

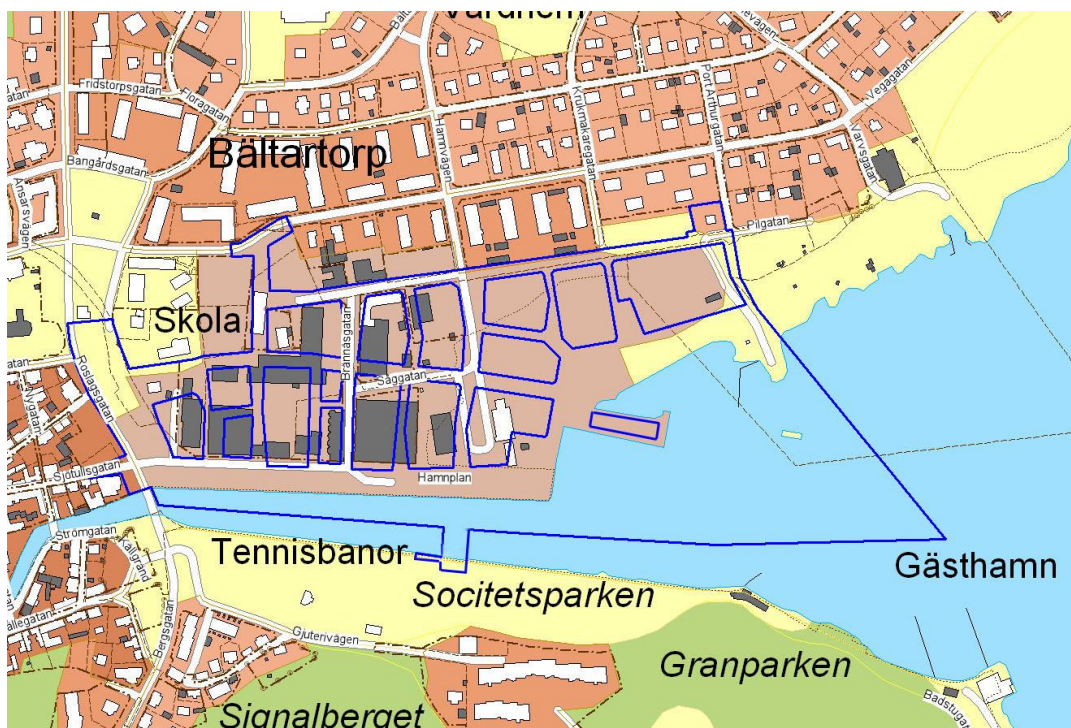


ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN TÄLJE 3:1 MED FLERA,
NORRTÄLJE HAMN – SKELETTPLAN, I NORRTÄLJE STAD – ENLIGT
PBL

Dnr 12-988.214

Ks 12-894



PLANBESKRIVNING

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

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

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



INNEHÅLL

| | |
|--|----|
| HANDLINGAR..... | 4 |
| UTREDNINGAR..... | 4 |
| VAD ÄR EN DETALJPLAN?..... | 4 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 5 |
| PLANDATA | 6 |
| LÄGE OCH AREAL..... | 6 |
| MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN..... | 6 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 7 |
| ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN | 7 |
| DETALJPLANER OCH OMRÅDESSKYDD..... | 7 |
| STRUKTURPLAN | 9 |
| BESLUT | 10 |
| BEHOVSBEDÖMNING..... | 10 |
| PLATSEN..... | 11 |
| PLANEN..... | 12 |
| BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER..... | 12 |
| STÄLLNINGSTAGANDE | 14 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR | 15 |
| NATUR..... | 15 |
| BEBYGGELSEOMRÅDEN | 24 |
| VATTENOMRÅDEN..... | 27 |
| PLANFÖRSLAGET | 28 |
| FRIYTOR..... | 28 |
| BEBYGGELSE..... | 29 |
| VATTENOMRÅDEN..... | 30 |
| GATOR OCH TRAFIK..... | 31 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING..... | 33 |
| STÖRNINGAR OCH RISKER..... | 37 |



| | |
|---|----|
| GESTALTNING | 43 |
| ADMINISTRATIVA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR | 44 |
| TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN | 44 |
| TIDPLAN FÖR GENOMFÖRANDE | 44 |
| GENOMFÖRANDETID | 44 |
| HUVUDMANNASKAP | 45 |
| STRANDSKYDD | 45 |
| ANSVARSFÖRDELNING | 48 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR | 48 |
| TILLSTÅND | 49 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 50 |
| MILJÖKONSEKVENSER | 50 |
| EKONOMISKA KONSEKVENSER | 56 |
| FASTIGHETSKONSEKVENSER | 56 |



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Bilaga fastighetskonsekvenser
Illustrationskarta

UTREDNINGAR

Konsekvensbeskrivning av strukturplan för Norrtälje hamn, WSP 2013-02-08
Rapport dagvattenutredning, WSP 2013-03-08
Rapport Norrtälje hamn (Avfall), Sweco 2013-06-07
Översiktligt Projekterings PM Geoteknik, Bjerking 2013-09-06
PM Översiktlig Miljöteknik markundersökning, Bjerking 2013-09-06
PM Gata/Trafik/Torg/Park, Bjerking 2013-09-06
PM VA – Norrtälje hamn, Bjerking 2013-09-06
PM Trafik och bullerutredning Norrtälje hamn, ÅF 2013-11-27
Bedömning av marina naturvärden i den inre norra delen av Norrtälje hamn 2013,
JP Aquakonsult och Hydrophyta Ekologikonsult 2013-12-09
PM Miljöteknisk undersökning av sediment, Bjerking 2013-12-13

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett instrument för kommunen att förverkliga den lokala bebyggelsepolitiken. En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas och hur och byggnader och anläggningar får utformas inom ett visst område det vill säga hur miljön avses förändras eller bevaras.

Kommunen har, genom lagstadgat planmonopol, ensamrätt att utforma och anta planer inom sin geografiska gräns. I Norrtälje kommun handläggs planer av Kommunstyrelsekontoret och antas av Kommunfullmäktige. Processen för att ta fram en detaljplan och vad en detaljplan ska och får reglera anges i Plan- och Bygglagen. Vid detaljplanläggning skall hänsyn tas till alla de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL och i 3 och 4 kap. MB.



En detaljplan består alltid av en plankarta och planbeskrivning. Det är plankartan som reglerar markanvändningen och bebyggelsen. Denna är juridisk bindande i efterföljande bygglovprövning och fastighetsreglering mm. Planbeskrivningen är till för att förklara bakgrund, syfte, bestämmelser och genomförande samt konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen.

Ibland ingår även andra handlingar som till exempel, i denna plan, en illustrationskarta. Illustrationskartan redovisar ett möjligt alternativ hur området kan komma att bebyggas. Som underlag till detaljplanen har ett flertal utredningar tagits fram för klargöra befintliga förhållanden och hur vissa frågor som avser teknisk försörjning, miljö, hälsa och säkerhet ska regleras i planen och hur de ska hanteras när planen genomförs.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en omvandling av befintligt hamn- och industriområde till en ny blandad stadsdel med bostäder, handel, service, kulturlokaler och attraktiva offentliga vistelseytor.

Planen är en så kallad skelettplan som är ett första steg i omvandlingen av området. Skelettplanen fastställer gatustruktur, kvartersgränser, allmän platsmark och vattenområden i området. Planen omfattar även tekniska anläggningar som behövs för att kunna försörja området. Planen skapar förutsättningar för att möjliggöra attraktiva gemensamma platser och stråk i stadsdelen.

Detaljplaner för bostadsbebyggelse och andra verksamheter kommer att tas fram framgent för varje kvarter. Bebyggelsekvarteren ingår således inte i skelettplanen och redovisas på plankartan som ”område ingår inte i detaljplanen”.

Förfarandet, att inleda arbetet med en så kallade skelettplan, förväntas underlätta genomförandet av projektet med att omvandla den nya stadsdelen. Skelettplanen ger förutsättningar för ett samordnat genomförande av projektet och de ekonomiska ramarna för såväl kommunen som byggherrarna. Förfarandet möjliggör en kvartersvis etapputbyggnad av området.



I planarbetet har kommunen låtit ta fram ett flertal utredningar för att klargöra befintliga förutsättningar och förhållanden som underlag för val av lösningar för utbyggnad av infrastrukturen och teknisk försörjning.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget centralt i Norrtälje stad i direkt anslutning till stadskärnan och Norrtäljeviken. Området ligger mycket attraktivt i söderläge. Planområdet omfattar huvudsakligen befintligt hamnområde, från Roslagsgatan i väster till Port Arturgatan i öster samt del av kringliggande vatten. Planområdet omfattar även del av Roslagsgatan, Sjötullsgatan och Vegagatan. I vattenområdet avgränsas planområdet till angränsande planområdesgränser.

Området för den nya stadsdelen omfattar ca 11,3 ha exklusive vattenområde. Denna plan omfattar 12,7 ha varav 6 ha är vattenområde.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger ca 50 % av marken inom området, medan resterande del av marken ägs av byggföretag och privata fastighetsägare. Ramavtal kommer att tecknas med respektive byggherre/fastighetsägare som reglerar genomförande av respektive byggprojekt med skelettplanen som underlag.

Berörda fastighetsägare framgår av fastighetsförteckningen. Arrendeförhållanden framgår av bilaga Fastighetskonsekvenser.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN

För Norrtälje stad finns en fördjupad översiktsplan, Norrtälje stad utvecklingsplan, som antogs 2004. I denna betonas att hamnområdet är en viktig resurs i utvecklingen av staden. Utvecklingsplanen betecknar hamnområdet som ”Innerstad” som innebär att området ska utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget anses överstämman med den fördjupade översiktsplanen som finns för Norrtälje stad.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESSKYDD

GÄLLANDE DETALJPLANER

För området gäller idag ett flertal detaljplaner. Flertalet av planerna är upprättade för den verksamhet som bedrivs i området idag, i huvudsak för industriändamål. Skelettplanen kommer ersätta delar av gällande planer. De delar som inte ingår i skelettplanen, förutsätts ligga kvar i de nu gällande detaljplanerna och ändras inte förrän detaljplaner för blivande kvarter blir aktuella. Genomförandetiden har gått ut för samtliga gällande planer.

| Plannummer | Laga kraft |
|------------|------------|
| 01-05 | 1914-08-24 |
| 01-28 | 1946-12-20 |
| 01-57 | 1958-01-10 |
| 01-95 | 1966-03-07 |



| Plannummer (forts.) | Laga kraft |
|---------------------|---|
| 01-118 | 1970-04-16 |
| 01-131 | 1971-06-30 |
| 01-132 | 1972-08-08 |
| 01-138 | 1973-09-05 |
| 01-141 | 1974-01-28 |
| 01-207 | 1989-03-16 |
| 01-229 | 1994-12-19 |
| 01-290 | Tillägg till detaljplan, Upphävande av tomtindelning |

För planområdet gäller idag två tomtindelningar, numera detaljplanebestämmelse gällande fastighetsindelning, 0188-C244 fastställd 1958-09-09 samt 0188-C120 fastställd 1937-10-11.

STRANDSKYDD

Inom planområdet råder idag inte strandskydd, men det återinträder automatiskt enligt 7 kap 13§ Miljöbalken när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras.

Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att upphäva strandskyddet inom område som avses ingå i detaljplan krävs att åtgärden är förenlig med strandskyddets syften och att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken föreligger.

Enligt 4 kap 17 § Plan- och bygglagen får kommunen i en detaljplan upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl



för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

STRUKTURPLAN

För området finns en strukturplan framtagen från 2010. Strukturplanen har därefter komplettrats bl.a. avseende kopplingen till stadskärnan. Strukturplanen med kompletteringar godkändes av kommunfullmäktige 2012-04-02. En strukturplan är ingen formell plan reglerad i Plan- och bygglagen utan är en politiskt beslutad inriktning för ett större område som ger helhet och överblick. Strukturplanen består av en vision, en strukturplan, ett övergripande gestaltungsprogram och en genomförandestrategi. Strukturplanen är vägledande för efterföljande detaljplanering i området.

