

Detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och  
Tälje 3:1 i Norrtälje stad

## PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2020-08-14

Ks 17-1227



© Lantmäteriet

## POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

## BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

## KONTAKT

0176-710 00  
[plan@norrtalje.se](mailto:plan@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

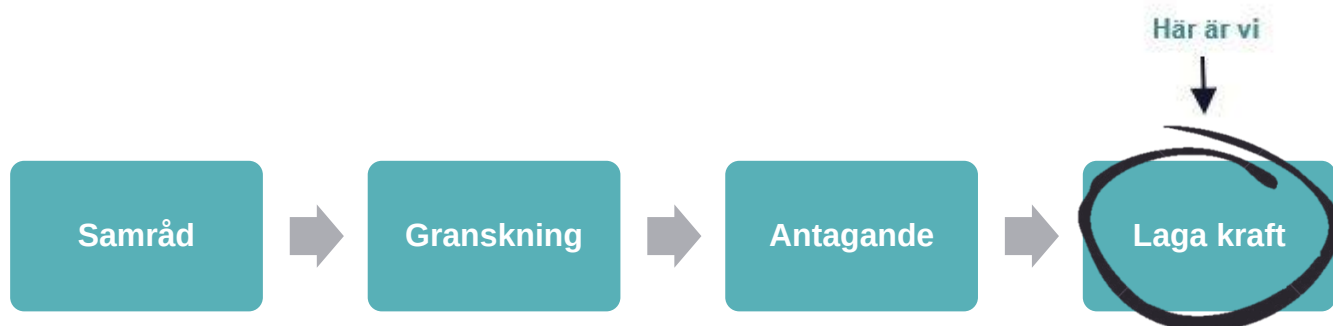
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

## PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.





## HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning

## UTREDNINGAR

- Grundvattenundersökning, Trapezia AB, 2020-01-07
- Dagvattenutredning, ÅF Infrastructure AB, 2019-03-29, rev. 2020-03-16
- Trafikbulerutredning, Norconsult AB, 2020-01-30. rev. 2020-05-14
- Miljöteknisk markundersökning, Trapezia AB, 2018-12-11,– rev. 2020-05-18

## ÖVRIGA DOKUMENT

- Övre Bryggårdsgärdet. Kvalitetsprogram för de gröna lekfulla kvarteren i Norrtälje stad, utkast 2019-01-25
- Övre Bryggårdsgärdet. Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys av Kvalitetsprogrammet, utkast 2018-08-16

## MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet med Johan Spåre som projektledare. Övriga projektdeltagare har varit Eva Strömbäck, Annie Råmsell, Peter Sartorius, Maria Resman, Johanna Tengdelius Brunell och Göran Persson.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>PLANDATA.....</b>                                               | <b>5</b>  |
| LÄGE OCH AREAL.....                                                | 5         |
| MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....                                          | 5         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>                           | <b>5</b>  |
| ÖVERSIKTSPLAN.....                                                 | 5         |
| FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN .....                                      | 6         |
| DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....                                | 6         |
| <b>BEHOVSBEDÖMNING.....</b>                                        | <b>7</b>  |
| BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....                   | 7         |
| FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB .....                            | 8         |
| STÄLLNINGSTAGANDE .....                                            | 8         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>                       | <b>8</b>  |
| NATUR .....                                                        | 8         |
| BEBYGGELSEOMRÅDE.....                                              | 9         |
| FRIYTOR .....                                                      | 19        |
| GATOR OCH TRAFIK .....                                             | 20        |
| HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                           | 22        |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING.....                                           | 32        |
| <b>ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR.....</b>                  | <b>39</b> |
| <b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>                  | <b>40</b> |
| MILJÖKONSEKVENSER .....                                            | 40        |
| SOCIALA KONSEKVENSER.....                                          | 40        |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....                                     | 41        |
| AVTALSFRÅGOR .....                                                 | 41        |
| EKONOMISKA KONSEKVENSER .....                                      | 41        |
| KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA..... | 42        |



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för ny bebyggelse med bostäder och lokaler i bottenvåningen i ett centralt läge i Norrtälje stad. Planen följer därmed riktlinjerna i kommunens översiktsplan samt i programmet för utveckling av Övre Bryggårdsgärdet. Planen innebär en ändring av tidigare gällande detaljplan, från byggrätt för låga byggnader med lätt industri till byggrätt för flerbostadshus i huvudsak i 4-5 våningar som underbyggs med parkeringsgarage och med möjlighet för centrumverksamhet. Planens syfte är även att uppnå en god boendemiljö vad gäller trafikbuller samt omhändertagande av dagvatten.

Gestaltningen av bostadskvarteret ska präglas av grönska och lekfullhet. Arkitekturen ska vara upplevelserik och relatera till Norrtäljes befintliga småskaliga bebyggelsekaraktär. En variation i kulör, material och våningshöjder ska bidra till att arkitekturen får en vertikalitet i sitt uttryck. En tydlig sockelvåning mot gata samt balkonger ger också fasaderna liv och karaktär.

Detaljplanen har utformats i enlighet med det kvalitetsprogram som är under framtagande för Övre Bryggårdsgärdet. Kvarteret Niord 1 ingår i etapp 1 av området Övre Bryggårdsgärdet som på sikt ska omvandlas från ett glest bebyggt industriområde till en livfull, lekfull och grön stadsdel med främst bostäder.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Planen omfattar större delen av fastigheten Niord 1 (cirka 2400 kvm) och en smal remsa längs Odengatan av fastigheten Tälje 3:1. En smal remsa av Niord 1 västra sida längs Baldersgatan omfattas inte av detaljplanen. Detta eftersom den är planlagd som allmän plats (gata) i intilliggande detaljplan (detaljplan för Baldersgatans södra del samt för fastigheterna Balder 5 och 10, Laboremus 1 m.fl. i Norrtälje stad, 0188-P12/3).

Planområdet ligger centralt i Norrtälje längs Baldersgatan, några hundra meter norr om busstorget och stadskärnan. Söder och öster om planområdet finns nyare bebyggelse med flerbostadshus i 2-4 våningar. Väster om planområdet passerar Baldersgatan och på andra sidan den finns äldre bebyggelse som utgörs av trähus i 1-2 våningar. Norr om planområdet ligger Odengatan, en lokalgata, och på andra sidan den finns nyare bebyggelse i 2-4 våningar.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Niord 1 ägs av Credentia Niord AB. Fastigheten Tälje 3:1 ägs av Norrtälje kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN

Målet enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP 2040, antagen av kommunfullmäktige den 9 december 2013, är att Norrtälje kommun ska integreras



med, och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen. Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Norrtälje stad ska stimulera tillväxt och bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i hela kommunen. Norrtälje kommuns invånarantal ska öka från 57 000 till 77 000, och för att nå detta resultat behövs en ny produktion av bostäder.

## FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*, antagen av fullmäktige den 29 mars 2004, ligger planområdet inom ett område som är betecknat som innerstadsområde. Innerstadsområden ska, enligt utvecklingsplanen, utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter.

## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

### GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande planer för planområdet är Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Frej, Vasa, Valhall, Herkules, Niord, Nordkap, Narstrand, i Norrtälje stad, 0188-B31, antagen 1947-07-10 och fastställd 1948-04-01. Marken är planlagd för lätt industri med en högsta byggnadshöjd om 25 meter ovan stadens nollplan. För den smala remsan av planområdet som ligger på Odengatan är gällande plan Detaljplan för fastigheterna Narstrand 1 och 8 i Norrtälje Stad, 0188-P04/1202, som vann laga kraft 2004-12-02. Den del av planområdet som berörs är planlagd som Lokalgata.

### STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

### KOMMUNALA BESLUT

2017-02-17 beslutade kommunstyrelsekontoret om positivt planbesked (Ks 16-2090.214) om planläggning för området. Ett start-PM för planuppdraget godkändes 2018-01-17 och planarbetet påbörjades formellt i samband med detta beslut. Planförslaget var ute på samråd under sommaren 2019. Granskning genomfördes våren 2020.

### KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSPROGRAM FÖR ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDET

Ett kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet är under framtagande, vilket förväntas bli politiskt antaget under hösten år 2020. I den finns en uppdaterad version av Masterplan för Övre Bryggårdsgärdet. Masterplanen har uppdateras och den senaste versionen kan ses nedan. Övre Bryggårdsgärdet kommer att byggas ut etappvis och detaljplanen för Niord 1 ingår i den första etappen. Programmet syftar till att konkretisera översiktsplanen och utvecklingsplanen för Norrtälje stad och att beskriva och visualisera visionen och målsättningarna med området. Det syftar också till att säkerställa den byggda miljöns kvaliteter, genom att beskriva principer för utformning av gator, parker, torg och kvarter samt att vara ett stöd för kommande detaljplanering, bygglovshantering och markanvisningar.



Masterplan från kvalitetsprogrammet med kvarteret Niord 1 inringat. Källa: Norrtälje kommun.

## 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

Fastigheten har använts för industri/verkstadsändamål och även för handelsverksamhet. Bebyggelsen har bestått av en huvudbyggnad i ett plan samt en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden var omgiven av mestadelens hårdgjorda ytor och ett plank finns kvar som avskiljer fastigheten mot bostadskvarteret söderut.

## BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Miljökvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens (MB) femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning



och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids. Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids, se vidare avsnitt *Buller*.

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Ett genomförande av planen och övriga planer i området beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten då dagvatten från planområdet kommer att fördröjas och renas i erforderlig utsträckning. I och med detaljplanens genomförande kommer förorenad mark att saneras och förutsättningar för fördröjning av dagvatten kommer att förbättras eftersom delar av de ytor som idag är hårdgjorda ersätts med gräsmatta, planteringar och växtbäddar. Mängden föroreningar som släpps ut i Norrtäljeviken kommer att minska som ett resultat av planens genomförande.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer 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 OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### MARK OCH VEGETATION

Planområdet är relativt plant, marken sluttar svagt åt sydväst. Marken är till större delen hårdgjord eller belagd med grus. Viss vegetation har funnits, mest sly och lite gräs. I samband med att det planerade bebyggelseförslaget genomförs kommer ny vegetation att tillkomma inom planområdet. Bostadsgården ovanpå det underjordiska parkeringsgaraget kommer att förses med gräsytor, träd och planteringar.

#### NATURVÄRDEN

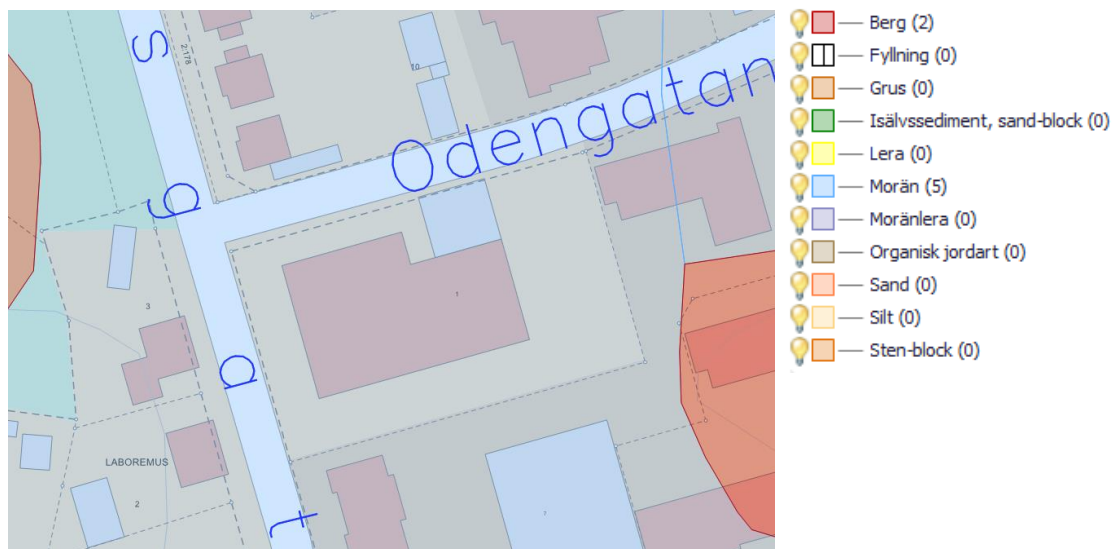
Det finns inga identifierade naturvärden med bevarandevärde inom planområdet idag. Genomförande av det tänkta bebyggelseförslaget kommer att bidra till nya naturvärden eftersom nya träd, gräsytor och planteringar kommer att anläggas.

#### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Undergrunden till hela fastigheten består av lermorän, vilket utgör en relativt gynnsam grundläggningsförutsättning. Grundläggning kan då förutsättas ske med plattor på lermoränen eller på packad fyllning på berg. Grundvattenytan ligger cirka



en meter under markytan. Någon risk för skred eller dyrbar grundläggning föreligger inte. Detta har verifierats av undersökningen för fastigheten intill, Niord 7. En detaljerad geoteknisk undersökning, som underlag för projektering, får i så fall utföras senare, i likhet med Niord 7, genom byggherrens försorg.



Utdrag ur jordartskartan. Källa: Mycarta.

#### FÖRORENAD MARK

Marken inom planområdet bedöms vara kraftigt förorenad av de verksamheter som bedrivits där. Marken kommer därför att behöva saneras innan bebyggelse av bostäder kan påbörjas. Genomförandet innebär således en positiv påverkan på marken.

#### FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturminneslagen och länsstyrelsen ska underrättas.

## BEBYGGELSEOMRÅDE

#### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Niord 1 var tidigare bebyggd med en huvudbyggnad i ett plan samt en stor carport för flera fordon. Huvudbyggnaden var omgiven av mestadels hårdgjorda ytor och ett plank avskilde fastigheten mot bostadskvarteret söderut. Byggnader på fastigheten är nu rivna.



*Fastigheten Niord 1 med tidigare bebyggelse, nu riven, vy från Baldersgatan.  
Foto: Norrtälje kommun.*



*Fastighetens baksida innan rivning, vy från Odengatan. Foto: Norrtälje kommun.*



*Odengatan. Vy från korsningen med Baldersgatan. Foto: Norrtälje kommun.*



*Bebyggelse på motsatta (västra) sidan av Baldersgatan. Vy från planområdet.  
Foto: Norrtälje kommun.*

### KULTURMILJÖ

På fastigheten intill planområdet ligger en byggnad som tidigare varit en armaturfabrik. Denna byggnad är upprustad och har tidigare bedömts vara av visst kulturhistoriskt intresse. Byggnadskroppen med sågtandstak har bevarats och har rustats upp med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Inom planområdet finns dock inga identifierade kulturhistoriska värden.

### PLANEN

Planens byggrätt medger en bebyggelse för bostäder i 4-5 våningar med möjlighet att inreda vind. Centrumändamålet regleras och kan bara ordnas i bottenvåningen. Längs entréplanet mot Baldersgatan ska minst 70 kvm bruttoarea anordnas för centrumverksamhet.

En liten del av planområdet mot Baldersgatan planläggs som GATA. Mot Baldersgatan tillåts balkonger med vissa villkor. Balkonger som vetter mot Baldersgatan får skjuta ut max 0,7 meter från fasad och underkant på balkonger ska vara placerad minst 4,0 meter över gatan. För större delen av planområdet är det inte tillåtet med inglasning av balkonger som vetter mot gata. Inom en del av planområdet i ett läge är det dock tillåtet med inglasning även av balkonger som vetter mot gata om det krävs för att uppfylla riktvärden för ljudnivåer i fasad. Loftgångar är inte tillåtet längs fasader som vetter ut mot en gata. Syftet med dessa bestämmelser är att skapa en god gestaltning av gaturummet och även bidra till den allmänna platsens offentliga karaktär.

Längs Odengatan ska en smal förgårdsmark anordnas där byggnad inte får uppföras (så kallad prickmark).

Gården får underbyggas med garage (b<sub>1</sub>) och en byggrätt medges för bostadskomplement; högst 100 kvm BTA med en högsta nockhöjd på 3 meter över gården.

Körbar förbindelse får inte anordnas längs Baldersgatan och Odengatan förutom ett släpp längs Odengatan där en ramp till ett underjordiskt garage planeras.



För att säkerställa en variation i taklandskapet sätts flera olika bestämmelser för högstanockhöjd i meter över nollplanet.

Fasad mot Baldersgatan ska placeras i användningsgräns mot allmän plats. Ett indrag på högst 1 meter är tillåtet längs högst en tredjedel av fasadlängden.

#### GESTALTNING AV BYGGNADER

I arbetet med detaljplanen har ett bebyggelseförslag som är anpassat utifrån gestaltungsprinciperna i Kvalitetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet tagits fram.

Fyra trapphus bildar fyra sammanställda volymer i olika höjd. Volymererna får tydliga tak med olika riktningar och höjder för att bryta ner skalan och skapa mer vertikalitet. Varje volym delas in med kulörskillnader för att ytterligare förstärka vertikaliteten och ge slankare proportioner.

Även socklarna varierar i höjd och material för att förtydliga indelningen av fasaderna och skapa en mer omväxlande gestaltning mot gatorna. I det mest representativa läget i gatuhörnet föreslås sockel av sten. I övrigt en sockelputs infärgad i olika grå nyanser.

Fasaderna består huvudsakligen av puts i tre olika nyanser. En grå skala används i färgsättningen. Balkonger ger boendekvalitet och är samtidigt en arkitektonisk variation i fasaden. Vid balkonger kläs väggen med träpanel målad i matchande ton till putsen på varje huskropp. Kulörer används till balkongräcken och balkongplattornas undersida. Dessa ska samspela med övriga kvarterets pastellkulörer och skapa en lekfullhet till de i övrigt strikt fönstersatta fasaderna. För att öka trivselen på balkongerna är det 1,1 meter höga räcket tätt på vissa balkonger. I huvudsak mot gata. Det täta räcket minskar blåsten på balkongerna. För att minska bullret från trafiken glasas ett par balkonger delvis in. Taken är redovisade med takpannor i olika grå kulörer. Några strategiskt placerade plåtklädda takkupor ger möjlighet att, på ett par ställen, inreda delar av vinden med unika lägenheter.

#### BOKALER

Mot Baldersgatan planeras två så kallade "bokaler". De är en kombination av bostad och lokal i en enhet. Mot gatan ligger ett stort rum med högt i tak och golv i nivå med trottoaren. Detta utrymme kan användas som lokal för enklare verksamheter samtidigt som det är en del av en bostad. Bostadens helt privata del ligger på en högre nivå mot den lugna gården. Där finns sovrum, badrum och kök, samt en vanlig bostadsentré mot trapphuset.

#### UTEMILJÖ

Gården kommer att vara kringbyggd på tre sidor och öppnar sig mot söder. Gården ligger till största delen på bjälklag, över ett garage, och är upphöjd i förhållande till omgivande gator, men ligger ungefär i nivå med intilliggande gård. Gården nås via en ramp från Odengatan och via trappor från Baldersgatan. Huset har även fyra gårdsentréer från trapphusen direkt ut på den grönskande gården.



*Illustration av exempel på växtbäddar. Källa: Credentia AB*

Längs förgårdsmarken mot Odengatan föreslås generösa planteringar mellan husets gatuentréer, samt besöksparkeringar för cyklar.

Gårdens karaktär ska vara grön och inbjudande. På gården ordnas en gemensam uteplats med sittgrupper omgärdad med planteringar.

En centralt placerad, sammanhållande gräsyta kommer tillsammans med planteringar, grönskande kullar och träd att bilda en frodig oas åt de boende. För de boende utan balkong anläggs en lugn uteplats. En småbarnslek ordnas på gården i närheten av skuggande träd. Sidoordnat på gården, i det sydöstra hörnet, placeras cykelparkeringar med 80 platser.



*Illustration av vy från korsningen Odengatan-Baldersgatan. Källa: Arkipol AB.*



*Illustration av vy över gårdssidan av kvarteret. Källa: Arkipol AB.*



*Illustration av en sektion som redovisar bokaler i bottenplan längs Baldersgatan.  
Källa: Arkipol AB.*



*Illustration av fasader mot Odengatan i norr. Källa: Arkipol AB.*



*Illustration av fasader/sektioner mot söder och gården. Visar även delvis garage, ramp och intilliggande bebyggelse. Källa: Arkipol AB.*



FASAD MOT BALDERSGATAN

*Illustration av fasad mot Baldersgatan, med befintlig byggnad intill. Källa: Arkipol AB.*



*Illustration av fasad/sektion som även redovisar ramp till garage. Källa: Arkipol AB.*



Illustration som redovisar exempel på situationsplan för bottenvåning. Källa: Arkipol AB

#### FÖRSLAGETS FÖRENLIGHET MED MASTERPLAN OCH KVALITETSPROGRAMMET FÖR ÖVRE BRYGGÅRDSGÄRDET

Enligt Masterplanen för Övre Bryggårdsgärdet är fastigheten Niord 1 avsedd för bebyggelse i 4-5 våningar. Föreslagen planläggning möjliggör 4 våningar i de delar av kvarteret som möter intilliggande befintliga byggnader och 5 våningar längs delar av Odengatan och delar av Baldersgatan. I en avvägning mellan olika intressen där den nya bebyggelsen föreslås i ett område med lägre befintlig bebyggelse finner kontoret att bebyggelsen är rimlig på platsen och förenligt med både riktlinjerna i översiktsplanen och med Masterplan och syftet att i första hand placera den högre bebyggelsen ut mot Baldersgatan.

Kvalitetsprogrammet innehåller ett antal principer och regleringar för att uppnå målsättningarna med gestaltning och karaktär inom Övre Bryggårdsgärdet. Nedan följer en kortare sammanfattning av hur gestaltungsprinciperna bedöms uppfyllas i det aktuella bebyggelseförslaget.

Arkitekturen i Övre Bryggårdsgärdet ska vara lekfull och inspirerad av Norrtäljes småskalighet och karaktär, med en välavvägd variation i arkitektur, material, kulör, våningshöjder och takvinklar. Sockelvåningar ska vara markerade och balkonger ska vara omsorgsfullt placerade och utformade. Fasaderna ska ha en tydlig vertikalitet och en variation av material och färgsättning blir viktig för att uppnå detta.



Sammanfattningsvis görs bedömningen att bebyggelseförslaget överensstämmer med principerna för arkitekturen enligt ambitionerna i Kvalitetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet. Färgsättningen av fasader kan bearbetas för att bli mer lekfull och ta större inspiration av färgskalan som tagits fram i arbetet med kvalitetsprogrammet.

Även materialvalet av fasader varierar med fördel, till exempel med tillskott av fasadtegel, för att inte enbart bestå av puts, för att bryta upp de relativt stora volymerna. Det är dock positivt att väggar vid balkonger kläs i träpanel för att skapa ett omsorgsfullt gestaltat uttryck.

Fasaden som vetter mot Baldersgatan är särskilt viktig att utforma så att den bidrar till att stärka Baldersgatan som stadsgata. De planerade bokalerna är ett positivt och kreativt inslag som blir viktiga för att stärka stadsmässigheten och öppenheten gentemot Baldersgatan.

