



InstanceName

§55

Dnr KS 2017-1227

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

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen antar detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1 i Norrtälje stad

Sammanfattning av ärendet

Planen för fastigheten Niord 1 är en del i omvandlingen av Övre Bryggårdsgärdet och följer därmed riktlinjerna i översiktsplanen, ÖP 2040 och utvecklingsplanen för Norrtälje stad. Övre Bryggårdsgärdet är ett innerstadsområde som ska utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och ge Norrtälje ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter. Fastigheten Niord 1 ingår i etapp 1 av 3 där området på sikt ska omvandlas från ett glest bebyggt industriområde till en livfull, lekfull och grön stadsdel med främst bostäder.

Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning från lätt industri till bostadsändamål och centrumverksamheter. Bebyggelsen i form av flerbostadshus i 4-5 våningar med möjlighet att inreda vind förläggs i korsningen Baldersgatan och Odengatan och innesluter på tre sidor en innergård.

Kommunen har kostnader för anläggande av allmän platsmark vilket finansieras av exploatören. Ombyggnad av delar Odengatan kommer delvis att finansieras med kommunens egna medel. Anläggandet av VA kommer att finansieras med anslutningsavgifter.

Beslutsunderlag

Niord_1_tjänsteutlåtande_antagande_200827

Niord_1_plb_200814

Niord_1_plankarta_200814

Niord_1_granskningsutlåtande_200814

Förslag

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Mats Wedberg (MP) begär återremiss av ärendet till förvaltningen med följande skriftliga motivering:

"Miljöpartiet yrkar återremiss på föreslagen detaljplan över Niord 1.

MOTIV.

- Hänvisning till masterplanen för Bryggårdsgärdet är inte relevant. Niord 1 ligger avskilt från Bryggårdsgärdet med villor och Narstrands bebyggelse.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



- Tidigare planer visar på en lägre exploatering och den har styrt tidigare nybyggnader samt även ingett blivande hyresgäster/invånare en tro att så skall kvarteret gestaltas.
- Redovisning av gatubilden från Baldersgatan begränsas till endast hur Niord 1 vänder sig mot gatan. En mer sann redovisning av helheten bör även den relativt nya bebyggelsen på Narstrand visas. Den består av tvåvåningsbyggnader på platta på mark.
- Miljöpartiet anser att det borde vara en självklarhet att nya byggnader anpassas i höjd och gestaltning till omgivningen på ett rimligare sätt än vad den föreslagna detaljplanen skulle medge.
- Plankontoret bör få i uppdrag att redovisa ett nytt förslag där hushöjder anpassas till omgivningen på ett bättre sätt.

Mats Wedberg

Miljöpartiet de Gröna i Norrtälje kommun"

Karl-Göran Edberg (SD) yrkar återremiss med följande skriftliga motivering:

"Sverigedemokraterna anser att det är viktigt att värna om Norrtälje stads småstadskaraktär. I området kring Niord 1 finns äldre och nyare bebyggelse som på ett bra sätt harmonierar med denna princip. En anledning till detta är att byggnadernas höjd har begränsats, bebyggelsen är låg. I förslaget till ny detaljplan för rubricerat område görs ett tydligt avsteg, bygghöjden föreslås bli väsentligt högre än omliggande bebyggelse. Det gör att känslan av småstadskaraktär försvinner. Av skäl enligt ovan yrkar Sverigedemokraterna att:

Ärendet återremitteras och ny detaljplan utarbetas där byggnadernas höjd reducerats med motsvarande minst ett våningsplan jämfört med det förslag som presenterats.

2020-09-09, Norrtälje

Karl-Göran Edberg, Sverigedemokraterna"

Beslutsgång

Ordförande ställer fråga om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag och finner att det ska avgöras idag.

Ordförande frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandes förslag och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

Reservationer & protokollsanteckningar

Mats Wedberg (MP) och Karl-Göran Edberg (SD) reserverar sig mot beslutet.

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen



Planavdelningen

Handläggare: Eva Strömbäck
Titel: Planarkitekt
E-post: eva.stromback@norrtalje.se

Till:
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen antar detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1 i Norrtälje stad

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Planen för fastigheten Niord 1 är en del i omvandlingen av Övre Bryggårdsgärdet och följer därmed riktlinjerna i översiktsplanen, ÖP 2040 och utvecklingsplanen för Norrtälje stad. Övre Bryggårdsgärdet är ett innerstadsområde som ska utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och ge Norrtälje ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter. Fastigheten Niord 1 ingår i etapp 1 av 3 där området på sikt ska omvandlas från ett glest bebyggt industriområde till en livfull, lekfull och grön stadsdel med främst bostäder.

Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning från lätt industri till bostadsändamål och centrumverksamheter. Bebyggelsen i form av flerbostadshus i 4-5 våningar med möjlighet att inreda vind förläggs i korsningen Baldersgatan och Odengatan och innesluter på tre sidor en innergård.

Kommunen har kostnader för anläggande av allmän platsmark vilket finansieras av exploatören. Ombyggnad av delar Odengatan kommer delvis att finansieras med kommunens egna medel. Anläggandet av VA kommer att finansieras med anslutningsavgifter.

Ärendet

Beskrivning

Planområdet ligger i korsningen Baldersgatan – Odengatan. Syftet med detaljplanen är ändra nuvarande användning från lätt industri till bostadsändamål och centrumverksamheter. Planförslaget innehåller ny bebyggelse i 4-5 våningar med möjlighet att inreda vinden. Fyra trapphus bildar sammanställda volymer i olika höjd som gestaltas och utformas utifrån de framtagna gestaltungsprinciper som föreslås för den nya stadsdelen. Bebyggelsen omsluter på tre sidor en innergård som vänder sig mot söder. Projektet innehåller 52 bostäder. I bottenvåningarna föreslås centrumverksamhet. Som en del i omvandlingen av stadsdelen ingår ombyggnad av Baldersgatan och Odengatan till mer attraktiva och trygga stadsgator. Mindre delar av gatorna ingår i planförslaget.



