

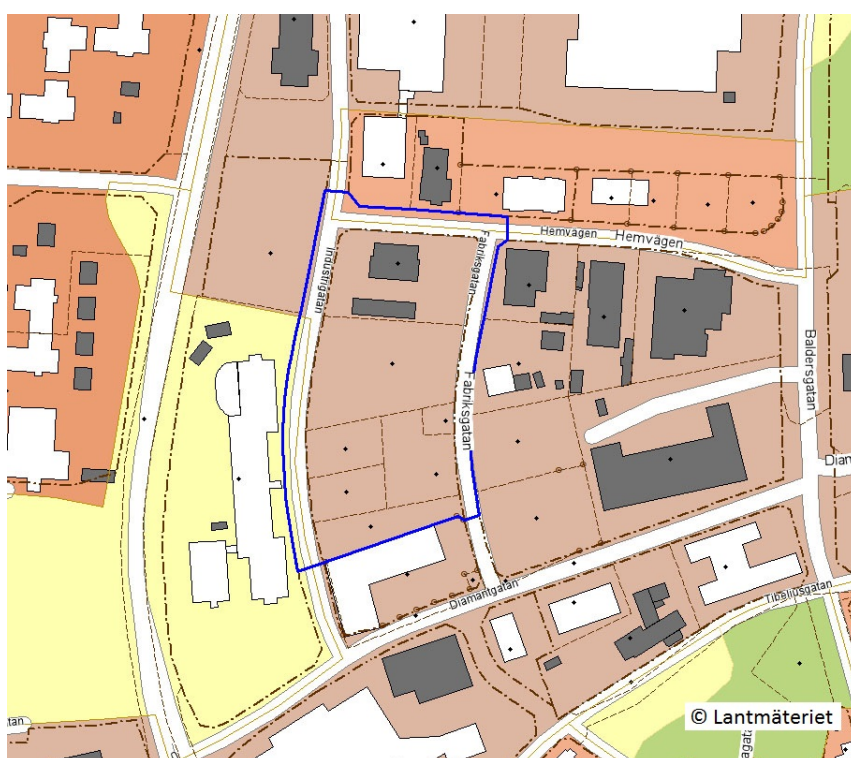


ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Förrådet 1 och 2 med flera i Norrtälje stad – enligt PBL

Dnr 14-277.214

Ks 14-269.214



Planområde avgränsat med blå linje.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Fastighetsförteckning

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



UTREDNINGAR

Bullerutredning, Åkerlöf Hallin akustikkonsult (ÅHA) AB, 2014-05-08
PM01, Bullerutredning för detaljplan, ÅHA AB, 2014-09-05
PM02, Externt industribuller, ÅHA AB, 2014-10-07
Riskbedömning, Brandkonsulten AB, 2014-05-14
Dagvattenutredning, Tyréns AB, 2014-05-07, rev 2014-09-23
PM Miljöteknisk markundersökning, Geosigma AB, 2014-09-11
Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Geosigma AB, 2014-09-11
Förprojektering av lokalgator, ÅF, 2014-10-13

Sedan tidigare finns tre ytterligare utredningar om markföroreningar i området.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa möjlighet för uppförande av drygt 300 lägenheter med en sammanlagd bruttoarea av ca 23 400 m² ljus BTA. Byggnationen begränsas till 5 plan. Lägenheterna ordnas i två u-formade byggnader som vänder gårdarna mot solinsläpp i söder.

Till följd av störningar från både trafik- och industribuller reglerar detaljplanen nivåer för ekvivalent och maximalt buller.

Utbyggnaden av bostadsbebyggelsen planeras ske i två etapper, där de båda etapperna bildar varsin fastighet.

Norrtälje kommun står för huvudmannaskap för allmän plats. Gatorna regleras i planen och byggs om till olika typer av lokalgator delvis gestaltade med träd och utformade med kantstensparkering.



PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet avgränsas i norr (Hemvägen), öster (Fabriksgatan), söder (Diamantgatan) och väster (Industrigatan) av gällande fastighetsgränser. Hemvägen, Fabriksgatan och Industrigatan ingår i planen.

Sammanlagd areal för allmän plats och kvartersmark är ca 1,6 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom området ägs av Norrtälje kommun och består av fastigheterna Förrådet 1-4, del av 5 samt 7-8. Dessa är markanvisade till Index Residence AB. Planområdet omfattar även kommunens gatufastighet, Tälje 2:192.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN

Utvecklingsplan för Norrtälje Stad 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 och så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadsqualiteter. Området kring Baldersgatan ska genom en fortlöpande förnyelse ges karaktär av stad med tydliga gaturum och kvartersgårdar.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN

Planen bedöms överrenstämja med Utvecklingsplan för Norrtälje Stad och intentioner i Översiktsplan 2040.

DETALJPLANER

GÄLLANDE DETALJPLANER

I området gäller fyra olika detaljplaner: DP 01-54 från 1956, DP 01-184 från 1985, DP 01-188 från 1986 och DP 01-271 från 2009. I dessa är fastigheterna angivna för industri-/småindustriändamål respektive allmän plats (gata).