Sockelvåningen skulle kunna utformas ännu tydligare och färgsättningen kan få variera mer lekfullt och kontrastrikt i förhållandet mellan sockelvåningar och de högre våningarna.

Det varierade taklandskapet med tydliga taklutningar liksom takkupor och annan lekfull och berikande gestaltning bedöms även det anknyta till Norrtälje stads karaktär.

Gårdens utformning bedöms vara tillräckligt grön med tanke på den begränsade ytan.

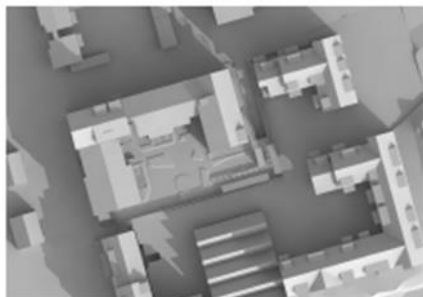
#### SOLSTUDIE

En solstudie har gjorts för projektet. Nedan redovisas, enligt praxis, resultatet vid vår- och höstdagjämning samt vid midsommartid.

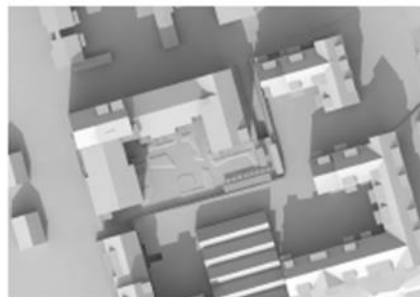
Studien visar att bebyggelsen vid vår- och höstdagjämning under någon timme på morgonen påverkar solförhållandena på intilliggande fastigheter. Kontoret finner placering och volymer av den nya bebyggelsen väl avvägda i förhållande till platsens förutsättningar och befintlig bebyggelse. De lägre byggnadsdelarna i 4 våningar föreslås mot den befintliga bebyggelsen på fastigheterna i söder och sydväst. I en avvägning mellan olika intressen finner kontoret att den planerade bebyggelsen inte kan anses medföra betydande olägenheter för de boende på intilliggande fastigheter.



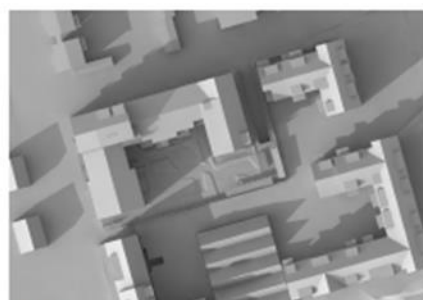
20 MARS



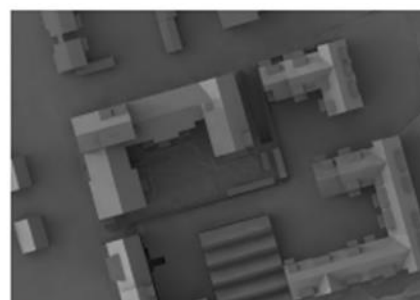
9:00



12:00

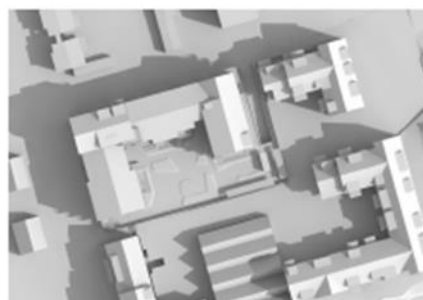


15:00

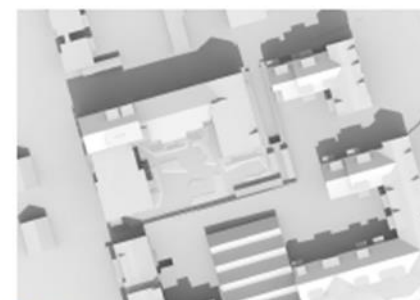


18:00

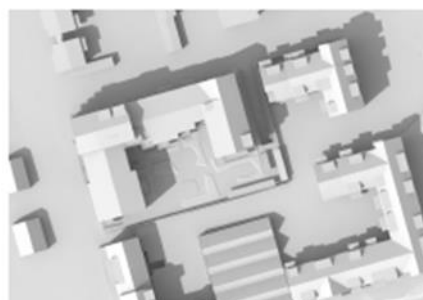
21 JUNI



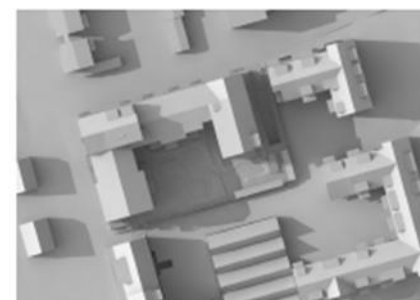
9:00



12:00



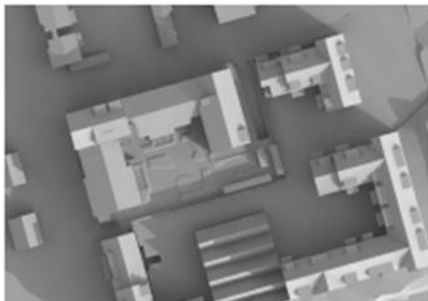
15:00



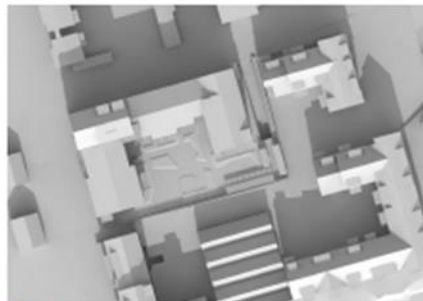
18:00



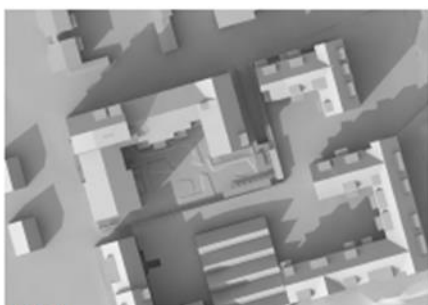
23 SEPTEMBER



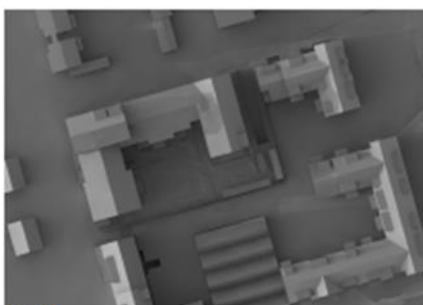
9:00



12:00



15:00



18:00

## FRIYTOR

### LEK OCH REKREATION

Idag finns inga ytor för lek och rekreation inom området.

Centralt i Övre Bryggårdsgärdet planeras Diamantparken, en stadsdelspark med stora tillgänglighetsanpassade lekytor och öppna gräsytor för lek, picknick och solbad.

Det planeras även ett nytt mindre torg; Diamanttorget, som ska bli en liten urban mötesplats för både ung som äldre och ligger i direkt anslutning till Baldersgatan, mitt emot Diamantparken. Där planeras anordnande av fontäner för prydnad och lek, schackspel, sköna sittmöjligheter och blomprakt.

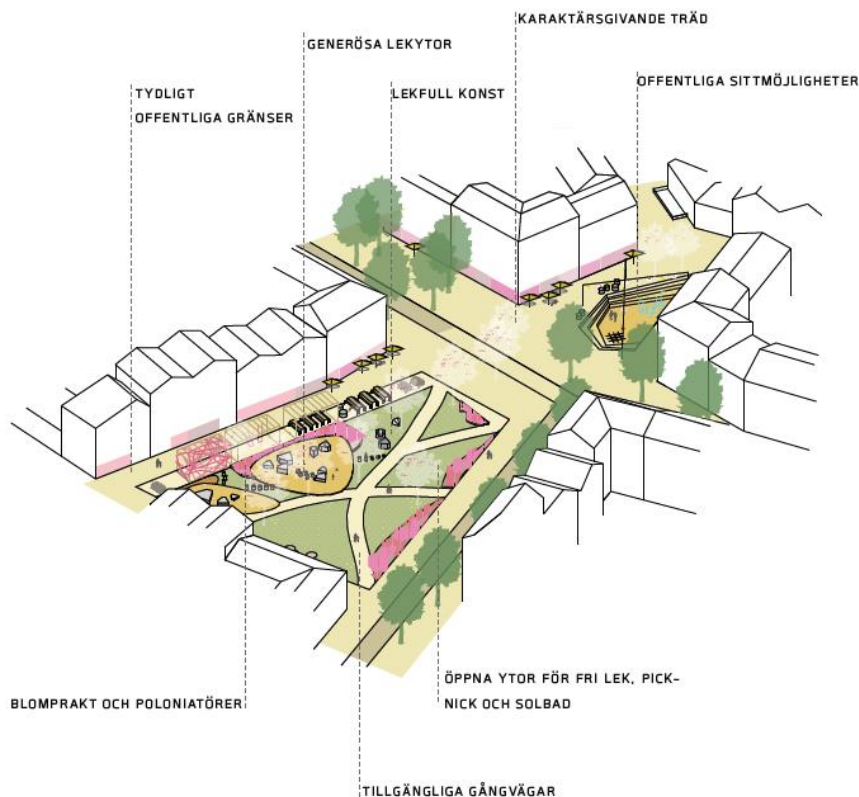


Illustration av Diamantparken och Diamanttorget. Källa: Norrtälje kommun.

Det finns även en ambition med att utveckla grönområdet söder om Rodengymnasiet och göra det tillgängligt och attraktivt i samband med utbyggnaden av Övre Bryggårdsgärdet. Platsens befintliga vegetation och landskap bör tas tillvara, men parken bör även öppnas upp och kompletteras med nya, trygga, upplysta gångvägar och gräsytor. De ovan beskrivna platserna kommer att ligga inom några hundra meter från planområdet för Niord 1-

## GATOR OCH TRAFIK

### GATUSTRUKTUR

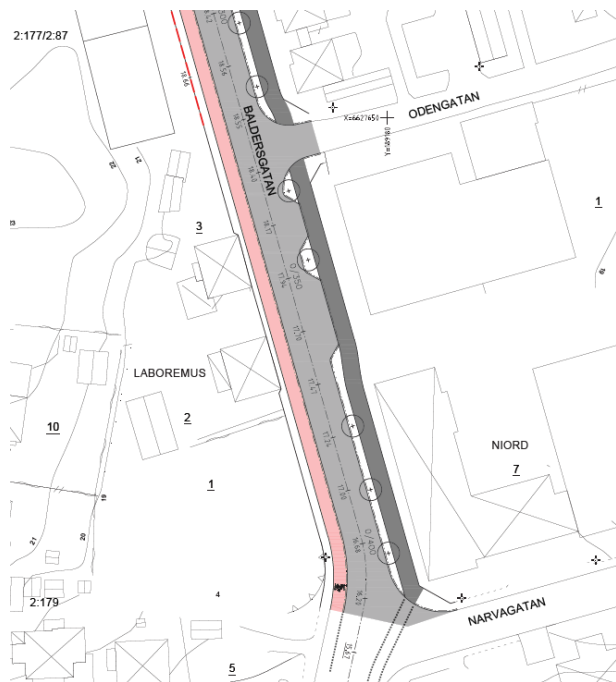
Baldersgatans sträckning längs Niord 1 är i dagsläget en bred stadsgata med smala trottoarer. Utformningen uppmuntrar till höga hastigheter och gatan har få estetiska kvaliteter för att göra det trevligt att röra sig längs den. Det finns få målpunkter för allmänheten vad det gäller service, rekreation eller kommersiella verksamheter.