Illustration: Vy i korsningen Baldersgatan-Odengatan. Källa: Arkipol AB.

Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koppling till gällande styrdokument

Målet enligt Norrtälje kommuns *översiktsplan ÖP 2040*, (antagen av kommunfullmäktige den 9 december 2013, laga kraft 2014) 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.

Norrtälje stads centrala delar ska utvecklas med bostäder och centrumverksamheter.

Enligt den fördjupade översiktsplanen *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*, antagen av fullmäktige den 29 mars 2004, ligger planområdet i ett innerstadsområde, Övre Bryggårdsgärdet som ska omvandlas från ett industriområde till en kvartersstad på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och ge Norrtälje ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter.



Masterplan från kvalitetsprogrammet med kvarteret Niord 1 inringat.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

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.

Exploatören bekostar planarbetet, utredningar, åtgärder i samband med genomförandet samt lantmäterikostnader. Exploatören bekostar även sanering av markföroreningar.

För ett genomförande av detaljplanen krävs vissa åtgärder som berör fastigheter och rättigheter. Förändringarna framgår av tabellen nedan.

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.

Om ett antagandebeslut inte fattas kan planförslaget inte genomföras. Ett 50-tal bostäder och centrumverksamheter kan inte uppföras och den viktiga länken mellan Norrtäljes stadskärna och Övre Bryggårdsgärdet blir inte av. Sanering av markföroreningar görs inte.

Förvaltningens analys och slutsatser

Planförslaget tillför bostäder i ett centralt läge i Norrtälje. Kvarteretsstrukturen med en blandning i volymer och utformning med bostäder och centrumverksamhet bidrar till den stadsmässiga omvandling som eftersträvas för Övre Bryggårdsgärdet och ligger i linje med de strategier och riktlinjer som presenteras i kommunens styrdokument. Att Bokaler föreslås i projektet ger en möjlighet att erbjuda en boendeform som kombinerar bostad och lokal för en mindre verksamhet.

Under samråd och granskning har närboende framfört kritik mot byggnadshöjden som de anser inte passar in i området. Även oro för ökad skuggbildning framförs.

Fastigheten Niord 1 utgör en viktig plats för att stärka Baldersgatan som en stadsgata och länka ihop stadskärnan med Övre Bryggårdsgärdet. I enlighet med översiktsplanen bör förtätning med bostäder och centrumverksamheter ske i stadens centrala delar och kontoret har tillsammans med exploatören tagit fram ett förslag som följer riktlinjerna för Övre Bryggårdsgärdet. Ett förslag med ett högre våningstal, 4-5 våningar med möjlighet att inreda vind togs fram och prövades i samrådet. Byggnaderna i 4 våningar placeras mot den lägre befintliga bebyggelsen i 2-4 våningar. Ett förslag som enligt kontoret ligger i linje med översiktsplanens intentioner och med utvecklingen i Övre Bryggårdsgärdet och som fungerar väl på platsen.

En solstudie visar att bebyggelsen vid vår- och höstdagjämning under någon timme på morgonen påverkar solförhållandena på intilliggande fastigheter. Kontorets bedömning är att det enskilda intresset, i det här fallet skuggfri fastighet, inte väger tyngre än det allmänna intresset av att bygga bostäder. Enligt riktlinjerna i översiktsplanen ska Norrtälje stadskärna förtätas. Det är då svårt att undvika att närliggande fastigheter tidvis kan komma att skuggas. Att fastigheter skuggas några timmar vissa tider på året får anses som acceptabelt.

Planområdet är bullerutsatt vilket länsstyrelsen påpekar. Gällande riktvärden i trafikbullerförordningen klaras för alla lägenheter. För ett par lägenheter behöver åtgärder vidtas. Större lägenheter ges en planlösning där hälften av bostadsrummen anordnas mot den tysta gården. För vissa lägenheter glasas balkongen delvis in. Plankartan förses med bestämmelse om att trafikbullerförordningen ska klaras.

Länsstyrelsen har även önskat kompletteringar och förtydliganden i hantering av dagvatten och skyfall. Inför antagandet har plankartan försetts med en bestämmelse om att gården ska utformas så att dagvatten avleds från gården och ut på Baldersgatan. Uppföljning av dagvattenhanteringen sker sedan i ett tekniskt samråd i bygglovsskedet.

Med föreslagna förändringar inför antagandet anser kontoret att planförslaget är genomförbart och föreslår att planen antas.

Tidplaner

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser 2020-08-14
2. Planbeskrivning 2020-08-14
3. Granskningsutlåtande 2020-08-14

Beslut skickas till

Planavdelningen



NORRTÄLJE
KOMMUN

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 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

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.