Gällande detaljplan 01-271 från 2009 har genomförandetid kvar. Den nya detaljplanen överlappar den gällande i ett område som regleras som gatumark inom Industrigatans östvästliga sträckning. Bestämmelserna inom aktuellt område läggs in i den nya planen.



STRANDSKYDD

Det finns inget strandskydd inom området.

KOMMUNALA BESLUT

Ett markanvisningsavtal tecknades mellan Norrtälje kommun och Index Residence AB och godkändes av kommunfullmäktige 2014-02-24.



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, 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 en 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.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms förenlighet med:

- Hushållning med mark och vatten
- Miljökvalitetsnormer

Det bedöms inte heller strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

STÄLLNINGSTAGANDE

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



FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION



Överst tv: vy mot söder, överst th: vy mot norr. Längst ner: vy mot väster.

Planområdet är förhållandevis öppet och har några mindre kullar med utfyllnadsmassor. Lutningen är ca fyra meters nivåskillnad på en 200 meters sträcka. Naturmark eller beskogning finns knappast och området är i olika omfattning hårdgjort för parkering. Förutsättningarna är i princip obegränsade för fritt flöde av luft, vind och ljus.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK

Kommunen genomförde 2007 en kontroll inom området avseende tidigare bedriven gjuteri- och smidesverksamhet. Kontrollen skedde i samband med



en omfattande marksanering av fastigheterna Förrådet 2, 4, 5, 7 och 8, för vilken slutrapport avlämnades 2008-02-25 av SITA Sverige AB.

Ramböll gjorde under 2009 en utredning av markmiljöteknik och geoteknik för fastigheterna Förrådet 2, 3, 4, 7 och 8. Där konstateras att markfyllningen vid platsen för exploateringen utgörs av torrskorpelera med olika fraktioner av sand, silt, grus, tegel- och murbruksrester samt växtdelar med en mäktighet på 2 - 3 m. Under fyllningen finns lermorän ovan friktionsjord/berg. Grundvattennivån vid tiden för utredningen låg på +10,4 m.

Ramböll gjorde även en markradonmätning och en geoteknisk undersökning samt ett förslag på åtgärder vid exploatering gavs. I marken finns förhöjda metallföroreningar inom ett begränsat område. Dessa måste tas om hand genom bortgrävning och transport till deponi. Vidare finns mindre kvarlämnade markföroreningar utefter el- och optokabelstråk som korsar planområdet.

På grund av tidigare verksamhet (bilverkstad) och den hårdgjorda ytan (asfalt) fanns det misstanke om att marken även på Förrådet 1 skulle vara förorenad. Geosigma fick i uppdrag att göra en miljöteknisk undersökning som genomfördes i två etapper, där Etapp 1 genomfördes den 5 maj 2014 och innebar provtagning med hjälp av borrhandsvagn. Etapp 2 genomfördes den 1 september 2014 och omfattade provtagning i provgropar under två byggnader som rivits under sommaren 2014. Undersökningarna i Etapp 1 och i Etapp 2 visar inte på några förhöjda halter förorening i mark eller grundvatten, jämfört med Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning eller övriga använda riktvärden. Geosigma bedömer att inga ytterligare åtgärder är nödvändiga inför byggande av bostäder på fastigheten.

Uppmätta halter i jord jämförs med Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning (KM), då området kommer att omvandlas till bostadsområde. Riktvärdet för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) används också som jämförvärde för att ge en uppfattning om föroreningsnivån, vid eventuell borttransport av förorenad jord. Vad gäller grundvatten finns inte några egentliga riktvärden på motsvarande sätt som för jord. För att ändå få en uppfattning om föroreningsnivå i de prov som uttagits i grundvatten jämförs dessa mot Naturvårdsverkets kriterier för skydd av grundvatten, Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten från 2005 och Naturvårdsverkets ytvattenkriterier.



Geosigma genomförde hösten 2014 en kompletterande miljöteknisk markundersökning på fastigheterna Förrådet 2, 3, 4, 5 och 7. Denna kompletterande undersökning syftade till att undersöka förekomst av förorening i jord och grundvatten på de fastigheter som tidigare inte undersökts (bl.a. där en transformatorstation tidigare legat), samt att avgränsa restföroreningar som lämnats vid en sanering som gjordes 2007. Resultatet av undersökningen har legat till grund för fastställning av åtgärdsbehovet inför en planerad sanering. Inga särskilda grundläggningsproblem bedöms föreligga för bebyggelseområdet. Det finns inte heller någon risk för skred eller översvämningar.

Terrängförhållandena inom området är gynnsamma för rörelsehindrade.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området. Omfattande schakter har utförts vid saneringen av Förrådet 2, 4, 5, 7 och 8, då inga arkeologiska fynd påträffades.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är mycket glest bebyggt. Det har funnits en industribyggnad på fastigheten Förrådet 1 och en transformatorstation på fastigheten Förrådet 3. Fastigheten Förrådet 2 används tillfälligt som parkeringsplats. Den verksamhet bilverkstaden har inom Förrådet 1 är avvecklad.