Baldersgatan kommer att byggas om och utvecklas till en attraktiv stadsgata. Stadsgatorna är en sorts huvudgator som knyter ihop hela tätorten. De är bredare för att rymma alla trafikslag och de har en tydligt offentlig karaktär. Baldersgatan är en central stadsgata i Övre Bryggårdsgärdet, som leder in till Norrtäljes stadskärna. Gatan utgör även ett av stadsdelens prioriterade cykelstråk. Stadsgatans gestaltning tar hänsyn till barnens perspektiv och skapar en trygg stadsmiljö med separerad gång- cykel- och motorfordonstrafik.



I södra delen av Baldersgatan är utrymmet, bland annat på grund av befintliga fastigheter, något mer begränsat. Här får gatan något smalare gångbanor, en dubbelriktad cykelbana längs ena sidan av gatan samt en enkelsidig trädrad.

Odengatan byggs om och får en trottoar längs södra sidans hela sträckningen mellan Baldersgatan och Torsgatan. På så sätt blir gatan säkrare och mer tillgänglig att promenera längs.



Utdrag ur förprojektering av Baldersgatan längs Niord 1. Källa: Norrtälje kommun.

#### TRAFIK

Planområdet ligger endast cirka 150 meter från busstorget, som är Norrtäljes kollektivtrafikcentrum. Därifrån går bussar till hela kommunen och till Stockholm. Med bil tar man sig till Estunavägen via Diamantgatan och till Vätövägen via Baldersgatan. Detaljplanen innebär att trafikflödet längs Baldersgatan ökar något.

#### PARKERING

Parkering för boende och besökare till boende kommer att anordnas i garage under mark som angörs via en ramp från Odengatan. Parkeringstalet beräknas utifrån antagen parkeringsstrategi för Norrtälje stad. Längs Baldersgatan kommer några kantstensparkeringsplatser att tillkomma i samband med Baldersgatans ombyggnation till stadsgata. Dessa kommer att vara tillgängliga för allmänheten och bidrar till tillgängligheten till service både inom planområdet och i närområdet.



## HÄLSA OCH SÄKERHET

### TRAFIKBULLER

En trafikbullerutredning har genomförts för planområdet (Norconsult, 2018-04-14, reviderad 2020-05-14. Berörda gator är Odengatan och Baldersgatan. Trafikmängder har angetts för nuläge 2018 och prognosår 2038. Skyltad hastighet anges till 50 km/h.

| Väg          | ADT 2018<br>(fordon/dygn) | ADT 2038<br>(fordon/dygn) | Andel tung<br>trafik (%) | Skyltad hastighet<br>(km/h) |
|--------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Baldersgatan | 6 375                     | 9 200                     | 10                       | 50                          |
| Odengatan    | 500                       | 600                       | 5                        | 50                          |

Uppmätta samt beräknade framtida trafikmängder för Baldersgatan respektive för Odengatan. Källa: Norrtälje kommun.

Regeringen har utfärdat "Förordning (2015: 216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" där riktvärden för trafikbuller anges.

#### Utomhus

**3 §** Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

**4 §** Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

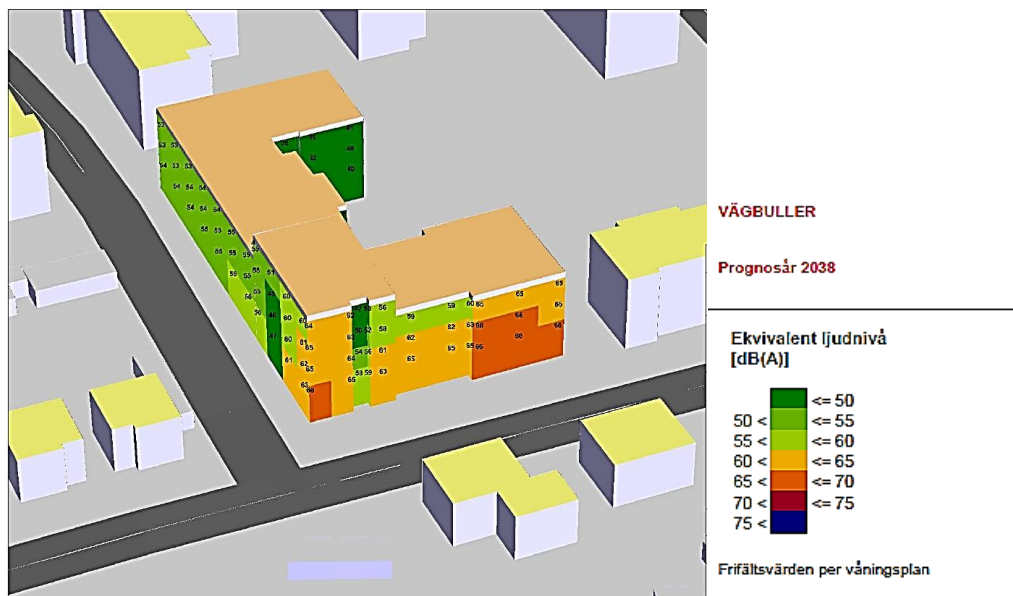
Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

**5 §** Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

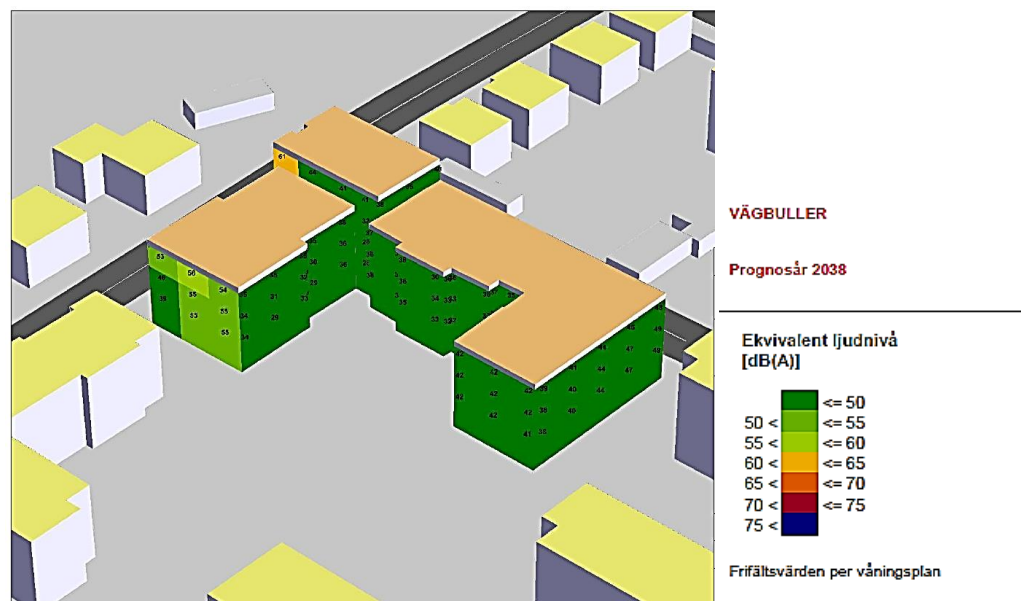
[...]

**8 §** Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

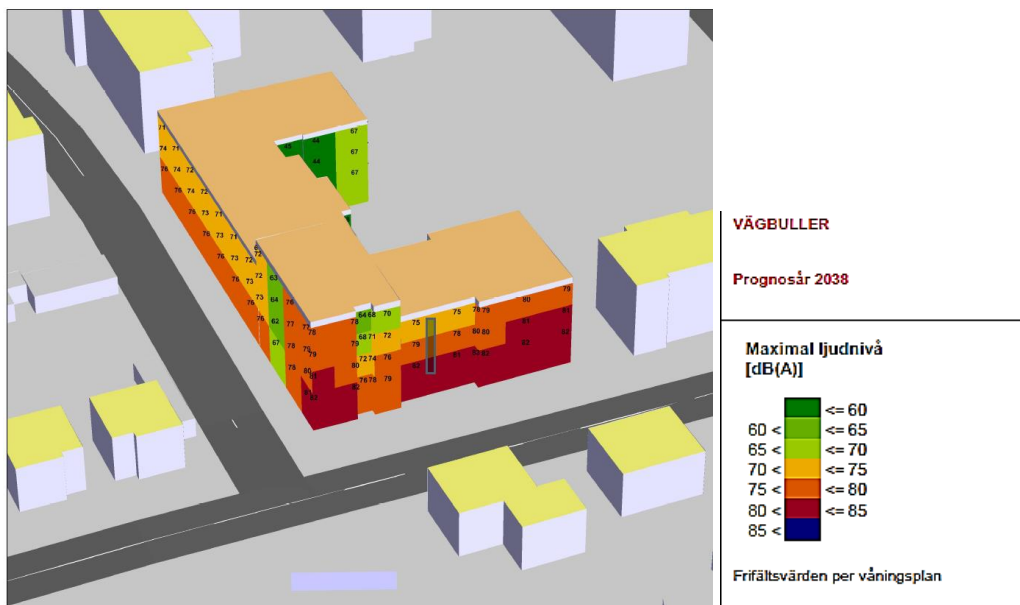
Bullerutredningen visa att biltrafiken på delar av fasaderna kan komma att ge upphov till höga ljudnivåer som överstiger riktvärdena 60 dBA ekvivalent ljudnivå, och 70 dBA maximal ljudnivå, framförallt längs Baldersgatan och i korsningen mot Odengatan.



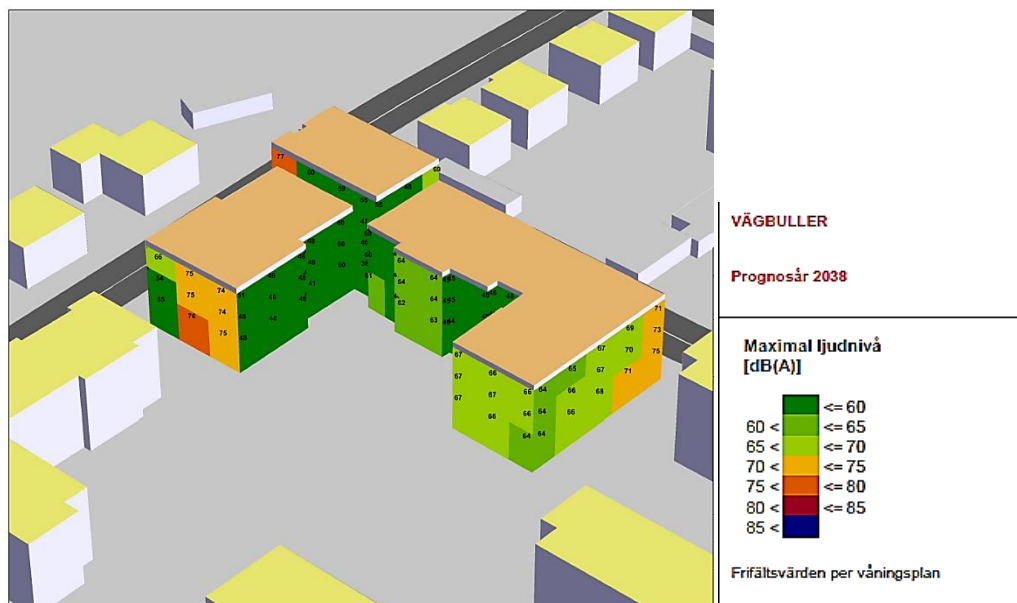
Vy från nordväst: Frifältsvärden per våningsplan mot Baldersgatan och Odengatan.  
Ekvivalent ljudnivå (dBA). Källa: Norconsult AB.



