

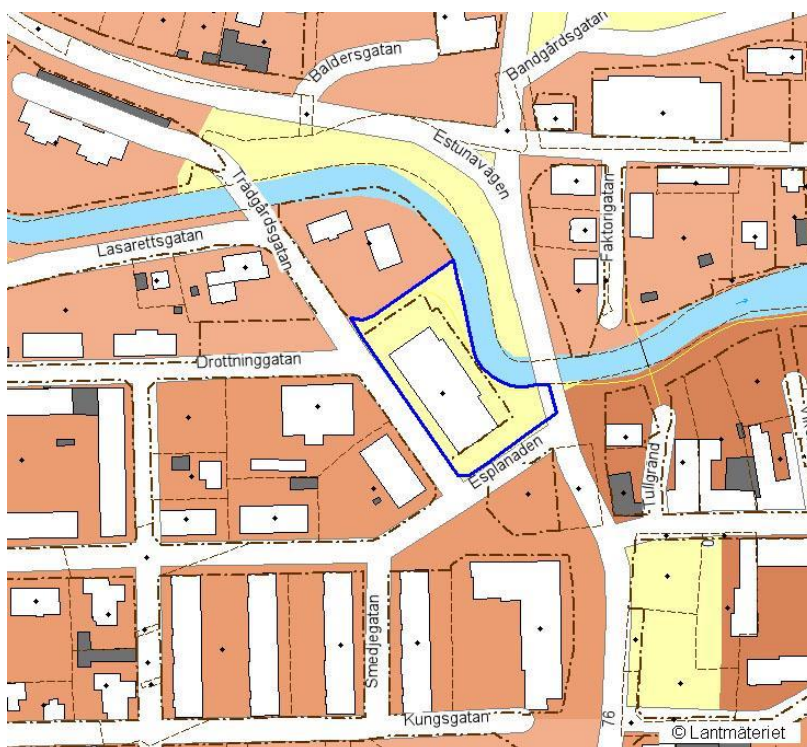


NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2013-09-26
GRANSKNINGSFÖRSLAG 2014-01-29
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Uttern 1 och del av Tälje 4:62 i Norrtälje stad – enligt PBL

Dnr 13-334.214
Ks 13-337



Planområdet

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Riskbedömning (Brandskyddslaget, maj 2013, rev 2013-12-19)

Bullerutredning (Bernström akustik, 2013-06-06, rev 2014-04-12)

Tekniskt PM geoteknik (ÅF, 2012-05-03, rev 2014-04-14)

Dagvatten- och VA-utredning (Markitekten AB, 2013-05-27, rev 2014-01-22)

PM miljöteknisk markundersökning (Bjerking, 2013-07-09)

Solstudier (Lindberg Stenberg arkitekter, 2014-04-04)

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



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten är idag planlagd för allmänt ändamål och på fastigheten finns ett badhus. Byggnationen av ett nytt badhus pågår och syftet med planen är att möjliggöra uppförande av cirka 57 bostadslägenheter inom fastigheten. Förslaget innehåller flerbostadshus i 4-6 våningar med suterräng mot vattnet. Planen hanteras enligt nya plan- och bygglagen (2010:900).

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är centralt belägen i Norrtälje och ligger mellan Norrtäljeån och Trädgårdsgatan samt avgränsas i norr av fastigheten Munken 1 och i söder av Esplanaden. Esplanaden kommer att få en delvis omlagd sträckning i korsningen med Trädgårdsgatan, men detta ingår inte i denna detaljplan. Planområdets yta är ca 4300 kvm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

All mark inom planområdet ägs av Norrtälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

För området gäller Utvecklingsplan för Norrtälje Stad, som antogs 2004-03-29. I denna plan är området markerat som *Innerstadsområde*, vilket står för att området ska utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter. Karaktären av innerstad ska bevaras och utvecklas och kompletterande bebyggelse ska utformas efter stadens principer.

Norrtälje stadskärna är ett riksintresse för kulturmiljövården. Riksintressets värdekärna beskrivs bland annat bestå av det oregelbundna planmönstret av närmast medeltida karaktär som tillkom vid stadens grundande 1622, med långgator på båda sidor av ån, små tvärgränder och små oregelbundna torg. Fastigheten Uttern 1 ligger i direkt anslutning till riksintresse för kulturmiljövården Norrtälje, AB84, men innehar inte de kärnvården som beskrivs och är därför inte en del av riksintresset.



DETALJPLAN

För planområdet gäller en tomtindelning, 0188-C232 som fastställdes 1956-07-21. Gällande detaljplan fastställdes av länsstyrelsen 1978-02-16 (01-160), respektive 1979-10-09 (01-168). För fastigheten Uttern 1 gäller allmänt ändamål. Området runt badhusbyggnaden är avsedd som allmän plats/ park.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas av strandskydd tillhörande Norrtäljeån. Förändringar i strandskyddslagstiftningen innebär att strandskyddet återinträder i samband med att nytt planarbetet inleds. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet (kvartersmark samt allmän platsmark för gc-väg/gångväg) i samband med att detaljplanen antas. Som särskilt skäl åberopas MB 7kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Motiveringen är att området idag är i anspråktaget av ett badhus och gc-väg samt att planens genomförande innebär att allmänhetens tillgänglighet till Norrtäljeåns strandområde ökar jämfört med idag och säkerställs genom breddning av den allmänna platsmarken (park samt gc-väg) som befästs genom planbestämmelser.

ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Norrtälje kommun har 2011 beslutat att ett nytt badhus ska uppföras på Södra berget i anslutning till Norrtälje Sportcentrum.

Kommunstyrelsekontoret har 2013-02-04 beslutat, att sökanden i samarbete med kommunstyrelsekontoret, får pröva en ändring av detaljplanen med inriktning mot bostadsändamål.

Kommunstyrelsen godkände 2013-02-04 försäljningen av fastigheten Uttern 1 innehållande nuvarande badhuset i Norrtälje stad till JM AB. Försäljningen skedde med villkor att fastigheten exploateras för bostäder, vilket ska prövas genom detta detaljplanearbete.

Överensstämmelse med översiktsplan

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan.

ÖVERSVÄMNINGSKARTERING

Medelvattenytan i Norrtäljeån är +3,8 meter (RH00). Mätningen är gjord ca 700 meter uppströms kv. Uttern. Vid ett 100-årsflöde i Norrtäljeån förväntas vattennivån stiga till +4,4. Planförslaget utgår från ett höjt värde som dimensionerande nivå, som innehåller en säkerhetsmarginal på 0,5 meter, vilket ger +4,9 meter (RH00) som förväntad vattennivå vid 100-årsflöde (ÅF januari



2014). Plankartan innehåller administrativa bestämmelser om att bottenplattans underkant ska vara lägst +4,9 meter över nollplanet.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och 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) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan och behovet av MKB

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i ett centralt, kollektivtrafikhärläge i Norrtälje. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka angränsande riksintresseområde för kulturmiljön eller stadsbilden negativt. Inom planområdet finns inga kända naturvärden. Den befintliga byggnaden på platsen är försedd med koppertak. Rivningen av detta innebär att färre föroreningar kommer tillföras dagvattnet.

Miljö kvalitetsnormer utgör lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljö kvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten eller luft negativt, se vidare under *Förutsättningar och förändringar/ luftföroreningar respektive dagvatten*.

Planförslagets bedöms utifrån ovan vara förenligt med förenligt med 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken. Kommunstyrelsekontoret bedömer därmed att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till redovisas i denna planbeskrivning.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Inom planområdet finns en höjdskillnad. Trädgårdsgatan och Esplanaden ligger på en högre nivå (ca +9 m), medan gång- och cykelvägen vid ån är belägen lägre (ca +5 m). Stockholmsvägen ligger på samma nivå som Esplanaden och går på bro över Norrtäljeån. Höjdskillnaden i södra delen tas idag upp via en befintlig gångväg och trappa utmed badhusets fasad. Planförslaget innebär att den befintliga trappan rivs och ersätts med en ny gångväg mellan stråket vid ån och Trädgårdsgatan. Denna ges en placering närmare Esplanaden inom parkmark och avslutas med en ny trappa upp mot Trädgårdsgatan. Den nya gångvägen ger en lite bättre anslutning och jämnare lutning än dagens situation.

Inom planområdet finns två större träd i den norra delen. I anslutning till badhuset finns en mindre buskplantering. Vid genomförandet av planen kommer buskplanteringen att behöva tas bort, medan träden i norra delen av planområdet kan bibehållas. Nya träd kommer att planteras vilket kommer att berika parkmiljön och medverka till att byggnadens upplevda skalan längs gc-stråket minskar. Dessutom bidrar nyplanteringen till förbättrad markstabilitet. Överenskommelse om trädplantering kommer att ske i samband med att exploateringsavtalet tecknas.

Markbeskaffenhet: Geotekniska förhållanden/förorenad mark/ radon

Ett tekniskt PM har tagits fram för kv. Uttern (ÅF jan 2014). Denna visar att jordlagerföljden består av fyllning underlagrad av sandig siltig lera med en otydlig övergång mot lermorän. Grundvattennivåer vid undersökningspunkterna visade nivåer på +6,8 och +4,8 med fallande gradient ned mot Norrtäljeån.

Grundläggning av den planerade byggnaden föreslås ske med pålar slagna till fast botten. Pålängder har inledningsvis uppskattats till minst 20 meter.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning med skruvborrprovtagning i sex borrhöjningar har genomförts (Björking, juli 2013). Undersökningen visar att fyllningen i en borrhöjning har en halt av bly som överskrider riktvärden för såväl känslig markanvändning (KM) som mindre känslig markanvändning (MKM). Bedömningen är att påvisad förorening troligen fanns i fyllningen redan vid byggnationen av badhuset och någon akut risk för människors hälsa föreligger inte. Vid omvandling av fastigheten krävs efterbehandling av marken så att kraven för känslig markanvändning uppnås.



Ytterligare provtagning av marken under byggnaden kommer att utföras efter rivningen av badhuset för att fastställa föroreningssituationen. Byggherren har tagit fram en handlingsplan för efterbehandling av förorenad mark. Plankartan innehåller administrativa bestämmelser om att bygglov inte beviljas förrän saneringsåtgärderna är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning.

Ingen radonundersökning har skett med anledning av denna plans upprättande. Byggherren ansvarar för att ny bebyggelse utförs på ett radonsäkert sätt.

