



NORRTÄLJE
KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten Handelsmannen 1 med flera i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2019-11-15

Ks 15-109



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtalje.se
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 planbestämmelser
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Behovsbedömning

UTREDNINGAR

- Geo- och miljöteknisk utredning - Projekterings PM & Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking, 2018-02-13, rev. 2019-08-08
- Riskanalys, risker kopplade till närliggande bensinstation, Brandskyddslaget, 2018-04-17, rev. 2019-07-08
- Dagvattenutredning, Sweco, 2018-04-27, rev. 2019-11-14
- Utredning av omgivningsbuller, Tyréns, 2018-05-03, rev. 2019-10-22
- Luftkvalitetsutredning, WSP, 2019-06-13
- Inventering av trädallé och utredning om generellt biotopskydd i Norrtälje, WSP, 2019-06-03

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
- Gestaltningsbilaga med illustrationer och solstudier, CF Möller 2019-08-21

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Norrtälje kommun och WSP Advisory har tagit fram planhandlingarna i samarbete med Genova Bostad Projektutveckling AB, CF Möller Arkitekter och Ettelva Arkitekter.

Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet med Johan Spåre från Planavdelningen och Annie Rämssell från Mark och exploatering som projektledare.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	7
LÄGE OCH AREAL	7
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
ÖVERSIKTSPLAN	8
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	8
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	8
STRANDSKYDD	9
KOMMUNALA BESLUT	10
KVALITETSPROGRAM	10
BEHOVSBEDÖMNING	14
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	14
MILJÖKVALITETSNORMER	15
STÄLLNINGSTAGANDE	15
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
BEBYGGELSE	15
KULTURMILJÖ	17
GATOR OCH TRAFIK	17
NATUR	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
PLANFÖRSLAGET	24
VÄSTRA KVARTERET	26
ÖSTRA KVARTERET	28
GATOR OCH TRAFIK	29
NATUR	33
TEKNISK FÖRSÖRJNING	36
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	37
MILJÖKONSEKVENSER	37
SOCIALA KONSEKVENSER	46
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	46
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN	46
GENOMFÖRANDETID	47
HUVUDMANNASKAP	47
VILLKOR FÖR STARTBESKED.....	47
STRANDSKYDD	47
ANSVARSFÖRDELNING	47
FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA	48
AVTALSFRÅGOR.....	49
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	50
KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA	50



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus i två kvarter med cirka 250 bostäder samt förskola och vårdboende i det västra kvarteret. Planen möjliggör även för centrumfunktioner (exempelvis butiker, service och samlingslokaler), vilket föreslås att inrymmas i markplan närmast Diamantgatan och Safirgatan. I planen ingår även allmän plats gata, vilket möjliggör för en breddning av befintliga gator med mer plats åt gående och cyklister samt anläggande av en gårdsgata i nordsydlig riktning mellan de två kvarteren. I detaljplanens södra del möjliggörs även för en elnätsstation. Syftet är även att området ska utformas i enlighet med det kvalitetsprogram som är under framtagande för Övre Bryggårdsgärdet.

Planförslaget medger flerbostadshus i varierade höjder om 3–6 våningar i två kvarter. Fasaderna föreslås att ha varierande uttryck med olika kulör och material.

Byggnader ska placeras i fastighetsgräns mot allmän plats gata där planen tillåter samt i egenskapsgräns mot kvartersmark med prickad mark i övrigt. Vid entréer mot gata får indrag i bottenvåningen göras, med maximalt fyra indrag per kvarter.

Balkonger tillåts mot samtliga gator utom mot Estunavägen om i bebyggelsen finns vård eller förskola. Denna begränsning finns med hänsyn till närheten till en riskkälla i form av en drivmedelsstation på andra sidan gatan. Mot gårdsgatan och Tibeliusgatan möjliggör detaljplanen för trädgårdsvåningar, det vill säga uteplatser för boende i markplan.

Lägsta färdiga golvnivå regleras för bebyggelsen närmast Diamantgatan med hänsyn till lågpunkten vid koringen Diamantgatan/Gårdsgatan och den översvämningsrisk som utgörs här.

Bostadsgårdarna föreslås att underbyggas med garage, med garagedfarter från Gårdsgatan och Safirgatan. För att säkerställa gröna bostadsgårdar samt att dagvatten ska kunna omhändertas inom kvartersmark regleras att minst 40 % av marken inom respektive gård ska utföras med planterbart bjälklag.

Stor del av den västra gården planeras att användas som förskolegård och den östra gården föreslås att nyttjas som utflyktsgård åt förskolan. På bostadsgårdarna möjliggörs för komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om maximalt 100 respektive 150 kvadratmeter per gård.



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

I kvalitetsprogrammet framhålls att kvarteren ska vara gröna och lekfulla. 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 ska också ge fasaderna liv och karaktär. Trädgårdsvåningarna, de gröna bostadsgårdarna samt träd längs med Diamantgatan och Tibeliusgatan ska utgöra en viktig del av den gröna karaktären i området.



PLANDATA

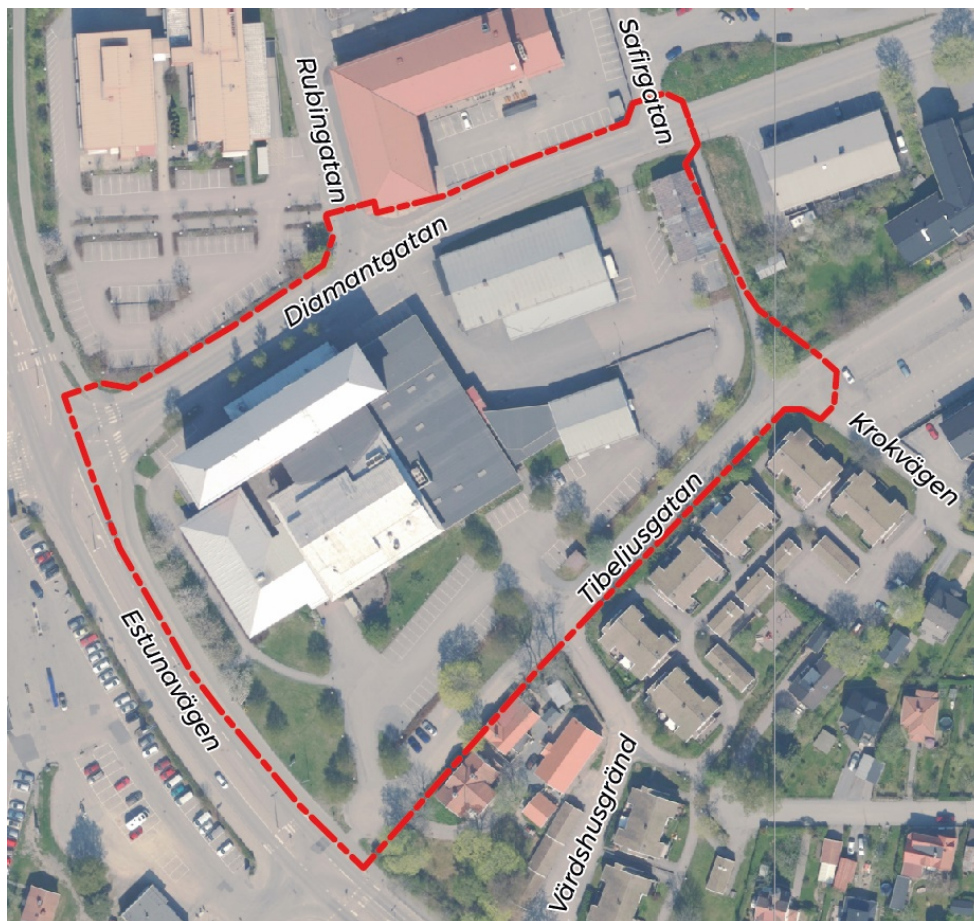


Illustration över planområdet (streckad linje) med namnen på omgivande gator.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet, som utgör en del av Bryggårdsgärdet, ligger cirka 400 m nordväst om Norrtälje busstation. Området gränsar i väster mot Estunavägen, i norr mot Diamantgatan och i söder mot Tibeliusgatan.

Planområdet har en area om cirka 21 000 kvm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar del av fastigheten Handelsmannen 1 som ägs av Genova Handelsmannen Fastighet AB. Planområdet omfattar även del av fastigheten Diamanten 4, som ägs av Lundahl Transformers AB, samt del av fastigheterna Tälje 2:177, Tälje 2:192 och Tälje 2:4 som ägs av Norrtälje kommun.



En gemensamhetsanläggning för parkering, Handelsmannen GA:1, delas av fastigheterna Handelsmannen 1 och Gammelgården S:1 och ligger inom fastigheten Handelsmannen 1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Målet enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 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 det byggas fler bostäder.

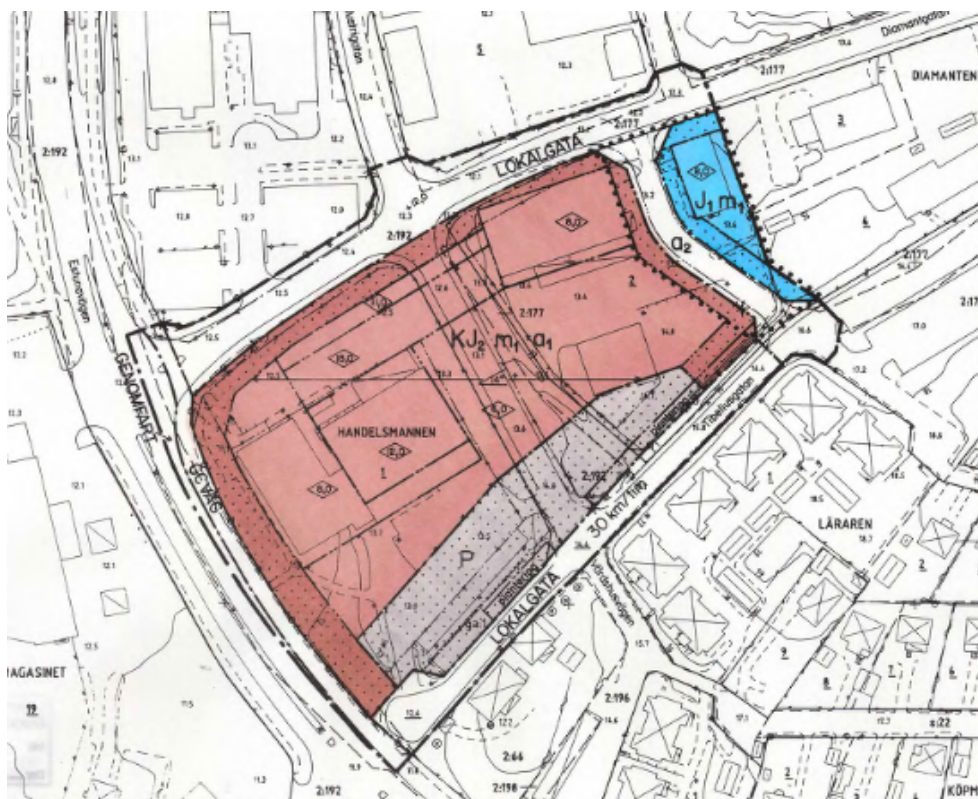
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

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 detaljplan för planområdet är 01-236, antagen av byggnadsnämnden den 23 april 1998, laga kraft den 20 maj 1998. Planen möjliggör för användningen industri, kontor med tryckeriverksamhet samt parkering. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Gällande detaljplan 01-236 från 1998.

Till detaljplanen har det gjorts ett tillägg 01-251, som vann laga kraft den 29 april 2005. Syftet med denna plan är att utöka byggrätten inom fastigheten Handelsmannen 1.