Vy från sydöst: Frifältsvärden per våningsplan mot söder och innergård.  
Ekvivalent ljudnivå (dBA). Källa: Norconsult AB.



Vy från nordväst: Frifältsvärden per våningsplan mot Baldersgatan och Odengatan.  
Maximal ljudnivå (dBA). Källa: Norconsult AB.



Vy från sydöst: Frifältsvärden per våningsplan mot söder och innergård.  
Maximal ljudnivå (dBA). Källa: Norconsult AB.

Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 60 dBA, klaras för flertalet lägenheter utan åtgärder. För fasader mot Baldersgatan och delar av fasader mot Odengatan måste bullerskyddsåtgärder vidtas.

För stora (> 35 m<sup>2</sup>) lägenheter, totalt 4 lägenheter per plan mot Baldersgatan, innebär det att minst hälften av bostadsrummen bör vändas mot en ljudskyddad



sida där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. Detta kan klaras för samtliga lägenheter då bostadsrum kan ordnas mot gården.

För små (< 35 m<sup>2</sup>) lägenheter, totalt 1 lägenhet per plan mot Baldersgatan, klaras riktvärdet för lägenheter < 35 m<sup>2</sup>, ekvivalent ljudnivå 65 dBA, längs hela fasaden. För lägenhet 1 (2 rok) klaras riktvärdena för hälften av bostadsrummen med det 1,1 m höga täta räcket. Balkongens västra sida samt delvis balkongens framsida är dessutom inglasad. Det medför att riktvärdena för skyddad sida klaras för sovrummet mot Odengatan.

För lägenhet 2 (1 rok) klaras riktvärdet för lägenheter mindre än 35 m<sup>2</sup>, ekvivalent ljudnivå 65 dBA, längs hela fasaden då balkongen försetts med ett tätt räcke.

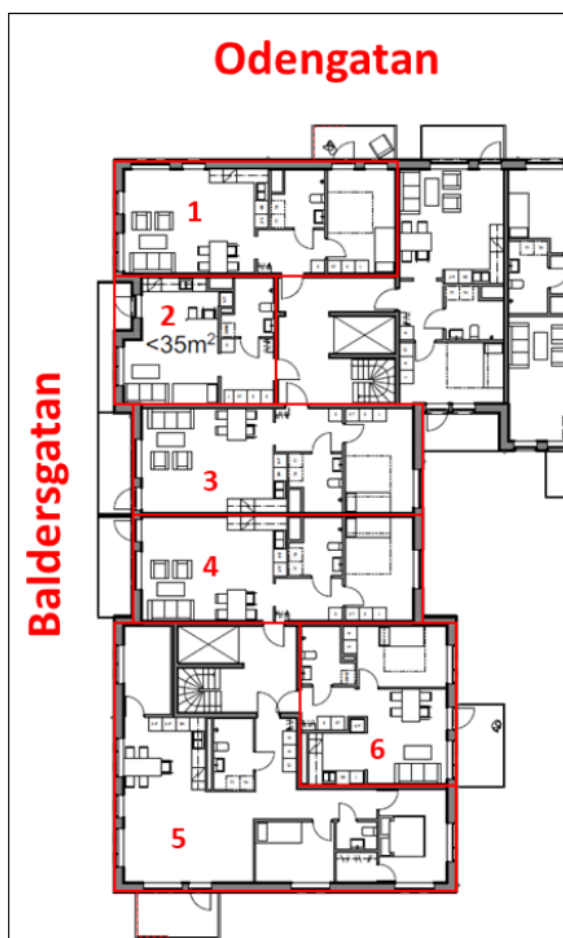
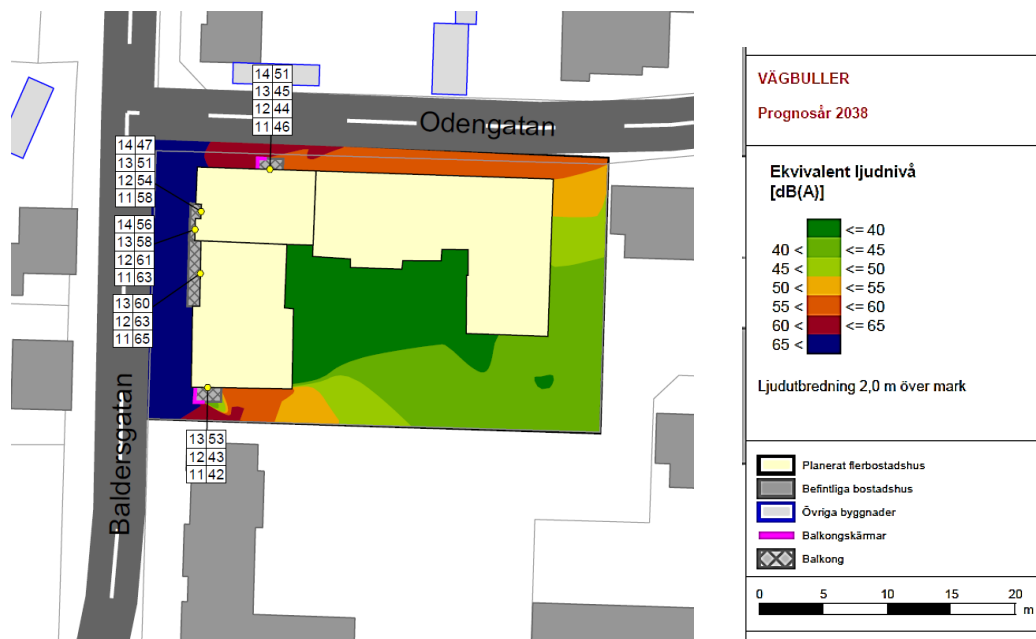


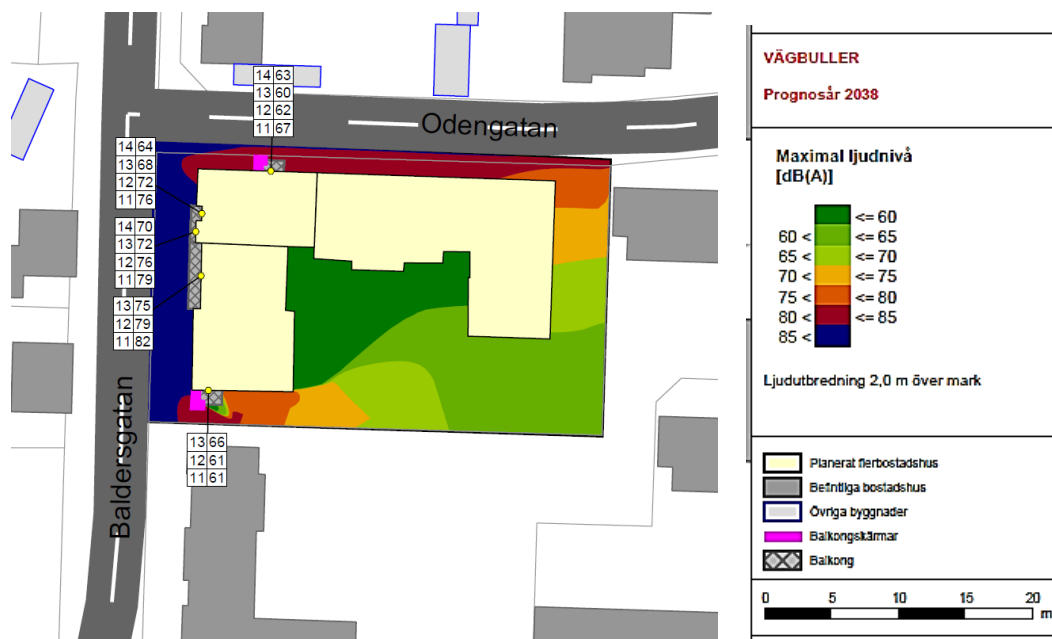
Illustration av föreslagen planlösning och särskilda bulleråtgärder. Källa: Norconsult AB.



Illustration med föreslagna balkonger: Normalplan (Baldersgatan mot väster och Odengatan mot norr. Källa: Norconsult AB.



Prognosår 2038. Ljudutbredning 2,0 meter över mark. Ekvivalent ljudnivå [dB(A)]  
Källa: Norconsult AB.



Prognosår 2038. Ljudutbredning 2,0 meter över marknivå. Maximal ljudnivå [dB(A)]  
Källa: Norconsult AB



Illustration. Fasader mot Baldersgatan och Odengatan. Balkonger i hörnet förses med tätt räcke. Mot Odengatan glasas ett par balkonger delvis in. Källa: Arkipol AB.

Gällande riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats uppnås på innergården där det rekommenderas att en gemensam uteplats anläggs.



För att säkerställa att gällande riktvärden för trafikbuller i fasad klaras införs en bestämmelse på plankartan om att bullerskyddsåtgärder ska vidtas i den omfattning som krävs för att uppnå trafikbullerförordningen.

#### MARKFÖRORENINGAR

Fastigheten har använts för industri/verkstad och det har konstaterats att marken är förorenad. En miljöteknisk markundersökning har tidigare utförts på intilliggande fastighet Niord 7 samt inom delar av Niord 1. Vid den undersökningen påträffades förhöjda halter av tungmetaller samt polycykliska aromatiska kolväten (PAH-H). Sanering utfördes inom fastigheten Niord 7 innan exploatering. Tidigare har fastigheten Niord 1, som den nya undersökningen berör, nyttjats för olika typer av verksamheter. I detta fall bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier. Även verkstadsindustri har bedrivits inom området dock enligt information i EBH-stödet, (länsstyrelsens databas), utan halogenerade lösningsmedel.

En miljöteknisk markundersökning utfördes 2018-09-04. Undersökningen omfattade punkterna P1-P8 utomhus.



Provtagningspunkter utomhus. Källa: Trapezia AB.

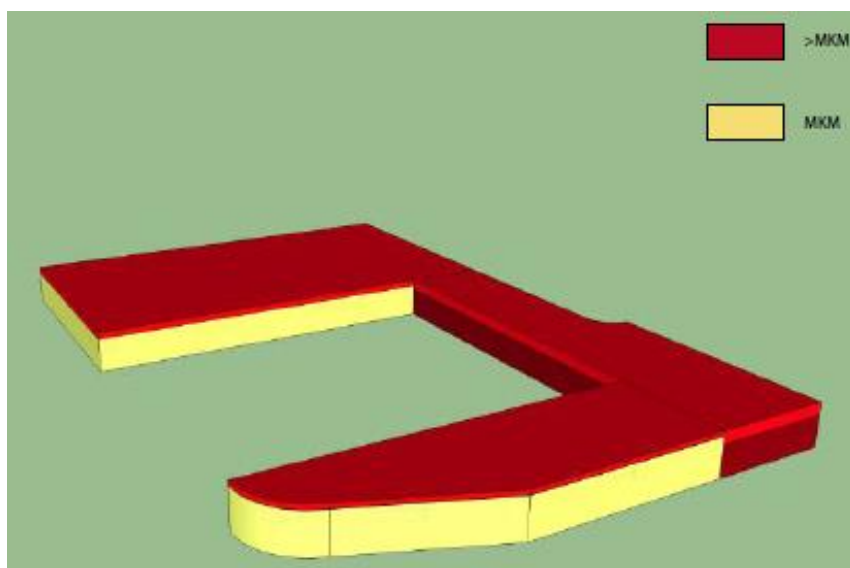
En kompletterande miljöteknisk markundersökning inomhus utfördes 2018-10-16. Vid provtagningen togs totalt fem provtagningspunkter ut. Tre av dessa punkter, P1 – P3, ligger inom område för tidigare verkstadsyta och resterande punkter P4 – P5 är provtagna från tidigare utställningshall. Baserat på kartstudier samt vid okulär besiktning av fastigheterna bedömdes området som relativt homogent. Därav ansågs fem punkter inom befintlig byggnad vara representativt för området.