Strukturplanen för området anger en sluten kvartersbebyggelse, med distinkta kvartersgränser med bebyggelse i gatulinjen, små bestämda öppningar in i kvarteren, småskalighet i bebyggelsen med huskroppar som i huvudsak inte är längre än 25 m. Detta innebär att kvarter som är längre kan få olika utformning av huskropparna utefter samma gata. Strukturplanen visar på stadskvarter, det vill säga inga friliggande punkthus tillåts utom möjligen i de befintliga silolägena. Gatornas och kvarterens skala ger en bebyggelse som överlag inte får bli högre än tre - fyra våningar jämte en indragen takvåning.

Mot de större stadsrummen vid kaj och strand bör bebyggelsen kunna vara en våning högre.

Kvarteren kan i enlighet med ambitionen om blandstad innehålla bostäder, arbetsplatser, service, kultur etc. enbart eller i olika kombinationer. Utefter kajen och i strategiska lägen inne i stadsdelen ska bottenvåningar vara levande med lokaler för handel och service i olika former.

Kvartersmarkens slutliga användning kommer att bestämmas i kommande detaljplaner för kvarteren. Gestaltungsprogram och Blandstadsprogram kommer att vara viktiga styrmedel för att garantera en attraktiv stadsutveckling i området.



Strukturplanens vision anger:

Stadskärnan, Hamnen och Societetsparken bildar en helhet som på olika sätt berättar om Norrtäljes historia och karaktär. Vid en förnyelse av hamnområdet ska denna helhet fortsatt vara avläsbar. Känslan av stad med närhet och mänsklig skala ska fortsatt vara tydlig men på Norrtäljes vis med olikheter i bebyggelse och stadsrum. Den framtida stadsdelen ska hämta inspiration från en mer robust hamnkaraktär än från stadskärnans idyll.

Norrtälje Hamn ska utvecklas som en del av staden och stadskärnan. Den nya stadsdelen ska rymma en god livsmiljö för människor i olika åldrar och med olika förutsättningar. Med den nya stadsdelen i hamnen växer stadskärnan och kajen blir stadens vardagsrum – ett offentligt rum med många möjligheter och hög attraktivitet.



Illustration strukturplan

BESLUT

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2012-06-20, AU § 173 att ge kommunstyrelsekontoret i uppdrag att omgående påbörja detaljplan för att



säkerställa gator, kajer, parker inom området, en så kallad skelettplan, som ska ligga till grund för kommande detaljplaneavgränsningar.

2012-06-20 AU § 172 beslutade Kommunstyrelsens planeringsutskott att godkänna upprättat start-PM för skelettplanen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2013-06-12 AU § 181 att godkänna förslaget till detaljplan för samråd enligt PBL 5 kap 11§. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade samtidigt att ge kommunstyrelsekontoret i uppdrag att inarbeta en breddning av kajutrymmet med ca 3 meter genom att fasaderna på tre kvarter flyttas norrut.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2014-01-22 AU § 5 att godkänna förslaget till detaljplan för granskning enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen, PBL.

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.

PLATSEN

Området är planlagt för industriändamål. Området utgörs av hårdgjorda ytor och bebyggelse för verksamheterna i området. Viss hamnverksamhet finns, så som av- och på lastning av flis.



PLANEN

Området avses utvecklas från att varit industri och hamnområde, till att bli en blandad stadsdel med cirka 1300 – 1500 lägenheter. Denna plan reglerar vattenområden, den allmänna platsmarken i området (gator, torg och parker) samt områden för tekniska anläggningar och centrumändamål.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Marken inom området är mer eller mindre förorenat av den industri och de verksamheter som förekommit i området. Marken kommer att efterbehandlas för att bli lämplig för bostäder. För mer information se avsnitt om Natur/Markens beskaffenhet/Markföreningar samt Störningar och risker/Markföreningar.

Markförhållandena i området är idag besvärande. Ett genomförande av planen tillsammans med kommande detaljplaner för bebyggelse i området kommer att medföra att markstabiliteten i området kommer att förbättras genom att hela området grundförstärks. För mer information se avsnitt om Natur/Markens beskaffenhet/Geotekniska förhållanden samt Störningar och risker/Markstabilitet.

Den direkta anslutningen till Norrtäljeviken innebär att områden inom planområdet riskerar att översvämmas till följd av klimatförändringar med höga vattenstånd. Planen medger en användning som är mer känslig för översvämning men tar hänsyn till ökade vattenstånd genom höjdsättning av området och skyddsbestämmelser för bebyggelse. För mer information avsnitt om Störningar och risker/Höga vattenstånd.

Miljökvalitetsnormer utgör lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, omgivningsbuller samt för vattenförekomsternas kvalitet.

Ett genomförande av planen och övriga planer i området beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.



För stor del av den planerade bebyggelsen bedöms riksdagens riktvärde högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla fasader kunna klaras. För resterande bostäder bedöms målet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet kunna uppnås. Ett genomförande av planen tillsammans med kommande detaljplaner för bebyggelse i området beräknas inte innebära att den ekvivalenta ljudnivån för dygn förändras i närområdet trots ökade trafikmängder. För mer information se Konsekvenser av planen/Miljökonsekvenser.

Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk och kemisk status. Norrtäljeviken har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (kvicksilver och TBT). Enligt vattenmyndigheten för Norra Östersjön till vilket aktuellt område tillhör är målet att uppnå god ekologisk status för Norrtäljeviken senast år 2021 och god kemisk status senast år 2015. Samtidigt får inte statusen försämrats i någon vattenförekomst. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten då dagvatten från planområdet och delavrinningsområdet som helhet kommer att omhändertas på ett väsentligt miljömässigt bättre sätt än idag. För mer information se Konsekvenser av planen/Miljökonsekvenser samt Teknisk försörjning/Dagvatten

Avlysning av hamnen som allmän hamn medför att befintlig klassning av väg för farligt gods (sekundär väg för farligt gods) inom området och till området (genom stan) kan tas bort.

Naturvärden som finns i området bedöms inte påverkas negativt av exploateringen. För mer information se avsnitt Natur/naturresurser/naturvärden samt Konsekvenser av planen/Miljökonsekvenser.

Omvandlingen av området möjliggör att en mer attraktiv och mänsklig miljö kan skapas i området och att tillgängligheten till havet ökar. Planen möjliggör att tillgången och tillgängligheten på parker och rekreationsstråk i staden ökar.

En exploatering av området innebär att stadsbilden förändras men bedöms inte innebära några negativa effekter på stadsbilden i stort. Planområdet ligger i



angränsning till stadskärnan som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka intresset negativt.

Detaljplanen kommer att medge förändringar som i olika grad kan påverka miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser. De negativa effekterna anses vara av mindre grad.

Sammantaget, utifrån ovan redovisat, bedöms risken för betydande miljöpåverkan vara liten. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan som detaljplanen bedöms innebära på miljön, hälsa och hushållning med mark och andra resurser redovisas utförligare längre fram i planbeskrivningen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer med beaktande av platsens särdrag och känslighet, planens karaktäristiska egenskaper och bedömning av den påverkan som ett genomförande av planen medför, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra någon sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver utföras.



FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

NATURRESURSER

Riksintresse

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. Riksintresset syftar till att bevara områdets värden och karaktär för framtiden. Riksintresset utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Vegetation

Befintliga grönytor inom planområdet är få. De grönytor som finns är lokaliserade till kärleksparken och området kring Brännäsgården samt i anslutning till vattnet där det finns ett strandområde med vassvegetation.

Naturvärden

I Kärleksparken finns ett flertal vuxna träd. En inventering och bedömning av trädens vitalitet genomfördes 2011. Flertalet har stamskador eller torra grenar, en del har hål i stam. Av de inventerade träden är nio träd, Almar och Askar, rödlistade. Träd med hål kan vara viktiga lokaler för fåglar, fladdermöss och insekter. Alla arter av fladdermöss är fridlysta i Sverige.

Vassbältet som kantar strandområdet hyser lokala värden för fåglar och insekter och utgör lekmiljö och skydd för uppväxande fiskyngel. I betongpirens förlängning finns flera dykdalber av betong som är viktiga uppehållsplatser för diverse fågelarter och häckningsplatser för måsfåglar och eventuellt för strandkata.

De marina naturvärdena i området har utretts under hösten 2013 (Bedömning av marina naturvärden i den inre norra delen av Norrtälje hamn 2013, JP Aquakonsult och Hydrophyta Ekologikonsult 2013-12-09). Enligt utredningen kan vegetationen i området betraktas som relativt typisk för grunda bottnar med



visst våg- och vindskydd längs Roslagskusten. Ingen av de påträffade arterna kan betraktas som särskilt ovanlig i Norrtäljeviken.

Taxa av bottenvegetation som påträffades i det undersökta området:

| Vetenskapligt namn | Svenskt namn |
|--------------------------------|---------------------------|
| <i>Ceratophyllum demersum</i> | Hornsärv |
| <i>Myriophyllum sibiricum</i> | Knoppslinga |
| <i>Myriophyllum spicatum</i> | Axslinga |
| <i>Potamogeton perfoliatus</i> | Ålnate |
| <i>Ranunculus circinatus</i> | Hjulmöja |
| <i>Stuckenia pectinata</i> | Borstnate |
| <i>Zannichellia palustris</i> | Hårsärv |
| <i>Ulva procera/prolifera</i> | Fingrenig/Spretig Tarmalg |

Fiskarter som påträffades i det undersökta området:

| Vetenskapligt namn | Svenskt namn |
|------------------------------------|----------------|
| <i>Perca fluviatilis</i> | Abborre |
| <i>Esox lucius</i> | Gädda |
| <i>Rutilus rutilus</i> | Mört |
| <i>Abramis bjoerkna/brama</i> | Björkna/Braxen |
| <i>Scardinius erythrophthalmus</i> | Sarv |
| <i>Pomatoschistus sp.</i> | Stubb |
| <i>Gobius niger</i> | Svart smörbult |

De marina naturvärdena i området bedöms sammantaget som måttliga.

MARKENS BESKAFFENHET

Topografi

Planområdet ligger i landskapet i en dalgång på den norra stranden vid Norrtäljeåns utlopp i Norrtäljeviken. Marknivåerna inom planområdet är varierande från ca +5,3 i nordväst till +0,3 i områdets östra del. Från norr till söder varierar marknivåerna till övervägande del från +2,3 till +0,8. De lägre nivåerna är i huvudsak närmast vattnet. Inom huvuddelen av området har



utfyllnader skett i olika skeden. Avfall har under årens lopp tippats i vattnet och på det viset har strandlinjen flyttats ut mot hamnbassängen varierat upp till ca 80 meter. (Höjdangivelser i meter över havet, höjdsystem RH00).

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning (Översiktligt Projekterings PM Geoteknik, Bjerking 2013-09-06) har utförts för planområdet. Planområdet är beläget i en dalgång som geologiskt präglas av fyllningsjordar av varierande beskaffenhet ovan lösa sediment på moränlera, som i sin tur vilar på berg på större djup.

Inom huvuddelen av området har utfyllnader skett i olika skeden och med olika mäktighet. De mäktigaste fyllningslagren förekommer i den östra delen där hushållssopor och industriavfall tippats i vattnet och täckts med jordmassor. Fyllningen vilar på lösare sediment, som vid kajen och mot strandlinjen i den östra delen, utgörs av lerig gyttja. Under gyttjan följer postglaciala och glaciala leror ovan lermoränen.

Sättningsegenskaperna i området har kontrollerats. Leran och fyllnadsmassorna i området är sättningsbenägna vid belastning. Betydande sättningar har redan påverkat området.

Norrtäljeviken är en del av Östersjön och dess nivå styr grundvattnets trycknivå i området. Mätningar i området visar en grundvattennivå mellan -0,19 och +1,4, generellt med fallande gradient ned mot Norrtäljeviken. Uppmätta nivåer förutsätts variera inom en årscykel men även över längre tid. En grov uppskattning är att variationen följer samma fluktuation som havsnivån i Norrtäljeviken, vilket skulle innebära ca 1,2 meter högre och ca 0,7 meter lägre än medelnivån.