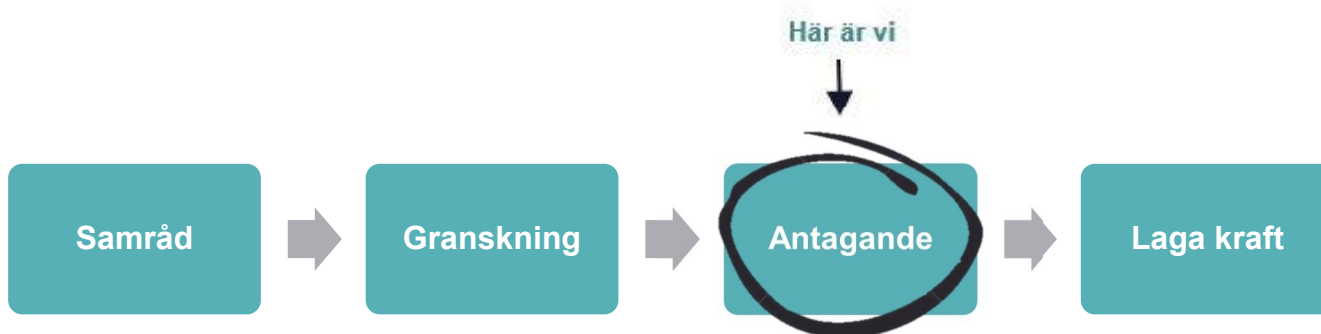
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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 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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN.....	5
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	6
DETALPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
BEHOVSBEDÖMNING	7
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	7
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	8
STÄLLNINGSTAGANDE	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
NATUR	8
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	9
FRIYTOR	19
GATOR OCH TRAFIK.....	20
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	32
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	39
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	40
MILJÖKONSEKVENSER	40
SOCIALA KONSEKVENSER.....	40
FASTIGHETSRÄTTSLIGA 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

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



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 föras med gräsytor, träd och planteringar.

NATURVÄRDEN

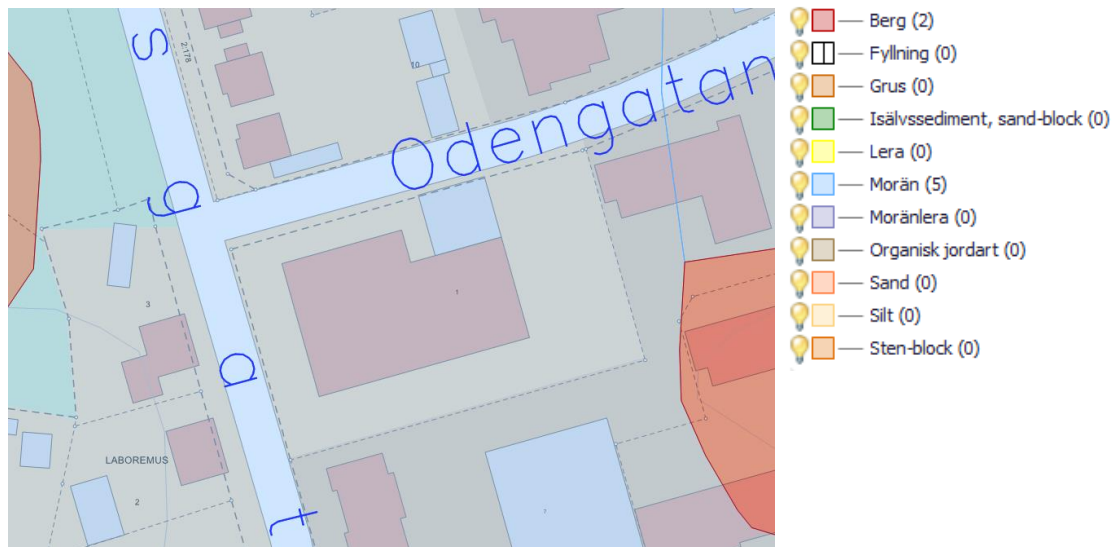
Det finns inga identifierade naturvärden med bevarandevärde inom planområdet idag. Genomförande av det tänkta bebyggelseförslaget kommer att bidra till nya naturvärden eftersom nya träd, gräsytor och planteringar kommer att anläggas.

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 (b₁) 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 riktnings- 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 omgärdat 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.

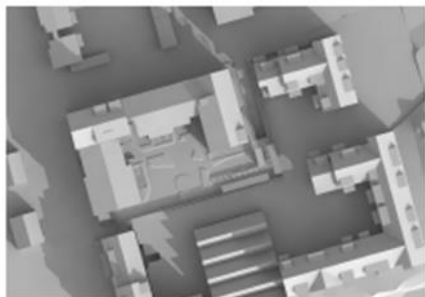
SOLSTUDIE

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

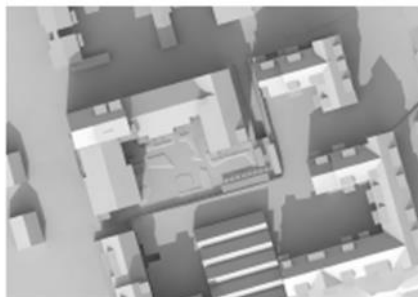
Studien visar att bebyggelsen vid vår- och höstdagjämning under någon timme på morgonen påverkar solförhållandena på intilliggande fastigheter. Kontoret finner placering och volymer av den nya bebyggelsen väl avvägda i förhållande till platsens förutsättningar och befintlig bebyggelse. De lägre byggnadsdelarna 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.