Omgivande bebyggelse i norr utgörs av en vit lagerlokal i en våning och en gul trävilla i ett och ett halvt plan. Villan används som samlingslokal. I öster ligger lägre industribebyggelse i plåt och puts i en till två våningar samt en enplansvilla. Villan används som bostad. Något söder om bostadshuset ligger en obebyggd markyta med lämningar efter äldre bebyggelse. Även denna markyta planeras för exploatering i framtiden. I söder finns en kontorsbyggnad i olika typer av tegel i tre våningar. Väster om planområdet angränsar Norrtälje kommunhus. Byggnaden är i två till tre våningar och domineras av rött tegel.

KULTURMILJÖ

Området utgör ingen kulturmiljö.



FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Inga anläggningar för lek eller rekreation finns inom planområdet. Större sammanhängande friluftsområden finns ca 700 m västerut.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Estunavägen är den större trafikleden i närområdet. Diamantvägen och Industrigatan kopplar till Estunavägen och utgör tillfart till planområdet.

Kommunen har tagit över Estunavägen från Trafikverket efter att projektet Västra vägen avslutats.

TRAFIK

Flera vägar i närområdet trafikeras av kollektivtrafik, bl.a. Baldersgatan, Estunavägen och Lommarvägen. Inom knappt 300 meters radie från planområdet finns fem busshållplatser, Norrtälje Väster Knutby, Lommarvägen, Rodenskolan, Diamantgatan och Norrtälje Vigelsjövägen. Dessa trafikeras av SL och UL, buss 636, 637, 641, 651, 654 och 657. Norrtälje busstation ligger inom 500 meter från planområdet.

PARKERING

Området utnyttjas delvis för parkering för företrädelsevis arbetande i området. Kantstensparkerings förekommer bl.a. längs Industrigatans östvästliga sträckning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Området utsätts för buller från både trafik och industrier. Vägbullret uppstår främst på Estunavägen, väster om planområdet. Övriga källor till trafikbuller är Baldersgatan, Diamantgatan, Industrigatan och Fabriksgatan. Industribullret uppstår på fastigheter utanför planområdet och kommer från ventilationsanläggningar, verksamheter med tidningsdistribution och från ett tryckeri.

Risk

I nära anslutning till planområdet går Estunavägen (Väg 76) som utgör en primär transportled för farligt gods (Trafikverket, 2014). I förlängningen av



Industrigatan, invid väg 76, finns en bensinstation. Det finns även en bensinstation utmed Estunavägen sydväst om planområdet. Enligt länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län ska riskhanteringsprocessen beaktas vid framtagandet av detaljplaner inom 150 m från transportled med farligt gods (Länsstyrelserna, 2006).

Övriga pågående verksamheter

Kommunen förklarar i den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad sin avsikt att miljöstörande verksamheter och verksamheter som kan innebära brand- och explosionsrisker ska lokaliseras utanför Norrtälje stad. Området ska istället utvecklas till ett innerstadsområde. Omvandlingen ska ske successivt och genom initiativ från markägarna.

I norr och nordöst om planområdet skapar planerna rättighet för småindustrier vilka inte får vålla olägenheter för närboende med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad (DP 01-184). Öster om planområdet skapar planerna rättighet för industrier men utan ovan nämnda krav (DP 01-54). En planändring med ändamålet bostäder pågår för den del av planen som ligger närmast Förrådet. Söder om planområdet regleras marken för handel och kontorsändamål (DP 01-271) och väster om plangränsen ges rättighet till kontorsverksamhet (DP 01-188).

Inom detaljplanen med rättighet för mer obegränsad industri (DP 01-54) ligger för närvarande en industribyggnad med verksamhet för kontorsmaterial. Ingen tyngre eller störande verksamhet som kan påverka framtida bostäder pågår inom byggnaden. Utifrån avsikterna i den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad är det inte troligt att några nya störande verksamheter tillkommer. Den pågående planändringen bidrar även till att ytterligare minska risken för störningar i området.

Föroreningar

Fastigheterna Förrådet 2 och 7 är klassade som MIFO-fastigheter. En saneringsanmälan har gjorts och saneringen är utförd.

Brandsäkerhet

Brandposter finns i närområdet.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

I Industrigatans och Fabriksgatans nordsydliga sträckningar finns ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Dessa kopplar till ledningsstråk i Diamatgatan.

DAGVATTEN

Dagvattenledningar finns i gatumarken runt Förrådet.

Avrinningen från området leds bort i dagvattenledning i Fabriksgatan respektive Industrigatan. Dagvattnet leds vidare till dagvattendammar som ligger i Nedre Bryggårdsgärdet och släpps till sist ut i Norrtäljeån. Enligt VISS (Vatteninformationssystem för Sverige) har Norrtäljeåns ekologiska och kemiska ytvattenstatus i nuläget klassats som god. Enligt den preliminära statusklassningen för år 2015 har Norrtäljeån dock en måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Mark- och grundvattenförhållanden på platsen för exploateringen gör att det sannolikt går att infiltrera en del dagvatten. Det är dock möjligt att allt dagvatten inte kommer att kunna hanteras inom fastigheten.