Risk för skred/höga vattenstånd

Skredrisk och översvämningsrisk har utretts i tekniskt PM (ÅF januari 2014). Beräkning av släntstabiliteten mot Norrtäljeån har utförts med beräkningar utifrån förslaget utformning med pågrundlagd bebyggelse. Utförda beräkningar visar att man uppfyller Skredkommisionens krav.

Utförd undersökning medger att marken anses vara lämpad för ämnad bebyggelse, enligt detaljplaneförslaget. Grundläggning av planerad byggnad föreslås ske med pålar slagna till fast botten. Ytterligare undersökningar och beräkningar ska utföras i samband med detaljprojektering av ny byggnad, efter att befintlig byggnad rivits.

Utvärdering av översvämningsgränser för 100-årsflöden visar på att inga lokala översvämningar bör uppstå inom undersökningsområdet vid det normala vattenståndet för 100-årsflöden. Endast punktuella översvämningar, främst kring lågpunkten invid brofästet vid Stockholmsvägen, bedöms uppstå vid det höjda vattenståndet motsvarande +4,9 meter (RH00), se karta i bilaga 1, Tekniskt PM, Geoteknik. Risken för påtagliga konsekvenser av översvämning vid 100-årsflöden är således låg. Inget område som är avsett för bostadsbebyggelse kommer att översvämmas vid ett 100-årsflöde.

Den planerade byggnadens underkant bottenplatta är belägen på +5,4 meter (RH00) vilket betyder att den ligger över nivån för 100-årsflödet (+4,9 meter). Byggnaden påverkas därför inte av en eventuell översvämning.

Gång- och cykelvägen inom planområdet har idag en lägsta höjd om +4,3 meter. Muren mot ån planeras att höjas ca 0,5 meter och gång- och cykelvägen, där den angränsar direkt mot ån, kommer då anpassas till de nya markhöjderna vid ån, vilket ytterligare minskar risken för översvämning av gång- och cykelvägen.



Fornlämningar

Fastigheten ligger i västra kanten av Norrtälje stadslager, fornlämning RAÄ-nr 42:1 Norrtälje. Efter underhandskontakt med Länsstyrelsen bedöms att en arkeologisk förundersökning inte behöver genomföras i samband med planarbetet. Den planerade nybyggnaden kräver dock tillstånd enligt 2 kap. 12§ lagen om kulturminnen mm (KML). Tillstånd för alla typer av ingrepp ska därför sökas hos Länsstyrelsen i god tid innan arbetet påbörjas. Upplysning om detta finns inskrivet på plankartan.



*Grön linje visar riksintresseområdet för kulturmiljövården för Norrtälje stad.
Röd linje visar gräns för fast fornlämning, Norrtälje stadslager.*



BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintliga förhållanden

Fastigheten Uttern 1 är idag bebyggd med ett badhus. Badhuset färdigställdes 1958 och är ritad arkitekten Bengt Gate. Den är uppförd i en för 50-talet tidstypisk volymbehandling och arkitektur med tegel, pulpettak samt större fönsterpartier mot ån. Mot Trädgårdsgatan är byggnaden i en våning, medan byggnaden har två våningar mot ån, varav den ena är förhöjd.



Badhuset mot Trädgårdsgatan



Badhuset mot ån



I sydväst angränsar planområdet till de två nya utvecklingsområdena för bostadsbebyggelse Haren och Tullen 6. Inom kvarteret Haren söder om planområdet finns en detaljplan som medger ett nytt stadskvarter för i huvudsak bostadsändamål. Detaljplanen vann laga kraft i mars 2013. I detaljplanen för kvarteret Haren är bebyggelsen orienterad längs med omgivande gatuliv för att stärka innerstadsidentiteten längs Esplanaden och Trädgårdsgatan. Den nya bebyggelsen är i 3-5 våningar, och har därutöver indragna takvåningar. I kvarteret ryms 150 lägenheter. I korsningen mellan Esplanaden Trädgårdsgatan avsätts bottenvåningen för lokaler som t ex restaurang och närbutik som vetter mot en mindre torgbildning vid gatukorsningen. Torgbildningen accentueras genom takvåningar i två plan. Bebyggelsen utformas som ett modernt stadskvarter, i puts eller tegel, med smala balkonger samt uppglasade trapphusentréer mot omgivande gator. Söder om planområdet, på andra sidan Esplanaden är marken i samma detaljplan planlagd som park.



Flygvy – översiktlig illustrationsbild över planerad ny bebyggelse inom kv. Haren väster om aktuellt planområde

Norr om planområdet ligger fastigheten Munken 1 med en äldre prästgård från slutet av 1880-talet samt en flygelbyggnad i två våningar. Byggnaderna är belägna på en större tomt med riklig grönska mot ån. I en detaljplan som vann laga kraft 2012 planlades befintlig bebyggelse för bostäder (tidigare allmänt ändamål) eller kontors- eller affärsverksamhet i måttlig omfattning. En ny flygelbyggnad medges på den södra sidan.



Kulturmiljö

Badhuset har inte någon kulturhistorisk klassificering och ingår ej i bevarandeprogrammet (2009).

Planförslaget

Att uppföra bostäder inom Uttern 1 är ytterligare ett led i stadsutvecklingen att utvidga innerstaden. Förslaget innebär att ett kvarter skapas som anknyter till planerad bebyggelse på andra sidan Trädgårdsgatan.