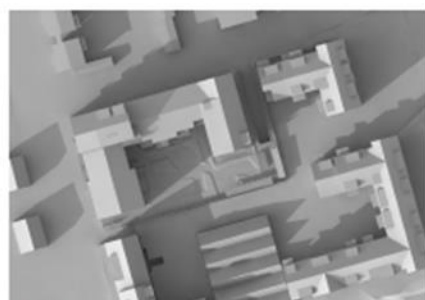
20 MARS



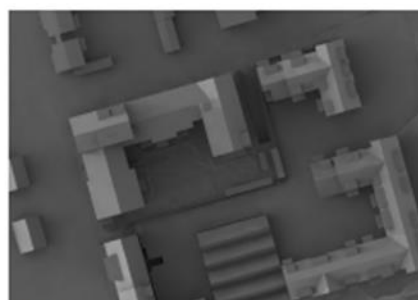
9:00



12:00

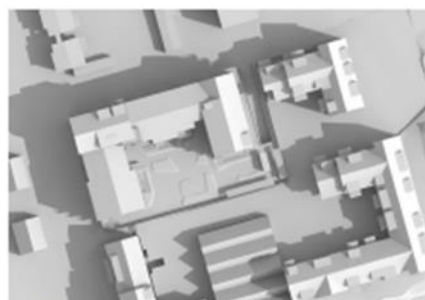


15:00

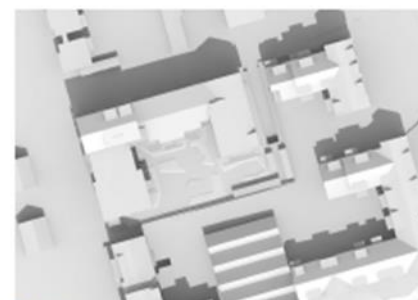


18:00

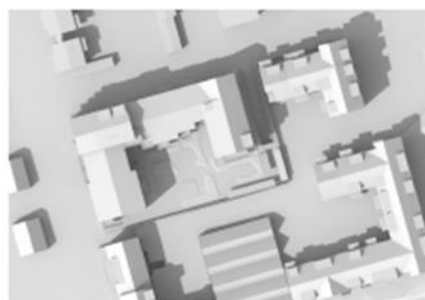
21 JUNI



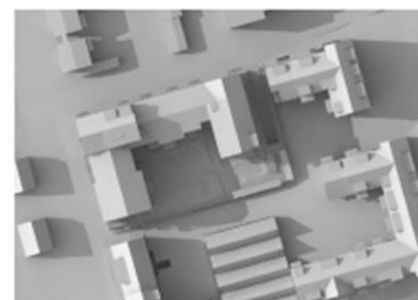
9:00



12:00



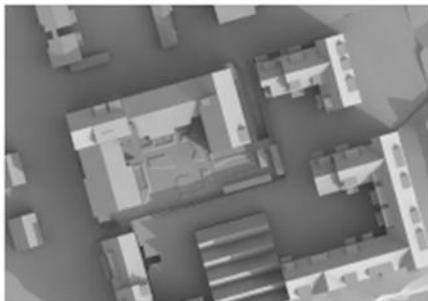
15:00



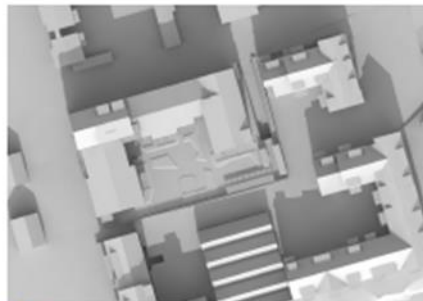
18:00



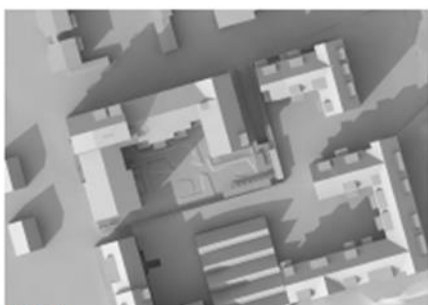
23 SEPTEMBER



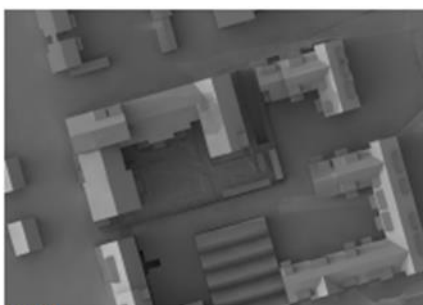
9:00



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.

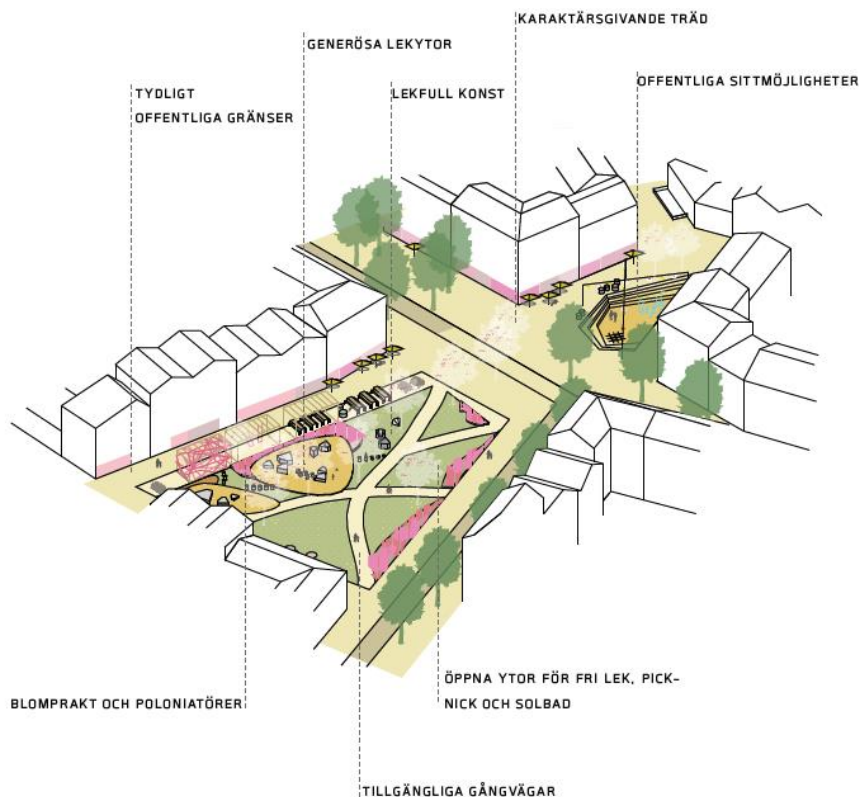


Illustration av Diamantparken och Diamanttorget. Källa: Norrtälje kommun.