EL OCH UPPVÄRMNING

Det finns elledningar i Hemvägen, Fabriksgatan och delvis Industrigatan. Anslutningspunkt till fjärrvärmenätet finns i Fabriksgatan, i det sydöstra hörnet av kvarteret Förrådet. Nätägare för el och fjärrvärme är Norrtälje Energi.

TELEFONI OCH BREDBAND

Norrtälje Energi är nätägare för befintlig fiberkabel inom området. Anslutningspunkt finns i den södra delen av Industrigatan.

Skanova har markförlagda ledningar i gatumark runt kvarteret. Anslutningsledningar sträcker sig in i kvarteret på två ställen längs Industrigatan och två ställen längs Fabriksgatan.



FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Större delen av marken inom planområdet kommer att exploateras och i olika omfattning bebyggas. Förorenad mark har sanerats inom det södra kvarteret. Ytterligare sanering kommer att ske under november 2014. Planen reglerar att bygglov inte får ges förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning.

En geoteknisk undersökning kan komma att tas fram i senare skede. Till följd av leran i marken är det sannolikt att delar av bebyggelsen behöver pålas.

BEBYGGELSEOMRÅDE



Vy över området från sydöst. Bild: Arkipol.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet utgörs av flerbostadshus i fem våningar. Två u-formade byggnader vänder gårdarna mot större solinsläpp i söder. Totalt förväntas drygt 300 lägenheter kunna inrymmas och fördelas på 19 trapphus. Lägenheterna fördelas på ettor, tvåor, treor och fyror, med betoning på tvåor och treor. Sammanlagd bruttoarea uppgår till ca 23 400 m²



ljus BTA (ljus BTA = BTA ovan och delvis ovan mark). Husen orienteras så de ansluter till befintlig gatustruktur och bildar väggar till tydliga gaturum.

Planen reglerar byggrätt för bostäder till fem våningars höjd. Fläktrum eller hiss kan komma att lösas med en överbyggnad högre än fem våningar.

Planen tillåter därför en högre höjd än fem våningar för tekniska anläggningar. Den södra öppningen säkerställs genom att kvarterens inre och södervända delar endast får användas som gårdar med planteringar eller parkeringsplatser/parkeringsdäck. Bebyggelsevolymerna begränsas därmed till de västra, norra och östra delarna av kvarteren.

De två u-formade byggnaderna skapar två mindre kvarter som bildar två fastigheter och fungerar oberoende av varandra.



Ovan: Situationsplan, kvarteren öppnar sig mot söder och stärker gaturummen mot bl.a. Norrtälje kommunhus. Bild: Arkipol.



Byggnadernas utformning ska säkerställa god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor. Kraven på tillgänglighet för funktionshindrade och äldre enligt gällande lagstiftning ska uppfyllas såväl i utemiljön som i lokaler.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

På gårdsytorna ordnas skyddade uteplatser med grönska, trädplanteringar lek, cykeluppställning och sittplatser. Gården i norr utformas som en sammanhållen yta med kontakt till den nya lokalgatan i områdets mitt. Den södra delen av gården lämnas obebyggd för att vända bebyggelsen och gårdsmiljön mot solen. Gården i söder delas i två partier. Även denna gård är öppen mot söder och ger ett soligt ljusflöde.

Det finns ytor för lek på flera platser på gårdarna. Den största lekplatsen planeras på den norra gården. Lekplatserna är omgivna av träd, planteringar och sittplatser för att skapa en trevlig utomhusmiljö. Se "LEK" på illustrationsplanen på nästa sida.



Illustration som visar markens användning på gårdarna. "LEK" illustrerar lekplatsernas placering.



GATOR OCH TRAFIK

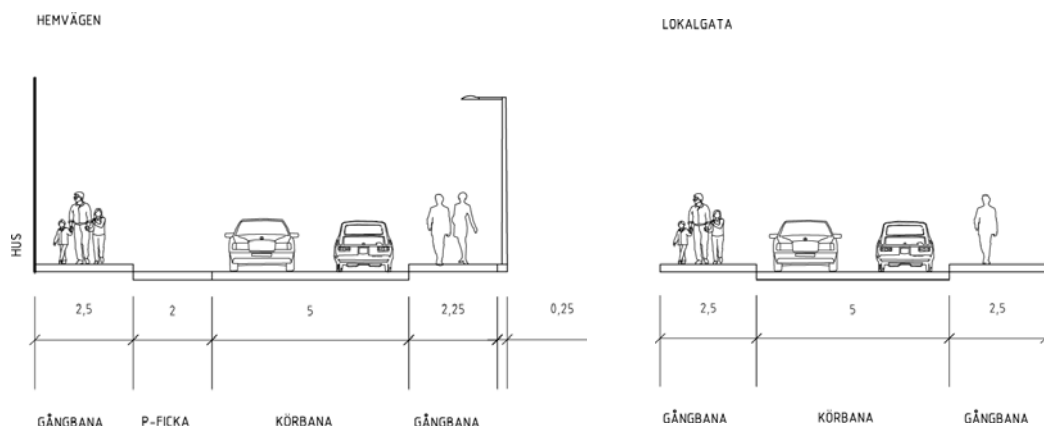
GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Befintliga gator byggs om och området kommer efter planens genomförande att få en stark betoning av gaturummet med bostadshus i gräns till allmän plats. Nya trottoarer kommer att anläggas. Balkonger kommer att sticka ut i gaturummet från våning 1. För att förhindra konflikter med trafiken begränsas fri höjd för balkonger och utstickande byggnadsdelar över allmän plats till 3,1 m. Av samma anledning begränsar planen också entrédörrar så att de endast kan öppnas utan att inkräkta på allmän plats.

