala transporter till och från de primära transportlederna och bör inte användas för genomfartstrafik.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bebyggelsen blir ansluten till den kommunala vatten- och avloppsförsörjningen.

Dagvatten

Dagvatten tas om hand lokalt men med tanke på markens beskaffenhet måste anslutning ske till kommunens dagvattensystem. Området har berg i dagen i den sydöstra delen vilket gör att dagvatten har svårt att infiltrera. Begränsade grundvattenflöden kommer att röra sig åt nordväst.

Värme

Anslutning till fjärrvärmeförsörjning kan ske från befintligt nät i närheten.

El

Elanslutning kan ske till befintligt nät i närheten. Vissa smärre justeringar av vägbelysning kan bli aktuella med hänsyn till utfarter och byggnader. Angöringsgatan in i kvarteret förses med belysning av exploatören.

Tele och Bredband

Fiberkabel finns i närheten för anslutning av bredband.

Avfall

Soputrymmen ska planeras och förberedas för källsortering. Sophämtning



sker från Odengatan och Narvagatan mot vilka soputrymmen placeras. Närmaste återvinningsstation finns vid Knutby Torg.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Den föreslagna förändringen tar i huvudsak befintlig tomtmark i anspråk och är en komplettering till den befintliga bostadsbebyggelsen. En mindre del av bebyggelsen tar naturmark i anspråk men lämnar de mest bevuxna partierna orörda så att en grön spridningskorridor bibehålls.

Den gamla fabriksbyggnaden ger ett ovårdat intryck genom de olika tilllägg som gjorts. De provisoriska tillbyggnaderna ska tas bort så att den ursprungliga fabriksbyggnaden med sågtandstak friläggs och bevaras som ett kulturarv.

Planområdets tillgänglighet till kollektivtrafik är mycket god. Det finns därför förutsättningar för att de boende inte ska behöva bli beroende av bilanvändning. Detta innebär att den tillkommande bebyggelsen inte synes stå i strid med gällande miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken då den planerade bebyggelsen inte torde medföra ökad trafik i andra mer utsatta delar av regionen.

BARNKONSEKVENSER

Bostadskvarteret kommer att ha ett flertal småbarnslekplatser så att det finns trygga småbarnsmiljöer i anslutning till varje port. Genom kvarterens form är gårdsmiljön avskärmd från buller och det är liten risk att barnen tar sig till den trafikerade gatumiljön. För de lite större barnen finns lekutrustning centralt i kvarteret. De har också naturpartiet i östra delen av fastigheten att tillgå. För bollspel finns ett flertal närbelägna skolor med bollplaner.

Kvarteret är planerat så att flera bostäder har lägenhetssträdgårdar. Dessutom kommer det att finnas flera sittgrupper på gården. Det gör att många vuxna kommer att uppehålla sig i gårdsmiljön vilket skapar trygghet för barnen.

När vuxna umgås i kvarteret utgör de också förebilder för barnen hur de ska umgås.



BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Kvarteret är utformat så att alla trapphus har portar mot gården. Dessutom finns lägenhetsträdgårdar och sittgrupper som gör att många kan vistas ute på gården. Det gör att grannarna snart lär känna igen varandra. Därifrån är inte steget långt till att de lär känna varandra. Genom igenkännandet och genom de sociala nätverk som bildas skapas en trygghet och social kontroll.

Var man än rör sig i kvarteret så finns det utblickar från bostäderna så att det ger en automatisk övervakning. Man ska då kunna röra sig till sin port på kvällen utan risk för överfall. Belysningen utformas också med tanke på detta.

Trapphusen har flera lägenheter per trapplan och det finns fönster till trapphusen som ger insyn. Därmed minskar risken för inbrott. Även cykelhus har fönster så att man kan se om bus eller skadegörelse pågår där.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Medverkande i upprättandet av detaljplanen

Denna planbeskrivning är upprättad av Smideman Arkitekter AB på uppdrag av Norrtälje Bostäder AB i samråd med tjänstemän på Norrtälje kommun.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e Planarkitekt

Bengt Smideman
Arkitekt SAR/MSA, TeknD