STRANDSKYDD

Strandskyddet är genom gällande detaljplan upphävt inom planområdet men träder i kraft, enligt 7 kap 13§ Miljöbalken, när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras.

Strandskyddet (100 meter från strandkant) kommer att återinträda inom södra delen av fastigheten Handelsmannen 1 och del av Tibeliusgatan. Prövningen om upphävande av strandskyddet hanteras i denna planprocess i samråd med länsstyrelsen.

Motivet till att åter upphäva strandskyddet är att det avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (Miljöbalken 7 kap. 18c § 1.). Enligt det inkomna samrådsyttrandet delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas inom planområdet.

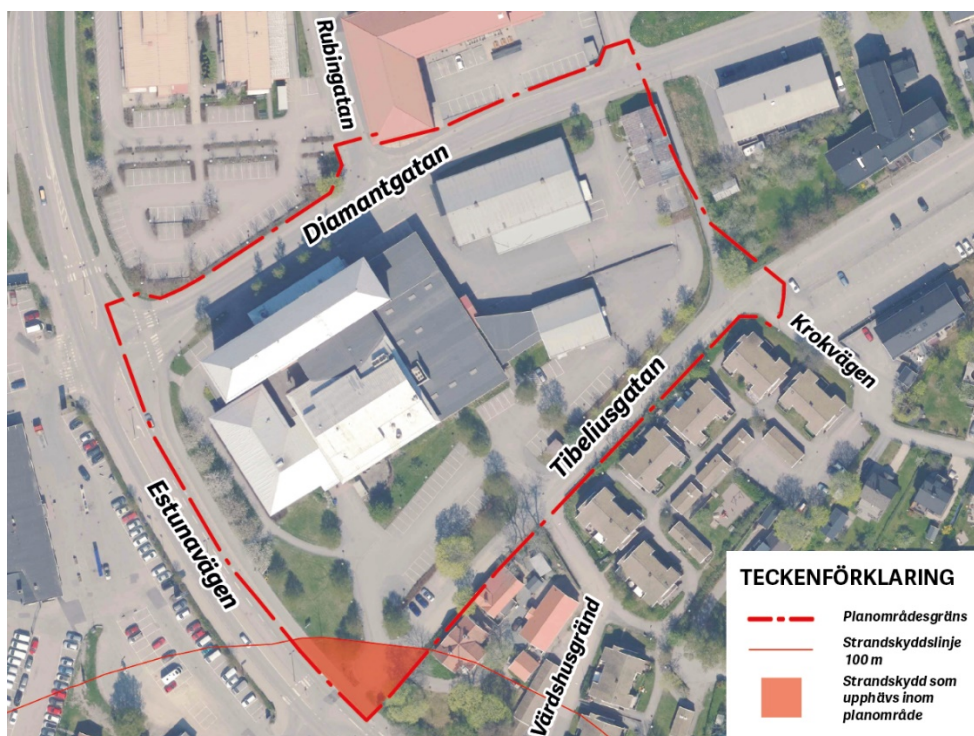


Illustration över strandskydd som återinträder inom planområdet.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen har genom delegationsbeslut den 5 november 2015 ställt sig positivt till att sökanden på egen bekostnad och i samarbete med Kommunstyrelsekontoret får ändra detaljplanen för fastigheten Handelsmannen 1 med flera.

Den 20 maj 2015 godkände Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott (SBU) projektplan för projektet Detaljplan för fastigheten Handelsmannen 1 och del av Tälje 2:192. Vidare togs den 30 maj 2018 ett inriktningsbeslut för Övre Bryggårdsgärdet där projektets övergripande struktur, volym och ekonomiska förutsättningar fastställdes.

KVALITETSPROGRAM

Ett kvalitetsprogram tas för närvarande fram för Övre Bryggårdsgärdet som kommer att hanteras politiskt under år 2020. Programmet syftar till att konkretisera översiktsplanen och utvecklingsplanen för Norrtälje stad samt 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. Övre Bryggårdsgärdet kommer att byggas ut etappvis och denna detaljplan ingår i den första etappen.



Illustrationsplan från kvalitetsprogrammet med planerad markanvändning med kvarteret Handelsmannen inringat.

I kvalitetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet beskrivs de gestaltungsprinciper som gäller för området och som ligger till grund för bebyggelseförslaget.

GESTALTNINGSPRINCIPER

Bebyggelsen ska vara småskalig och präglas av lekfullhet samt grönska. För att säkerställa att kvalitetsprogrammet följs (det vill säga sådant som inte regleras i plankartan) ska detta regleras i avtal mellan exploatören och kommunen.

ARKITEKTUR

Arkitekturen ska vara lekfull och inspirerad av Norrtäljes småskalighet och karaktär, med en välavvägd variation i arkitektur, material, kulör, våningshöjder och takvinklar.



TAK

Taklandskapet varieras genom olika våningshöjder, takfotshöjder, takvinklar samt olika takmaterial. Utformningen av taken ska varieras flera gånger inom varje kvarter. Taken får bestå av varierade material, dock inte av papp.

FASADER OCH BALKONGER

Fasaderna ska ha en tydlig vertikal indelning, där varje indelning ska bidra till att skapa variation. Fönster, balkonger, material och färgsättning ska varieras, men inga synliga elementfogar får finnas. Trä, tegel och puts ska vara de genomgående materialen.

Utformningen av balkonger ska variera i enlighet med den vertikala indelningen av fasaderna. Placeringen av balkonger ska vara väl avvägd, och de får inte utgöra en dominerande del av fasaduttrycket. Loftgångar och inglasade balkonger är inte tillåtet mot gata, men balkonger tillåts ha en friare utformning mot gården. Balkongernas undersida ska vara ljusa alternativt i en färg eller ett material likt fasaden.

SOCKELVÅNINGAR

Sockelvåningarna, våningen i markplan mot gata, ska markeras genom färg och/eller material och ska variera i enlighet med den vertikala indelningen av fasaderna. Alla byggnader ska ha entréer mot gatan för att uppmuntra till att människor rör sig i gaturummen, vilket i sin tur ska skapa livfulla och trygga gaturum. Bebyggelsen och trädgårdsvåningarna ska terrasseras efter gatunivån och höga socklar under botten/sockelvåningen ska undvikas.

TRÄDGÅRDSVÅNINGAR

Trädgårdsvåningarna utgör en viktig del av kvarteren och ska bidra till både grönska samt trygga och barnvänliga gaturum. De utgör även en unik kvalitet för de boende i markplan och ska kunna nås såväl från bostaden som från gatan. Trädgårdsvåningarna mot gårdsgatan och Tibeliusgatan föreslås ha ett djup om 3 m och ska terrasseras efter marknivån, men ska vara upphöjda minst 120 mm från gatan. Trädgårdsvåningarna avgränsas med staket, låg mur eller häck med en öppning med grind eller trappa mot gatan. Utformning och material ska variera i enlighet med fasaden.



FREIBURG (MOT GÅRDSGATA)



NORDHAVN (MOT GÅRDSGATA)



NORDHAVN (MOT LOKALGATA)



NORDHAVN (MOT GÅRDSGATA)

Referensbilder på trädgårdsvåningar.

GÅRDAR

Bostadsgårdarna ska förses med ytor för småbarnslek, sittplatser samt en pergola för att skapa trivsel. Här ska finnas gräsytor, perennplanteringar samt träd. Generösa gräsytor bidrar till infiltrering av dagvattnet och säkerställs genom en planbestämmelse om att minst 40 % av marken på respektive gård ska utföras med ett planterbart bjälklag. Gården ska tydligt avgränsas från gatan med exempelvis häckar och staket. Då gårdarna avses att underbyggas med garage ges de konstruktionsdimensionering och jorddjup för planteringar. För att säkerställa gröna gårdar med stora träd och annan vegetation gårdarna bör minsta jorddjupet vara 0,8 m. Dessutom, för att gårdarna ska vara gröna och lummiga, bör så stor del av gårdarna som möjligt vara icke-hårdgjorda.

GATURUM

Planområdet består av olika typer gator och stadsrum. Grönskan är en viktig del av gatumiljöerna där träd, planteringar och trädgårdsvåningar ska bidra till att skapa en lummig och grön karaktär. Se vidare i kapitlet *Gator och trafik*.



BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som exempelvis flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan samt det område som 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.

En behovsbedömning har upprättats och bifogas till planhandlingarna. Behovsbedömningen slår fast att ett genomförande av planen inte kommer att påverka de boendes och övrigas hälsa i området. En försumbar ökning av trafik förväntas ske, vilket leder till viss försämrad luftkvalitet och en ökning av trafikbuller. Omvandling av området från industri- till bostadsområde innebär förbättrade upplevelsevärden och möjligheter att vistas inom området. Behovsbedömningen slår också fast att risken för påverkan av föroreningar i mark och ev. byggnader kommer reduceras efter sanering.

Miljöfrågor behandlas i det ordinarie planarbetet och redovisas i denna planbeskrivning.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Enligt naturvärdesinventeringen som gjorts (se kapitel *Naturvärden*) finns inga betydande naturvärden inom planområdet. Planförslaget går i linje med beslutade styrdokument för utvecklingen av Norrtälje. Se kapitel *Tidigare ställningstaganden*.

Enligt den dagvattenutredning som gjorts för planförslaget bedöms exploateringen med tillhörande dagvattenfördröjning och rening kunna medföra att både halter och belastning av recipienten är lägre än eller lika med vad de är idag, vilket är positivt ur ett recipientperspektiv.

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



MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt kap 5. Miljöbalken (MB). 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. För närvarande finns 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 vare sig luft, buller eller vatten överskrids.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller MB 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som särskilt kommer att uppmärksammas i det fortsatta arbetet med planen och dess genomförande är buller, markföroreningar, riskhänsyn och dagvattenhantering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE



Del av befintlig bebyggelse inom planområdet.

Planområdet är bebyggt enligt gällande detaljplan. Huvudbyggnaden har tidigare inrymt lokaler för Norrtälje Tidnings verksamhet, medan presshallen inrymt tryckverksamhet för Tabloidtryck AB. Byggnaderna är uppförda i tegel. Presshallen är försedd med höga vertikala glasparter mot Estunavägen. Verksamheterna har upphört och byggnaderna tomställda. Det



finns en elnätstation inom fastigheten Handelsmannen 1 i anslutning till Tibeliusgatan.

Kommunhuset och Lantmäterihuset angränsar till planområdet, norr om Diamantgatan. Bostadsområdet söder om Tibeliusgatan består dels av träpanelade grupperade tvåvåningshus uppförda under 1970-talet, och dels det äldre "Bryggårdsområdet" med tätt placerade småhus i trä med smala gaturum.



Grupphusbebyggelse i anslutning till Bryggårdsgatan.



"Gammelgården" belägen inom fastigheten Gammelgården 1.



KULTURMILJÖ

Planområdet ligger utanför stadskärnan, som är riksintresse för kulturmiljövård. Inom planområdet finns inga utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Inom fastigheten Gammelgården 1 finns "Gammelgården" som utgjorde den norra flygelbyggnaden av den rivna "Bryggården" från 1800-talet. I gällande detaljplan har Gammelgården k-bestämmelse, vilket innebär att byggnadsverket har ett kulturskydd eftersom det har ett kulturhistoriskt värde.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap. 10§ Kulturminneslagen, och Länsstyrelsen ska underrättas.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet avgränsas av Estunavägen i väster, Diamantgatan i norr och Tibeliusgatan i söder. Samtliga gator, gång- och cykelbanor är allmänna och kommunägda. I öst avgränsas planområdet av en gång- och cykelbana. För övrigt finns gång- och cykelbanor vid alla ovan nämnda gator och vägar.