Fastigheten för Uttern 1 (med vissa gränsjusteringar) planläggs för bostadsändamål. Resterande del inom planområdet planläggs som allmän plats – park och gång- och cykelväg.

Kvarteret innehåller ca 57 lägenheter. Kvarteret är orienterat mot en bostadsgård vänd mot väster och Trädgårdsgatan. På så sätt skapas en solbelyst och bullerskyddad gård för de boende. Mot ån har bebyggelsen 4 våningar, samt en suterrängvåning. Volymens hörn är fasade för att få ett mjukare möte med ån och den översta våningen är delvis indragen från fasadliv mot årummet. Mot platsbildningen vid Esplanaden/Trädgårdsgatan accentueras bebyggelsen och denna del av kvarteret uppförs i 6 våningar, för att möta planerad volym på andra sidan av Trädgårdsgatan. I norra delen mot Trädgårdsgatan har bebyggelsen 4 våningar. Entréer planeras mot Trädgårdsgatan, angöring sker via en angöringszon längs Trädgårdsgatan, men på kvartersmark för att uppnå god tillgänglighet till entréerna. I nivå med gång- och cykelvägen placeras en extra entré, för att öppna byggnaden åt detta håll och på så vis aktivera fasaden mot ån. Entrén ligger klart över nivån för 100-årsflödet och risken för översvämning är således låg (se vidare under rubriken Risk för skred/ höga vattenstånd, s 6).

Balkonger planeras i alla väderstreck utom mot ån i nordost. Mot Esplanaden i söder, begränsas balkongernas djup till max 1,3 meters uthäng från fasad. Kvarteret putsas med slätputs i varierande kulörer med avsikt att ge en visuell variation samt förstärka volymernas karaktär och skala.

Bostadsgårdens öppna läge mot Trädgårdsgatan gör att den behöver bullerskyddas. Närmast gatan planeras ett träplank uppföras och trädplantering anläggas som stämmer väl in med Norrtäljes äldre bebyggelse och även skapar en rumslig avgränsning mot gatan. Mellan träden uppförs förråd i en våning och möjlighet för uppställning ca 50 cyklar föreslås. På gården placeras en pergola, som förses med täta partier där behov finns att ytterligare stänga ute buller (se vidare under rubriken buller, s 15). Pergolan planteras med klätterväxter och blir ett grönt tillskott till gården. Innanför pergolan skapas en skyddad och ombonad plats med utrymme för gemensam uteplats, perennplanteringar, lek och gräsyta. På gården skapas även plats för privata uteplatser omgärdade av häckar.



Situationsplan (JM/ÅWL arkitekter, norr till vänster i bild)



Fasad mot Norrtäljeån, nordöst



Fasad mot Esplanaden, sydöst



Fasad mot nordväst



Fasad mot Trädgårdsgatan, sydväst

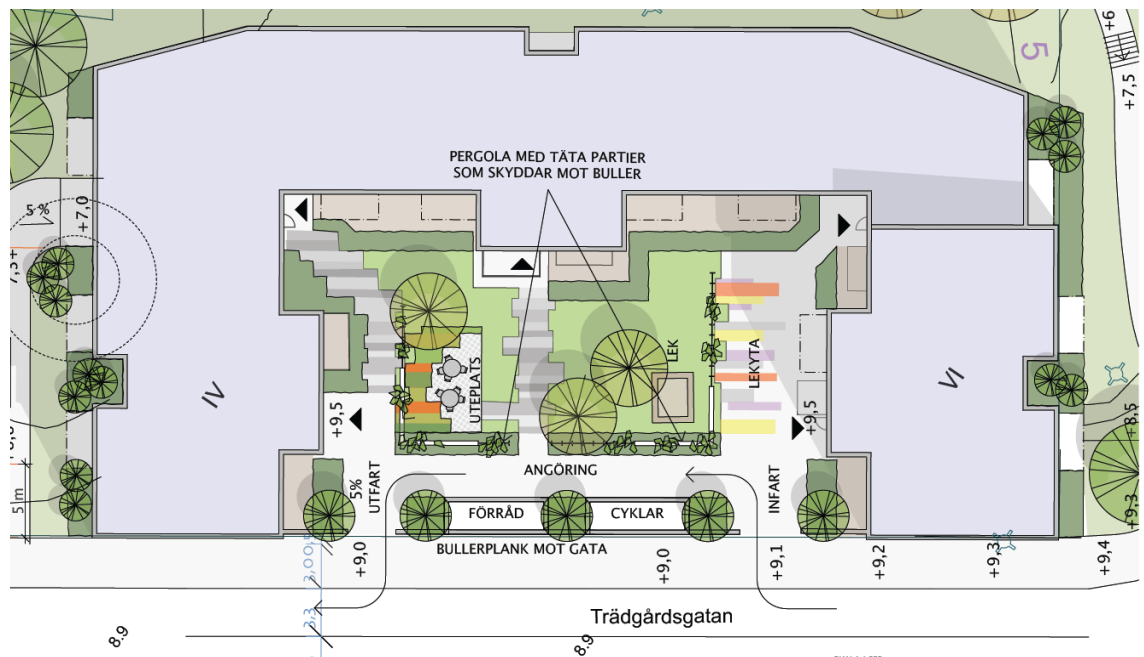
Fasader (JM/Lindberg Stenberg arkitekter)

Solstudier

Solstudier har genomförts för projektet (Lindberg Stenberg arkitekter). Vid vår/höstdagjämning påverkar den nya bebyggelsen intilliggande fastighet, kv. Munken 1, under förmiddagen. Bostadsgården inom kv. Uttern är solbelyst mitt på dagen men skuggas sedan av kv. Haren.