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

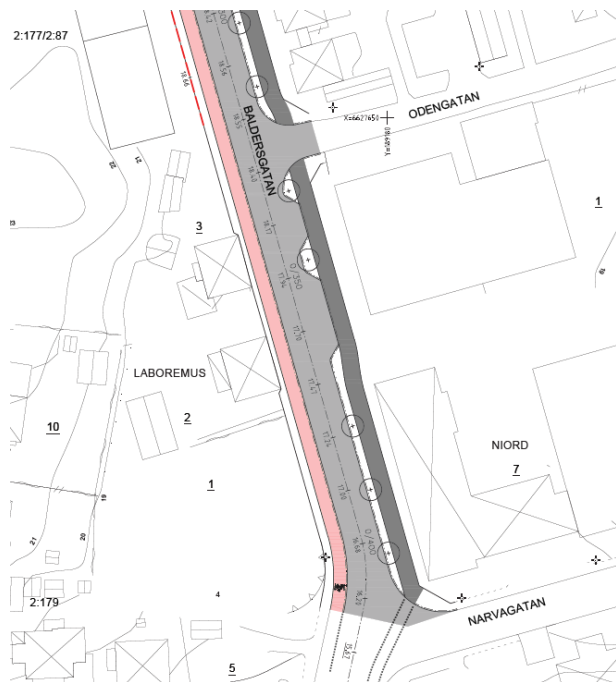
Baldersgatans sträckning längs Niord 1 är i dagsläget en bred stadsgata med smala trottoarer. Utformningen uppmuntrar till höga hastigheter och gatan har få estetiska kvaliteter för att göra det trevligt att röra sig längs den. Det finns få målpunkter för allmänheten vad det gäller service, rekreation 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 kantstensparkeringar 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 (fordon/dygn)	ADT 2038 (fordon/dygn)	Andel tung trafik (%)	Skyltad hastighet (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.

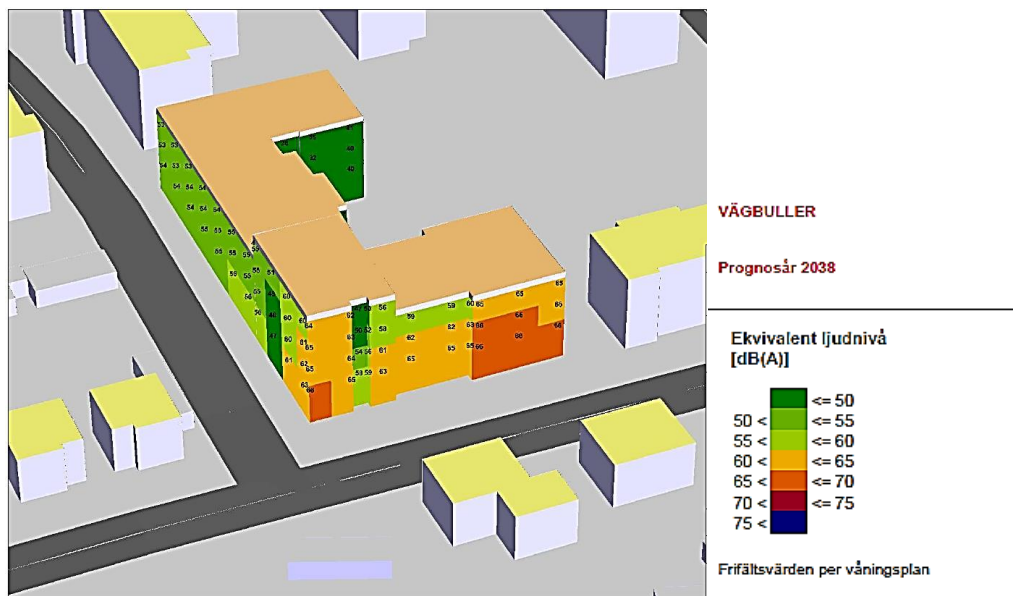
Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

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.

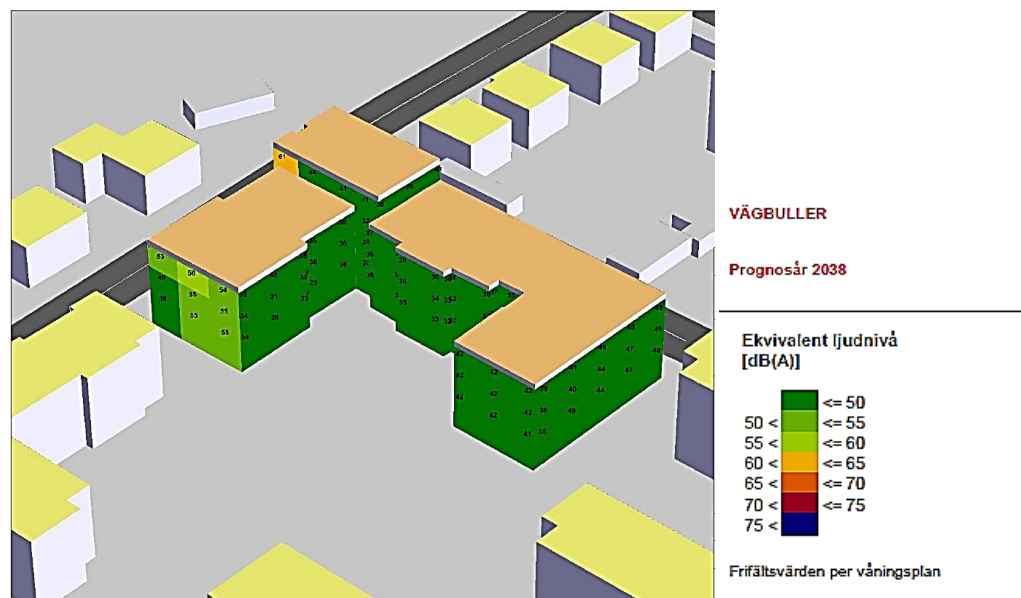
[...]