Den närmaste busshållplatsen *Norrtälje Vigelsjövägen* finns på Estunavägen vid kommunhuset cirka 150 meter norr om korsningen mellan Estunavägen och Diamantgatan. Busslinjerna 636, 637, 641, 653, 654 och 808 stannar vid denna hållplats. Ytterligare en busshållplats finns vid Baldersgatan cirka 200 meter i nordostlig riktning från planområdet. Cirka 450–500 meter sydost om planområdet finns Norrtälje busstation, där bland annat busslinje nummer 676 finns som trafikerar mellan Norrtälje och Stockholm.

NATUR

GRÖNSTRUKTUR (MARK OCH VEGETATION)

Utöver all bebyggelse som planeras att rivas, består planområdet till större del av hårdgjorda ytor i form av gator och asfaltsytor inom kvarteret. Dessa asfaltsytor används främst som parkeringar och körytor. I sydöstra delen av planområdet finns grönytor och trädtrader finns planterade längs Estunavägen, Diamantgatan och Tibeliusgatan.



NATURVÄRDEN

Planområdet utgörs av redan i anspråkstagen mark och det finns inga naturvärden i området enligt naturvärdesinventeringen. Utmed Tibeliusgatan och Estunavägen finns några yngre träd som kan komma att tas bort.

Längs Estunavägen finns en trädallé som utgörs av åtta lövträd. Allén omfattas av det generella biotopskyddet enligt biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken.



Trädallé längs Estunavägen som idag omfattas av biotopskydd.

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom Norrtäljeåns avrinningsområde och dagvatten leds till recipienten Norrtäljeån (SE-59000), som avvattnar sjön Lommaren och mynnar i Norrtäljeviken som tillhör Östersjön. Övergödning och miljögifter är dokumenterade problem i Norrtäljeån. Enligt VISS / vatteninformationssystem Sverige i oktober 2019 klassificerar Vattenmyndigheten Norrtäljeån med ”måttlig ekologisk status”. Miljökvalitetsnormen är ”god ekologisk status” 2027. Vattenmyndigheten klassificerar också Norrtäljeån med ”uppnår ej god kemisk status”. Kravet för recipienten är ”god kemisk ytvattenstatus”, med vissa undantag.

Norrtälje kommuns fördröjningskrav gällande 20-årsregn ska tillämpas inom planområdet och varken dagvattnets kvalitet eller kvantitet får försämrats jämfört med nuläget.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt den geo- och marktekniska utredningen som har tagits fram består marken överst med ett lager fyllning (utgörs till största del av mulljord, sand, grus och lera) med en mäktighet mellan 0,6 m – 2,1 m. Under denna



ligger moränlera (har till största del ett sandigt och grusigt innehåll) vilandes på berget vars överyta hittats på mellan 2 m och 11,5 m. Utifrån en tidigare undersökning i grannkvarteret antas grundvattennivån ligga på cirka 1 m till 1,5 m under markytan. De utförda mätningarna visar att marken innehåller låga till normala radonhalter. Marken klassificeras som normal-radonmark vilket medför att planerad byggnation ska utföras radonskyddad.

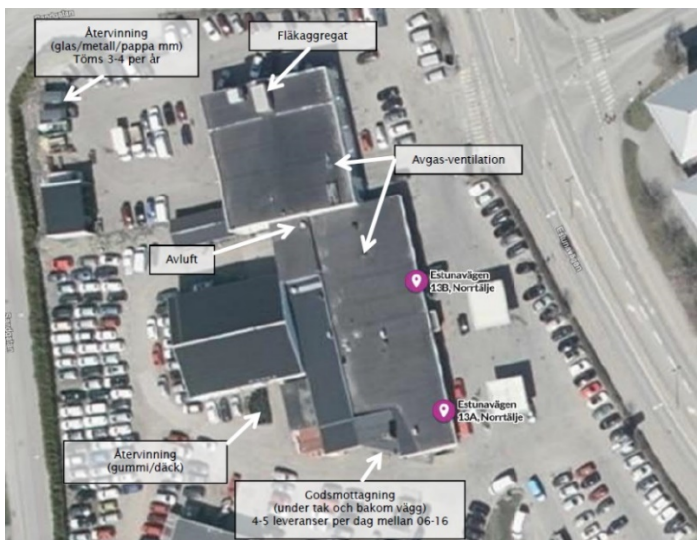
HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

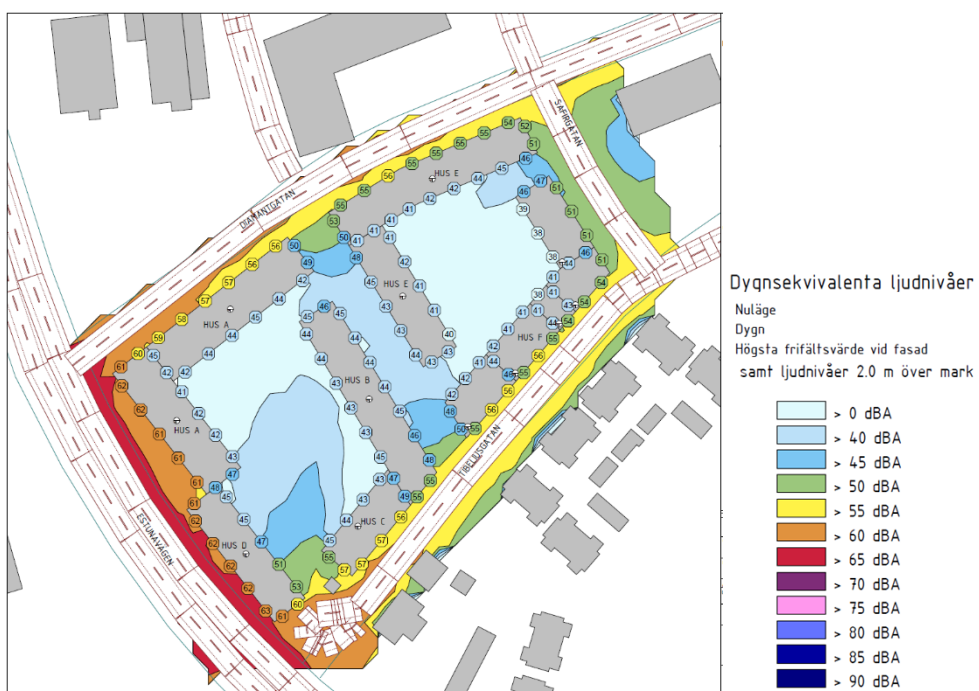
Planområdet är utsatt för trafikbuller och industribuller.

Källan av trafikbuller (både hög- och lågfrekvent buller) utgörs av de omgivande gatorna. Den största bullerkällan är Estunavägen som avgränsar planområdet i väster. Den trafikeras av cirka 6 500 bilar under ett årsmedeldygn, varav 7 % av tung trafik. Tung trafik som trafikeras på Estunavägen skapar lågfrekvent buller. Diamantgatan och Tibeliusgatan trafikeras av cirka 1 600 respektive 1 000 bilar, varav 5 % av biltrafiken på både gatorna utgörs av tung trafik. De maximala hastigheterna på samtliga gator är 50 km/h.

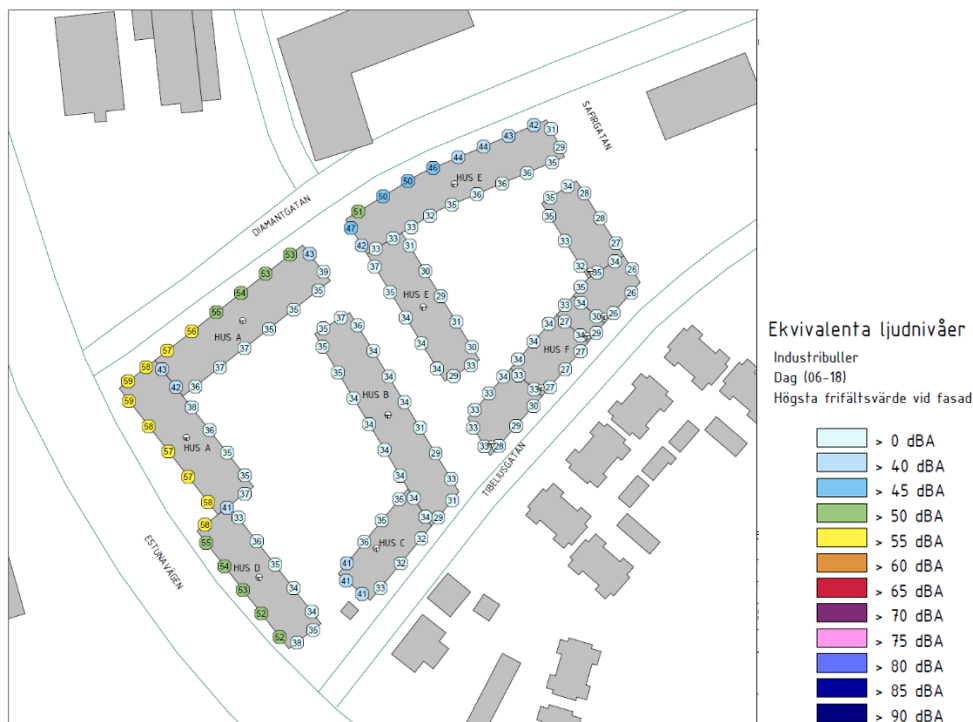
Källan av industribuller finns på Estunavägen 13 där en bilverkstad och bilförsäljning är verksamma. Verksamheten har undersökts utifrån bullersituationen. Verksamheten planeras att avvecklas och flyttas inom en nära framtid. Fyra bullerkällor har mätts upp på taket inom fastigheten. Dessa källor är fasta installationer, fläktar, från olika ventilationssystem. Ingen betydlig trafik fanns inom verksamhetsområdet och bedöms därför inte som en bullerkälla. Godsleveranser kommer cirka fem gånger per dag.



Översiktbild över bullerkällor från verksamheten på Estunavägen 13.



Dygnsekvivalenta ljudnivåer i nuläget samt ljudnivåer 2 m ovan mark



Industribuller dagtid (06:00-18:00).

Bullerkälla: fasta installationer ovanpå verksamheten (bilverkstad och bilförsäljning) vid Estunavägen 13.

FÖRORENAD MARK

Inom planområdet har tryckeriverksamhet bedrivits och på grund av detta har marken undersökts. I den geo- och marktekniska utredningen beskrivs att åtta borrhöjningar av fyllningsmaterialet har gjorts mellan 0 och 2,1 m, varav fem samlingsprover (varav en omanalys) har gjorts där olika organiska ämnen har uppmätts. Tre av samlingsproverna (sex borrhöjningar) visade halter av samtliga analyserade ämnen under nivån för MRR (mindre ringa risk) i proverna av fyllningsmaterial, även laktestet av dessa prover underskred samtliga halter MRR. Ett av samlingsproven (två borrhöjningar i den sydvästra delen av fastigheten) visade vid initial analys förhöjda halter av aromater, varav PAH-M och PAH-H överskred riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). Den påträffade PAH-föreningen ligger inom den sydöstra delen av fastigheten, där störst mäktighet av fyllnadsmaterial påvisats. Föreningen kan vara mycket lokal men kan även täcka ett större område.