Perspektiv från öster (JM/Lindberg Stenberg arkitekter)



Skiss över bostadsgård (JM/ÅWL arkitekter)



FRIYTOR

Lek och rekreation

Längs med Norrtäljeån går ett gång- och cykelstråk som är viktigt för rekreation. Plats för lek kommer att finnas på bostadsgården.

Naturmiljö och strandskydd

Stråket längs med ån bibehålls och breddas jämfört med dagens situation. Allmänhetens tillgänglighet säkerställs genom att området planläggs för park och gc-väg. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark och allmän platsmark för gc-/gångvägen i samband med att detaljplanen antas (se vidare under rubriken Tidigare ställningstaganden, Strandskydd).

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur, gång- och cykelvägar

Trädgårdsgatan är idag dubbelriktad och utan trädplanteringar och med kantstensparkering intill planområdet. Gatan planeras att byggas om, så att den förses med en cykelbana på den östra sidan av gatan. Parkeringen på östra sidan tas då bort. Föreslagen ny gatusektion är gångbana (intill kv. Haren) 2 meter, 2 körbanor om totalt 6,5 meter och gång- och cykelbana närmast planområdet om 3,5 meter.

Gång- och cykelvägen längs med ån kommer att byggas om och höjas i samband med att muren mot ån höjs, ca 0,5 meter.

Kommunen ansvarar för ombyggnad av Trädgårdsgatan och kommer att ansvara för underhåll av gatan samt gång- och cykelvägar inom planområdet. Trädgårdsgatan ingår dock inte i planområdet.

Stockholmsvägen (väg 76) kommer att övergå i kommunalt huvudmannaskap, vägen ingår dock inte i planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget centralt i staden, ca 300 meter från Norrtälje busstation med direktförbindelser mot Stockholm samt med flera lokala och regionala busslinjer. Området har därmed mycket goda kollektivtrafikförbindelser.

En lokal busslinje, 656 och en närtrafiklinje, trafikerar Trädgårdsgatan med 30-minuterstrafik. En busshållplats är belägen i norra delen av planområdet. Denna behöver flyttas för att möjliggöra infarten till garaget. Föreslaget nytt



hållplatsläge är lite längre norrut längs Trädgårdsgatan genom en breddning av trottoaren.

Parkering

Ett parkeringstal motsvarande 0,9 p-platser/lägenhet tillämpas i detta centrala läge av staden. 50 parkeringsplatser inryms i garage under bostadsgården. Infart till garaget sker via ramp från den norra sidan om huset. I förslaget redovisas ca 110 cykelplatser, varav hälften i garage och hälften på gården.

Angöringsplats till entréer anordnas via gården. In och utfart till dessa sker via en enkelriktad slinga med infart i södra delen av gården och utfart i gårdens norra del (se illustrationsplan s 13).

STÖRNINGAR

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för bostadsbebyggelsen (Bernström akustik). Genom att tillämpa avstegsfall B, dvs ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, kan bullerriktvärdena uppnås. Detta säkerställs genom planbestämmelse på plankartan. Alla lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen och uppfyller därmed planbestämmelserna. Detta innebär att inga enkelsidiga lägenheter byggs mot Stockholmsvägen. Några få balkonger i sydöstra hörnet förses med delvis inglasning. Flera balkonger får med dagens busstrafik på Trädgårdsgatan maximal ljudnivå över 70 dBA mer än tre gånger per dag/kväll. Gemensam uteplats på gården förses med minst 1,7 m hög skärm mot gatan och närmast uteplatserna för att uppfylla planbestämmelserna. Skärmarnas utformning och läge är inte bestämd i detalj. Enbart skärm mot gatan räcker dock inte för att klara max 70 dBA från tunga fordon. Med föreslagna åtgärder uppfyller alla lägenheter och gemensam uteplats på gården, planbestämmelserna. Inomhuskraven uppfylls med lämpligt val av fasad och fönster, vilket kommer att studeras vidare i detaljprojekteringen.



Skiss pergola/bullerplank (ÅWL arkitekter)



RISK OCH SÅRBARHET

Risk

Enligt länsstyrelsens riktlinjer ska en riskbedömning göras för ny bebyggelse som ska användas för stadigvarande vistelse om den ligger inom 100 meter från led där farligt gods transporteras. Planområdet ligger i anslutning till Stockholmsvägen som utgör en primär transportled för farligt gods. Arbetet pågår dock med att bygga en förbifart som innebär att genomfartstransporter inte längre leds via centrala delar av Norrtälje utan istället på en väg väster om stadskärnan. När den s.k. Västra vägen invigs 2014 beräknas aktuell del av Stockholmsvägen klassas om till en sekundär transportled. Det innebär bland annat att inga genomfartstransporter väntas på vägen när inflyttning är aktuell inom kv. Uttern. Transporter med farligt gods kommer då huvudsakligen att utgöras av transporter till och från lokala verksamheter utmed aktuell vägsträcka.