TRAFIK

Hemvägen, Fabriksgatan och Industrigatan planeras som lokalgator på allmän plats. Samtliga gator tillåter ett körfält för fordonstrafik i vardera riktningen och trottoarer på båda sidor om gatan förutom Fabriksgatan som bara har trottoar på den västra sidan. Samtliga trottoarer kommer att utformas med kantsten. Gatorna förprojekterades oktober 2014.

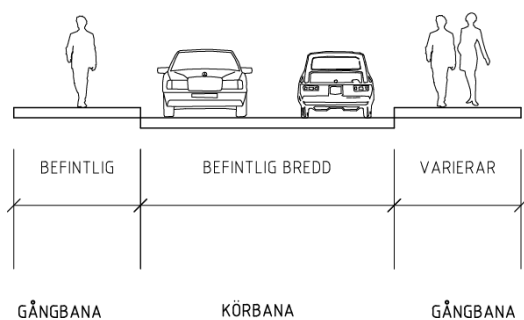
Hemvägen, som är en befintlig gata byggs om och planeras bli 12 meter bred. Körfältet är 5 meter brett och parkeringsfickan (kantstensparkering) är 2 meter på den södra sidan av gatan, mot den nya bebyggelsen. Det planeras trottoarer på båda sidor av gatan och på den norra sidan planeras belysning. Den nya lokalgatan har samma utformning med körbana, ensidig belysning och trottoarer på båda sidor om gatan. Lokalgatan har inga parkeringsfickor. Med trottoar på båda sidor om gatan får de gående, som är de mest utsatta i trafiken, plats i gaturummet vilket är viktigt för att skapa en levande stadsdel. Cyklister hänvisas att cykla i gatan. Slänt eller stödmur kommer att behöva användas mot grannfastigheterna Hemma 2 och 8, precis norr om Hemvägen. Åtgärden kommer att ske i samråd med respektive fastighetsägare.



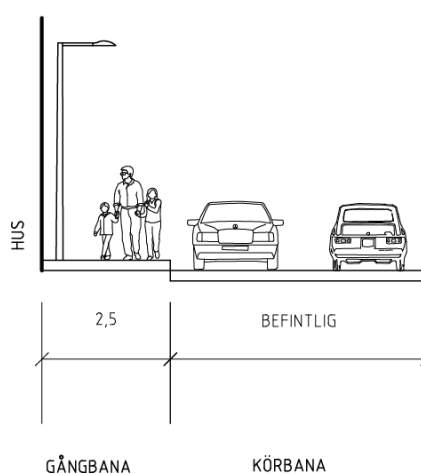


Industrigatan och Fabriksgatan är befintliga gator. Längs båda gatorna finns det gatubelysningen på den västra sidan. Längs Fabriksgatans västra sida, mot de nya kvarteren har det lagts till en trottoar.

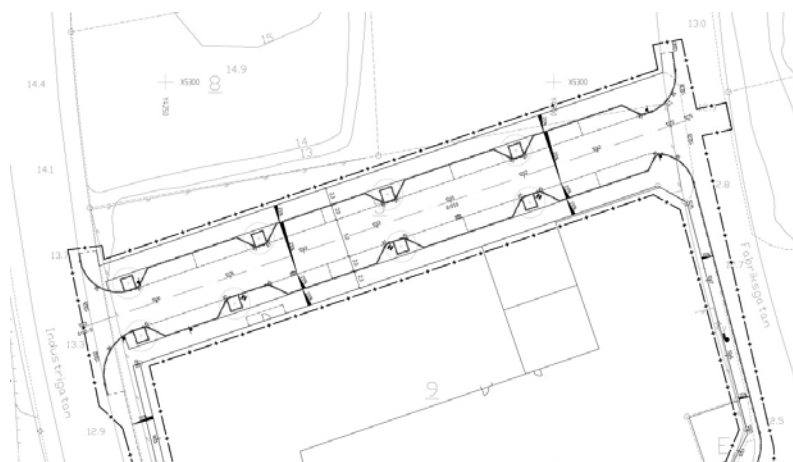
INDUSTRIGATAN



FABRIKSGATAN



Bilden nedan visar ett typexempel på utformning. Gatorna får olika bredd och utformning beroende på hur de ansluter till kommande bebyggelse och utformningen anpassas till exploateringsförslaget. Bilden illustrerar gatan söder om kvarteren och förses med dubbelsidig belysning, kantstensparkering och trädplantering. Trottoarer anläggs närmast husen. I verkligheten kommer det inte att anläggas parkering och trädplantering framför nedfarten till garaget.



Typexempel för framtida gatuutformning. Bild: Norrtälje kommun.