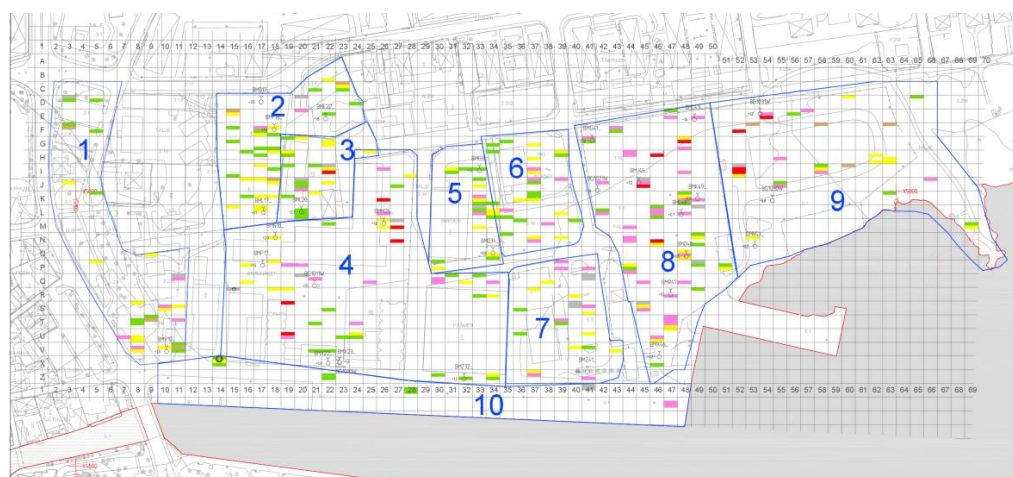
Markförhållandena inom planområdet är besvärliga. För att säkerställa funktion av gator, ledningsnät mm erfordras generellt en grundförstärkning av all gatemark och alla kvalificerade byggnader i området. Parkmark bedöms ej behöva grundförstärkning.



Markföroreningar

Hamnen har troligtvis sedan början att 1900-talet använts som industriområde. I takt med att större ytor har behövts för verksamheterna inom området har strandlinjen förflyttats ut i Norrtäljeviken genom utfyllnad. På detta sätt har ytan inom hamnområdet utökats med ca 2,8 ha. Delar av området har använts som lokal deponi för hushålls- och industriavfall.

En miljöteknisk markundersökning (PM Översiktlig Miljöteknik markundersökning med tillhörande delområdesrapporter, Bjerking 2013-09-06) har genomförts som visar på att området är mer eller mindre förorenat från de verksamheter som bedrivits i området. Tio delområden har undersökts. Bilden visar i vilka provpunkter det förekommer föroreningar med halter som överskrider naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM), mindre känslig markanvändning (MKM). Bilden visar även provpunkter i vilka det förekommer farligt avfall (FA), bekämpningsmedel och asfalt med föroreningar (som klassas som farligt avfall).





Inom **delområde 1** finns föroreningar i form av PAH, bly, petroleumkolväten, kadmium, barium, arsenik, dioxiner, klorfenoler koppar och zink. I vattenprover har höga halter PAH₄ och arsenik påträffats. Påvisade föroreningar bedöms härstamma från de verksamheter som tidigare har funnits på fastigheterna. Föroreningarna ligger förhållande-vis ytligt i fyllningslagren, som mest ner till ca 2 m under markytan.

Riskbedömning befintliga förhållanden: Delarna av området har i dagsläget yttäckning av asfalt, vilket minimerar allmänhetens exponering för föroreningarna. Med undantag för bly i parken är föroreningarna inte påträffade direkt i markytan, vilket innebär att risken för direkt exponering via hud eller oralt intag inte föreligger annat än vid markarbeten. I byggnad som tidigare inhyst Eriksson och Söner trävaruhus AB bedöms exponeringsrisken för människor som vistas inomhus som stor, då delar av byggnaden har jordgolv.

Inom **delområde 2** finns föroreningar i form av aromater, PAH, arsenik, barium, bly, kobolt, koppar, krom, kadmium, nickel och zink samt bland annat rester av bekämpningsmedlet DDT samt dess nedbrytningsprodukter. I vattenprover har höga halter PAH₄ och arsenik påträffats samt måttliga halter av nickel och zink. Påvisade föroreningar bedöms härstamma från den verksamhet som tidigare har funnits på fastigheterna.

Riskbedömning befintliga förhållanden: Föroreningarna är spridda över området med högre total föroreningsmängd i delområdets södra del. Då ingen daglig verksamhet idag pågår inom området bedöms riskerna för exponering som relativt små.

Inom **delområde 3** finns föroreningar i form av bensen, aromater, PAH_L, PAH_M, PAH_H, arsenik, barium, bly, koppar, kvicksilver och zink. I fyllningsmassor har halter av PAH_{cancerogena} påvisats som överskrider gränsvärdet för farligt avfall (FA). Påvisade föroreningar bedöms härstamma från den verksamhet som tidigare har funnits på fastigheterna.

Riskbedömning befintliga förhållanden: Föroreningarna ligger förhållandevis ytligt, 1-2 meter under markytan. I dagsläget är stora delar av området



asfalterade, vilket minimerar exponeringen av skadliga ämnen för de som bor inom fastigheten, samt allmänhetens exponering för föroreningarna.

Inom **delområde 4** finns föroreningar i form av alifater, aromater, PAH, arsenik och metallerna barium, bly, kobolt, koppar, kadmium, kvicksilver och zink. I vattenprover har mycket höga halter PAH₄ påträffats samt höga halter zink och måttliga halter av nickel och arsenik. Påvisade föroreningar bedöms härstamma från de verksamheter som tidigare har funnits och/eller finns på fastigheterna samt från de fyllnadsmassor som tillförts området.

Riskbedömning befintliga förhållanden: Föroreningarna ligger förhållandevis ytligt i fyllningslagren ner till ca 1,5 meter under markytan. Området är dagsläget yttäckning av asfalt, betong eller byggnader vilket minimerar allmänhetens exponering för föroreningarna. Föroreningarna är inte påträffade direkt i markytan vilket innebär att risken för direkt exponering via hud eller oralt intag inte föreligger annat än vid markarbeten. Den största exponeringsrisken från markföroreningarna för de personer som arbetar på området idag kommer från flyktiga aromater och alifater samt PAH med medelhög molekylvikt som är cancerogena och har viss flyktighet och därför skulle kunna ånga upp i lokalerna genom otätheter i byggnadernas bottenplattor.

Inom **delområde 5** har föroreningar i form av alifater, aromater, PAH_M, PAH och metallerna bly, barium, kadmium, koppar och zink. I vattenprover har PAH_H, PAH₄ och metallerna arsenik, bly, nickel och zink påträffats. Påvisade föroreningar bedöms härstamma från de verksamheter som tidigare har funnits på området.

Riskbedömning befintliga förhållanden: Föroreningarna ligger förhållandevis ytligt, 1-2 m under markytan. I dagsläget är stora delar av området asfalterade vilket minimerar allmänhetens exponering för föroreningarna.

Inom **delområde 6** finns föroreningar i form av alifater, aromater, PAH, bensen och metallerna barium, bly, kobolt, koppar, kadmium, kvicksilver och zink. I vattenprover finns mycket höga halter av PAH₄. Påvisade föroreningar bedöms härstamma från de verksamheter som tidigare funnits fastigheterna.



Riskbedömning befintliga förhållanden: Föroreningarna ligger spritt över området och inom norra delen förekommer förhöjda halter ner till ca 3 meters djup. Södra delen av området har en något grundare föroreningsbild men här förekommer fler föroreningar, främst metaller. Norra delen av området täcks idag av en asfalterad yta, vilket minimerar allmänhetens exponering för föroreningarna i direkt anslutning till fastigheten. Södra delen av området, som täcks av en gräsyta, tycks vara uppfyllt med relativt nya fyllnadsmassor, vilket medför ett skydd för direkt exponering av föroreningar via hud och oralt intag. Exponering kan dock förekomma i samband med markarbeten. Den största exponeringsrisken från markföroreningarna för de personer som arbetar på området idag kommer från flyktiga aromater och alifater samt PAH med medelhög molekylvikt som är cancerogena och har viss flyktighet och därför skulle kunna ånga upp i lokalerna genom otätheter i byggnadernas bottenplattor.

Inom **delområde 7** finns förhöjda halter av både metaller och oljekolväten. PAH förekommer inom hela delområdet och har konstaterats ner till ett djup av 4,5 meter. I vattenprover finns höga halter av PAH₄. Påvisade föroreningar bedöms härstamma från både de verksamheter som tidigare har funnits på platsen samt från material som använts för utfyllnad av de delar av området som tidigare var en del av Norrtäljeviken.

Riskbedömning befintliga förhållanden: Stora delar av området täcks idag av asfalt, vilket minskar risken för direkt exponering via hud eller oralt intag. Den största exponeringsrisken från markföroreningarna för de personer som arbetar på området idag kommer från flyktiga aromater och alifater samt PAH med medelhög molekylvikt som är cancerogena och har viss flyktighet och därför skulle kunna ånga upp i lokalerna genom otätheter i byggnadernas bottenplattor.

Inom **delområde 8** finns föroreningar i form av alifater, aromater, PAH, och metallerna barium, bly, kobolt, koppar, kadmium, kvicksilver och zink. I vattenprover finns höga halter av PAH₄ och måttliga halter av zink. Påvisade föroreningar bedöms härstamma från de deponimassor som transporterats till området då området användes som kommunal och industriell deponi samt massor från de verksamheter som funnits inom närområdet med diverse trä- och flishantering.



Riskbedömning befintliga förhållanden: Stora delar av området täcks idag av asfalt, vilket minskar risken för direkt exponering via hud eller oralt intag. Den största exponeringsrisken från markföroreningarna för de personer som arbetar på området idag kommer från flyktiga aromater och alifater samt PAH med medelhög molekylvikt som är cancerogena och har viss flyktighet och därför skulle kunna ånga upp i lokalerna genom otätheter i byggnadernas bottenplattor. Föroreningarna i fyllningen förekommer genom hela mäktigheten, vilket innebär att de förekommer i materialet direkt under och som mest ner till fem meter under markytan väster om piren. I dagsläget är stora delar av fastigheten asfalterade vilket minimerar allmänhetens exponering för föroreningarna.

Inom **delområde 9** finns föroreningar i form av alifater, aromater, PAH, arsenik, bensen och metallerna barium, bly, kobolt, koppar, kadmium, kvicksilver, nickel och zink. I ytjordar finns halter av Irgarol och TBT och dess nedbrytningsprodukter. I vattenprover finns höga halter av PAH₄ och måttliga halter av zink, nickel och arsenik. Påvisade ytliga föroreningar bedöms härstamma från de verksamhet som bedrivs och har bedrivits på fastigheten. Föroreningar i de under lagren bedöms härstamma från de deponimassor som transporterats till området då området användes som kommunal och industriell deponi samt massor från de verksamheter som funnits inom närområdet med diverse trä- och flishantering.

Riskbedömning befintliga förhållanden: De ytliga föroreningarna har hög giftighet och ligger fritt i ytmaterial, vilket innebär en risk för upptag i kroppen via mun, hud och damm. Halterna av koppar och zink är dock inte akuttoxiska. Området är i dagsläget delvis inhägnat.

Inom **delområde 10** finns föroreningar i form av barium, zink, bly, koppar och PAH_H.

I bottensedimenten inom område för dagvattendamm finns föroreningar som överstiger riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i form av kvicksilver, bly, zink, koppar PAH_H, PAH_M och alifater. Halter av arsenik, kobolt, krom, nickel och vanadin ligger under riktvärden för känslig markanvändning (KM).



Riskbedömning befintliga förhållanden: Människor riskerar inte att exponeras för förorenade sediment som situationen är idag. Området trafikeras av småbåtar vilket gör att det finns risk för grumling vid mycket trafik.

I samband med att befintliga byggnader i området rivs kommer kompletterande markundersökningar behöva göras för att fastställa föroreningsituationen på marken under. Generellt kommer alla delområden behöva efterbehandlas för att göra marken lämplig att bebygga (se även STÖRNINGAR OCH RISKER/Markföroreningar).

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdets läge i direkt anslutning till Norrtäljeviken och Norrtäljeåns mynning innebär att området ligger inom område där det finns risk för översvämning till följd av klimatförändringar med ökad medeltemperatur, ökad årsmedelnederbörd och högre grundvatten och havsnivåer. Kommunen har låtit ta fram beräkningar (Konsekvensbeskrivning av strukturplan för Norrtälje hamn WSP 2013-02-08) på hur 100-årsvattenstånd i havet påverkar området.