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

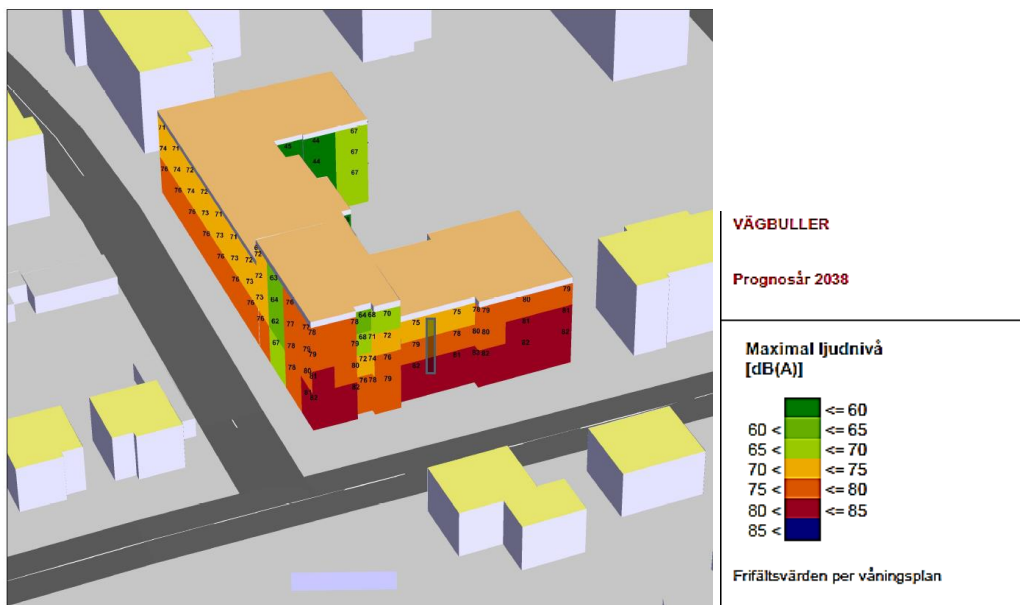
Bullerutredningen visa att biltrafiken på delar av fasaderna kan komma att ge upphov till höga ljudnivåer som överstiger riktvärdena 60 dBA ekvivalent ljudnivå, och 70 dBA maximal ljudnivå, framförallt längs Baldersgatan och i korsningen mot Odengatan.



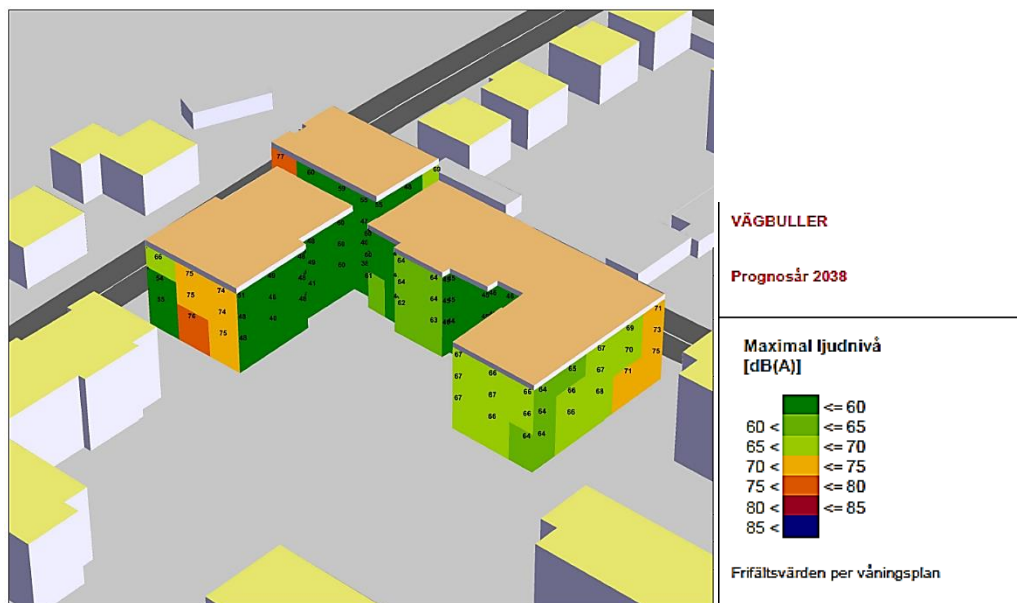
Vy från nordväst: Frifältsvärden per våningsplan mot Baldersgatan och Odengatan.
Ekvivalent ljudnivå (dBA). Källa: Norconsult AB.



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 m²) 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 m²) lägenheter, totalt 1 lägenhet per plan mot Baldersgatan, klaras riktvärdet för lägenheter < 35 m², 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 m², ekvivalent ljudnivå 65 dBA, längs hela fasaden då balkongen försetts med ett tätt räcke.