PARKERING

Bebyggelsen planeras utifrån ett förhållandevis lågt behov av parkeringsplatser. Det motiveras av att målgruppen för husen främst är yngre eller småhushåll och att bostäderna till största andelen utgörs av små lägenheter. Det centrala och servicenära läget bidrar också till ett minskat behov av biltransporter. Planområdet ligger på ett avstånd av knappt 150 meter till butiker och dagligvaror vid Knutby torg. Sydost om planområdet, ca 500 meter ligger Norrtälje centrum med ett brett serviceutbud.

Parkering för bostäderna ordnas inom kvartersmark utifrån p-normen 0,6 parkeringsplatser per lägenhet. Platserna planeras i det norra kvarteret delvis under en överbyggd gård och delvis på gården. Planen tillåter att marken både kan byggas över och under med körbart och planterbart bjälklag samt att parkering får anläggas. Det är dock inte syftet att hela gårdsytan ska användas till parkering. Parkering kommer i huvudsak att ske under eller i särskilt avgränsade delar av gårdarna, se illustrationsskiss på sidan 16. I det södra kvarteret anordnas ett parkeringsdäck med parkering i två nivåer. Planen avgränsar en särskild yta för det. Utfarter ordnas mot Fabriksgatan och den nya östvästliga lokalgatan. Allmän parkering kommer att anläggas längs Hemvägen och södra Industrigatan, se skiss på nästa sida.

Parkering för drygt 300 cyklar ordnas på gårdarna. Det gör att det kommer finnas plats med en cykel per hushåll.

Antalet parkeringsplatser för bilar och cyklar reglerades i ett markanvisningsavtal som godkändes av kommunfullmäktige 2014-02-24.



Föreslagen planlösning, disposition av gångbanor, uteplatser, grönytor, lek och cykeluppställning.



ARKIPOL



HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB utförde under våren 2014 en bullerutredning för planerad bebyggelse inom planområdet. I utredningen redovisade bullervärden avser förväntade trafikmängder. De ekvivalenta ljudnivåerna beräknas vid mest utsatt fasad mot Industrigatan uppgå mot 60 dB(A). Den maximala ljudnivån beräknas vid mest utsatta fasad uppgå till ca 75 dB(A) nattetid. På gårdsytor i anslutning till bostäderna är maximalnivån högst 70 dB(A).

För att möjliggöra mycket god ljudmiljö krävs att fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B. Balkonger längs Industrigatan förses med täta räcken och ljudabsorbenter i balkongtaken.

Med föreslagen placering, byggnadsutformning och åtgärder kan samtliga bostäder få högst 55 dB(A) utanför minst ett fönster i alla boningsrum. Riksdagens riktvärde hålls. Ljudkvalitetsindex blir 2,1. Förutsättningar för bostäder med mycket god ljudkvalitet finns.

Industribuller från ventilationsanläggningar på kommunhusets tak som kan ge för höga bullernivåer har studerats närmare och ett PM har tagits fram av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB under hösten 2014. Ljuddämpande åtgärder, minst 10 dB, krävs för utblås LB2, vilket kommer att åtgärdas av kommunen.



Kylmedelkylare som inte var i drift vid mätillfället studeras vidare. Om ljudnivån enligt fabrikantens ljuddata överstiger 65 dB(A) på 1 meter kommer kommunen att åtgärda detta i form av ljuddämpade åtgärd.

Ljuddämpande åtgärder krävs för utblåst LB2, kommunhusets tak.

Åtgärderna dimensioneras och åtgärdas av kommunen i byggskedet.



Tryckeriverksamheten kommer att flytta från grannkvarteret. Enligt uppgift kommer tryckeriverksamheten att läggas ner vid årsskiftet 2014/2015. Återstående verksamhet, tidningsdistribution, har hyresavtal till och med 2015 och flyttar eventuellt därefter. Distributionen utgörs av 4 leveranser med lastbilar mellan 23.00 och 02.00. Därefter körs tidningen ut med en lastbil och 20 personbilar. Lastningen av tidningar sker på byggnadens södra sida och ljudnivåerna från verksamheten skärmas till de planerade bostäderna. Aktuella riktvärden hålls därmed.

Detaljplanen reglerar till följd av bullersituationen att byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att

- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå, frifältsvärde, kan anordnas i anslutning till bostäderna
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

Naturvårdsverkets riktlinjer om externt buller håller på att ändras och nya riktvärden kommer att gälla från 2015-01-02. Den här detaljplanen planeras efter de fortfarande gällande riktvärdena. Klockan 7- 18, helgfria vardagar får den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dB(A). Helgfria vardagar och lördagar, söndagar, och helgdagar är det 45 dB(A) som gäller. Helgfria vardagar och lör-, sön-, och helgdagar 22-07 är det 40 dB(A) som gäller. Den maximala ljudnivån klockan 22-07 får inte överstiga 55 dB(A).

Risk

Brandkonsulten AB utförde i april 2014 en riskbedömning. Den befintliga risknivån inom planområdet är tolerabel och inga riskreducerande åtgärder krävs därför med de idag rådande förutsättningarna och förekommande riskkällor. Estunavägen användes tidigare som primär led för farligt gods. I juni 2014 invigdes Västra vägen och Estunavägen används idag som sekundär led för farligt gods.