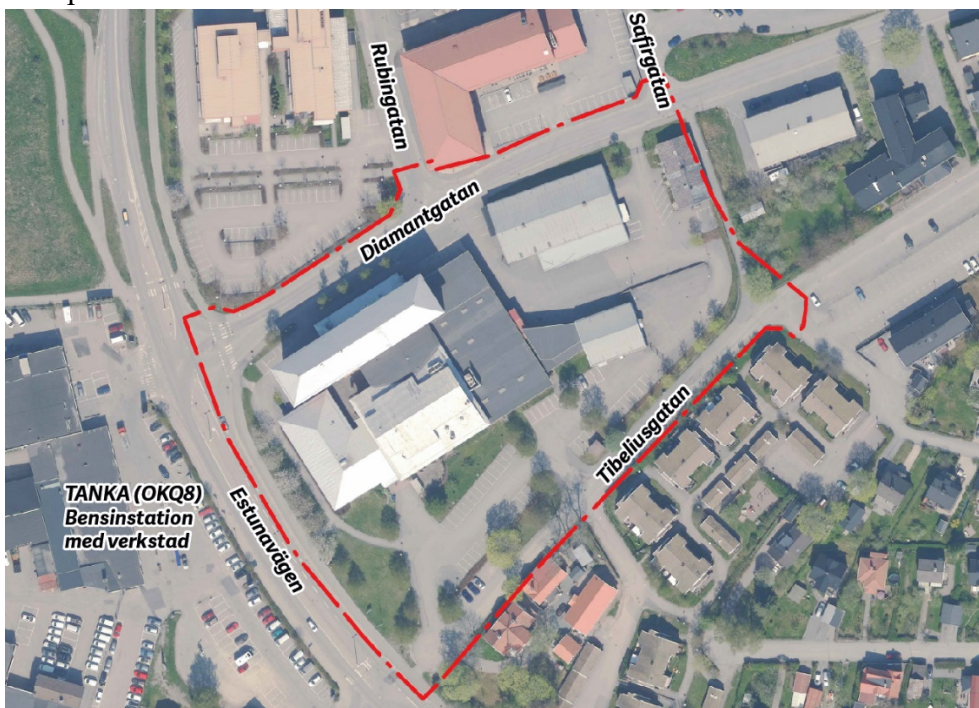
Varje delprov analyserades var för sig och resultaten av delproven påvisade då mycket låga halter, minst 10 gånger lägre än samlingsprovet. Vid en omanalys av samlingsprovet visade resultatet halter på cirka 30 gånger lägre än första analysen. Slutsatsen av denna avvikelse är att fyllningsmaterialet



inom fastigheten är av olika ursprung med en heterogen fördelning av eventuella föroreningar.

RISKER

Planerad bebyggelse inom planområdet är belägen som närmast cirka 30 meter från en befintlig bensinstation (TANKA) med tillhörande verkstad. Enligt riktlinjer från Länsstyrelsen i Stockholms län ska risker analyseras vid ny bebyggelse inom 150 meter en bensinstation. Estunavägen utgjorde tidigare en primär transportled för farligt gods. Dock har klassificeringen upphört i samband med att väg 76 byggdes. Nu utgör väg 76 primär transportled för farligt gods och Vätövägen fungerar som sekundär transportled.



Planområdets avgränsning med bensinstation och verkstad vid Estunavägen markerade.

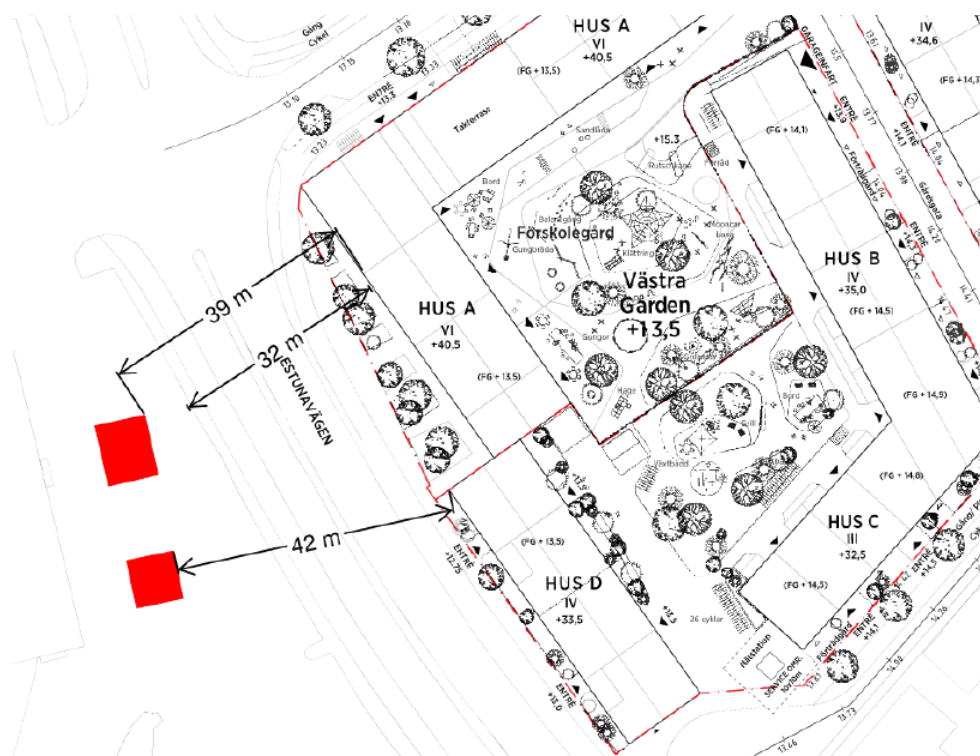
En inventering av riskkällor i närområdet togs fram och av den framgår att det inte finns fler målpunkter för transporter av farligt gods utmed Estunavägen vars transporter behöver beaktas vid exploatering av det aktuella området.

Ett utdrag från samtliga verksamheter som har tillstånd enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor (LBE) togs fram från Norrtälje Räddningstjänst. Närmast planområdet finns den tillståndspliktiga verksamheten AD Bildelar vars tillstånd medger att de brandfarliga varorna får hanteras i butik till viss del samt i förråd i verksamheten. Regleringen i



LBE medför att verksamheten ska hantera sina brandfarliga varor på ett säkert sätt och i det aktuella fallet med förvaring inomhus erfordras inte skyddsavstånd enligt lag om brandfarliga och explosiva varor. Inte heller transporter till och från AD Bildelar ses som en riskkälla då det handlar om styckegods vilka inte bedöms medföra större konsekvenser än om en ”vanlig” lastbil omfattas av en olycka samt det faktum att transporterna har en kortare väg till och från det rekommenderade vägnätet via Baldersgatan än förbi det aktuella planområdet. Det är därför rimligt att anta att de inte färdas förbi planområdet. AD Bildelar och dess transporter ses därför inte som en riskkälla med möjlig påverkan på planområdet.

Andra farliga verksamheter har inventerats utifrån Länsstyrelsens webbGIS för att exempelvis identifiera tillståndspliktiga miljöfarliga verksamheter, men inga andra verksamheter än de som medför transport av brandfarliga varor har identifierats. Sammanfattningsvis bedöms det inte finnas några andra verksamheter i närområdet kring planen som bedöms utgöra riskkällor. Transporter till och från dessa verksamheter kommer rimligtvis inte passera Handelsmannen 1 med någon betydande frekvens eftersom de då kommer färdas in mot centrala Norrtälje på vägar utanför det rekommenderade vägnätet. I andra delar av Norrtälje finns målpunkter men de har kortare färdsträcka via andra vägar från det rekommenderade vägnätet än via Estunavägen.





Skiss planerad bebyggelse i kvarteret närmst Estunavägen. Till vänster i bild finns TANKA med dess två pumpar (markerat med rött i figuren).

LUFTKVALITET

I framtagna luftkvalitetsutredning visar resultaten från spridningsberäkningarna att miljökvalitetsnormerna för bensen, NO₂ (kvävedioxid) och PM₁₀ (partiklar) inte överskrids inom planområdet i nuläget.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

EL, UPPVÄRMNING OCH BREDBAND

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

PLANFÖRSLAGET

All befintlig bebyggelse inom planområdet planeras att rivas och ersättas med ny bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i två kvarter med en varierande höjder om 3–6 våningar, vilket regleras med olika högsta nockhöjder i detaljplanen. Totalt inryms cirka 250 bostäder (hus B, C, D, E och F), samt förskola och vårdboende (hus A). Båda kvarteren möjliggör dessutom för centrumfunktioner, som föreslås inrymmas i bottenplan längs Diamantgatan eller Safirgatan. Byggnaderna föreslås uppföras i en kvartersstruktur runt två gröna bostadsgårdar. För att säkerställa gröna bostadsgårdar med riklig vegetation och omhändertagande av dagvatten ska minst 40 % av marken ska utföras med ett planterbart bjälklag. Planförslaget möjliggör för att gårdarna kan underbyggas med garage, angöring/garagedrifter föreslås från Gårdsgatan och Safirgatan. Trädgårdsvåningar, det vill säga uteplatser i markplan, föreslås inom kvartersmark längs med Tibeliusgatan och Gårdsgatan. Detaljplanen möjliggör även för balkonger mot samtliga gator, med undantag från Estunavägen om verksamheten innefattar vård eller förskola. Balkonger ska ha en frihöjd om minst 3,2 m över allmän plats gata och minst 4,6 m över Gårdsgatan. Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 m, undantaget längs med Estunavägen där får balkonger kraga ut maximalt 0,7 m.



Illustrationsplan som visar ett exempel på en bebyggelsestruktur som planförslaget möjliggör för.



Perspektivbild från sydväst visar hur de planerade kvarteren kan komma att se ut.



Illustration över typplan med lägenhetsfördelning

VÄSTRA KVARTERET

Det västra kvarteret omfattas av hus A, B, C och D.

Hus A, i anslutning till Estunavägen och Diamantgatan, föreslås uppföras i fem till sex våningar. Bottenvåningen föreslås att inrymma en förskola för cirka 125 barn, och våning två och uppåt föreslås att inrymma vårdboende. Förskolans gård inom västra kvarteret föreslås ha en area om cirka 1 800 kvm. Förskolan kommer även ha tillgång till en utflyktsgård med en area om 700 kvm inom det östra kvarteret. Entréerna till förskolan föreslås från både Diamantgatan och via gården från Gårdsgatan. Entréer till vårdboende föreslås från Diamantgatan. Vårdboendet kommer att ha tillgång till gården inom västra kvarteret samt till en takterrass (hus A). Leveranser till förskola och vårdboende planeras att ske vid kantparkering längs med Diamantgatan.



HUS A

Exempel på hur fasad kan utformas mot Diamantgatan, hus A.

Fasader mot Estunavägen är utsatta för buller, hanteringen av detta beskrivs längre ner i kapitlet *Trafik- och verksamhetsbuller*. Bebyggelse mot Estunavägen ligger också i närheten av en drivmedelsstation, se vidare i kapitlet *Hälsa och säkerhet*. Mot Estunavägen ska förgårdsmark utformas så att det inte uppmuntras till stadigvarande vistelse, det får exempelvis inte finnas lekplats eller uteservering här. Om verksamheten i byggnaden innefattar vård eller förskola (s.k. svårutrymd verksamhet) får balkonger inte förekomma.

Hus B, i anslutning till Gårdsgatan, och hus C, i anslutning till Tibeliusgatan, föreslås ha genomgående entréer som är tillgängliga och även har anslutning till gården. Bostäderna i markplan planeras att ha uteplatser, så kallade trädgårdsvåningar, mot respektive gata. Från Gårdsgatan i hus B möjliggörs det för garagenedfart till garaget inom det västra kvarteret. Hus B föreslås uppföras i fyra våningar medan hus C i tre våningar, med hänsyn till den kulturhistoriskt intressanta Gammelgården, belägen söder om Tibeliusgatan.