Tabellen nedan visar årsvattenståndet i Norrtälje idag och beräknade årsvattenstånd i framtiden.

| Kustområde | År 2010 | År 2100 | År 2200 |
|------------|---------|-------------------|-------------------|
| Norrtälje | +0,66 | +1,16 (1,06-1,36) | +1,51 (1,41-1,71) |

Beräknade 100-årsvattenstånd i RH00 (baserat på differens mellan RH2000 och RH00 om 54 cm). Kursiva värden visar 95 % konfidensintervall. I beräkningarna gjordes antagandet att medelvattenytan låg på 20 cm i hela länet.

I beräkningarna har även risk för höga flöden i Norrtäljeån och om sådana skulle sammanfalla med hög havsnivå beaktats. Utifrån detta kan konstateras att flödet i Norrtäljeån i sådant fall inte kan ta sig ut i hamnkanalen utan kommer att ta andra vägar på som eventuellt kan nå planområdet. Vattennivån i havet styr vattennivån en bit upp i Norrtäljeån. Risk finns att dämningseffekterna i Norrtäljeån ökar ju högre havsnivån är. Genom en genomtänkt höjdsättning kan risk för översvämning i området minimeras. Viktiga gator och entréer bör ej placeras på en nivå under +2,5 (RH00).



Fornlämningar

Del av planområdet, området kring Roslagsgatan och Sjötullsgatan, ligger inom fornlämningsområde Norrtälje 42:1 (se även bild under Bebyggelseområden/ Kulturmiljö). Lämningen är av typen stadslager och utgör en fast fornlämning.

Stadslager är enligt fornsök: *Kulturlager i miljöer av stadskaraktär. Lagren innehåller avfall från hantverk, matberedning, rester efter övergiven bebyggelse och andra aktiviteter. Registreras som fast fornlämning om staden anlagts under medeltiden eller 1500–1600-talet, oavsett om stadslagren är helt övergivna eller kontinuerligt bebyggda.*

I övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Enligt äldre kartor låg den medeltida gården Näs, inom planområdet. Länsstyrelsen har bedömt att ingen arkeologisk utredning krävs.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE OCH VERKSAMHETER I OMRÅDET

Hamnområdet ligger i direkt angränsning till stadskärnan i väster. I norr möter hamnområdet bostadsbebyggelse kring Pilgatan och Vegagatan som utgörs av flerbostadshus i 2-3,5 våningar och friliggande villor i 1-1,5 våningar.

Planområdet är idag präglad av den tidigare hamnverksamheten i området. Hamnområdet domineras av två stora silobyggnader. I övrigt är området bebyggt med magasin och övriga verksamhetslokaler som bland annat inrymmer ungdomsgård, bilverkstad, restaurang mm.

Vid kajen i anslutning till stadskärnan ligger restaurangbåten s/s Norrtälje. På hamnplanen i planområdets östra del finns ett flislager. I anslutning till flislagret finns upplagsytor som används för båtuppläggning och parkering.

Hamnområdet har i och med sin historia och användning en annan skala än stadskärnan.



Vy in mot staden

TRAFIK

Biltrafik

Planområdet angörs idag via Roslagsgatan/Hamnplan samt via Vegagatan/Hamngatan. Hamnplan och Roslagsgatan utgör sekundär väg för farligt gods för hamnens behov. Ingen regelbunden trafik med farligt gods trafikerar området.

Kollektivtrafik

Befintlig busstrafik trafikerar idag Roslagsgatan och Vegagatan. Från planområdet är det gångavstånd till den centrala bussterminalen med bl.a. pendlarbussar till Stockholm.



Båttrafik, hamnklassning

Norrtälje hamn är idag en allmän hamn. Klassningen innebär att hamnen är öppen för allmän trafik. Alla fartyg har i rätt att i mån av plats anlöpa hamnen och utnyttja dess resurser samt att föra gods till hamnen.

Norrtälje hamn har i dag tillstånd att ta emot fartyg från utrikes hamn enligt ISPS-koden som följer svensk lag och EU-förordning. Norrtälje hamn har tillstånd att ta emot sådana fartyg t.o.m. 2017-05-28. Lagstiftningen gäller för lastfartyg med bruttodräktighet över 500 och passagerarfartyg med över 12 personer ombord. ISPS-tillägget är inte kopplat till hamnklassningen.

KULTURMILJÖ

Planområdet ligger i direkt anslutning till stadskärnan som är av riksintresse för kulturmiljövården. Stadskärnan 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 en speciell karaktär genom den sekvens av å-rum som löper genom staden. Riksintressets värdekärna beskrivs bland annat bestå i det oregelbundna planmönstret av närmast medeltida karaktär som tillkom vid stadens grundande 1622, med långgator på båda sidor av ån, korta tvärgränder och små och oregelbundna torg.

Norrtälje har en historia som kurort med kallbadhus.

Enligt 3 kap 6 § Miljöbalken ska områden som är av riksintresse för kulturmiljövården så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön.



Grön linje visar riksintressets avgränsning, röd linje visar avgränsning för fast fornlämning

VATTENOMRÅDEN

Vattenområden inom planområdet är i gällande planer planlagda som vattenområde. Söder om planområdet, mitt emot hamnkajen finns idag en etablerad gästhamn.



PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär i huvudsak fastställande av allmänna platser och skapar förutsättningar för attraktiva gemensamma platser inom området för hamnprojektet som redovisas i den Strukturplan godkändes av kommunfullmäktige 2012.

Strukturplanen är utgångspunkt för planförslaget och dess intentioner konkretiseras i denna plan med fokus på allmän plats. För att förbättra bygghärdheten och flexibiliteten av kvartersmarken i området har kvarteren gjorts större och antalet smala gränder i området har minskat i förhållande till föreslagen kvarters- och gatustruktur i föreliggande Strukturplan. Borttagna gränder kan i de flesta fall ersättas med gångstråk genom kvarteren. De större kvarteren och minskat antal trånga gränder ger större möjlighet att variera hushöjderna upp till 4 våningar i de inre delarna av området under förutsättning att inriktningen som anges i det övergripande gestaltungsprogrammet i strukturplanen innehålls.

FRIYTOR

Planen möjliggör ytor för grönska, lek och rekreation genom säkerställande av parkmark, torg och stråk utmed kaj och strandsområde (PARK, KAJ och TORG).

PARKER

Planen säkerställer områden för park (PARK) som bostadsnära komplement till närbelägna Societetsparken. Utmed Roslagsgatan möjliggörs mindre parker som tillsammans med parkeringsytor (som avses utformas med parkkaraktär) avgränsar den nya stadsdelen från den befintliga bebyggelsen i väster. Vassområden och värdefulla träd avses att bevaras.

STRÅK OCH VISTELSEYTOR

Kajstråket är tänkt att få en funktion som ett vardagsrum i staden där människor träffas och umgås. För att möjliggöra detta avses hela kajområdet utformas som ett område för de gåendes behov och tillåtas ha en funktion som möjliggör möten, evenemang och platser som inbjuder till att stanna upp och slå sig ner i området.



Stråket med dess funktion möjliggörs i planen inom område för TORG, KAJ, WV₁ och WV₂ (se även avsnitt vattenområden).

BEBYGGELSE

Bebyggelse inom hamnenområdet kommer att hanteras i separata detaljplaner för respektive kvarter (hål i skelettplanen).

Kvarteren kommer att innehålla bostäder i 3-5 våningar där den femte våningen ska vara indragen, så att hushöjderna inte ska upplevas så höga. I silolägena är riktlinjen att fler antal våningar kan tillåtas för att eventuellt kunna omvandla befintliga siloanläggningar eller ersätta med byggnader som minner om siloanläggningarnas storlek. Verksamheter kommer att tillåtas i bostädernas bottenvåningar i strategiska lägen.

Inom område för befintlig pir kommer bebyggelse för bad- och hamnrelaterade funktioner samt för restaurang och kulturlokaler att säkerställas.

Det denna plan reglerar vad gäller bebyggelse är bestämmelser som innebär att allmän plats får överbyggas. I anslutning till den östra silon (befintlig), för att möjliggöra både upprätthållande av trafikstråk och god byggbarhet av kvarteret, tillåter planen att allmän plats får överbyggas (KAJ (B) och LOKALGATA (B)) med bostäder. Byggrätten för överbyggnaden begränsas till max fyra våningar. Med hänsyn till den allmänna platsens funktion som trafikstråk anges att minsta frihöjd över gata är 4,6 meter.

Vad gäller utskjutande byggnadsdelar såsom burspråk, skärmtak, balkonger och dyligt från angränsande kvartersmark får sticka ut över allmän plats kommer bestämmelser som reglerar i vilken omfattning det får ske, hanteras i kommande detaljplaner för respektive kvarter. Nedan formuleras riktlinjer för området, med hänsyn till trafiksäkerhet, utrymmen för renhållnings- och utryckningsfordon, gestaltning och upplevelse av gaturummet:

- Utskjutande byggnadsdelar i gaturummen samt skyltar placerade på fasader som sticker ut mot gata får sticka ut högst 70 cm. Indragna balkonger ska



utgöra del av byggnadskroppen. Mot större stadsrum som kaj och strand får öppna balkonger sticka ut max 2 meter.

- Utstick ska samordnas med träd och belysningsstolpar
- Över allmän plats ska följande frihöjd under utskjutande byggnadsdelar och skyltar gälla:
 - Över gångbana > 2,5 m
 - Över gång- och cykelbana > 3,2 m
 - Över körbana > 4,6 m

VATTENOMRÅDEN

Båtar och sjöfart ska fortsätta att prägla området. Planen möjliggör att området kan angöras av småbåtar, turbåtar och större båtar/fartyg som exempelvis Ostindiefararen Götheborg och s/s Blidösund genom bestämmelserna KAJ och WV₁ och WV₂.

Inom område WV₁ och WV₂ får brygganläggningar och likande anordnas. Brygganläggningar avses vara allmänt tillgängliga.

Inom planområdets östra del säkerställs ett vattenområde för dagvattenanläggning, WE (se även avsnitt dagvatten).

I anslutning till områdets strandområde och pir möjliggör planen stadsbad både från strand och bryggor. Bad söder alternativt öster om pir (WV₂) avses utformas som badbassänger omgärdade med robusta bryggor för att minska risken för påkörningsolyckor. Strandbad kan ske inom område som säkerställs för dagvattenanläggning till dess området tas i anspråk för dagvattenanläggning (om behov uppstår att den behöver göras större än idag beräknat). Muddring och efterbehandling av förorenade bottensediment, samt bedömning av vattenkvaliteten krävs innan bad kan tillåtas i området (se vidare STÖRNINGAR OCH RISKER/Markföreningar).



Planen möjliggör en gång- och cykelbro (W_3) som förbinder den nya stadsdelen med Societetsparken. Bron avses vara öppningsbar. Bron möjliggör ökad tillgänglighet mellan områdena och en ökad attraktivitet och aktivitet i området i stort. Brofästen och ramper till bron inrymmer i bestämmelsen KAJ.

Övrigt vatten säkerställs som öppet vatten (W_1).

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Planen säkerställer ett gatusystem som möjliggör att hamnområdet blir en naturlig del av stadens gatunät.

Planen möjliggör att de befintliga gatorna Kyrkogatan, Rögårdsgatan och Sjötullsgatan kan förlängas vidare in i den nya stadsdelen. Planen möjliggör att gatorna inom området kan ges olika funktion och karaktär samt förutsättningar för identitet och upplevelser.

Planen möjliggör en ny central gata i området i öst-västlig riktning som tillsammans med en ny nord-sydlig gata mellan Vegagatan och kajen och förlängning av Hamngatan bildar en huvudstruktur i stadsdelen. Denna struktur kompletteras med smalare tvärgator ner mot kajen. Planen möjliggör att de smalare gatorna kan ges variationer genom mindre platsbildningar och att gatorna vidgas i vissa korsningar.