Föroreningar

Markföroreningar kommer att åtgärdas inför exploateringen. Bygglov ges inte förrän saneringen är genomförd i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning.



Brandsäkerhet

Bebyggelsen utformas delvis med brandklassade trapphus och delvis med möjlighet för utryckningsfordon att ta sig nära lägenheterna. Krav på utrymningsmöjligheter uppnås genom trapphusens utformning.

Tvåspännartrapphus mot tvärgator har genomgående lägenheter. Det vill säga att utrymning sker via trappa i trapphus, alternativt med hjälp av räddningstjänstens stegar mot gata.

Hörntrapphus och övriga fyrspännare förses med Tr2-trapphus för att möjliggöra enkelsidiga lägenheter mot gård med en enda utrymningsväg, dvs. trapphuset avskiljs brandtekniskt mot hisshall och mynnar ut direkt på det fria på gårdssidan. Hiss utgör egen brandcell. Rök-gasevakivering ska ske från hiss-schakt och trapphus via lucka i tak alternativt i trapphuset genom fönster i fasad.

Enkelsidiga lägenheter mot gård lägre än 11 m över mark kan utrymmas via handburen steg. Enkelsidiga lägenheter mot gatan kan utrymmas via räddningstjänstens fordon.

Under senare projektering kommer särskild konsult att dimensionera och ansvara för brandskyddsdokumentationen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Från Fabriksgatan, i höjd med Förrådet 3, sträcker sig vatten- och spillvattenledningar in till Förrådet 3, 4 och 7. Dessa ledningar kommer att tas bort inför byggnation. Kommunen ansvarar för att de tas bort i samband med marksanering eller schaktning. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

DAGVATTEN

Dagvattenledningar finns i gatumarken runt hela Förrådet.

Tyréns AB har under våren 2014 tagit fram dagvattenutredning för Förrådet 1 och 2 med flera. Efter samrådet, under hösten 2014 kompletterades utredningen. Den kompletterades med vilken föroreningsgrad dagvattnet förväntas få och att oljeavskiljare kommer att krävas. Den kompletterades även (efter yttrande från länsstyrelsen) om den preliminära statusklassningen av Norrtäljeån 2015. Fördröjningsmöjligheter av dagvatten föreslås i form av ett fördröjnings-/infiltrationsmagasin under



parkeringsplatsen i det norra kvarterets östra del respektive två magasin på gårdsmark i det södra kvarteret. I den södra delen placeras magasinerna på var sida av parkeringsstråket. Förslagsvis utformas parkeringen så att dagvattnet från denna kan anslutas till magasinet i östra delen.

Då byggnaderna har sadeltak har det antagits att halva takytan kommer att avvattnas ut mot gatan och anslutas direkt till ledningsnätet. Avrinningen från tak med lutning mot innergården ansluts till magasin.

Dagvattnet från respektive kvarter avleds för sig. Dagvatten från det norra kvarteret tas om hand i den norra delen och dagvatten från det södra kvarteret tas om hand i den södra delen.

I och med exploateringen övergår markanvändningen från att utgöras av en hårdgjord industritomt och parkeringsyta till ett bostadsområde med delvis gröna ytor. Enligt VISS (Vatteninformationssystem för Sverige) så är den preliminära statusklassningen för 2015 av Norrtäljeån en måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Avrinningen till Norrtäljeån ökar vid exploatering och omdaning. Sannolikt innebär exploateringen en förbättring av dagvattenkvaliteten och bidrar därför till att möjliggöra att nuvarande status bibehålls.

För att förhindra att olja från parkerade bilar hamnar i dagvattnet reglerar planen att både den södra och den norra parkeringsytan ska förses med oljeavskiljande åtgärder.

EL OCH UPPVÄRMNING

Kommande bebyggelse kan anslutas till el- och fjärrvärmenätet. Norrtälje Energi AB är nätägare och har elledningar i Hemvägen, Fabriksgatan och delvis Industrigatan.

Norrtälje Energi AB står även för fjärrvärme i området. Anslutningspunkt finns i Fabriksgatan, i det sydöstra hörnet av kvarteret.

TELEFONI OCH BREDBAND

Norrtälje Energi AB är nätägare för befintlig fiberkabel inom området. Ny bebyggelse kan kopplas till anslutningspunkter i Fabriksgatan/Hemvägen och södra delen av Industrigatan.

Skanova har markförlagda ledningar i gatumark runt kvarteret. Anslutningsledningar sträcker sig in i kvarteret på två ställen längs



Industrigatan och två ställen längs Fabriksgatan. Ledningarna kan komma att behöva tas bort. Detta bekostas av Norrtälje kommun.

AVFALL

Utrymme för källsortering av sopor tillgodoses inom kvartersmark. Soprum anläggs vid entréer. Även grovsoprum med tillräcklig yta för angörande hämtningsfordon kommer att ordnas.



ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt nya Plan- och bygglagen som började gälla 2 maj 2011.