HUS B

HUS A

Exempel på hur fasad kan utformas mot gårdsgatan, hus B och A.



Exempel på hur fasad kan utformas mot Tibeliusgatan, hus D och C samt elnätsstation

Hus D, beläget mot Estunavägen, föreslås uppföras i fyra våningar och inrymma bostäder som utformas med hänsyn till bullerproblematiken. Byggnaden ska ha genomgående entréer som kan nås från både från Estunavägen samt från gården.

Inom detta kvarter ges också möjlighet att inrymma lokaler för centrumändamål, vilket föreslås ske i bottenplan längs Diamantgatan. Planen möjliggör även för ett anläggande av en elnätstation i kvarterets sydvästra del.

ÖSTRA KVARTERET

Det östra kvarteret omfattas av hus E och F.

Husen föreslås uppföras i fem våningar längs Diamantgatan, Safirgatan och Tibeliusgatan, samt i fyra våningar närmast Gårdsgatan. Bostadsändamål och centrumändamål möjliggörs inom detta kvarter. Bostadsgården inom detta kvarter kan även nyttjas som utflyktsgård för förskolan. Bebyggelsen föreslås ha genomgående entréer där det är möjligt så att de kan nås från både gata och gård. På grund av den kraftiga lutningen på Safirgatan kommer tillgänglighetsanpassad angöring till trapphusen längs Safirgatan att ske via bostadsgården från Gårdsgatan, alternativt via garaget. Garagenedfart till det östra garaget föreslås från Safirgatan. Detaljplanen möjliggör för trädgårdsvåningar längs med Tibeliusgatan och Gårdsgatan inom detta kvarter.



Vy över Gårdsgatan från korsningen Gårdsgatan/Tibeliussgatan.



Exempel på hur fasad kan utformas mot Gårdsgatan, hus E och F.



Exempel på hur fasad kan utformas mot Safirgatan, hus F och E.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Vid ombyggnationer av gator inom planområdet ska principer från Kvalitetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet följas. Grönskan kommer att utgöra en viktig del av gatumiljöerna där träd, planteringar samt trädgårdsvåningar ska bidra till att skapa en grön och lummig karaktär.

Stadsdelens gatustruktur ska bestå av tre olika typer av gator och stadsrum:



- Stadsgator - En sorts huvudgator som ska knyta ihop hela tätorten. De ska vara bredare för att rymma alla trafikslag och ha en tydligt offentlig karaktär.
- Lokalgator - Ska koppla ihop de närmaste grannskapen och ha en något mer lokal roll och karaktär.
- Gårdsgator - Ska utgöras av bostadsnära gator inom grannskapet och ska prioriteras för gående och vistelse för barn och vuxna.

Estunavägen, väster om planområdet, är en stadsgata, medan Diamantgatan i norr och Safirgatan i öster är lokalgator. Tibeliusgatan i söder är en hybrid mellan lokalgata och gårdsgata. Rubingatan, som föreslås förlängas i sydlig riktning, mellan de två kvarteren, är en gårdsgata.



Illustration från kvalitetsprogrammet - Principsektion för gårdsgata - 8 meter bred gatusektion med 3 meter breda trädgårdsvåningar på respektive sida om gatan.

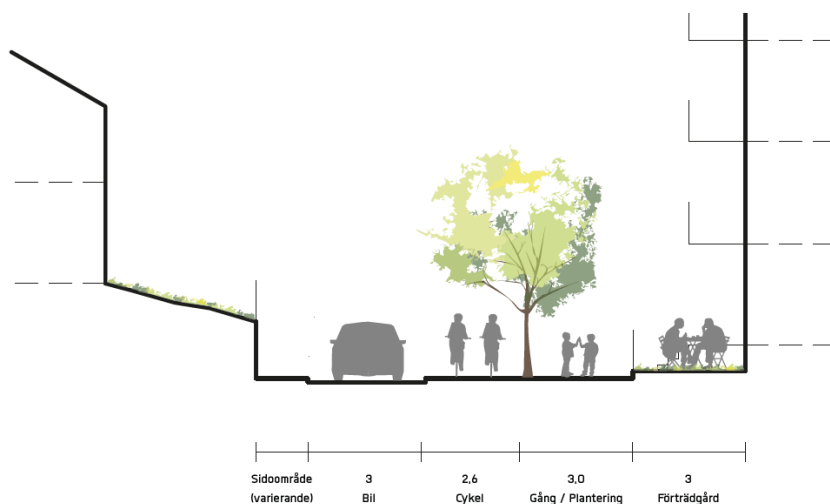


Illustration från kvalitetsprogrammet - Principsektion för Tibeliusgatan (som är en hybrid mellan lokalgata och gårdsgata) - 10 meter bred gatusektion med 3 meter bred trädgårdsvåning på ena sidan gatan.



Illustration från kvalitetsprogrammet - Principsektion för lokalgata - Totalt 15 meter bred gata med trädplantering ena sidan gatan.



Illustrationsplan från kvalitetsprogrammet med planerad trafikstruktur och gatutyper med kvarteret Handelsmannen inringat.

GÅNG- OCH CYKELBANOR

Planförslaget skapar goda möjligheter att både gå eller cykla i kvarteret samt till och från omkringliggande kvarter och områden. På samtliga gator (med undantag från Gårdsgatan) planeras gång- och cykelbanor. Bredden på dessa varierar beroende på vad det är för typ av gata (se principsektioner ovan). Tibeliusgatan utgör en viktig länk i kommunens cykelnät och förväntas därför ha ett stort flöde av cykeltrafik. På Gårdsgatan har gång-, cykel- och biltrafikanter delad yta, vilket innebär att trafikanterna måste ta stor hänsyn till varandra. Cyklisterna ska köra på de gåendes villkor. Gång- och cykelbanorna inom planområdet knyter väl an till kommunens cykelnät, där bland annat Estunavägen och Baldersgatan är huvudgator för cykeltrafik.

PARKERING

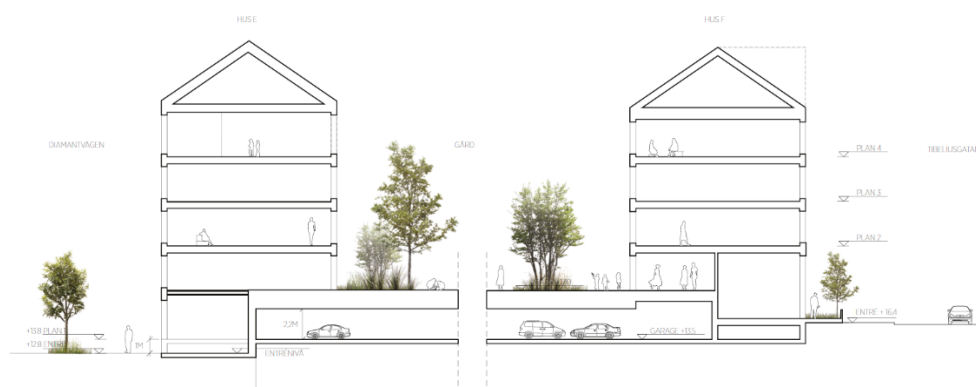
Längs med Diamantgatan möjliggörs för kantparkering på den södra sidan av gatan, närmast de nya bostadskvarteren. Dessa är tänka för angränsning till förskola och vårdboende, men här ska även leveranser till förskola och vårdboende ske.



Boende och besökande parkerar inom den egna fastigheten. Bilparkering ordnas under mark i garage under bostadsgårdarna. I garaget ska också finnas plats för personalparkering samt besöksparkering till förskola och vårdboende, samt parkering för samfälligheten Gammelgården S:1. Planförslaget möjliggör för garagedfart från Gårdsgatan strax söder om korsningen Diamantgatan/Rubingatan för boende i det västra kvarteret, och garagedfart från Safirgatan för boende i det östra kvarteret.

Cykelparkeringar kommer att i första hand ordnas i garageplan samt i anslutning till entréer till flerbostadshusen. Inom det östra kvarteret möjliggörs det för cykelparkering i hus E i suterrängplan vid Gårdsgatan.

Parkeringsstalen för cykel- och bilparkering i planförslaget följer den kommunala parkeringsstrategin.



Illustrationssnitt över parkering under mark, östra kvarteret.

NATUR

GRÖNSTRUKTUR

Efter detaljplanens genomförande kommer planområdet upplevas som grönnare. Befintliga träd kommer att göra plats för ny bebyggelse och nya träd kommer att planteras på gårdarna och längs Diamantgatan och Tibeliusgatan. Totalt kommer planförslaget att innebära större vegetationsytor och fler träd än i nuläget.

Detaljplanen möjliggör för två stora bostadskvarter med gårdar som är underbyggda med garage. Minst 40 % ska utföras med ett planterbart bjälklag. På bjälklaget ska ett tillräckligt jorddjup finnas för buskar, träd och annan vegetation och grönska.

Inom Övre Bryggårdsgärdet kommer på sikt flera parker att anläggas på ytor som idag är hårdgjorda. Det kommer också att planteras träd längs alla



lokalgator och gårdsgatorna ska bli lummiga med hjälp av trädgårdsvåningarna med häckar och annan grönska.

LEK OCH REKREATION

Bostadsgårdarna kommer att vara gröna och det kommer finnas ytor för lek, rekreation och grannskap. En stor del av gårdarna kommer att upptas av förskolegård. I närområdet, när Övre Bryggårdsgärdet utvecklas med två nya parker samt torg, kommer det att finnas flera platser för lek och rekreation. Diamantparken och Diamanttorget, som planeras kommer att finnas cirka 150–200 meter öster om planområdet, och kommer att fungera som centrala mötesplatser i stadsdelen. I Diamantparken planeras bland annat en stor lekplats, öppna gräsytor för picknick, lek och solbad. Mittemot parken planeras Diamanttorget som kommer att fungera som mötesplats med för marknader och kommer att vara omgiven av uteserveringar.



Illustrationsplan för Övre Bryggårdsgärdet med föreslagna bebyggelsestrukturer, gator, parker och torg.

DAGVATTEN

Gällande dagvattnet är målet att, vid genomförande av detaljplanen, skapa en hållbar systemlösning för hur dagvattnet ska hanteras, med tanke på dagvattnets kvalitet och kvantitet. Kvaliteten på dagvattnet som avleds från



planområdet ska vara så bra att det inte riskerar att påverka recipientens status negativt eller dess möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna.