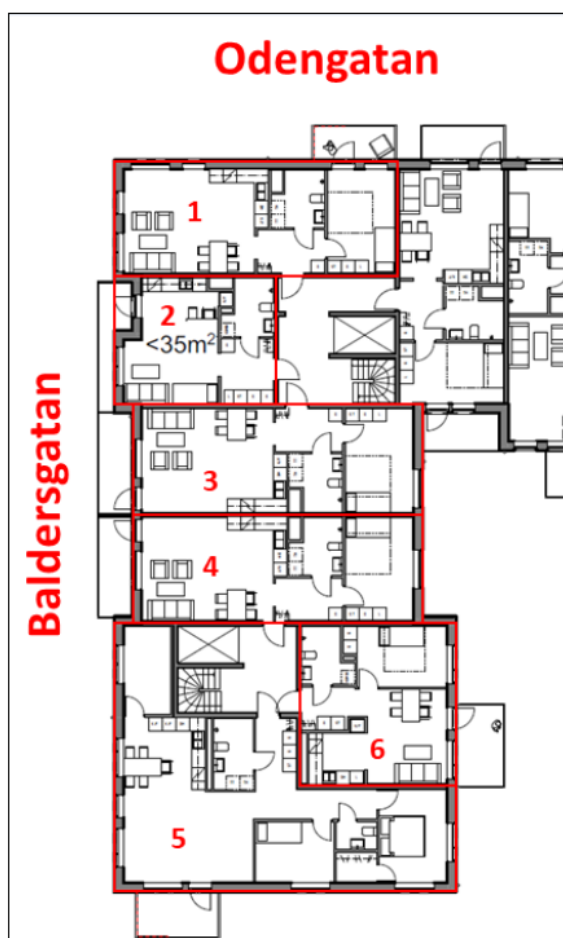
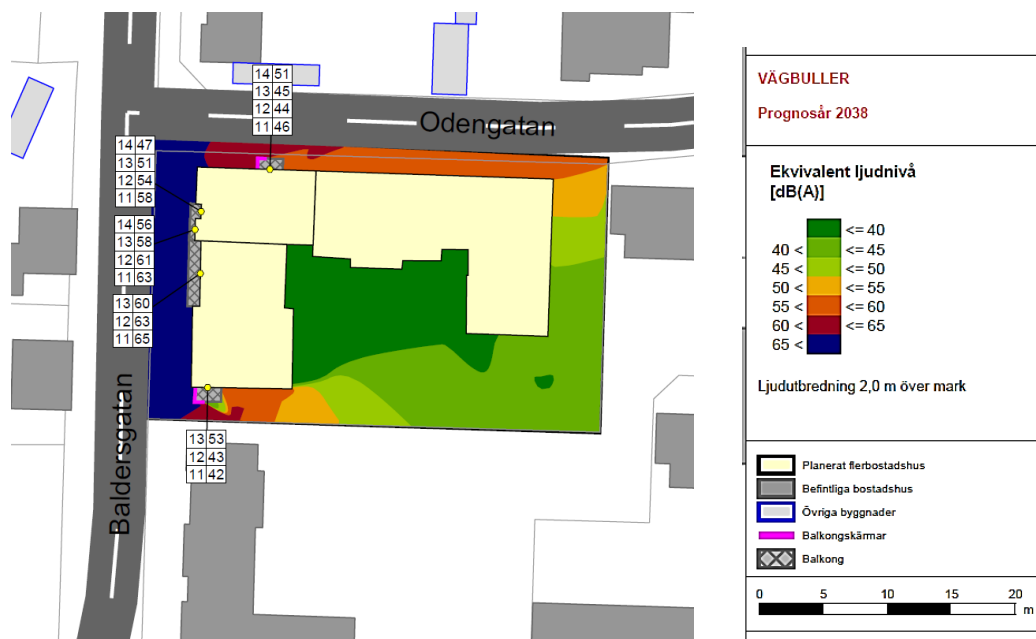


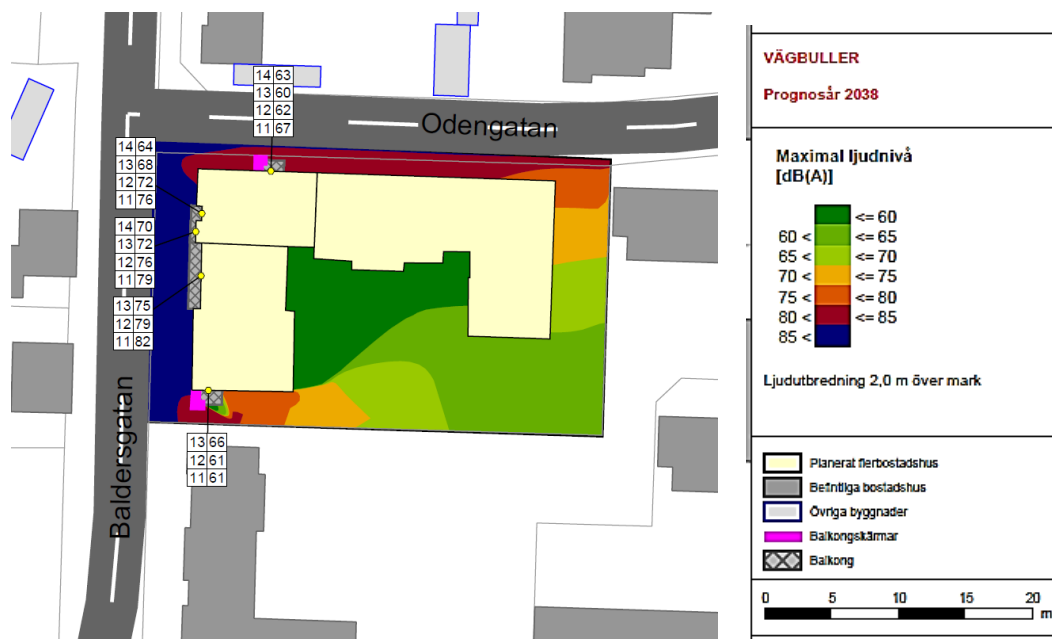
Illustration av föreslagen planlösning och särskilda bulleråtgärder. Källa: Norconsult AB.



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.