En bedömning gjordes att området som tidigare nyttjats som verkstadsområde sannolikt utgör en högre risk att vara kontaminerad av diverse föroreningar, troligen olja och tungmetaller.



Provtagningspunkter inomhus. Källa: Trapezia AB

Som ett resultat av de första utredningarna bedömdes att det fanns ett behov av en grundvattenundersökning. Denna genomfördes 2019-12-17.



Förenklad bild samt klassning av föroreningar inom provtagningsområdet utomhus 2018-09-04. Källa: Trapezia AB.

Slutsats av den miljötekniska markundersökningen  
Provtagning har skett inom hela planområdet. Analyser visar att det översta jordlagret inom hela fastigheten Niord 1 är kraftigt förorenat. Provtagningarna visar förhöjda halter av främst koppar, bly och zink som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Föroreningarna var förväntade, i och med fastighetens tidigare verksamheter, bl.a. bilverkstad. Bedömningen är att



påträffade föroreningar innebär en risk för människor som bor och vistas inom området samt att föroreningarna kan ha en negativ påverkan på dagvatten och troligen grundvatten. Trikloreten är en flyktig förorening som har påträffats i halter som överstiger (KM). En grundvattenundersökning har därför genomförts.

Det finns inte generella riktvärden för grundvatten. Uppmätta halter jämförs därför med föreskrifter, bedömningsgrunder och gräns- och riktvärden framtagna av Sveriges geologiska undersökningar (SGU).

Undersökningen visar på en marginellt förhöjd halt av högfluorerande ämnen PFAS (91 nanogram/liter (ng/l) jämfört med riktvärdet 90 ng/l. PFAS är ett samlingsnamn för en grupp industriellt framställda kemikalier som har många användningsområden.

PFOS tillhör en grupp organiska föreningar, perfluorerade organiska ämnen. PFOS-halter har påträffats men ligger under riktvärdet på 0,045 mikrogram/liter (µg/l). Trikloreten har påträffats i låga halter som underskrider riktvärdet, 0,4 µg/kg.

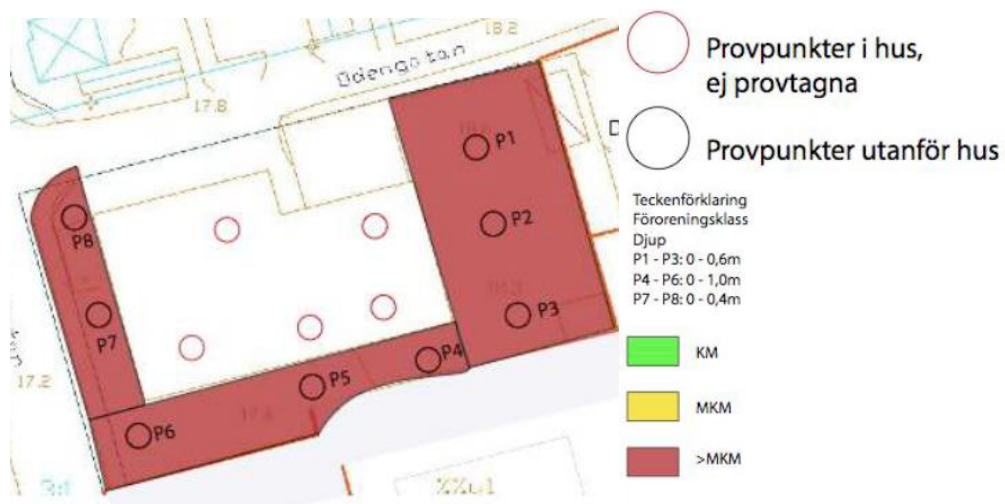
Grundvattnet inom undersökningsområdet uppvisar generellt låga nivåer vilket tyder på att eventuell påverkan på slutlig recipient sannolikt är obetydlig.

Bedömningen är att det inte är relevant med en kompletterande analys för PCB (polyklorerade bifenyl) då tidigare undersökning inte visat på förhöjda halter inom högriskområde på fastigheten. Detta tyder på att området inte är förorenat av denna industrikemikalie.

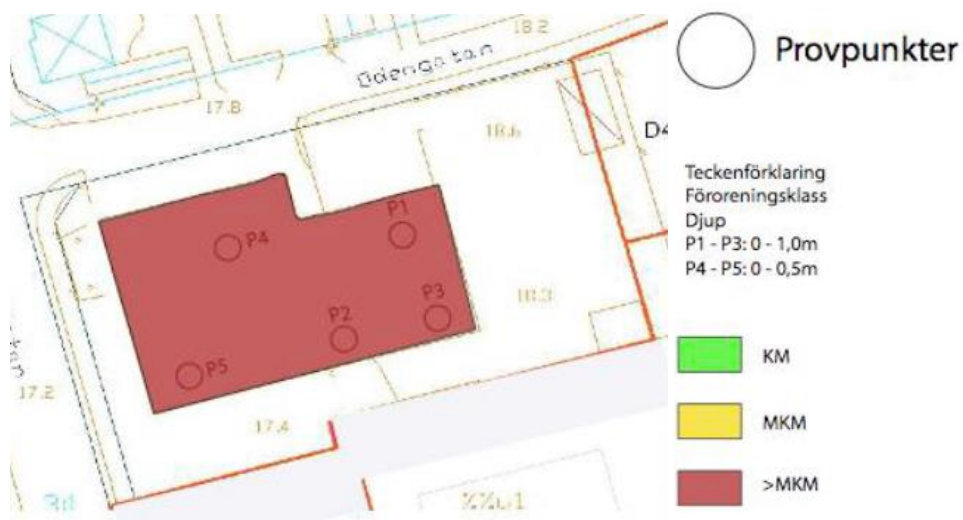
Sanering av marken kommer att utföras så att Naturvårdsverkets riktvärden (juni 2016) för känslig markanvändning vad gäller koppar (80 mikrogram/kilo), bly (50 µg/kg) och zink (250 µg/kg) inte överstiges. Förorenade massor schaktas ut och transporteras bort till godkänd mottagningsanläggning.

Åtgärdsnivåer och saneringsmetod kommer att beskrivas utförligt i den anmälan om efterbehandling med tillhörande masshanteringsplan som kommer att inlämnas till tillsynsmyndigheten senast sex veckor före sanering påbörjas. I masshanteringsplanen ska mottagningsanläggning samt uppskattade mängder förorenade massor redovisas.

Vid schaktning inom området för etablering av bostäder kommer troligen länshållning att kräva efterbehandling av förorenad mark och innan etablering av bostäder. Vid schaktning behöver lämpliga reningsåtgärder vidtas, exempelvis rening i sedimenteringscontainer.



Klassning av föroreningar inom det övre jordlagret 2018-09-04 Källa: Trapezia AB.



Klassning av föroreningar inom provtagningsområdet inom byggnad 2018-10-16. Källa: Trapezia AB.



Samtliga provtagningspunkter på fastigheten. Källa: Trapezia AB.

För att säkerställa att åtgärder för en säker hantering av förorenade jordmassor vidtas förses plankartan med en administrativ bestämmelse. Den anger att startbesked för bygglov inte får ges innan markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälppts på fastigheten. Kontoret bedömer att föreslagna saneringsåtgärder är genomförbara och tillräckliga för att göra marken lämplig för bostäder.

#### *FARLIGT GODS*

Det sker inga transporter av farligt gods förbi planområdet.

#### *MARKSTABILITET*

Någon risk för skred eller dyrbar grundläggning föreligger inte. Detta har verifierats av undersökningen för fastigheten intill, Niord 7.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

#### *VATTEN OCH AVLOPP*

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

#### *DAGVATTEN*

Norrtälje kommuns dagvattenpolicy antagen 2016-12-19 har som mål att en klimatanpassad och långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska eftersträvas vid all planering för ny och befintlig bebyggelse. I dagvattenstrategin ingår att:

- Planering av dagvattenhantering sker i samverkan
- Dagvattenflöden ska minimeras
- Dagvattnet ska ses som en resurs



- Utsläpp till recipient sker på ett långsiktigt hållbart sätt
- Dagvattenflöden tas om hand på ett säkert och långsiktigt hållbart sätt

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (2019-03-29, reviderad 2020-03-16). Recipient för planområdet är vattenförekomsten Norrtäljeviken. Enligt miljökvalitetsnormerna (MKN) har Norrtäljeviken måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Detta på grund av för höga halter av polybromerade difenyletrar (PBDE), kvicksilver och tributyltenn-föreningar. Det finns en kommunal dagvattenledning i Baldersgatan väster om området som samlar upp och avleder dagvatten från planområdet vidare till recipienten.

Enligt kommunens dagvattenstrategi har befintliga flöden beräknats för ett 1-, 10-, 20- och 100-årsregn utan klimatfaktor och framtida dagvattenhantering har dimensionerats vid 1-, 10-, 20- och 100-årsregn med klimatfaktorn 1,25. Rinntiden för området har uppskattats till 10 minuter och avrinningskoefficienter har hämtats ur StormTac.

De föroreningsämnen som har analyserats är de 13 standardämnena enligt StormTac (fosfor, kväve, bly, koppar, zink, kadmium, krom, nickel, kvicksilver, suspenderad substans, olja, PAH16 och benso(a)pyren) samt tre varianter av bromerad difenyleter (PBDE). PBDE inkluderas då de klassats som känsliga hos recipienten Norrtäljeviken.

| Förorening                          | Enhet | Obebyggd situation | Befintlig situation | Planerad situation |
|-------------------------------------|-------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Fosfor (P)                          | µg/l  | 84                 | 250                 | <u>86</u>          |
| Kväve (N)                           | µg/l  | 1 100              | 1 800               | <u>1 400</u>       |
| Bly (Pb)                            | µg/l  | 3,1                | 23                  | 2,6                |
| Koppar (Cu)                         | µg/l  | 9,9                | 38                  | <u>10</u>          |
| Zink (Zn)                           | µg/l  | 15                 | 220                 | <u>26</u>          |
| Kadmium (Cd)                        | µg/l  | 0,15               | 1,2                 | <u>0,5</u>         |
| Krom (Cr)                           | µg/l  | 2,2                | 12                  | <u>3,6</u>         |
| Nickel (Ni)                         | µg/l  | 1,7                | 14                  | <u>3,6</u>         |
| Kvicksilver (Hg)                    | µg/l  | 0,021              | 0,064               | 0,019              |
| Suspenderad substans (SS)           | µg/l  | 34 000             | 86 000              | 26 000             |
| Oljeindex (Olja)                    | µg/l  | 220                | 2 000               | 150                |
| PAH16                               | µg/l  | 0,066              | 0,78                | <u>0,56</u>        |
| Benso(a)pyren (BaP)                 | µg/l  | 0,006              | 0,12                | <u>0,0092</u>      |
| Polybromerad difenyleter (PBDE 47)  | µg/l  | 0,0011             | 0,00049             | 0,00039            |
| Polybromerad difenyleter (PBDE 99)  | µg/l  | 0,0011             | 0,00053             | 0,00044            |
| Polybromerad difenyleter (PBDE 209) | µg/l  | 0,015              | 0,015               | 0,015              |

\*Beräknade med årsmedelnederbörd på 636 mm.