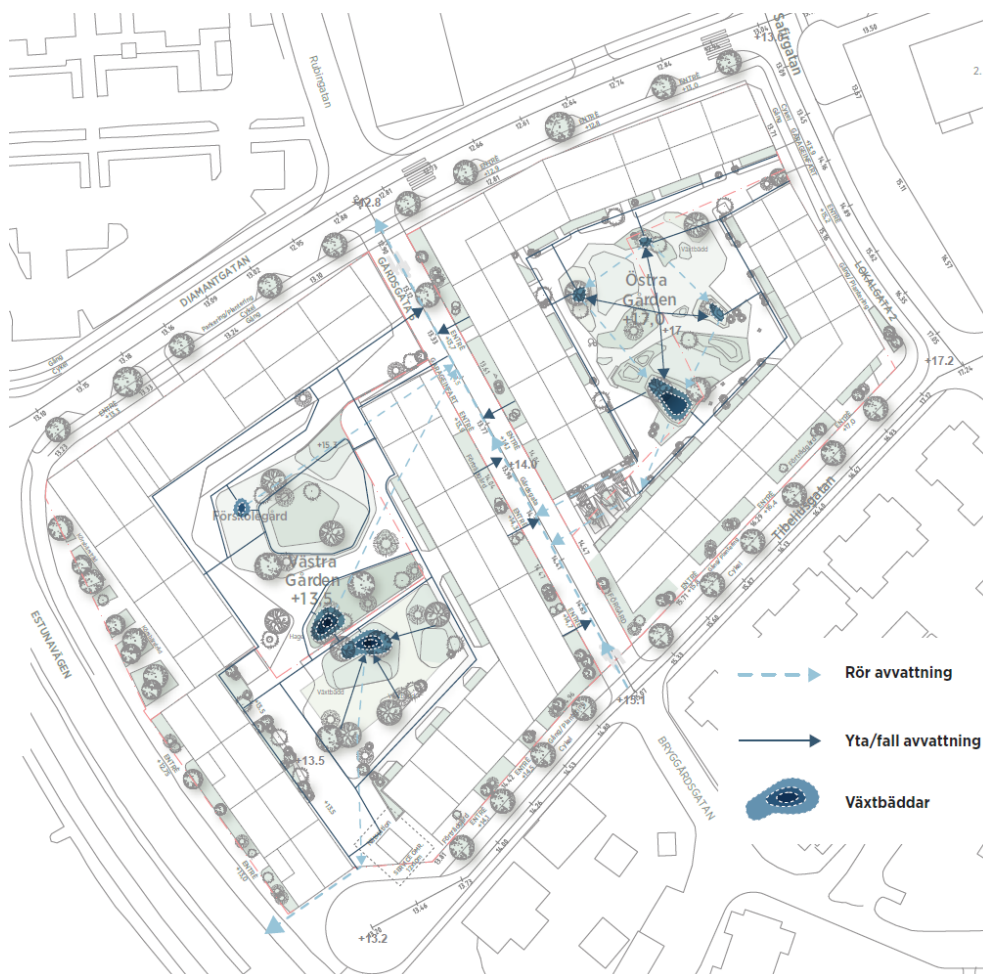
Vid framtagandet av dagvattenutredningen har bland annat Norrtälje kommuns dagvattenstrategi (Norrtälje kommun 2016a) och Norrtälje kommuns fördjupade dagvattenpolicy (Norrtälje kommun 2016b) följts. En klimatkoefficient på 1,25 har använts för beräkningar av dagvattenflödet.

Enligt resultat av den framtagna dagvattenutredningen kommer de dimensionerande flödena efter planerad exploatering och utan fördröjande åtgärder minska jämfört med befintlig situation. Med fördröjande åtgärder, minskar flödet betydligt.

En större lågpunkt har identifierats vid Diamantgatan som leder till att markytan översvämmas vid ett 100-årsregn. Cirka 50 cm vatten kan då bli stående vid korsningen Diamantgatan/Rubingatan. På grund av det har höjdsättningen av all bebyggelse mot Diamantgatan planerats så att eventuella skador vid inträffande av 100-års regn undviks. Av dagvattenutredningen framgår att höjdsättningen av färdigt golv här bör ligga högre än +13,09 m, men helst cirka 20 centimeter högre. All bebyggelse i området kommer att utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +13,09 meter över nollplanet inte skadar bebyggelsens konstruktion. Lägsta färdiga golvnivå i hus A i västra kvarteret samt för hus E i östra kvarteret regleras till +13,3 meter över nollplan. Ytterligare en lågpunkt identifierades i planområdets västra del, intill Estunavägen. Denna lågpunkt kommer att vara obebyggd och behålls för att planområdet magasinering förmåga ska vara lika stor som i befintlig situation. Lägsta nivåer av färdiga golv har även anpassats så att de skulle ligga över de förprojekterade höjderna av de omgivande gatorna.

De två garagenedfarterna kommer att ha entrénivåer på +13,61 m respektive +14,26 m. Garagenedfarternas höjder och placering är anpassade till lågpunkten och riskerar därmed inte att svämmas över.

Fördröjning och rening av dagvatten från takytor och innergårdsmark föreslås i öppna växtbäddslösningar, innan det leds vidare till kommunalt ledningsnät. Avledning av dagvatten från takytor som avvattnas ut mot gatorna placeras på förgårdsmarken längs med husfasaderna. En större nedsänkt växtbädd per innergårdsyta placeras för att så stor yta som möjligt av innergårdsmarken och takytor som avvattnas mot innergård avleds till växtbäddarna.



Förslag till dagvattenhantering inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Inom planområdet finns tillgång till allmänt vatten och avlopp. VA-ledningar som finns längs Estunavägen berörs delvis av den planerade bebyggelsen och kommer därför att behöva läggas om. Fastighetsägaren står för samtliga kostnader kopplade till ledningsflytten.

EL, UPPVÄRMNING OCH BREDBAND

Elnät finns idag tillgängligt för fastigheten där nätägare är Norrtälje Energi AB. Området kommer att kunna anslutas till fjärrvärme, telefoni och bredband via fiber. Fastighetsägaren står för samtliga kostnader kopplade till ledningsomläggningar och anslutningar.

På grund av att det i planförslaget planeras bostadshus där befintliga nätstationen står, kommer en ny station att uppföras på en annan plats inom



planområdet. Planförslaget möjliggör att nätstationen byggs i planområdets sydvästra del, i anslutning till vändplatsen vid Tibeliusgatan. Eftersom nätstationen kommer att uppföras i anslutning till bostadskvarteren är det av stor vikt att den utformas i enlighet med kvalitetsprogrammet och övrig bebyggelse inom planområdet, exempelvis med samma material och/eller kulör.

AVFALL

Avfallshämtning för den nyetablerade bebyggelsen sker vid miljörum och miljöhus inom området enligt kommunens riktlinjer och rekommendationer för tillgänglighet och miljö.

Detaljplanen möjliggör att bebyggelsen kan inrymma ett flertal miljörum i markplan inom båda kvarteren. 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.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Omvandlingen av en tidigare industritomt till bostadskvarter påverkar stadsbilden positivt, från ett öppet stadsrum med storskalig bebyggelse centralt placerad omgiven av en stor andel hårdgjord mark med exempelvis parkering, till mer slutna stadskvarter.

Bebyggelsen vid sydvästra Tibeliusgatan föreslås att anpassas i skala till den kulturhistoriskt värdefulla "Gammelgården" andra sidan gatan. Arkitekturen och utformningen ska även relatera till de äldre, centrala delarna av Norrtälje beträffande skala, kulör och material.

NATURMILJÖ

Marken inom planområdet idag är till stor del hårdgjord och omfattar inte någon större andel natur. Trädallén (bestående av åtta träd) längs med Estunavägen omfattas av biotopskydd, vilket innebär att det är förbjudet att avverka träden. För att kunna genomföra planen krävs att träden tas ner, varför dispensansökan från biotopskyddsbestämmelserna har ansökts om hos Länsstyrelsen 2019-09-27. Se bilaga *Ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna* för mer detaljer. Med tanke på att de aktuella



träden inte är särskilt gamla bedöms de inte ha något högt naturvärde. Efter detaljplanens genomförande kommer planområdet att upplevas grönare. Befintliga träd kommer att göra plats för ny bebyggelse och nya träd kommer att planeras på bostadsgårdarna och längs Diamantgatan och Tibeliusgatan. Totalt kommer både vegetationsytor och antal träd att vara högre än i nuläget.

DAGVATTEN

Beräkningarna visar att föroreningshalter och belastning av dagvatten minskar efter planerad exploatering, både utan och med rening. Med de planerade växtbäddarna blir både halter och belastning betydligt lägre än vad de är idag, och de minskar även i sådan grad att förbättringsbehovet uppnås, vilket är positivt ur ett recipientperspektiv. När dessa principer tillämpas, uppnås den fördröjning och rening av dagvattnet som krävs för att följa Norrtälje kommuns riktlinjer gällande fördröjning. Reningsgraden blir också så pass god att den inte riskerar att påverka recipientens status negativt eller dess möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Genomförande av detaljplanen leder till en liten minskning av andelen hårdgjorda ytor inom planområdet jämfört med dagens situation. För att nå Norrtälje kommuns fördröjningskrav måste 50 % av ett 10-minuters 20-års regn fördröjas inom kvartersmark, vilket motsvarar 93 m³. Detta fördröjningskrav gör att mer dagvatten än tidigare kommer fördröjas, infiltreras i grönytor på innergårdarna (ner till bjälklag) och renas inom kvartersmark.

GRUNDVATTEN

I nuläget finns det, enligt den geo- och marktekniska utredningen, inte några detaljerade analyser av hur grundvattennivåerna kommer att förändras i framtiden. Om grundvattennivån höjs eller sänks kan olika konsekvenser uppstå så som läckage, sprickbildning och sättningar. Den aktuella fastigheten bedöms inte ligga inom ett riskområde för höjd eller sänkt grundvattennivå. Grundvattennivån antas vara 1 - 1,5 m under markytan (som hos grannfastigheten), vilket innebär att det kommer bli aktuellt med en temporär grundvattensänkning vid byggnation av källargarage. Grundvattenytan kan också påträffas vid schakt av fyllning då den ställvis noterats ner till cirka 2 m djup.



TRAFIK- OCH VERKSAMHETSBULLER

I samband med framtagandet av detaljplanen har både trafik- och verksamhetsbuller utretts. Beräkningarna utgick från prognosåret 2040 tillsammans med andel tung trafik och skyltad hastighet.

Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå vid någon fasad är 65 dB(A) och högsta maximala ljudnivå vid fasad är 81 dB(A). Fasader mot innergårdar uppfyller krav för tyst sida. De fasader som vänder mot innergården uppfyller krav för tyst sida. För bostäder mindre än 35 kvm krävs en tyst sida om dygnsekvivalent ljudnivå överskrider 65 dB(A). För bostäder mot Estunavägen större än 35 kvm ska varje lägenhet utformas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå från trafikbuller.

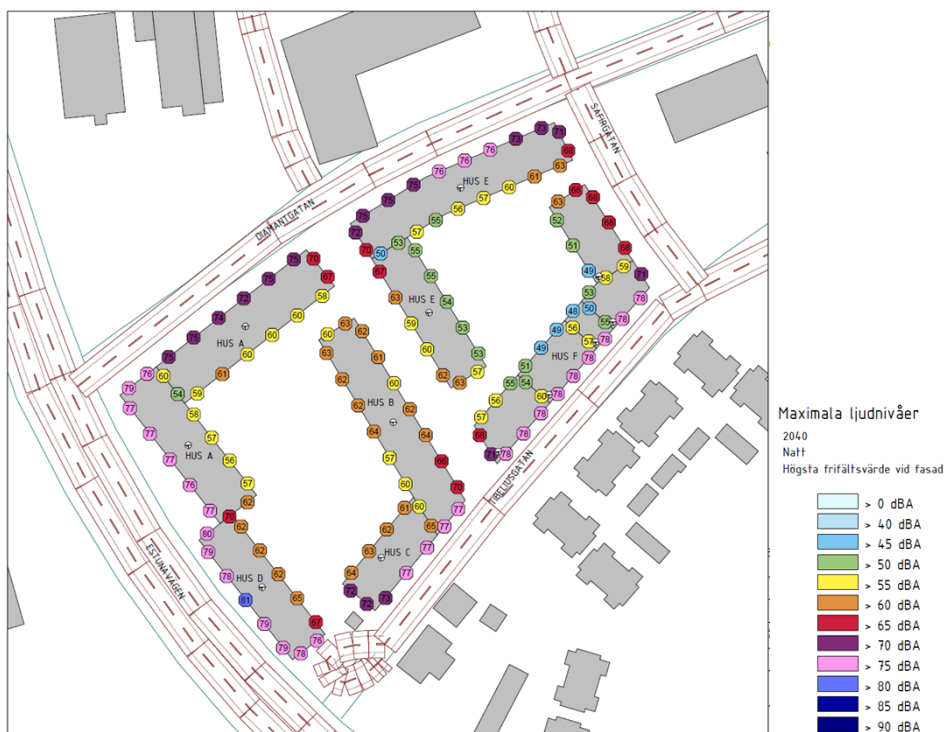
Både västra och östra gården uppfyller riktlinjer gällande buller för uteplatser. Innergårdarna uppfyller riktlinjer för luddämpad sida där ekvivalenta ljudnivåer är under 45 dB(A) dagtid (06:00-18:00) och under 40 dB(A) nattetid. Samtliga byggnadskroppar har minst en sida där de ekvivalenta ljudnivåerna understiger 55 dB(A) samt 70 dB(A) maximal ljudnivå nattetid. Lägenheter kan därmed planeras genomgående med hälften av bostadsrummen mot tyst sida. Smålägenheter (<35 kvm) för de delar där den ekvivalenta ljudnivån ligger mellan 60–65 dB(A) utanför fasad, kan dock utformas enkelsidigt mot gata och ändå uppfylla riktvärdena i trafikbullerförordningen.