En riskbedömning har tagits fram av Brandskyddslaget (maj 2013, rev december 2013). I denna har en inventering gjorts som visar att det finns ett antal bensinstationer i centrala Norrtälje samt andra mindre verksamheter som kan innebära hantering av farliga ämnen och därmed medför transporter med farligt gods på Stockholmsvägen. Några verksamheter med omfattande hantering, utöver bensinstationerna, har inte identifierats utmed den aktuella vägsträckan. Aktuellt planområde ligger nästan mitt på den vägsträcka som går genom centrala Norrtälje och som ligger parallellt med den nya förbifarten. Det innebär att merparten av leveranserna till lokala verksamheter troligen sker söder- eller norrifrån, och passerar således inte aktuellt område. Det råder dock osäkerheter om exakt hur transporter kommer att ske på vägen. Enligt ovan är troligen antalet transporter på aktuell del av Stockholmsvägen mycket begränsat. Det bedöms huvudsakligen röra sig om transporter med drivmedel till bensinstationer eller transporter med mindre förpackningar av gasol (flaskor) eller andra farliga ämnen. En översiktlig bedömning har gjorts av möjliga olyckor med dessa transporter. Denna visar att påverkan från olycka med brännbara vätskor eller gaser är möjlig, men att risknivån i området uppskattningsvis är låg. Risknivån både avseende individ- och samhällsrisk uppskattas vara låg och till stora delar acceptabel. För att ändå hindra att människor inom planområdet skadas till följd av olycka med farligt gods på Stockholmsvägen föreslås följande säkerhetshöjande åtgärder:

- Ingen bebyggelse eller stadigvarande vistelse inom 25 meter från Stockholmsvägen.
- Friskluft tas från sida som inte vetter direkt mot Stockholmsvägen.
- Byggnadsdelar inom 30 meter från Stockholmsvägen utförs med obrännbara fasader.

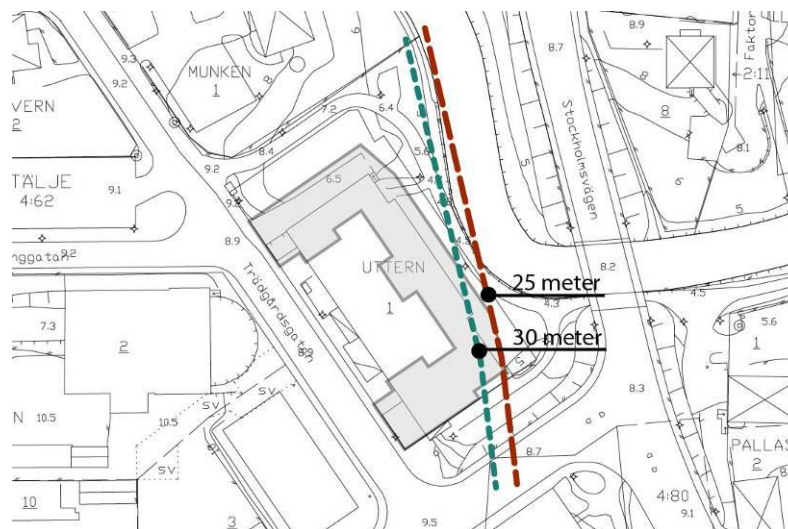


- Fönster och glaspartier inom 30 meter från Stockholmsvägen ska utföras så att de förhindrar brandspridning in i byggnaden i minst 30 minuter vid en pölbrand på Stockholmsvägen. Dimensionerande strålning är 13 kW/m².

Ingen del av byggrätten ligger inom 25 meter från Stockholmsvägen. Parkområdet inom 25 meter från vägen ska utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras, vilket regleras med bestämmelse på plankartan.

Genom planbestämmelse regleras även att byggnadsdelar inom 30 meter från Stockholmsvägen ska utföras med obrännbara fasader och att fönster och glaspartier ska förhindra brandspridning i minst 30 minuter. Endast en mindre del av byggnaden i hörnet mot Stockholmsvägen/Esplanaden omfattas av denna bestämmelse.

Plankartan innehåller även bestämmelser om att friskluftsintag liksom utrymningsvägar ska vara vända bort från Stockholmsvägen.



Karta med avstånd från Stockholmsvägen

Brand

Majoriteten av lägenheterna nås med bärbar utskjutsstege från byggnadens innergård då våningsantalet är 4 våningar ovan mark i förhållande till innergården. Utrymning av lägenheter i byggnadskroppen i korsningen Trädgårdsgatan/Esplanaden förutsätter stöd av maskinstege då våningsantalet är 6 våningar ovan mark. Nedanför respektive balkong eller fönster avsett för utrymning ska det anordnas uppställningsplats för bärbar stege.



Luftföroreningar

Alla gränsvärden för inandningsbara partiklar, kväveoxid och bensen underskrids.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Den nya bebyggelsen bidrar till att tryggheten utmed gång- och cykelvägen längs Norrtäljeån förbättras. Byggnaden innebär bostäder och därmed fönster ut mot ån, vilket betyder att fler ögon ser. Även entréer ut mot ån betyder fler människor som rör sig i området under fler tider på dygnet, jämfört med dagens situation. Viktigt är att utformningen av suterrängvåningen, bidrar till en attraktiv miljö längs åstråket.