Gatorna inom planområdet säkerställs inom område för LOKALGATA. Gatorna inom planområdet är dimensionerade utifrån strukturplanens intentioner för livet mellan husen i området. Positiv upplevelse av gaturummet (ljusa gaturum) och framkomligheten för utryckningsfordon är avhängt av att även bebyggelsens skala och utformning följer strukturplanens intentioner främst vad gäller byggnadshöjd och begränsning av utstickande partier.

Inom område för KAJ tillåts huvudsakligen gång- och cykeltrafik men begränsat tillåts även angöringstrafik till och från angränsande verksamheter och anvisade



parkeringar. För att markera att kajen främst är för fotgängare spelar utformningen en viktig roll.

Genom att kanta lokalgatan Roslagsgatan med torgytor (TORG) möjliggör planen att den viktiga passagen mellan stadskärnan och den nya stadsdelen via Sjötullgatan över Roslagsgatan kan bli ett gångfartsområde.

På plankartan illustreras en gångpassage/stråk genom blivande bebyggelsekvarter som avses upprätthållas i kommande detaljplaner för att möjliggöra en finmaskighet i gatunätet och skapa förlängning av befintliga stråk och siktlinjer. Inom kajstråket, närmast fasaderna i anslutande kvarter får möblering kopplad till innehållet i anslutande bottenvåning ske på allmän plats.

Roslagsgatan

Roslagsgatan utgör en befintlig gata. Roslagsgatan kommer i samband med genomförandet av planen omvandlas från att vara gränsen mellan stadskärnan och hamnen/nuvarande industriområde till att bli den centrala gatan mitt i staden. Planen möjliggör att Roslagsgatan kan byggas om för den nya funktionen som central gata som även tillsammans med omgivande bebyggelse ska binda ihop den nya stadsdelen med stadskärnan. En del i detta är att planen medger park- och gångfartsytor i anslutning till Roslagsgatan.

KOLLEKTIVTRAFIK

På kort sikt är det inte aktuellt att dra in någon lokalbusslinje genom planområdet. Planen möjliggör dock inom område för LOKALGATA en gatubredd för att från Vegagatan köra buss i en slinga genom stadsdelen på gator med erforderlig bredd för busstrafik.

PARKERING

För den nya stadsdelen finns en parkeringsnorm angiven som innebär att 0,9 bilplats per lägenhet ska kunna ordnas inom kvartersmark och 0,1 bilplats per lägenhet ska kunna ordnas inom allmän plats.

Parkeringsbehovet i stadsdelen ska försörja boende och verksamma i stadsdelen, besökare till boende och verksamma i stadsdelen samt besökare till centrala Norrtälje.



Inom planområdet säkerställs parkering inom område för P-PLATS. Parkering möjliggörs även inom LOKALGATA där gatuparkeringar kan anordnas. I anslutning till parkeringarna kan även några mindre cykelparkeringar anordnas. Antalet parkeringar som kan anordnas inom LOKALGATA och P-PLATS, enligt det förprojekterade gatunätet, uppskattas till drygt 250 st.

Planen möjliggör att Bygg- och miljönämnden får medge att delar av allmän plats får underbyggas för parkering där det är möjligt och lämpligt.

BÅTTRAFIK

Hamnen i Norrtälje kommer att fortsätta vara klassad som en allmän hamn. Tyngre industritrafik kommer att i framtiden upphöra medan passagerartrafik för allmän samfärdsel kommer att utvecklas och öka liksom fritidsbåttrafiken. Kommunen och Sjöfartsverket är efter samråd överens om att hamnen ska fortsätta att vara allmän. Trafiken till hamnen reglerar kommunen genom kommunens hamnordning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

EL OCH VÄRME

Avsikten är att den nya bebyggelsen ska kopplas på det kommunala elnätet och erbjudas anslutning till fjärrvärme.

Utöver befintlig transformatorstation utanför planområdet inom fastigheten Brännäset 2 kommer det att krävas ytterligare tre transformatorstationer inom planområdet som ska försörja tillkommande bebyggelse i området samt kajområdet.

Planen säkerställer områden för transformatorstationer inom områden betecknat E₂. Områden för transformatorstationer är lokaliserade så att slingmatning kan möjliggöras så att elsystemet blir mindre sårbart vid händelse av avbrott.



VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Vatten och avlopp byggs ut i samband med anläggande av gator. Befintliga vatten- och avloppsledningar kommer i huvudsak att ersättas med helt nya ledningar.

Planen säkerställer områden för befintliga pumpstationer inom område betecknat med E₁. Befintliga pumpar är undervattenspumpar med installerade backventiler.

DAGVATTEN

Två dagvattenutredningar har tagits fram för området (Rapport dagvattenutredning, WSP 2013-03-08 och PM VA – Norrtälje hamn, Bjerking 2013-09-06). Enligt dessa ingår planområdet, som omfattar ca 13,7 ha, i ett 56 ha stort delavrinningsområde till Norrtäljeviken. Hela avrinningsområdet är idag planlagt.





Delavrinningsområde om ca 56 ha till Norrtäljeviken inom vilket planområdet ingår.

Med hänsyn till den känsliga recipienten möjliggör planen åtgärder så att övervägande del av dagvattnet inom avrinningsområdet kan tas om hand inom planområdet så att det fördröjs och renas innan det rinner ut i recipienten.

Planen säkerställer ett vattenområde (WE) i planområdets östra del för en marin dagvattenanläggning/damm. Innan dagvatten släpps till den marina dagvattendammen förutsätts dagvattnet fördröjas och renas så långt som möjligt inom kvartersmark, parkmark och i gatumark. Snömassor, fruset dagvatten, körs bort och dumpas på anvisade platser i närområdet. Snö tippas ej i Norrtäljeviken.

Den marina dagvattenanläggningen innebär att en dagvattenbassäng anordnas i recipienten med hjälp av flexibla dragspelsliknande flytskärmar som förankras i botten med tyngder. Flytskärmar anpassar sig, genom sin dragspelsfunktion, efter vattennivån i Norrtäljeviken. Dagvattnet fördröjs och partiklar sedimenterarrenas i den marina dagvattendammen innan överskottsvattnet leds vidare ut i Norrtäljeviken. För att få vattnet att stanna upp och partiklar sedimentera behövs en eller flera mellanväggar i bassängen så att vattnet tar en längre väg. Utloppet sker i luckor monterade flytskärmar. Luckorna är försedda med backventiler så att havsvatten förhindras att komma in bakvägen. Även mellanvägg/mellanväggar förses med luckor och backventiler.

Den marina dagvattendammen har i förprojekteringen dimensionerats utifrån beräknade flöden av dagvatten och beräknade föroreningshalter. Beräkning av flödena baseras på ett 10 årsregn med varaktigheten 10 minuter och inkluderar även en klimatfaktor på 1,2. Enligt beräkningar så kommer dimensionerande flöden vid 1-, 10- och 100-årsregn att minska vid planerad markanvändning jämfört med nuvarande. Dammens dimension som beräknas uppgå till omkring 9750 m³ bedöms kunna ge en upphållstid på minst 24 timmar. Planen säkerställer ett större område för dagvattenanläggning än beräknad dimension ovan för att möjliggöra att anläggningen kan utökas vid behov.

Försedimentationsfacket, i nära anslutning till dagvattenutloppet, bedöms behöva kunna tömmas på slam med ett intervall på ca 30-40 år.



Den marina dagvattendammens förväntade reningseffekt av olika ämnen:

| Ämne | Reduktion (%) |
|---------------------|---------------|
| Fosfor | 30-50 |
| Kväve | 20-30 |
| Suspenderande ämnen | 70-90 |
| Zink | 40-50 |
| Kadmium | 40-50 |
| Övriga tungmetaller | 70-90 |

Den marina dagvattendammen förutsätts kunna utformas så att det inte upplevs vara en är teknisk anläggning utan en del av en rekreativmiljö för allmänheten. Bryggdäck kan dölja konstruktionsdelar och samtidigt utgöra promenadstråk. Exakta dimensioner på den marina dagvattenanläggningen samt utformning kommer att klargöras i detaljprojekteringen. Bedömningen är att fullt tillräckligt utrymme med viss expansionsmöjlighet säkerställs i planen. Kommunen bedömer att muddringsarbeten kommer att behöva utföras. Anläggningen kräver tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken.

En fjärdedel av dagvattnet inom avrinningsområdet inklusive en femtedel av planområdets yta beräknas inte kunna ledas till föreslagen dagvattendamm. Dagvattnet inom denna del av avrinningsområdet leds i befintliga ledningar till Norrtäljeviken. Dagvattenbrunnar kan förses med filter för att fånga upp metaller och olja. En del av dagvattnet kan omhändertas genom lokal infiltration i skelettjordar, öppna diken, grusytor mm.

För att gynna dagvattenhanteringen i området i stort kommer det i kommande detaljplaner, för kvartersmarken i området, behöva ställas krav på lokalt omhändertagande där det ska eftersträvas att minska uppkomsten av dagvatten och att det fördröjs och kan renas så mycket som möjligt innan det släpps till de allmänna ledningarna och föreslagen marin dagvattendamm.

AVFALL

Planen möjliggör för olika lösningar för avfallshanteringen i området. Avfallshanteringen kan ske med sopsugsystem men även med sophämtning med



lastbil. Väljs sopsugsystem behövs en sopsugsterminal (ca 100 kvm) som bedöms kunna anordnas utanför planområdet. Som komplement oberoende avfallshanteringslösning säkerställs tre områden för återvinningsstationer inom område E₃. Återvinningsstationer kan med fördel anordnas i underjordsbehållare.

STÖRNINGAR OCH RISKER

PUMPSTATIONER

Pumpstationer kan ge uppkomst till lukt som kan upplevas vara en störning. Boverket har gett ut rekommendationer om riktvärden för skyddsavstånd för pumpstationer (Boverkets Allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete"). Avsikten med dessa skyddsavstånd är att undvika störande lukt och smittspridning till angränsande bostadsbebyggelse. Boverkets riktvärden grundas i första hand på risken för besvärande lukt. Det rekommenderade skyddsavståndet för pumpstationer som betjänar mer än 25 pe är 50 meter. Riskerna beträffande bakteriespridning från pumpstationer är normalt mycket små. Enligt Boverkets allmänna råd ska behovet av och storleken på ett skyddsavstånd bedömas i det enskilda fallet. Det finns således möjlighet att tillämpa kortare skyddsavstånd om vissa förutsättningar är uppfyllda till exempel särskild störningsbegränsande teknik.

Samtliga pumpstationer inom planområdet är befintliga anläggningar. För att möjliggöra stad behöver kravet om 50 meters skyddsavstånd frångås. För att kunna frångå kravet om 50 meters skyddsavstånd behövs någon typ av behandling för utgående luft. Luktreducerande åtgärder kan vidtas så att befintliga stationer inte kommer medföra störning i form av lukt. För pumpstation inom områdets västra del kan luften ledas upp över taknivå för kommande bebyggelse (säkerställs i avtal). I övrigt kan olika luktreducerande filter installeras.

Pumpstationer kan ge upphov till buller och vibrationer. Pumparna i området är befintliga och ligger under jord. Störningsbegränsande teknik bedöms kunna tillämpas vid behov för att minska eventuella störningar för närboende.



MARKFÖRORENINGAR

Marken inom planområdet är mer eller mindre förorenad från tidigare industri- och deponiverksamheter i området. Marktekniska undersökningar har genomförts i området samt en riskbedömning som anger en bedömning av vilka risker som den aktuella föroreningssituationen innebär. I PM Platsspecifika riktvärden anges tre platsspecifika scenarier:

Modellscenario A: Markmiljö som generella KM. Skydd av markens ekologiska funktion.

Modellscenario B: Markmiljö som generella MKM. Begränsat skydd av markens ekologiska funktion. Markmiljön i området är redan påverkad av de olika verksamheter som idag har sin lokalisering i hamnen. Ca 50 % av alla arter skyddas.

Modellscenario C: Lägre skydd för markmiljön, ca 25 % av arterna skyddas. Riktvärdeskoncentrationer för skydd av markmiljö är hämtade från ”Storstadsspecifika riktvärden för Malmö, Göteborgs och Stockholms stad” SWECO uppdrag 1155277000, 2009.