Föroreningskoncentrationer (µg/l) för hela planområdet före och efter exploatering samt för obebyggd situation. För planerad situation redovisas koncentrationer som överskrider de för obebyggd situation med understruken text och de som överskrider befintlig situation i fetstil. Källa: ÅF Infrastructure AB.



| Förorening                | Enhet | Obebyggd situation | Befintlig situation | Planerad situation |
|---------------------------|-------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Fosfor (P)                | kg/år | 0,037              | 0,25                | <u>0,11</u>        |
| Kväve (N)                 | kg/år | 0,5                | 1,7                 | <u>1,8</u>         |
| Bly (Pb)                  | kg/år | 0,0014             | 0,023               | <u>0,0032</u>      |
| Koppar (Cu)               | kg/år | 0,0044             | 0,037               | <u>0,013</u>       |
| Zink (Zn)                 | kg/år | 0,0068             | 0,21                | <u>0,032</u>       |
| Kadmium (Cd)              | kg/år | 0,000068           | 0,0011              | <u>0,00062</u>     |
| Krom (Cr)                 | kg/år | 0,0098             | 0,011               | <u>0,0045</u>      |
| Nickel (Ni)               | kg/år | 0,00077            | 0,014               | <u>0,0044</u>      |
| Kvicksilver (Hg)          | kg/år | 0,0000093          | 0,000063            | <u>0,000023</u>    |
| Suspenderad substans (SS) | kg/år | 15                 | 84                  | <u>31</u>          |
| Oljeindex (Olja)          | kg/år | 0,98               | 1,9                 | <u>0,19</u>        |
| PAH16                     | kg/år | 0,000029           | 0,00076             | <u>0,00068</u>     |
| Benso(a)pyren (BaP)       | kg/år | 0,0000027          | 0,00011             | <u>0,000011</u>    |
| (PBDE 47)                 | kg/år | 0,00000047         | 0,00000048          | <u>0,00000048</u>  |
| (PBDE 99)                 | kg/år | 0,00000048         | 0,00000052          | <u>0,00000053</u>  |
| (PBDE 209)                | kg/år | 0,0000066          | 0,000015            | <u>0,000018</u>    |

\*Beräknade med årsmedelnederbörd på 636 mm.

Föroreningsmängder (kg/år) för hela planområdet före och efter exploatering samt för obebyggd situation. För planerad situation redovisas mängder som överskrider de för obebyggd situation med understruken text och de som överskrider befintlig situation i fetstil. Källa: ÅF Infrastructure AB.

| Förorening                | Enhet | Obebyggd situation | Befintlig situation | Efter föreslagen dagvattenlösning |
|---------------------------|-------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Fosfor (P)                | µg/l  | 84                 | 250                 | 57                                |
| Kväve (N)                 | µg/l  | 1 100              | 1 800               | 1 000                             |
| Bly (Pb)                  | µg/l  | 3,1                | 23                  | 0,95                              |
| Koppar (Cu)               | µg/l  | 9,9                | 38                  | 6,7                               |
| Zink (Zn)                 | µg/l  | 15                 | 220                 | 12                                |
| Kadmium (Cd)              | µg/l  | 0,15               | 1,2                 | 0,15                              |
| Krom (Cr)                 | µg/l  | 2,2                | 12                  | 2,0                               |
| Nickel (Ni)               | µg/l  | 1,7                | 14                  | <u>2,6</u>                        |
| Kvicksilver (Hg)          | µg/l  | 0,021              | 0,064               | 0,014                             |
| Suspenderad substans (SS) | µg/l  | 34 000             | 86 000              | 14 000                            |
| Oljeindex (Olja)          | µg/l  | 220                | 2 000               | 150                               |
| PAH16                     | µg/l  | 0,066              | 0,78                | <u>0,18</u>                       |
| Benso(a)pyren (BaP)       | µg/l  | 0,0060             | 0,12                | <u>0,0063</u>                     |
| (PBDE 47)                 | µg/l  | 0,0011             | 0,00049             | 0,00018                           |
| (PBDE 99)                 | µg/l  | 0,0011             | 0,00053             | 0,0002                            |
| (PBDE 209)                | µg/l  | 0,015              | 0,015               | 0,0072                            |

Föroreningskoncentrationer (µg/l) för obebyggd situation, befintlig situation och efter exploatering med föreslagen dagvattenlösning. Koncentrationer efter föreslagen dagvattenlösning som överskrider de för obebyggd situation markeras med understruken text och de som överskrider befintlig situation markeras med fetstil. Källa : ÅF Infrastructure AB.



| Förorening                | Enhet | Obebyggd situation | Befintlig situation | Efter föreslagen dagvattenlösning | Reducerat jämfört med befintlig situation [%] |
|---------------------------|-------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| Fosfor (P)                | kg/år | 0,037              | 0,25                | <u>0,070</u>                      | 72 %                                          |
| Kväve (N)                 | kg/år | 0,5                | 1,7                 | <u>1,2</u>                        | 29 %                                          |
| Bly (Pb)                  | kg/år | 0,0014             | 0,023               | 0,0012                            | 95 %                                          |
| Koppar (Cu)               | kg/år | 0,0044             | 0,037               | <u>0,0082</u>                     | 78 %                                          |
| Zink (Zn)                 | kg/år | 0,0068             | 0,21                | <u>0,014</u>                      | 93 %                                          |
| Kadmium (Cd)              | kg/år | 0,000068           | 0,0011              | <u>0,00018</u>                    | 84 %                                          |
| Krom (Cr)                 | kg/år | 0,0098             | 0,011               | 0,0025                            | 77 %                                          |
| Nickel (Ni)               | kg/år | 0,00077            | 0,014               | <u>0,0032</u>                     | 77 %                                          |
| Kvicksilver (Hg)          | kg/år | 0,0000093          | 0,000063            | <u>0,000017</u>                   | 73 %                                          |
| Suspenderad substans (SS) | kg/år | 15                 | 84                  | <u>17</u>                         | 80 %                                          |
| Oljeindex (Olja)          | kg/år | 0,098              | 1,9                 | <u>0,19</u>                       | 90 %                                          |
| PAH16                     | kg/år | 0,000029           | 0,00076             | <u>0,00022</u>                    | 71 %                                          |
| Benso(a)pyren (BaP)       | kg/år | 0,0000027          | 0,00011             | <u>0,0000077</u>                  | 93 %                                          |
| (PBDE 47)                 | kg/år | 0,00000047         | 0,00000048          | 0,00000022                        | 54 %                                          |
| (PBDE 99)                 | kg/år | 0,00000005         | 0,00000052          | 0,00000024                        | 54 %                                          |
| (PBDE 209)                | kg/år | 0,000007           | 0,000015            | <u>0,0000088</u>                  | 41 %                                          |

\*Beräknade med årsmedelnederbörd på 636 mm.

Föroreningsmängder (kg/år) för obebyggd situation, befintlig situation och efter exploatering med föreslagna dagvattenlösningar. Procentalen jämför reducering av föroreningsmängder efter exploatering och rening jämfört med befintlig situation. Mängder efter föreslagen dagvattenlösning som överskrider de för obebyggd situation markeras med understruken text och de som överskrider befintlig situation markeras med fetstil. Källa: ÅF Infrastructure AB.

Utredningen visar att alla föroreningskoncentrationer för den planerade situationen reduceras jämfört med den befintliga situationen. Jämfört med obebyggd situation förblir följande ämnen oförändrade eller reduceras: bly, kvicksilver, SS, olja samt alla PBDE-varianter.

### Slutsats och rekommendationer i dagvattenutredningen

Vid en jämförelse med befintlig situation kan det konstateras att det dimensionerande flödet från planområdet efter exploatering, utan fördröjning, ökar med 1 l/s för ett 1-årsregn (från 22 l/s till 23 l/s), 1 l/s för ett 10-årsregn (från 48 l/s till 49 l/s), 1 l/s för ett 20-årsregn (från 60 l/s till 61 l/s) och 25 l/s för ett 100-årsregn (från 119 l/s till 144 l/s). Beräknat med 10 min rinntid samt klimatfaktor 1,25 för flöden efter exploatering.

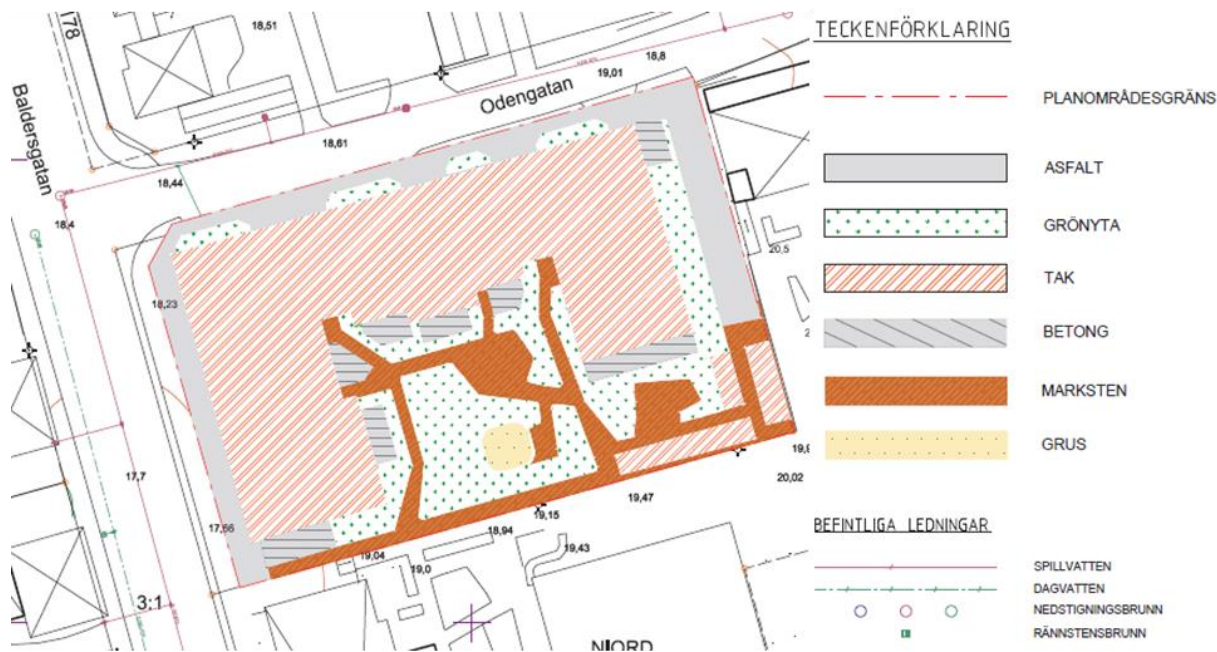
Enligt planen placeras byggnaden i hörnet mot Odengatan och Baldersgatan. Förbindelsepunkten föreslås i Odengatan. För att få dagvatten från innergården till Odengatan krävs att en ledning dras genom byggnaden. Med hänsyn till aktuella förutsättningar har rekommendationer för dagvattenhantering beskrivits för att kunna fördröja och rena dagvatten lokalt innan utsläpp till det befintliga dagvattensystemet och till recipient Norrtäljeviken. Fördröjningsvolymen som krävs för att följa Norrtälje kommuns krav på 50 % fördröjning av ett 10 minuters 20-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25 är beräknad till ca 18 m<sup>3</sup>. Takdagvattnet föreslås tas omhand i nedsänkta växtbäddar på norra sidan om byggnaden, längs Odengatan, och upphöjda växtbäddar på innergården. Dessa kan dimensioneras