Genomförandet av detaljplanen kommer också innebära en översyn och eventuell flytt av befintliga belysningsstolpar. Ljuskällor vid entréer ska samordnas med belysningen längs gång- och cykelvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten Uttern 1 är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp som finns i Trädgårdsgatan. Ny vattenservis förläggs från befintlig huvudvattenledning i Trädgårdsgatan till en ny undercentral som är planerad i den sydvästra delen av byggnaden.

Planområdet korsas idag av en befintlig allmän spillvattenledning i norra delen av planområdet. Planens genomförande innebär att ledningen behöver läggas om. Nytt läge förslås i gång- och cykelvägen norr om föreslagen bebyggelse. Det planerade höjdläget på den omlagda spillvattenledningen medger självfall från källarplanet på det nya bostadshuset.

Dagvatten

Recipient för dagvatten är Norrtäljeån. Både Norrtäljeån och Norrtäljeviken ekologiska status klassas som måttlig och den kemiska statusen som god. Det generella kravet är att ytvatten ska uppnå god ekologisk och kemisk status till år 2015. Då det är övergödning som är orsaken till statusen i Norrtäljeviken har vattenmyndigheten gett en tidsfrist till år 2021.

Eftersom i princip hela kvartersmarken upptas av bostadsbebyggelse med underbyggt garage är förutsättningarna för ett fördröjningsmagasin begränsade. Ett mindre magasin för dagvattenfördröjning för fastigheten Uttern 1 föreslås utföras i det sydöstra hörnet av tomten. Föreslaget magasin består av en grävd grop fylld med makadam. Runt makadamfyllningen utförs ett skydd av geotextil. Finplanering kan utföras utan beaktande av underliggande magasin (dock ej



trädplantering). Magasinet har en volym på ca 70 m³, vilket innebär att ett 10-årsregn kan fördröjas. Magasinet utformas med bräddning till kommunal dagvattenledning eller till ån. Befintliga utloppsledningar till ån kan nyttjas.

Markytan där magasinet planeras är belägen på +5 meter. Då högsta högvattenyta i Norrtäljeån är + 4,9 meter kommer magasinet inte att fungera som avsett vid eventuell översvämning av ån.

Eftersom de avvattnade ytorna inom bostadskvarteret till största delen består av tak och gårdsbjälklag, som till största delen är bilfritt, kommer föroreningsgraden att vara relativt låg. En positiv miljöeffekt är att avrinningen från badhusets koppartak inte längre kommer att belasta recipienten. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten i Norrtäljeån och Norrtäljeviken negativt.

Värme, el nätverk

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet och värms upp genom fjärrvärme. Planförslagets genomförande innebär att en befintlig fjärrvärmeledning behöver läggas om. Nytt läge föreslås i gångvägen söder om föreslagen nybyggnaden. Nätägare för el och fjärrvärme är Norrtälje Energi AB.

Tele och bredband

Bebyggelsen ansluts till befintligt nät för tele (Skanova) och bredband (Norrtälje Energi). Kabel och kanalisation finns i området. Anslutning till Norrtälje Energis befintliga fibernät i området är möjlig. Om den kommande byggnationen påverkar befintliga ledningar ska exploatören ombesörja och bekosta flytt av dessa i samråd med nätägaren/ledningshavaren.

Avfall

Rum för avfall och sopsortering placeras i byggnadens sydvästra del. Uppställning av hämtningsfordon för avfall kan ske på Trädgårdsgatan.

ADMINISTRATIVA / ORGANISATIONSKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Samråd	4:e kvartalet 2013
Granskning	1:a kvartalet 2014
Antagande	2:a kvartalet 2014
Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.	



Tidplan för genomförande

Byggstart ombyggnad gata/park och VA tidigast hösten 2014

Byggstart tomtmark 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Planen är av begränsad omfattning och av de allmänna ytorna är det mesta befintligt. Planförslaget innebär en omläggning av gångvägen söder om befintligt badhus, som anläggs i samband med att byggnationen genomförs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för

- Planens genomförande inom kvartersmark.
- Betalning av ombyggandet av gångvägen.
- Erforderliga geologiska och hydrologiska utredningar som t ex fördjupad stabilitetsutredning samt markföroreningar.

Norrtälje kommun ansvarar för

- Flytt och betalning av befintlig spillvattenledning.
- Betalning för flytt av befintlig fjärrvärmeledning.
- Ansökan om fastighetsbildning. I överenskommelse om framtida fastighetsreglering regleras kostnadsfördelningen.
- Ombyggnad av allmän platsmark i samverkan och i tidsmässig koordination med genomförandet av åtgärder i kvartersmark. Detta ansvar innefattar ombyggnad av Trädgårdsgatan (inklusive flytt av busshållplats) samt gångväg mellan Trädgårdsgatan och gång- och cykelstråket vid Norrtäljeån.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BARNKONSEKVENSER