Gemensamma modellförutsättningar för scenario A, B och C:

- Det förorenade markområdets längd (räknat i grundvattenströmningsriktning) är satt till 240 m, vilket är avståndet från Pilgatan till kajen.
- Det förorenade områdets bredd är satt till 500 m vilket är modellens maxgräns. Det egentliga avståndet från Roslagsgatan till båtuppställningsplatsens östra gräns är ca 600 m.
- Området ska bebyggas med flerfamiljsbostäder utan egen trädgårdsodling. Bottenarean på byggnader är satt till 500 m² och luftvolymen inomhus till 4000 m³. Exponeringsväg intag av växter är borttagen.
- Området försörjs med kommunalt dricksvatten som inte produceras på platsen. Exponeringsvägen intag av dricksvatten är borttagen.



- Andelen hårdgjorda ytor är satt till 75 %. Infiltration av ytvatten är därmed reducerad till 25 %.
- Grundvatten inom och intill området skyddas.
- Skydd av ytvatten och skydd av vattenlevande organismer.
- Övriga modellparametrar för generella KM används.

Utredningen förordar scenario B eftersom markmiljön i området redan är påverkad och en uppfyllnad med rena massor planeras på en stor del av området. De framräknade riktvärdena för 24 olika ämnen finns sammanställda i tabellen på nedan.

| Ämne | Enhet | Scenario A | | Scenario B | | Scenario C | |
|-----------------|-------|------------|-----------------------------------|------------|------------------------------------|------------|------------------------------------|
| | | Riktvärde | Styrande för riktvärde | Riktvärde | Styrande för riktvärde | Riktvärde | Styrande för riktvärde |
| Arsenik | mg/kg | 10 | Bakgrundshalt | 10 | Bakgrundshalt | 10 | Bakgrundshalt |
| Barium | mg/kg | 200 | Skydd av markmiljö | 300 | Skydd av markmiljö | 800 | Skydd av markmiljö |
| Bly | mg/kg | 80 | Intag av jord + exp. andra källor | 80 | Intag av jord + exp. andra källor | 80 | Intag av jord + exp. andra källor |
| Kadmium | mg/kg | 1,2 | Skydd av ytvatten | 1,2 | Skydd av ytvatten | 1,2 | Skydd av ytvatten |
| Kobolt | mg/kg | 20 | Skydd av markmiljö | 20 | Skydd av ytvatten | 20 | Skydd av ytvatten |
| Koppar | mg/kg | 80 | Skydd av markmiljö | 200 | Skydd av markmiljö | 200 | Skydd av ytvatten |
| Krom tot | mg/kg | 80 | Skydd av markmiljö | 150 | Skydd av markmiljö | 150 | Skydd av ytvatten |
| Kvicksilver | mg/kg | 0,50 | Skydd av ytvatten | 0,50 | Skydd av ytvatten | 0,50 | Skydd av ytvatten |
| Nickel | mg/kg | 60 | Skydd av grundvatten | 60 | Skydd av grundvatten | 60 | Skydd av grundvatten |
| Vanadin | mg/kg | 100 | Skydd av markmiljö | 180 | Skydd av ytvatten | 180 | Skydd av ytvatten |
| Zink | mg/kg | 250 | Skydd av markmiljö | 500 | Skydd av markmiljö | 700 | Skydd av markmiljö |
| PAH L | mg/kg | 3,0 | Skydd av markmiljö | 7,0 | Skydd av grundvatten | 7,0 | Skydd av grundvatten |
| PAH M | mg/kg | 10 | Skydd av ytvatten | 10 | Skydd av ytvatten | 10 | Skydd av ytvatten |
| PAH H | mg/kg | 2,5 | Skydd av markmiljö | 3,5 | Intag av jord | 3,5 | Intag av jord |
| Bensen | mg/kg | 0,015 | Skydd av grundvatten | 0,015 | Skydd av grundvatten | 0,015 | Skydd av grundvatten |
| Toluen | mg/kg | 4,0 | Skydd av ytvatten | 4,0 | Skydd av ytvatten | 4,0 | Skydd av ytvatten |
| Alifat >C6-C8 | mg/kg | 50 | Skydd av markmiljö | 70 | Skydd av ytvatten | 70 | Skydd av ytvatten |
| Alifat >C8-C10 | mg/kg | 100 | Skydd av markmiljö | 100 | Inandning ånga + exp. andra källor | 100 | Inandning ånga + exp. andra källor |
| Alifat >C10-C12 | mg/kg | 100 | Skydd av markmiljö | 500 | Skydd av markmiljö | 800 | Inandning ånga + exp. andra källor |
| Alifat >C12-C16 | mg/kg | 100 | Skydd av markmiljö | 500 | Skydd av markmiljö | 1 000 | Skydd av markmiljö |
| Alifat >C16-C35 | mg/kg | 100 | Skydd av markmiljö | 1 000 | Skydd av markmiljö | 1 000 | Skydd av markmiljö |
| Aromat >C8-C10 | mg/kg | 10 | Skydd av markmiljö | 50 | Skydd av markmiljö | 60 | Skydd av ytvatten |
| Aromat >C10-C16 | mg/kg | 3,0 | Skydd av markmiljö | 15 | Skydd av markmiljö | 20 | Skydd av grundvatten |
| Aromat >C16-C35 | mg/kg | 6,0 | Skydd av ytvatten | 6,0 | Skydd av ytvatten | 6,0 | Skydd av ytvatten |



Med hänsyn till föroreningar i området reglerar planen att bygglov inte får ges förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet. Kompletterande utredningar gällande platsspecifika riktvärden och riskbedömningar som tas fram av byggherren/byggherrarna i området kommer att hanteras i särskild ordning av Bygg- och miljönämnden.

Kommunen har låtit undersöka bottensedimenten inom område för planerad dagvatten damm (PM Miljöteknisk undersökning av sediment, Bjerking 2013-12-13). Utredningen rekommenderar att område för dagvattendamm behöver muddras för att ta bort förorenade massor och/eller bottensedimenten behöver övertäckas för att undvika att eventuella badgäster eller badande hundar exponeras av föroreningar om strandområde nyttjas till bad till dess området tas i anspråk för dagvattenanläggning fullt ut.

Ansvar för erforderlig marksanering kommer att regleras i blivande ramavtal med berörda exploatörer.

MARKSTABILITET

Markförhållandena inom planområdet är besvärliga. Läget vid Norrtäljeviken och förändringar vad gäller vattenståndet påverkar dessutom grundvattennivån i området. För att säkerställa funktion av gator, ledningsnät med mera erfordras generellt grundförstärkning av all gatumark, kaj och alla kvalificerade byggnader i området.

Enligt den geotekniska utredning kommunen låtit ta fram rekommenderas grundförstärkning för byggnader ske med pålning slagna till fast botten. Andra metoder kan komma att tillåtas förutsatt att dessa kan klara av motsvarande stabilitetskrav. Vid små pållaster exempelvis vid enklare byggnader kan även mantelburna pålar vara ett alternativ som bör föregås av provpålning för att verifiera bärförmågan i lermoränen/moränleran.

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 man inte gör någon förstärkning. Med anledning av detta rekommenderas förstärkning med pålat betongdäck som läggs på en nivå under ledningarna för att inte försvåra framtida ledningsschakter. Det pålade däck bör läggas i anslutning mot kvartersmarken för att inte skadliga differenssättningar ska uppträda i randzonen, mellan kvartersmarken och det förstärkta området.

Utredningen av befintlig kaj har visat att konstruktionen är i dåligt skick och en ny konstruktion rekommenderas på hela befintliga kajen inklusive pir. Med hänsyn till den dåliga kajkonstruktionen är det inte lämpligt att bygglov får ges förrän kajen är stabiliserad i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet. Detta kan hanteras i kommande detaljplaner i området genom bestämmelser om förskjuten genomförande tid eller genom att avvakta att anta respektive plan till dess kaj och omgivande mark är så stabiliserad i sådan omfattning att bygglov kan beviljas inom angränsande kvartersmark. Detta kommer även att regleras i exploateringsavtal med berörda exploitörer.

Inom de flesta kvarteren kommer schaktning och grundläggning att utföras under grund- och markvattennivån, vilket sannolikt innebär att detta kommer att utföras inom spont. Arbetena kräver länshållning. I kommande detaljplaner för kvartersmarken i området kommer alla källare behöva utföras med vattentäta konstruktioner och andra skyddsåtgärder.

HÖGA VATTENSTÅND

Med hänsyn till risk för höga vattenstånd som följd av klimatförändringar reglerar planen höjdsättning för området för gatemark. Generellt kommer all mark och blivande gatunivå inom hamnområdet ligga över en nivå på + 1,9 (RH00) med undantag för kaj och bryggor för vilka höjdnivån inte regleras. Gator har höjdsatts så högt som möjligt, med hänsyn till stigande vattennivåer, utifrån hur höjdsättningen av området generellt kan anpassas till befintlig omgivning. Viktiga gator är placerade på en nivå över rekommenderad nivå + 2,5 (RH00)

Länsstyrelsen rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt i Norrtälje ska placeras ovanför nivån 2,90 meter i höjdsystemet RH2000 vilket motsvarar + 2,4 i höjdsystemet RH00. I Länsstyrelsens rekommenderade nivå ingår en säkerhetsmarginal om 0,5 meter.



Länsstyrelsens rekommendation utgår från att *grundläggningsnivån* placeras ovanför nämnda nivå för att inte grundkonstruktionen ska skadas vid översvämningar. Grundläggs bebyggelse under rekommenderad nivå ska krav på skyddsåtgärder klargöras samt vem som har ansvar för dessa.

För byggnader och tekniska anläggningar inom planområdet reglerar planen att de ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,5 meter (RH00) inte skadar byggnaden/anläggningen. Byggherren ansvarar för att skyddsåtgärder enligt planens bestämmelser vidtas.

Höjdsättning och eventuella skyddsåtgärder som krävs för delar som grundläggs under rekommenderad höjdnivån inom kvartersmark samt ansvar för skyddsåtgärder, hanteras i respektive detaljplan för kvartersmarken.

Skelettplanen är höjdsatt utifrån ett antagande att lägsta nivå för färdigt golv för bebyggelse inom kvartersmark är + 2,5 (RH00). Med hänsyn till dagens förutsättningar och kunskaper om framtidens risker för eventuell översvämning i aktuellt planområde bör byggnader i området, enligt framtagna konsekvensbeskrivning för föreliggande strukturplan, planeras så att lägsta golv för bostäder blir +2,5 m.

Den marina dagvattendammen avses att och bedöms kunna tekniskt utformas så att den kan hantera ökade vattenmängder och höga vattenstånd.

PÅKÖRNINGSRISK INOM VATTENOMRÅDE

Planen medger bryggor inom vattenområde som kommer vara tillgängliga för allmänheten. Med genomtänkt teknisk utformning av bryggor och säkerhetsanordningar kan risken för skador på människor vid eventuell påkörning på bryggor minimeras. Vilken typ av trafik och fartyg som får anlöpa hamnen styrs genom kommunens hamnordning vilket innebär att oönskad trafik kan nekas att anlöpa hamnen. Vattenområdet är relativt grunt, större båtar är hänvisade till muddrad farled och anvisad plats vid kaj.



TRANSPORTER

Avlysning av hamnen som allmän hamn medför att befintlig klassning av väg för farligt gods (sekundär väg för farligt gods) inom området och till området (genom stan) kan tas bort.

GESTALTNING

Ett antal punkter sammanfattar vad som övergripande ska vara vägledande för utformningen av de offentliga rummen i området.

- Det offentliga rummets kvalitet är avgörande för hela stadsdelens kvalitet.
- Det offentliga rummet formas av dess väggar och golv – bebyggelsen och markbehandlingen – och hur de används. Samstämmighet ska råda mellan användning och utformning så att utformningen stödjer den tänkta användningen. Stadsrummets sociala funktion är lika viktig som dess praktiska funktion.
- Det offentliga rummet ska vara tillgängligt för alla. Ingen miljö får utgöra hinder för användning.
- Det offentliga rummet ska byggas av gedigna material som åldras vackert och som refererar till den traditionella staden.
- Det offentliga rummet ska ges en konstnärlig bearbetning som är integrerad i den byggda miljön i samspel med fristående konstobjekt och utsmyckningar.