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 2:a kvartalet 2014

Granskning 4:e kvartalet 2014

Antagande 1:a kvartalet 2015

Tidplanen kan av olika orsaker komma att förändras. T.ex. beroende på leverans av underlagsmaterial eller planens prioritering gentemot andra projekt.

GENOMFÖRANDETID

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft 3 veckor efter att antagandebeslutet justerats och anslagits.

Planen förväntas genomföras i två etapper och har därför fått två genomförandetider. Dels en bestämmelse om genomförandetid för allmän plats och en för kvartersmark:

- genomförandetid för allmän plats är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- genomförandetid för kvartersmark är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.



ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören ansvarar för

- Planens genomförande inom kvartersmark
- Framtagande och beskostande av erforderliga utredningar (t.ex. geologi, buller, risk, dagvatten)

Kommunen ska ansvara för

- Upphandling och genomförande av eventuella åtgärder avseende lokalgator och ledningar
- Ombyggnation av Hemvägen, anläggning av ny östvästlig lokalgata, komplettering av Industrigatan framför Lantmäteriet samt anläggning av erforderliga gångbanor
- Ansökan om lantmäteriförrättning
- Genomförande och bekostande av erforderlig sanering inom kvarteret



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Byggrätten förändrar stads- och landskapsbilden och tar en till större del obebyggd yta i anspråk för bostäder. Väldefinierade gaturum uppstår.

Hårdgjorda ytor bidrar till ökad avrinning från området. Sannolikt innebär dock exploateringen en förbättring av dagvattenkvaliteten och kommer på så vis att underlätta möjligheterna att bibehålla god ekologisk och kemisk status i recipienten.

Området utsätts för buller från både trafik och industrier. Planen reglerar nivåer för ekvivalent och maximalt buller så att god ljudmiljö kan uppnås.

Förutsättningar för ett begränsat bilberoende är goda då både arbetsplatser och service finns i närområdet.

SOCIALA KONSEKVENSER

En ökad andel boende i området kan leda till ökat tryck på skolor, vård och omsorg i närområdet. Ett behov av förskolor och lekplatser kan uppstå. Närmaste förskolor finns ca 150 m väster och 100 m öster om området. Mindre lekplats planeras på kvartersmark inom det nya området. Tryggheten kan öka då fler människor uppehåller sig i området över en större del av dygnet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Flera fastigheter kommer att behöva ombildas till följd av detaljplanen. Del av fastigheterna Förrådet 1-8 kommer att planläggas för allmän plats, gata och överförs till Norrtälje kommuns gatufastighet.

AVTALSFRÅGOR

Ett markanvisningsavtal tecknades mellan Norrtälje kommun och Index Residence AB och godkändes av kommunfullmäktige 2014-02-24. I avtalet regleras vissa exploateringsfrågor.

Ett tillägg till markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunens mark- och exploateringsenhet och Index Residence AB som reglerar detaljplanens hantering, arbetsfördelning och kostnadsansvar.



I samband med slutligt förslag till detaljplan (antagandehandling) ska ett mark- och exploateringsavtal tecknas. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2015-04-30.

Ett slutligt köpekontrakt ska tecknas inom en månad från det att detaljplanen för projektet har antagits och vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

För planens genomförande uppstår kostnader för kommunen. Enligt tecknat markanvisningsavtal står kommunen för kostnader för anläggandet av allmänna anläggningar/gatukostnader, kostnader för sanering av markföroreningar, kostnaden för ev. arkeologiska utgrävningar, kostnader för flytt av befintliga ledningar samt granskningskostnader för detaljplanen för detta projekt. Vid försäljning av fastigheterna Förrådet 1-4, del av 5 samt 7-8 får kommunen en intäkt.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploatören ska bekosta olika exploateringsåtgärder, bl.a. lantmäterikostnader, bygglovavgifter och avgifter för nybyggnadskarta, anslutningskostnader av olika slag och plankostnader utöver kommunens granskningskostnader. Index Residence AB står även för kostanden för grundkarta, dagvattenutredning, VA-utredning, riskanalys, bullerutredning och ev. kompletterande geoteknisk markundersökning.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Index Residence AB bekostar planarbetet.

Fastigheterna Hemmet 2 och 8 får konsekvenser. Planering av slänt respektive stödmur kommer att ske i samråd med respektive fastighetsägare. Kommunen bekostar eventuella erforderliga åtgärder.

De fastigheter som ligger inom kvartersmark får ett ökat värde då de planläggs för bostadsändamål.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Norrtälje kommun har efter ansökan från Index Residence AB, Jonas Davidsson, beslutat att ta fram detaljplanen för området. Planhandlingarna



har upprättats av Stefan Stare, Ettelva arkitekter AB. Illustrationer och skissunderlag står Jonas Björkman, Arkipol AB för.

Medverkande tjänstemän från Norrtälje kommun är Kristina Arn, VA, Peter Sartorius, Gata/park, Henrik Nyberg, Räddningstjänsten, Malin Olofsson, Bygg- och miljö, Senad Glamocak, Bygg- och miljö.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Kerstin Diel
Exploateringsingenjör

Anna Ahlstrand
Plankonsult Ettelva arkitekter AB

Anders Franzén
Planarkitekt