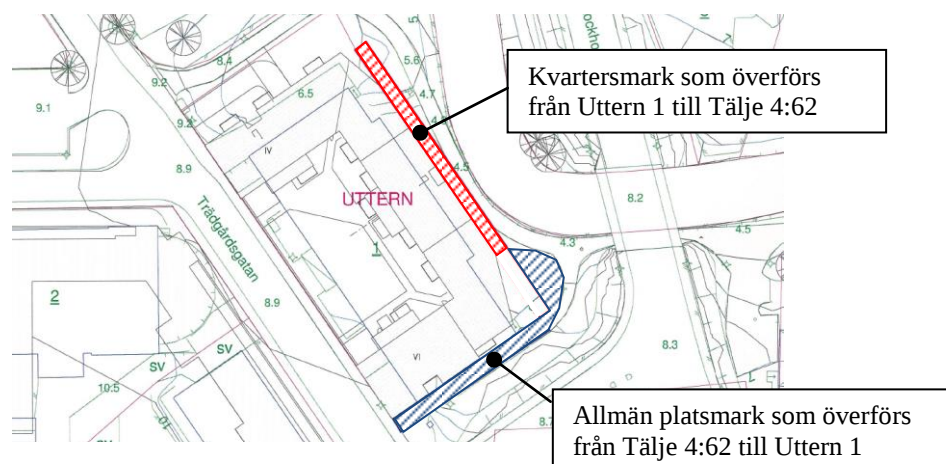
Det befintliga badhuset kommer att ersättas med ett nytt på Södra berget i anslutning till Norrtälje sportcentrum. Rekreationsmöjligheter vid ån kvarstår som idag då gång- och cykelstråket bevaras. En mindre lekplats planeras på den nya bostadsgården.

MILJÖKONSEKVENSER

Den nya bebyggelsens bedöms inte påverka angränsande riksintresseområde för kulturmiljön eller stadsbilden negativt. Planförslaget bedöms inte heller påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten eller luft negativt. Dagvatten fördröjs inom fastigheten. Fastigheten är berörd av trafikbuller från Stockholmsvägen och bostadsbebyggelsen utformas så att avstegsfall B uppnås (se vidare under rubriken buller.)

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering kommer bli aktuellt mellan Uttern 1 (kvartersmark) och den allmänna marken (Tälje 4:62). Detaljplanen innebär att mark överförs mellan Tälje 4:62 och kvartersmark inom Uttern 1. I öster överförs mark, ca 150 kvm, från Uttern 1 till Tälje 4:62 så att gång- och cykelvägen helt hamnar på allmän platsmark. I söder överförs mark, ca 174 kvm, från Tälje 4:62 till Uttern 1 för att skapa lite distans mellan allmänplats mark (gångvägen) och bostäderna samt för att dagvattenmagasinet helt ska ligga på kvartersmark. De exakta ytorna fastställs då detaljplanen är klar och i samband med förrättningen.





Fastighetsindelningsbestämmelser

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelning i form av tomtindelning 0188-C232, fastställd 1956-07-21, upphör att gälla för fastigheten Uttern. Upphävandet av gällande fastighetsindelningsbestämmelse krävs för genomförande av erforderlig fastighetsbildning i och med antagandet av aktuellt planförslag.

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

AVTALSFRÅGOR

Ett köpekontrakt finns upprättat mellan kommunen och exploatören, där även exploateringsfrågor regleras.

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören.

En överenskommelse om framtida fastighetsreglering har tecknats mellan kommunen och exploatören.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan planens antagande. Exploateringsavtalet avser ändring av gångvägen i den södra delen av planområdet och trädplanteringen kring den nya bebyggelsen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

För planens genomförande uppstår kostnader som rör allmän platsmark som har kommunen som huvudman. Kostnaderna utgörs av del av ombyggnadskostnader av Trädgårdsgatan. Kostnader kommer också att uppstå för flytt av spillvattenledning och fjärrvärmeledning. I den mån fastigheten berörs av markföroreningar ska kommunen ersätta exploatören för eventuell merkostnad i samband med saneringen. Markundersökningen ska ske inom 1 år från tillträdet till fastigheten, i annat fall är rätten till ersättning för merkostnader förfallen. Kommunen ska också stå för 50 % av förrättningskostnader för fastighetsregleringen som kommer bli aktuellt mellan Uttern 1 (kvartersmark) och den allmänna marken (Tälje 4:62). Vid försäljning av fastigheten Uttern 1 får kommunen en intäkt.



Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ska på tillträdesdagen betala gatukostnader uppgående till 500 000 kronor. Dessutom uppstår kostnader för ombyggnad av gångvägen mellan Trädgårdsgatan och gång- och cykelstråket vid Norrtäljeån samt för del av trädplantering på allmän plats enligt exploateringsavtalet. Exploatören ska också stå för 50 % av förrätningskostnader för fastighetsregleringen.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplanen har efter ansökan från JM AB upprättats av Tengbomgruppen AB genom Malin Olsson och Sofie Loftenius, i samråd med Norrtälje kommun. Medverkande tjänstemän från kommunen har varit Helena Purmonen och Linda Wiking, Planering och utveckling, Kerstin Diel, Mark- och exploatering, Pernilla Logren och Robert Klingvall, KS gata/park, Maria Grauers och Essi Bagheri, KS VA, Malin Olofsson, Bygg- och miljökontoret, Senad Glamocak, Bygg- och miljökontoret och Henrik Nyberg, Räddningstjänsten.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Kerstin Diel
Exploateringsingenjör

Malin Olsson
Plankonsult Tengbomgruppen AB

Linda Wiking
Planarkitekt