Vattenkontakten är områdets stora värde. Ett väl utformat möte i platser, kajer och bryggor ger förutsättningar för etablering av verksamheter och därigenom stadsliv. De offentliga rummens innehåll, utformning och funktion påverkar stadslivets kvalitet. Genom att utforma de olika parkerna och platserna med egen identitet inom ramen för en sammanhållen helhet, kan de bli viktiga orienteringspunkter. Identitet kan ges med specifik vegetation, möblering, belysning eller markmaterial. Eftersom den nya stadsdelen i hamnen avses



utformas som en tät kvartersstad med husfasader i fastighetsgränsen är det viktigt att föra in grönska i gatumiljön.

Nivåskillnader mellan kvartersmark och allmän plats förutsätts att tas upp inom kvartersmark med murar eller socklar. Dörr/port eller grind som ligger i anslutning till fastighetsgränsen mot kommunal gatumark får av trafiksäkerhetsskäl inte inkräkta på kommunal mark när den öppnas.

I detaljplaner för blivande kvartersmark i området kommer de övergripande gestaltungsprinciperna upprätthållas genom gestaltungsprogram och blandstadsprogram.

ADMINISTRATIVA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

| | |
|------------|--------------------|
| SAMRÅD | 3:e kvartalet 2013 |
| GRANSKNING | 1:a kvartalet 2014 |
| ANTAGANDE | 2:a kvartalet 2014 |

TIDPLAN FÖR GENOMFÖRANDE

Tidplan för genomförande av infrastrukturen styrs av etapputbyggnadsplanen, se vidare avsnittet ansvarsfördelning nedan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.



HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för samtliga allmänna platser samt för den marina dagvattenanläggning som planeras i den östra delen av planområdet och för i planområdet ingående två pumpstationer. Huvudman innebär ett ansvar för utbyggnad och förvaltning av de allmänna markområdena, som gator, torg, parker osv.

STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs för aktuella områden i samband med planens antagande. Plankartan anger inom vilka områden strandskyddet upphävs.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten. Ett upphävande av strandskyddet inom ett område med detaljplan förutsätter att det föreligger särskilda skäl.

Kommunen bedömer, enligt vad som utvecklas nedan, att ett upphävande av strandskyddet inom området inte motverkar strandskyddets syften, planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § PBL och 7 kap 18 § andra stycket miljöbalken) och det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken för ett sådant beslut.

Området som upphävandet avser har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 c § punkt 1).

Planområdet är redan ianspråktaget och tidigare planlagt. Planområdet omfattas inte av strandskydd i gällande planer. Förutvarande verksamheter och byggnader har sedan lång tid tillbaka tagit de aktuella mark- och vattenytorna i anspråk. Strandskanten består i stort sett uteslutande av kajer och marken i övrigt utgörs av redan bebyggd industrimark till vilken den allmänna tillgängligheten har varit och är mycket begränsad. Delar av området, där ibland piren har inte varit tillgänglig för allmänheten under en lägre tid över huvud taget med hänsyn till dess eftersatta underhåll. Det djur- och växtliv som finns på land och i vatten kring



befintlig kaj är begränsat och bedöms inte i någon nämnvärd mening komma att påverkas av ett genomförande av planen. Åtgärder i vatten hanteras i samband med tillståndsprövning och anmälan om vattenverksamhet (se även Administrativa och organisatoriska frågor/Tillstånd). Eftersom planen är en förutsättning för förbättra tillgängligheten till vattnet och förutsättningar för rörligt friluftsliv i området innebär ett upphävande av strandskyddet ingen försämring mot idag.

Området behöver tas i anspråk för anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför strandskyddsområdet (7 kap 18 c § punkt 3).

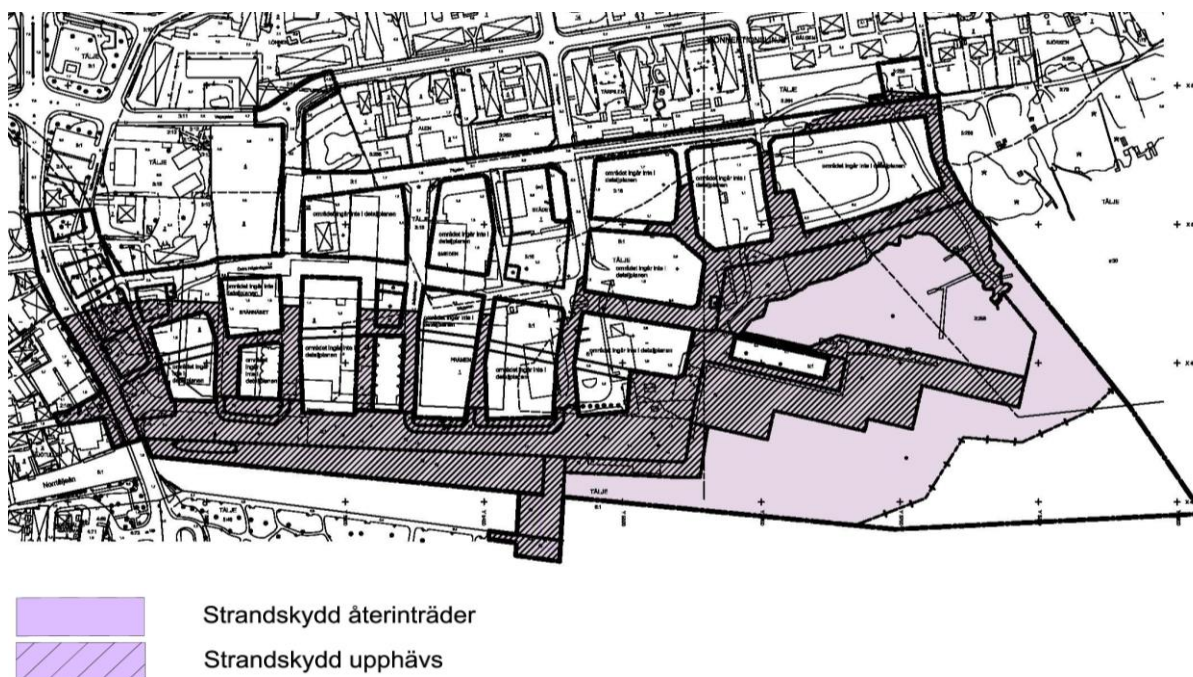
Planen föreslår ny användning av området som främjar det rörliga friluftslivet och skapar förutsättningar för ökad tillgänglighet till vattnet, med allmänt tillgängliga bryggor, badplatser, bro samt tilläggningsmöjligheter för båtar och turbåtar. Anläggningar som föreslås inom vattenområde, som uteslutande syftar till att gynna det allmänna intresset med ökad tillgänglighet till vattnet kan till sin natur inte ligga utanför strandskyddsområdet. Ur allmän synpunkt för staden utgör planområdet det mest strategiska läget för sådana anläggningar för att tillgängliggöra vattnet och stranden i stadsmiljö. Det djur- och växtliv som finns på land och i vatten kring befintlig kaj är begränsat och bedöms inte i någon nämnvärd mening komma att påverkas av ett genomförande av planen.

Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 c § punkt 5).

Genom de i planen angivna områdena för KAJ, W₂, WV₁ och WV₂ kommer allmänhetens möjlighet att vistas i närhet till vatten att förbättras, dvs förutsättningar för det rörliga friluftslivet i området kommer att förbättras. Genom planen kommer området på ett bättre sätt än idag tillvarata det attraktiva läget nära vattnet och låta detta bli ett viktigt element i staden. Turismen som är omfattande i Norrtälje om sommaren är ett mycket allmänt stort intresse. Läget innebär att hamnen har stora förutsättningar att bli en av stadens främsta offentliga rum och kommer att bli en självklar plats för människor att mötas på. Ur allmän synpunkt för staden utgör planområdet det mest strategiska läget för sådana anläggningar för att tillgängliggöra vattnet och stranden i stadsmiljö.

Utveckling av hamnenområdet är viktig för kommunens behov av tätortsutveckling. Ur ett hållbarhetsperspektiv anser kommunen att marken i området kan utnyttjas bättre än den görs idag. Befintliga verksamheter behöver idag inte ligga i detta läge. Norrtälje stad behöver växa och föreslagen ny stadsdel innebär att vattnet och stranden kan bli mer tillgänglig för allmänheten samtidigt som behov av bostäder kan tillgodoses.

Planförslaget innebär att den allemansrättsliga tillgången till strandlinjen avsevärt förbättras på ett långsiktigt hållbart sätt. Hela strandlinjen inom området kommer att bli allmän tillgänglig, samtidigt som de föreslagna åtgärderna inte åsidosätter eller försämrar livsvillkoren för det djur- och växtliv som redan finns i Norrtäljeviken.



Bilden visar vilka områden som omfattas av strandskydd när det återinträder med anledning av planläggningen. Strandskyddet gäller 100 meter på land och i vatten från strandkanten vid normalt medelvattenstånd. Bilden visar även för vilka delar strandskyddet avses upphävas.



Fri passage

Samtliga områden där strandskydd upphävs kommer att vara allmänt tillgängliga.

Områden där strandskyddet upphävs redovisas på plankartan. Strandskydd föreslås fortsätta gälla inom öppna vattenområden och vattenområde för dagvattenanläggning. Upphävande av strandskydd för dagvattenanläggning hanteras i samband med vattendom för vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken.

ANSVARSFÖRDELNING

Alla allmänna anläggningar såsom gator, parker, allmän parkering, ledningar m.m. utförs och underhålls av kommunen. Utbyggnaden av dessa anläggningar kommer att ske etappvis i takt med genomförande av bebyggelsen i kvarteren. Preliminär etapputbyggnadsplan redovisas i bilagan med fastighetskonsekvenser. Etapputbyggnadsplanen kan komma att förändras genom att specifika större allmänna delar som till exempel kajområdet föreslås genomföras i ett sammanhang.

Ansvarsfördelningen vid genomförande av exploateringen regleras i ramavtal med respektive byggherre, se vidare avtalsfrågor under avsnittet Fastighetsrättsliga frågor nedan. Markanvisningstävling kan förekomma.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markregleringar kommer att krävas gällande överlåtelse av allmän platsmark till kommunen och reglering av kvartersmark, se närmare bilagan med fastighetskonsekvenser.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelningsbestämmelser är en typ av bestämmelser i en detaljplan som syftar till att låsa fastighetsindelningen i ett område och förhindrar därmed annan fastighetsbildning. Fastighetsplaner enligt gamla PBL (1987:10) och



tomtindelningar enligt äldre lagstiftningar är enligt PBL (2010:900) att anse som fastighetsindelningsbestämmelser i gällande detaljplaner. Ett upphävande eller en ändring av fastighetsindelningsbestämmelser måste därmed ske genom ändring av detaljplan.

Avsikten är att upphäva de fastighetsindelningsbestämmelser i gällande detaljplan enligt tidigare tomtindelningar 0188-C244, fastställd 1958-09-09 avseende fastigheterna Brännäset 2,4, 6,8 och 9 och 0188-C120, fastställd 1937-10-11 avseende fastigheten Brännäset 7.

AVTALSFRÅGOR

Ramavtal kommer att tecknas med respektive byggherre/markägare med skelettplanen som underlag. Ramavtalen kommer att innefatta ansvarsfördelning, mark- och grundförhållanden, exploateringskostnader, markregleringar, preliminär etappindelning och tidplan för genomförande av detaljplaner avseende specifika byggprojekt, huvudmannaskap, eventuell evakuering av verksamheter och rivning, projektorganisation för framtagande av detaljplan m.m. Ramavtal tecknas innan detaljplan för respektive byggprojekt startas.

Utöver ramavtal tecknas särskilda avtal med ägare till berörda angränsande fastigheter och ägare till berörda fastigheter inom planområdet som inte är exploatörer.

Slutliga mark- och exploateringsavtal tecknas med exploatörerna i samband med framtagande av detaljplan för respektive byggprojekt, varvid tidigare tecknade ramavtal kommer att ligga som utgångspunkt. Mark- och exploateringsavtalet kommer att reglera att bebyggelse inte får starta inom blivande kvartersmark där grundläggningsarbeten kan påverka kajen negativt, innan erforderlig stabilisering av kajen har skett. Mark- och exploateringsavtalen ska tecknas innan antagande av detaljplan för respektive byggprojekt.