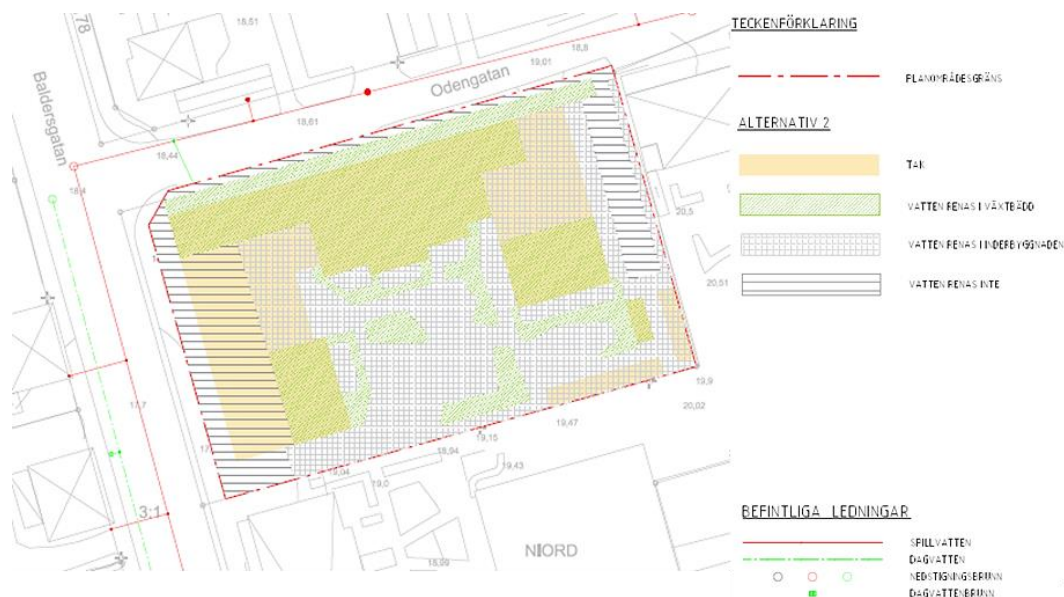
för att omhänderta mer än 18 m<sup>3</sup>. Gården föreslås anläggas med genomsläpplig beläggning så att dagvatten kan infiltrera och renas i en porös underbyggnad.



Dagvattenlösningar, förslagskiss. Källa: ÅF Infrastructure AB



Planerad markanvändning. Källa : ÅF Infrastructure AB



Mark- och reningsanläggningar. Källa: ÅF Infrastructure AB.

De översiktliga föroreningsberäkningarna visar att den obebyggda situationen bidrar med lägre föroreningsmängder än vad den befintliga samt planerade situationen bidrar med. Den befintliga situationen står generellt för de största föroreningsmängderna av de tre situationerna på grund av alla föroreningar som släpps ut från industri- och verkstadsverksamheten.

Med föreslagna reningsåtgärder reduceras mängderna och koncentrationerna av samtliga studerade föroreningar så att de inte överskrider dagens nivåer. Vid jämförelse med en obebyggd situation (blandat grönområde på fastigheten) och rening enligt förslag reduceras alla koncentrationer förutom PAH16, nickel och BaP. Föroreningsmängderna ökar för alla ämnen förutom för två varianter av PBDE. I och med att samtliga föroreningsmängder och -halter minskar jämfört med befintlig situation anses genomförandet av planen ha en positiv effekt och bidra med en förbättrad potential att uppnå MKN.

#### SKYFALLSHANTERING

Vid kraftigare regn än de dimensionerande 20-årsregnen kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet på fastigheten.

Kvartersmarken ska anordnas så att översvämmande vatten vid skyfall inte utgör någon risk för människors hälsa eller skada på intilliggande byggnader/fastigheter. Åtgärder ska vidtas inom fastigheten Niord 1 så att marken lutar bort från fasaden, och lutar bort från fastighetsgräns mot intilliggande bostadsfastigheter. För att regnet inte ska samlas på fastigheten ska marken på gården ordnas så att vatten kan avledas ytligt från fastigheten och ut på gatan via det sydvästra hörnet. En bestämmelse om gårdens utformning för detta införs på plankartan. Uppföljning av dagvattenhanteringen sker i det tekniska samrådet i bygglovsskedet.



Vattnet leds från den upphöjda gården ner till Baldersgatan och sedan vidare nedför en lätt sluttande backe längs Baldersgatan och når till slut Norrtäljeån utan att samlas i någon lågpunkt som innebär negativa konsekvenser. En lågpunkt finns i en gång- och cykelväg i en underpassage under Estunavägen, väster om Baldersgatan. Skulle skyfallsvatten från planområdet eventuellt nå den lågpunkten bedömer kommunen att konsekvenserna skulle vara marginella. Räddningstjänstens framkomlighet påverkas inte.



Lågpunktskartering med planområdets ungefärliga läge markerat i blått.

#### EL OCH UPPVÄRMNING OCH BREDBAND

El och fjärrvärme går att ansluta till i området, liksom möjlighet till fiber.

#### AVFALL

Avfallshämtning för den nyetablerade bebyggelsen sker vid miljörum inom området enligt kommunens riktlinjer och rekommendationer för tillgänglighet och miljö. De boende har en gångväg om maximalt 50 m från sin entré till närmsta miljörum och hämtning av avfall sker från gatan, där avfallshämtaren har en gångväg om maximalt 10 m till respektive avfallsrum.



## ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

### *TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN*

|            |           |
|------------|-----------|
| Samråd     | 3 kv 2019 |
| Granskning | 1 kv 2020 |
| Antagande  | 3 kv 2020 |

### *GENOMFÖRANDETID*

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### *HUVUDMANNASKAP*

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

### *ANSVARSFÖRDELNING*

Ansvarsfördelning mellan de parter som förutsätts genomföra planen, t.ex. olika exploateringsförberedande arbeten.

Exploatören ansvarar för:

- Genomförandet av planen på kvartersmark, inklusive eventuella erforderliga bullerskyddsåtgärder.
- Att uppfylla överenskomna tidsfrister.
- Framtagande av erforderliga utredningar – geologi, buller, ekologi, och dagvatten.
- Dagvattenåtgärder på kvartersmark
- Att genomförande av planen är i enlighet med de riktlinjer som framtagits i kvalitetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet.

Kommunen ansvarar för:

- Granskning av utredningar.
- Samordningen av de olika avdelningarna i kommunen.
- Upprättande av detaljplanekarta
- Utbyggnad av allmänt VA samt allmän platsmark
- Bygglovsprövning



## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖKONSEKVENSER

#### *MILJÖKVALITETSNORMER*

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljö kvalitetsnormerna för vare sig luft, buller eller vatten överskrids.

#### *KULTURMILJÖ OCH STADS BILD*

Planens genomförande innebär att stadsbilden utvecklas i linje med målsättningarna för såväl stadens som Övre Bryggårdsgårdets utveckling. Den berörda sträckan längs Baldersgatan stärks som stadsgata och kvarteret blir en viktig pusselbit i att successivt knyta ihop centrum med övriga Övre Bryggårdsgärdet. Den planerade bebyggelsen passar även in i det större kvarteret som fastigheten Niord ingår i.

#### *GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ*

Området innehåller ingen naturmiljö idag och ingår inte i någon grönsstruktur. Planförslaget ger förutsättningar både för grön förgårdsmark längs Odengatan såväl som en grön gård för de boende i kvarteret. Vegetationen kommer att ändras från ovårdad grönska till omsorgsfullt utformad och underhållen grönska. Även Baldersgatans ombyggnation bidrar till grönsstrukturen med planteringar av nya träd.

#### *TRAFIK OCH BULLER*

En viss ökning av biltrafik kan förväntas som en konsekvens av planens genomförande. Dock kommer ombyggnationen av Baldersgatan innebära lägre risk för högre hastigheter längs gatan. Bullerutredningen visar att det är möjligt att bebygga planområdet och samtidigt uppfylla regler för bullernivåer för bostäder, såväl inomhus som utomhus.

#### *MARKFÖRORENINGAR*

Marken bedöms vara kraftigt förorenad av de olika verksamheter som har bedrivits inom planområdet och en omfattande sanering kommer att behöva genomföras innan bostäder kan uppföras.

### SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget medför ett ökat antal boende i området, vilket i sig kan skapa trygghet. Fler människor rör sig i området och det lyser i fönstren när det är mörkt. Bebyggelse med bostäder och lokaler i bottenvåningen kan bidra till ett tryggare stadsrum med större tillgänglighet till service närmare hemmet för boende i alla åldrar i området. Generösa trottoarbredder för gående skapar också goda förutsättningar för både framkomlighet och stads kvalitet. Socialt säkra gångstråk uppnås med entréer vända ut mot gatan och genom att människor rör sig genom området. För de boende i de tillkommande bostäderna kommer det att finnas närhet till park med lekmöjligheter, torg, skolor och ett stort utbud av service.



## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För att genomföra detaljplanen krävs vissa åtgärder som berör fastigheter och rättigheter. Förändringarna framgår av tabellen nedan. Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

| Fastighet | Fastighetsrättsliga konsekvenser |
|-----------|----------------------------------|
| Niord 1   | Fastighetsreglering              |
| Tälje 3:1 | Fastighetsreglering              |

Fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1 kommer att behöva ombildas till följd av detaljplanens ändring genom en ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Del av fastigheten Niord 1 kommer att planläggas som allmän plats (GATA), och överförs till Norrtälje kommuns gatufastighet Tälje 3:1.

## AVTALSFRÅGOR

Mark- och exploateringsavtal ska tecknas med exploatören innan antagandet av detaljplanen. Detta avtal kommer bl.a. reglera de fastighetsrättsliga åtgärder som kommer att krävas vid ombildning av fastigheterna i tabellen ovan. Avtalet kommer även att reglera exploateringsbidraget för anläggandet av den allmänna platsen inom detaljplanen samt för stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet. Vidare kommer avtalet reglera att exploatören förbinder sig vid det slutgiltiga bebyggelseförslaget som i största möjliga mån överensstämmer med de riktlinjer som framtagits i Kvalitetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet.

Vid behov behöver servitut upprättas:

- Eventuella behov av anordningar för byggnadernas funktion som behöver inkräkta på angränsande fastighet, så som stuprör, dräneringsledningar samt dagvattenledningar till takavattning.
- Eventuella behov av kommunala anläggningsdelar som behöver infästas i byggnaders fasader.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Planen förväntas innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen vad gäller: VA-anläggning samt anläggande av allmän platsmark. Kommunen kommer att ha full finansiering för anläggandet av allmän platsmark inom detaljplanen från exploatören i form av exploateringsbidrag som regleras i det slutgiltiga Mark- och exploateringsavtalet. Detaljplanen innebär dock ett behov av ombyggnad av hela sträckan av Odengatan från Baldersgatan till korsningen vid Torsgatan, vilket delvis kommer finansieras med kommunens egna medel. Anläggandet av VA kommer att finansieras av anslutningsavgifter.

### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploatören bekostar planens framtagande och genomförande. Exploatören bekostar även bland annat lantmäterikostnader för fastighetsreglering,



bygglovskostnader samt anslutningsavgifter, olika exploateringsåtgärder, bygglovsavgift och avgifter för grundkarta och nybyggnadskarta, anslutningskostnader av olika slag, detaljplanekostnader utöver kommunens granskningskostnader, kostnader för utredning av dagvatten, buller, geoteknisk och ekologisk markundersökning. Exploatören ska även bekosta sanering av kvartersmarken samt den del av fastigheten Niord 1 som planläggs som allmän platsmark. Exploatören ska även bekosta sin beskärda del av exploateringsbidrag för kostnaden för anläggandet av allmän platsmark i stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.

## KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Fastighetsägaren till Niord 1 bekostar planens framtagande och genomförande. Fastighetsägaren bekostar även bland annat lantmäterikostnaderna för fastighetsregleringen, bygglovskostnader samt anslutningskostnader.

### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Johan Spåre  
Planarkitekt

Eva Strömbäck  
Planarkitekt

Annie Råmsell  
Mark- och exploateringsingenjör