Tung trafik som trafikerar Estunavägen skapar lågfrekvent buller som ska beaktas under projekteringen av bostäder. Detta innebär en fasadkonstruktion mot Estunavägen som består av tung konstruktion (betong eller tegel) och bra ljudisolerade fönster samt ventilationssystem som planeras med mycket bra ljudreduktionsförmåga eller även FTX (rån- och tilluftssystem med värmeväxlare) så att tilluftsdon i fasad undviks.

Både inom den västra och östra innergården inom planområdet kommer både riktlinjer i Boverkets rapport 2015:8 samt Naturvårdsverkets riktlinjer i rapport NV-01534-17 att uppfyllas.



Dygnsekvivalenta ljudnivåer samt ljudnivåer 2m ovan mark enligt prognosår 2040.



Maximala ljudnivåer nattetid (22:00-06:00) enligt prognosår 2040.

Den mest dominerande industribullerkällan som påverkar planområdet är fläktaggregatet ovanpå taket inom fastigheten på Estunavägen 13 (särskilt



galler mot parkering samt galler mot Estunavägen). Den bullrigaste källan vid närmaste planerad bostadsfasad är avgasfläktarna. Beräknad ljudnivå vid fasad från industri beräknas vara som högst 59 dB(A) ekvivalent ljudnivå under dagtid (06:00-18:00) samt 50 dB(A) ekvivalenta ljudnivåer kväll- och nattetid (18:00-06:00).

Högsta ekvivalenta ljudnivå från industri och annan verksamhet som inte får överskridas utomhus vid bostadsfasad är 50 dBA mellan kl. 06:00-18:00 och 45 dBA mellan kl. 18:00-06:00. Högsta ekvivalenta ljudnivå från industri och annan verksamhet som inte får överskridas utomhus vid bostadsfasad förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns är 60 dBA mellan kl. 06:00-18:00 och 55 dBA mellan kl. 18:00-06:00. Riktvärdena uppfylls under förutsättning att lägenheterna planeras genomgående och har tillgång till tyst sida. Ifall bostäder endast har tillgång till sidan mot Estunavägen, är de beräknade nivåerna vid bostadsfasad för höga de dessa överskrider bullerriktvärden. Det betyder att bullerkällan måste åtgärdas ifall bostäder inte har tillgång till tyst sida.

För att hantera industribuller från verksamheten inom fastigheten Magasinet 19, kommer exploatören att komma överens med ägaren till Magasinet 19 gällande åtgärder av fläktaggregatet. Detta kan göras med något av tre följande förslag:

- Ljuddämpare på den ventilationskanalen som är kopplad till de utblås som dominerar (galler riktad mot bostadshus samt galler på sidan mot parkering, se avsnitt 3.4.2). Dämpningseffekt ska vara minst 8 dB på låga frekvenser (31,5–50 Hz).
- Ljudisolerande avskärmning av utblåsen från fläktaggregat.
- Byte till ljuddämpande ytterväggsgaller.

För att säkerställa att inte enkelsidiga lägenheter byggs mot Estunavägen och industribullerkällan, innan bullerkällorna är åtgärdade, föreslås en planbestämmelse om villkor för lov. Den innebär att bygglov inte får ges för enkelsidiga lägenheter mot Estunavägen förrän bullernivåerna understiger riktvärdena för industribuller.

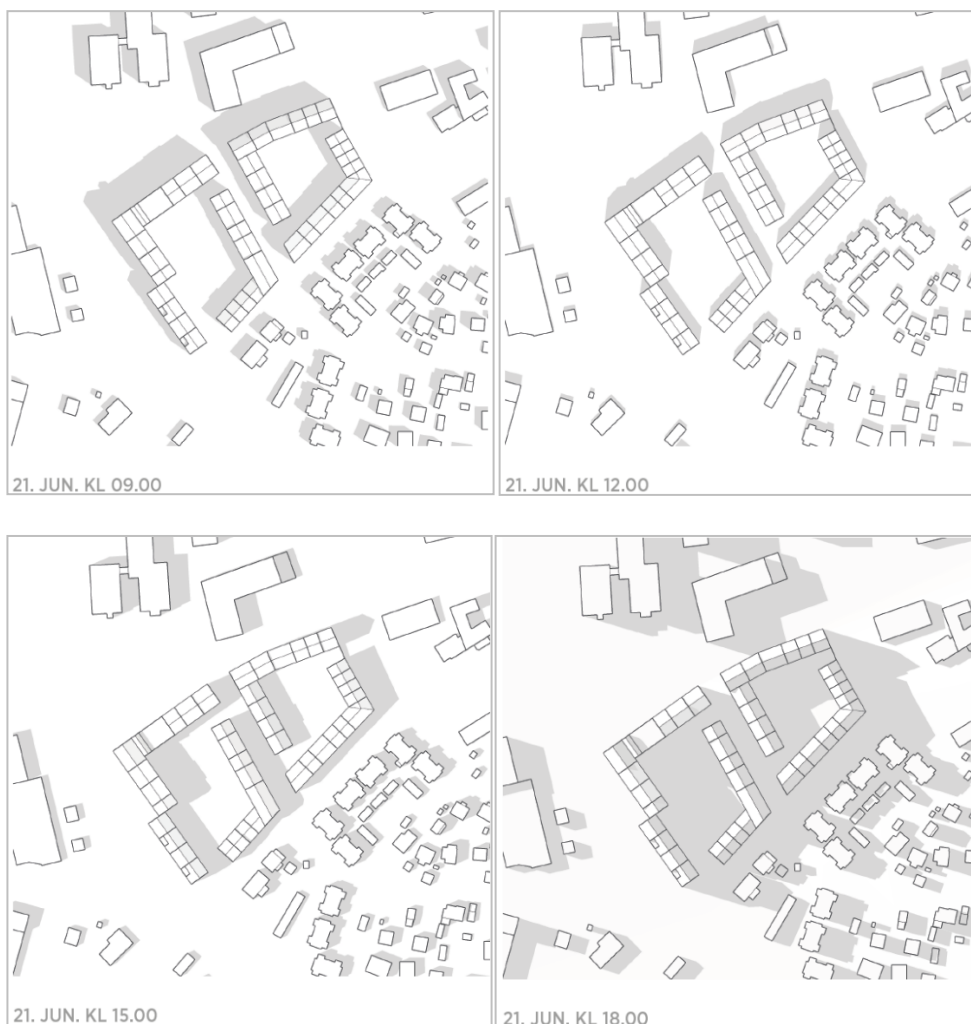
LJUSFÖRHÅLLANDEN

Nyttillkommande bebyggelse kommer att uppföras i 3–6 våningar och generellt kommer den vara högre än omgivande bebyggelse. På grund av detta har solstudier som redovisar bebyggelsens skuggning på omgivningen tagits fram. På sommaren skuggas främst den egna fastigheten samt omgivande gator och i och med det påverkas inte grannbebyggelsen inom grannfastigheterna. Skuggorna är längre under våren och hösten men trots



det blir skuggpåverkan på närliggande bebyggelse minimal och på grund av det ses den som acceptabel.

Skuggningen från de nya husen på den befintliga grannbebyggelsen bedöms vara minimal och begränsad. Direkt solljus till närliggande bostadshus kommer fortsatt vara säkerställd. För det första är avståndet mellan nya och befintliga husen relativt stort och för det andra placeras den nya bebyggelsen på så sätt att skuggeffekten skulle vara begränsad på de omgivande husen. Sammanfattningsvis konstaterar kommunen att det planerade bostadshusens skuggpåverkan på intilliggande bostadshus bedöms vara acceptabel i den här typen av stadsmiljö.



Solstudie för den nya bebyggelsen klockan 9:00, 12:00, 15:00, 18:00 den 21 juni.



Solstudie för den nya bebyggelsen klockan 9:00, 12:00, 15:00 den 21 mars.

MARKFÖRORENINGAR

I framtagna geo- och markteknisk utredning framgår att då området ska bebyggas med bostäder bedöms riktvärden för känslig markanvändning vara relevanta för jämförelse av uppmätta halter. Det bedöms att, vid markarbeten, krävs sanering krävs vid de två borrhälsar där analysresultaten visar halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Radonundersökningarna visar på låga till normala radonhalter vilket medför att planerade byggnader ska byggas radonskyddade. Det rekommenderas att generellt vara observant på tecken av förorening inom fastigheten och i den sydvästra delen i synnerhet vid anläggnings- och byggnadsarbeten. Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Bygg- och miljökontoret i Norrtälje kommun, i enlighet med Miljöbalken 10 kap. 11 §.



GEOTEKNIK

Grundläggning rekommenderas främst med pålning, bortsett från delar av det östra området där bergets överyta har hittats på cirka 2 m djup. Rekommendation för denna del är att istället schakta bort jorden och grundlägga direkt på berg eller packad sprängsten. Vid källargarage kommer denna del erfordra schakt i berg, vilket skulle innebära att lite mer av grundläggningen skulle kunna utföras som platta direkt på mark istället för pålning. Allmänt gäller att grundläggning förses med en vattentät konstruktion.

Mot bakgrund av erhållet underlag rörande planerad byggnation och höjdsättning bedöms det inte finnas någon större risk för skred. Detta med hänsyn till markens höga skjuvfasthållhet samt att marklutningen inte är 1:10 eller större (MSB riktlinje för att undersöka risk för skred). I framtiden geo- och markteknisk utredning framgår att det i god tid före arbetenas start bör upprättas en riskanalys.

RISKER

Planerad bebyggelse inom planområdet är belägen som närmast cirka 30 meter från en befintlig bensinstation (Tanka) med tillhörande verkstad. Med anledning av detta har en riskanalys upprättats. Syftet med riskanalysen var att undersöka lämpligheten med aktuellt planförslag genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker kan hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås.

Estunavägen är inte längre klassad som transportled för farligt gods är det endast bensinstationen som identifierats som riskkälla med potential att påverka det aktuella planområdet, där en olycka i samband med lossning bedöms vara dimensionerande. Avstånd från planområdet till lossningsplats är cirka 30 meter.

Rekommenderat skyddsavstånd enligt Länsstyrelsen är 50 meter mellan drivmedelsstation och bostadsbebyggelse. Framtagen riskutredning visar att en brand vid lossningsplatsen på bensinstationen medför att infallande strålningsnivåer mot planområdet är lägre än den kritiska gränsen för brandspridning. Analysen rekommenderar dock att följande säkerhetshöjande åtgärder säkerställs:

- Bebyggelse placeras enligt aktuellt förslag eller så att motsvarande skyddsavstånd uppnås.