TILLSTÅND

Dagvattenanläggningen i områdets östra del samt gång-och cykelbro kräver tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken.



Arbeten med ombyggnation av kaj samt brygganläggningar kan hanteras via en anmälan om vattenverksamhet enligt Förordning (1998:1388) om vattenverksamhet, 19§ 3.

Anmälan och samråd i samband med anmälan sker med Länsstyrelsen.

Tillstånd meddelas av mark- och miljödornstolen. Ansökan föregås av ett samråd med Länsstyrelsen. Ansökan ska bland annat innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Inom planområdet finns inga utpekade kulturhistoriska byggnader. Planområdet gränsar till och innefattar en liten del av område som är av riksintresse för kulturmiljövården och som utgör fastfornlämning, arkeologiskt stadslager.

Ny bebyggelse med ändrad markanvändning i hamnen kommer att påverka sin omgivning, bland annat kommer stadsbilden att förändras. Visuellt är det främst den tillkommande bebyggelsen som kommer påverka upplevelsen av stadsbilden och kulturvärdena i området. Planen hanterar främst allmän platsmark och tekniska anläggningar. Planen möjliggör en struktur som innebär att den nya stadsdelen integreras i den befintliga staden med förlängning av befintliga stråk och upprätthåller viktiga siktlinjer. Stadsomvandlingen av hamnen är ett tillskott till staden som helar staden kring hamnbassängen. Planen möjliggör att det myller som präglat den historiska hamnmiljön kan återskapas året runt. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka stadsbilden negativt och inte påtagligt skada kulturmiljövården i området.



Kommunen har haft samråd med länsstyrelsen gällande påverkan på riksintresset Norrtälje stad. Deras bedömning i nuläget är att de inte kan se att ny bebyggelse i hamnen skulle innebära påtaglig skada på riksintresset.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Föreslagen utbyggnad planeras i befintlig tätort och huvudsakligen på exploaterad mark, därmed utgör riksintresset enligt 4 kap 1-2, 4 §§ MB inget hinder för planen.

Planen möjliggör för tillskapande av fler parker i området samt utveckling av befintliga parker och grönområde i området.

De skyddsvärda träden i kärleksparken ligger inom allmän platsmark liksom idag. Träden bedöms kunna sparas och integreras i den miljö för ändamålet som planen medger. Träden hanteras enligt kommunens trädvårdsplan.

Planen möjliggör att rekreativa värden kan tillskapas utmed vattnet samt att tillgängligheten till vattnet kan öka genom anläggning av strandpark, bryggor och kaj. Ett genomförande av planen förutsätter åtgärder inom vattenområde. De åtgärder som påverkar det marina växt- och djurlivet mest är anläggning av dagvattendamm. Den marina naturtypen är vanligt förekommande i området. En förlust av ett mindre lek- och uppväxtområde, till följd av ett genomförande av planen bedöms därför inte påverka inre Norrtäljevikens fiskbestånd negativt. Befintliga häckningsplatser för fåglar, befintliga dykdalber, kan kompenseras med anläggning av nya häckningsplattformar i området.

VATTENOMRÅDEN

Planområdet som, omfattar 13,6 ha, ingår i ett 56 ha stort delavrinningsområde till Norrtäljeviken. Recipienten har idag måttlig ekologisk status (problem med övergödning) och uppnår ej god kemisk status (kvicksilver och TBT). För att bidra till att recipienten uppnår god ekologisk status behöver kväve- och fosforhalterna minskas i dagvattnet. Minskar man dessa halter uppnår man även en minskning av övriga ämnen. Nuvarande dagvattenavledning från avrinningsområdet, som till sin helhet är planlagt område, sker orenat via allmänna dagvattenledningar till 5 utsläppspunkter i Norrtäljeviken. Beräkningar



tyder på att ledningarna har dålig kapacitet och ledningarnas kondition bedöms vara dålig.

Planen möjliggör, tillsammans med kommande detaljplaner för kvartersmarken i området, för en omvandling av befintligt hamn- och industriområde till en ny blandad stadsdel med bostäder, handel, service och offentliga vistelseytor.

Planerad markanvändning i området beräknas bidra till minskade dimensionerande flöden vid 1-, 10- och 100-årsregn samt bidra med lägre föroreningshalter i dagvattnet jämfört med nuvarande markanvändning.

Planerad markanvändning innebär att området kommer att behöva efterbehandlas vad gäller markföroreningar vilket förväntas minska läckage av farliga ämnen till recipienten.

Planen möjliggör en dagvattenanläggning, marin dagvattendamm, som kan ta omhand 75 % av dagvattnet från hela delavrinningsområdet så att det fördröjs och renas innan det rinner ut i recipienten Norrtäljeviken. Anläggningen bedöms kunna ha en reningseffekt enligt nedan:

| Ämne | Reduktion (%) |
|---------------------|---------------|
| Fosfor | 30-50 |
| Kväve | 20-30 |
| Suspenderande ämnen | 70-90 |
| Zink | 40-50 |
| Kadmium | 40-50 |
| Övriga tungmetaller | 70-90 |

Det innebär att ett betydligt bättre reningsresultat kan uppnås om planen genomförs jämfört med ett nollalternativ att pågående markanvändning och dagvattenhantering fortgår. Ett bättre reningsresultat bör innebära att Norrtäljevikens status påverkas i positiv riktning till följd av planens genomförande.



Övergödning av fosfor och kväve orsakas totalt sett främst via utsläpp från enskilda avlopp, avloppsreningsverk, jordbruk och skogsbruk. Kommunen verkar aktivt inom flera området med att minska föroreningar till Norrtäljeviken. När nya planer tillkommer eller ersätter gamla ställs krav på förbättringar av hantering av dagvatten och avloppslösningar för att minska utsläpp av förorenat vatten till recipienten. Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp håller på att byggas ut för att ersätta enskilda avlopp på Rådmansö-landet. Lokalisering av nytt reningsverk är under utredning. Befintlig bebyggelse kring Norrtäljeviken är i huvudsakligen planlagd.

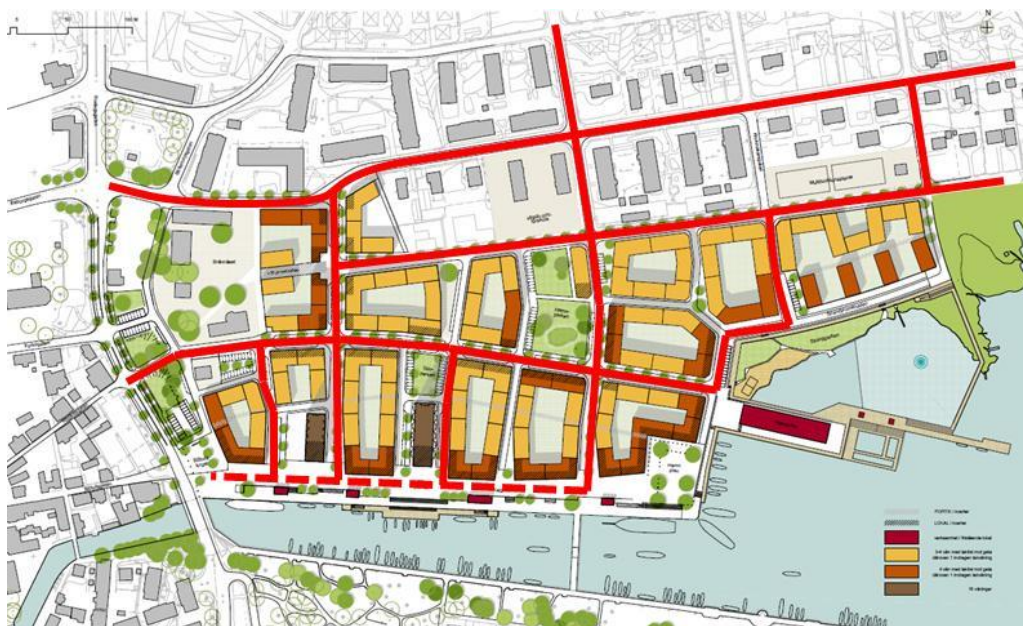
Planförslaget bedöms, tillsammans med övriga åtgärder som kommunen jobbar med för förbättrad vattenkvalitet i Norrtäljeviken, bidra till att miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitén kan uppfyllas.

TRAFIK OCH BULLER

Kommunen har tagit fram en trafikanalys och bullerutredning för området för att få en bild av hur den kommande exploateringen kan komma att påverka omkringliggande trafiknät, hur rörelsemönstret kan komma att bli inom den nya stadsdelen samt hur ett genomförande av planen påverkar bullernivåerna i området. (se även PM Trafik och bullerutredning Norrtälje hamn, ÅF 2013-06-04)

Resultaten visar att Vegagatan är den gata som förväntas få högst trafikbelastning, med uppåt 3000 fordon per dygn i vardera riktningen, till följd av exploateringen. Genom att föra in mer trafik i korsningen Roslagsgatan/Vegagatan finns det risk att korsningen blir överbelastad. Översiktliga beräkningar visar dock på att dagens utformning med signalreglerad korsning klarar den ökade trafiken från Norrtälje hamn.

Med den planerade exploateringen i Norrtälje hamn beräknas trafiken att öka med uppåt 30 % på Roslagsgatan, Bergsgatan och Gustaf Adolfs väg jämfört med dagens trafik. Trafiken beräknas även öka på Billborgsgatan och Bangårdsgatan. Den planerade exploateringen i hamnen står inte ensam för trafikökningen längs dessa gator. Den ekvivalenta ljudnivån för dygn utmed dessa gator beräknas dock bli oförändrad trots ökade trafikmängder.



Bilden redovisar gatustrukturen i Norrtälje hamn. Röda markeringar visar de gator i det nya området som trafikmodellen omfattar. Prickad markering visar Kajstråket

Eftersom inga större arbetsplatsområden eller butiker planeras i området kommer trafiken mest bestå av den trafik som alstras av boende i området. Andelen tung trafik bedöms bli låg. Planen ger genom sin utformning och planområdets läge goda förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter i området.

För stor del av den planerade bebyggelsen bedöms riksdagens riktvärde högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla fasader kunna klaras. För resterande bostäder bedöms målet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet kunna uppnås. Beroende på planlösning och slutgiltig byggnadsutformning kan även lokala åtgärder i form av exempelvis lokala skärmar på balkonger alternativt burspråklösningar behövas för att klara riktvärden. Åtgärder för att klar bullerriktvärden för bebyggelsen hanteras i kommande detaljplaner för kvartersmarken i området.



Trafik avseende farligt gods från den befintliga industrihamnen kommer i och med att hamnen avlyses som allmän hamn att försvinna.



Bilden visar ett utdrag från bullerutredningen och redovisar beräknad ekvivalent ljudnivå för dygn i dB(A).

LUFTFÖRORENINGAR

Ett genomförande av skelettplanen och övriga planer i området beräknas inte medföra att gränsvärden för inandningsbara partiklar, kväveoxid och bensen överskrids.



EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Tidig kalkyl upprättades i samband med strukturplanen. I samband med nu framtagna förprojektering av allmänna anläggningar har en uppdaterad förkalkyl framtagits genom Bjerking. Denna indikerar en total exploateringskostnad på ca 504 mkr exklusive moms för utbyggnad av gator, parker mm och ca 66 mkr exklusive moms för utbyggnad av va-anläggningar, totalt ca 570 mkr. Osäkerheter finns i den aktuella förkalkylen, framförallt gällande kostnader för marksanering.

Exploateringskostnaderna, exklusive VA kommer att regleras i ramavtalen med byggherrarna genom uttag av exploateringsbidrag.

Anläggningsavgifter för VA är beräknade till ca 42 mkr exklusive moms, vilket innebär ett underskott i förhållande till kalkylerad kostnad på ca 24 mkr exklusive moms.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Byggherrarna finansierar byggkostnaderna inklusive exploateringsbidrag och marksanering inom den egna tomten. I övrigt, se konsekvenser för respektive fastighetsägare och andra berörda.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Redovisas i bifogad beskrivning av fastighetskonsekvenser.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Torkel Andersson
Planeringschef

Anna Dahlberg
Planarkitekt