- Området mellan bebyggelse och Estunavägen utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Exempelvis ska uteserveringar eller lekplatser ska inte finnas inom området.
- Bebyggelse mot Estunavägen utformas så att utrymning är möjlig bort från vägen och bensinstationen. Genomgående trapphus uppfyller detta.
- Fasader mot Estunavägen ska utföras med obrännbart material eller i lägst brandteknisk klass EI 30 (gäller ej fönster och dörrar). Fasader mot Estunavägen vid svårutrymda verksamheter ska utföras i brandteknisk klass EI 60 med fönster i brandteknisk klass EW 30.
- Friskluftsintag riktas bort från Estunavägen och bensinstationen.

Dessa åtgärder regleras med hjälp av planbestämmelser. Risknivån för brand bedöms därmed vara acceptabel för den tänkta planförändringen. Balkonger bedöms kunna placeras utmed Estunavägen eftersom de inte medför stadigvarande vistelse. Personer på balkongerna kan lätt sätta sig i säkerhet i lokal innanför och därifrån utrymma vidare samt att olyckor med brännbara vätskor medför synliga konsekvenser som personer med lätthet kan upptäcka innan kritiska förhållanden uppstår. För så kallad svårutrymd verksamhet (exempelvis omsorgsboende, förskola eller liknande verksamhet) gäller dock inte samma förutsättningar och därför är det inte lämpligt att placera balkonger till dessa verksamheter i fasad mot bensinstationen och Estunavägen. En planbestämmelse säkerställer detta på plankartan.

LUFTKVALITET

Vid jämförelse av nuläget med prognosår 2040 förbättras luftkvaliteten inom planområdet med avseende på bensen och NO₂, och för PM₁₀ bedöms halterna vara något högre jämfört med nuläge. Generellt visar spridningsberäkningarna att de högsta halterna fås närmast Estunavägen, vilket är den gata intill planområdet som har högst mängd trafik. Med föreslagen bebyggelse enligt de genomförda spridningsberäkningarna, finns ingen risk för överskridanden av miljökvalitetsnormerna inom områden där människor vistas. Enligt de redovisade resultaten bedöms inga åtgärder eller ändringar av detaljplanen behöva vidtas.

MILJÖKVALITETSNORMER

Baserat på genomförda utredningar är bedömningen att ett genomförande av planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för vare sig luft, buller eller vatten överskrids.



SOCIALA KONSEKVENSER

Kvarteret Handelsmannen är den första etappen i omvandlingen av Övre Bryggårdsgärdet från ett glest industriområde till ett tätbebyggt bostadsområde med kvartersstruktur som kopplar ihop omgivande stadsdelar.

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. I dag är området tomt och öde under kvälls- och nattid. Planförslaget möjliggör en variation av mer intensiva gator och lugna gator. Gårdsgatan skapar förutsättningar för vistelse i gaturum, vilket kan spela en viktig roll i rörelsefriheten för barn och deras trygghetskänsla i kvarteret. Generösa trottoarbredder för gående skapar också goda förutsättningar för både framkomlighet och stadskvalitet. Socialt säkra gångstråk uppnås med entréer vända ut mot gatan samt genom att människor genomströmmar området. Då barn är mer känsliga för buller och dessutom är utomhus mer än vuxna under dagtid får ljudnivån på bostadsgårdarna/förskolgården inte överstiga 50 dBA (ekvivalent ljudnivå dagtid), vilket planförslaget säkerställer.

Hus A, i anslutning till Estunavägen och Diamantgatan, föreslås uppföras i sex våningar samt inrymma en förskola i markplan och vårdboende från våning två till sex. Förskolegårdens totala yta (inom båda kvarteren) kommer att totalt vara cirka 2 500 kvm. Förskolan är tänkt att rymma cirka 125 barn vilket ger en friyta om 20 kvm per barn, vilket innebär att kommunens riktlinjer om minst 20 kvm friyta per barn uppnås. När hela Övre Bryggårdsgärdet har färdigställts kommer flera parker och grönområden att finnas i närheten. Vårdboendet kommer att ha tillgång en gård inom det västra kvarteret samt till en takterrass. Med hänsyn till trafikbuller från Estunavägen samt till det verksamhetsbuller och den risk som drivmedelstationen andra sidan Estunavägen utgör, har planbestämmelser utformats så att människors hälsa och säkerhet i området säkerställs.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	Första kvartalet 2019
Granskning	Tredje kvartalet 2019
Antagande	Fjärde kvartalet 2019



GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

VILLKOR FÖR STARTBESKED

Startbesked för enkelsidiga bostäder mot Estunavägen får inte ges förrän åtgärder har genomförts som sänker ljudnivåer från industri och annan verksamhet till ekvivalenta ljudnivåer utomhus vid bostadsfasad om 50 dBA mellan kl. 06:00-18:00 på vardagar och om 45 dBA övrig tid, (4 kap 14 § 5)

Startbesked får inte ges innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats inom fastigheten, (4 kap 14 § 4)

STRANDSKYDD

Strandskydd upphävs inom del av planområdet.

ANSVARSFÖRDELNING

Ansvarsfördelning mellan de parter som förutsätts genomföra planen, till exempel olika exploateringsförberedande arbeten.

Exploatören ansvarar för:

- Genomförandet av planen inom kvartersmark, inklusive eventuella erforderliga bullerskyddsåtgärder
- Åtgärda industribuller från fläktaggregat inom fastigheten Magasinet 19
- Att uppfylla överenskomna tidsfrister
- Framtagande av erforderliga utredningar – exempelvis geologi, buller, ekologi och dagvatten
- Dagvattenåtgärder inom kvartersmark
- Att genomförande av planen är i enlighet med de riktlinjer som framtagits i kvalitetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet
- Sanering av förorenad mark

Kommunen ansvarar för:

- Granskning av utredningar
- Samordningen av de olika avdelningarna i kommunen
- Upprättande av detaljplanekarta och övriga planhandlingar



- Utbyggnad av allmänt VA samt allmän platsmark
- Ansöka om erforderliga fastighetsregleringar för genomförande av planen

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För ett genomförande av 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 Lantmäteriet.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Handelsmannen 1	Fastighetsreglering
Tälje 2:192	Fastighetsreglering
Diamanten 4	Fastighetsreglering
Samfällighet	
Handelsmannen GA:1	Upphävs genom omprövning
Officialservitut	
Servitut gång- och cykelstråk	Upphävs genom fastighetsbildning
Ledningsrätter	
Ledningsrätter VA	Upphävs genom omprövning
Fjärrvärme	Upphävs genom omprövning

Fastigheterna Handelsmannen 1, Tälje 2:192 och Diamanten 4 kommer att behöva ombildas till följd av detaljplanens ändring genom en ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Del av fastigheten Handelsmannen 1 kommer att planläggas som allmän plats gata och överförs till Norrtälje kommuns gatufastighet Tälje 2:192. Samma gäller för del av Diamanten 4 för att möjliggöra anläggandet av Safirgatan. Del av fastigheten Tälje 2:192 kommer planläggas som kvartersmark och överförs till fastigheten Handelsmannen 1. Fastighetsregleringarna mellan kommunens gatufastighet Tälje 2:192 och Handelsmannen 1 sker utan ersättning från endera parten.

Gemensamhetsanläggning Handelsmannen GA:1, mellan samfälligheten Gammelgården S:1 och Handelsmannen 1, kommer att upphävas genom ansökan om omprövning av anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning ersätta de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Ersättning till samfälligheten Gammelgården S:1 kommer att beslutas av



Lantmäterimyndigheten i samband med lantmäteriförrättningen och bekostas av fastighetsägaren till Handelsmannen 1. Parkeringsbehovet för Gammelgården S:1 kommer att lösas inom det föreslagna p-garaget inom fastigheten Handelsmannen 1. Ett intentionsavtal mellan fastigheten Handelsmannen 1 och samfälligheten Gammelgården S:1 för att säkerställa parkeringsbehovet efter planens antagande kommer att tecknas innan detaljplanens antagande.

Det finns ett tillfälligt servitut för gång- och cykelväg samt slänt inom fastigheten Handelsmannen 1 som är planlagt som *Allmän plats – Gata* som ska gälla till dess att ny gata har byggts ut. Till en följd av planförslaget kommer ny gata att byggas ut mellan Diamantgatan och Tibeliusgatan och servitutet kommer därmed också att upphöra. För att officiälservitut ska upphävas måste ansökan om fastighetsbildning göras vid ett genomförande av planen. Kommunen ansvarar för ansökan fastighetsägaren till Handelsmannen 1 bekostar förrättningskostnaderna.

Inom fastigheten Handelsmannen 1 finns två ledningsrätter för VA-ledningar samt en ledningsrätt för fjärrvärmeledningar. Samtliga ledningar kommer att flyttas och placeras i *Allmän plats - Gata* enligt planförslaget. Flytt av ledningsrätterna görs genom att ansökan om omprövning av ledningsrätterna lämnas in till Lantmäteriet. Ansökan görs av ledningsrättshavarna.

AVTALSFRÅGOR

Mark- och exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan antagande av detaljplanen. Detta avtal kommer bland annat 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 i 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.

Innan detaljplanens antagande tecknar exploatören avtal med ägaren till fastigheten Magasinet 19 gällande hantering av buller från fläktaggregatet inom fastigheten Magasinet 19. Avtalet innebär att exploatören kommer att åtgärda och bekosta nödvändiga bulleråtgärder.

Till följd av planförslaget kommer del av fastigheten Diamanten 4 planläggas som *Allmän plats – Gata*. En överenskommelse om



fastighetsreglering kommer därför tecknas mellan kommunen, fastighetsägaren till fastigheten Handelsmannen 1 samt fastighetsägaren till fastigheten Diamanten 4 i samband med planens antagande. Överenskommelsen reglerar de fastighetsrättsliga åtgärder samt de skador som uppkommer till följd av planförslaget inom del av fastigheten Diamanten 4.

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, anläggande av allmän platsmark. Kommunen kommer dock att ha full finansiering för anläggandet av allmän platsmark från exploatören i form av exploateringsbidrag som regleras i det slutgiltiga Mark- och exploateringsavtalet. Anslutning av tillkommande bebyggelse till VA-nätet kommer att finansieras av anläggningsavgifter.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploatören ska bekosta olika exploateringsåtgärder, bygglovsavgift och avgifter för grundkarta och nybyggnadskarta, anslutningskostnader av olika slag, flytt av ledningar, plankostnader utöver kommunens granskningskostnader, kostnader för utredning av exempelvis dagvatten, buller, geoteknisk och ekologisk markundersökning. Exploatören ska även bekosta sin del av exploateringsbidrag för kostnaden för anläggandet av allmän platsmark i stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Fastighetsägaren till Handelsmannen 1 bekostar planens framtagande och genomförande. Fastighetsägaren bekostar även bland annat lantmäterikostnaderna för fastighetsregleringen, kostnader för flytt av ledningar, bygglovskostnader samt anslutningskostnader.



Gemensamhetsanläggningen Gammelgården GA:1 kommer att upphävas, men parkeringsbehovet för samfälligheten Gammelgården S:1 inom fastigheten Handelsmannen 1 ska fortfarande tillgodoses inom planerat P-garage inom fastigheten. Lantmäterimyndigheten beslutar i samband med lantmäteriförrättningen frågan om ersättning för samfälligheten Gammelgården S:1 för upphörandet av gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägaren till Handelsmannen 1 bekostar ersättningen.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Johan Spåre
Planarkitekt

Annie Rämsell
Exploateringsingenjör