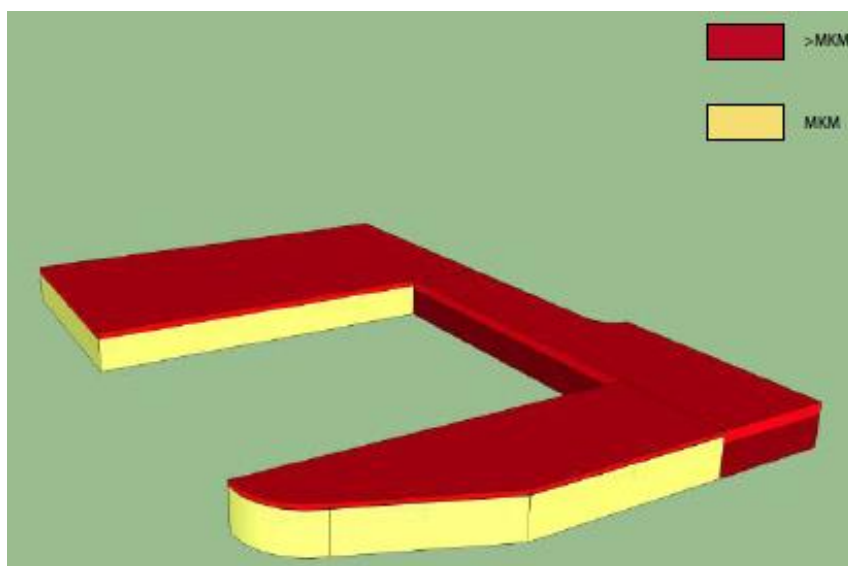
En kompletterande miljöteknisk markundersökning inomhus utfördes 2018-10-16. Vid provtagningen togs totalt fem provtagningspunkter ut. Tre av dessa punkter, P1 – P3, ligger inom område för tidigare verkstadsyta och resterande punkter P4 – P5 är provtagna från tidigare utställningshall. Baserat på kartstudier 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.

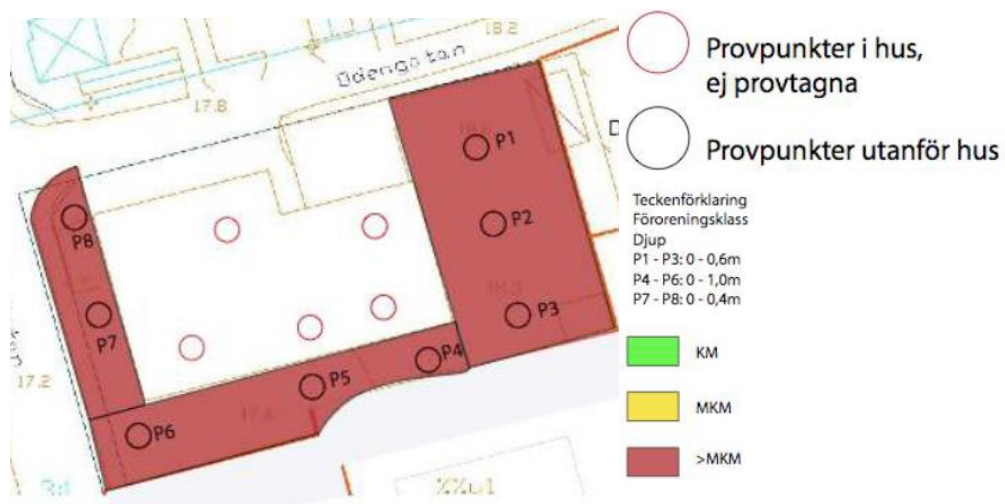
Grundvattnet inom undersökningsområdet uppvisar generellt låga nivåer vilket tyder på att eventuell påverkan på slutlig recipient sannolikt är obetydlig.

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.

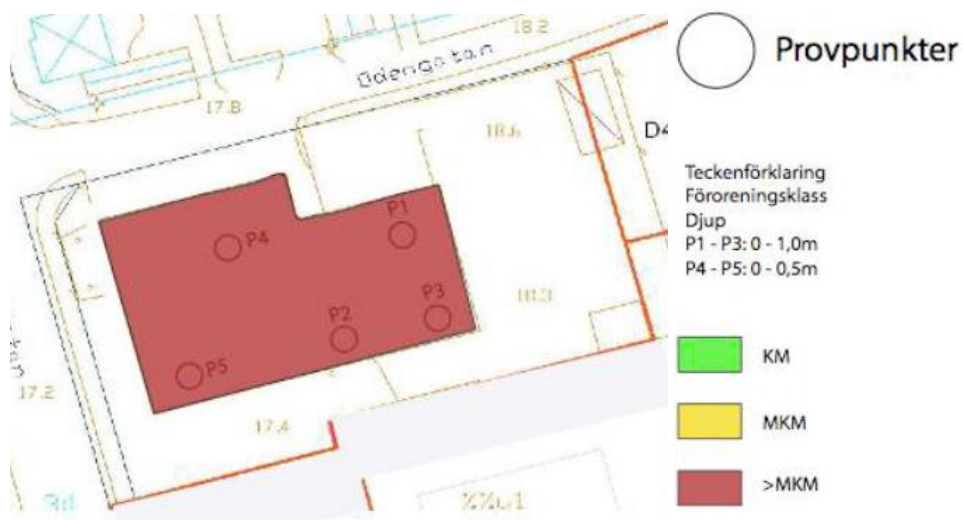
Sanering av marken kommer att utföras så att Naturvårdsverkets riktvärden (juni 2016) för känslig markanvändning vad gäller koppar (80 mikrogram/kilo), bly (50 µg/kg) och zink (250 µg/kg) inte överstiges. Förorenade massor schaktas ut och transporteras bort till godkänd mottagningsanläggning.

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 avhjälpits 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. Procenttalen 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: ÄF 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.

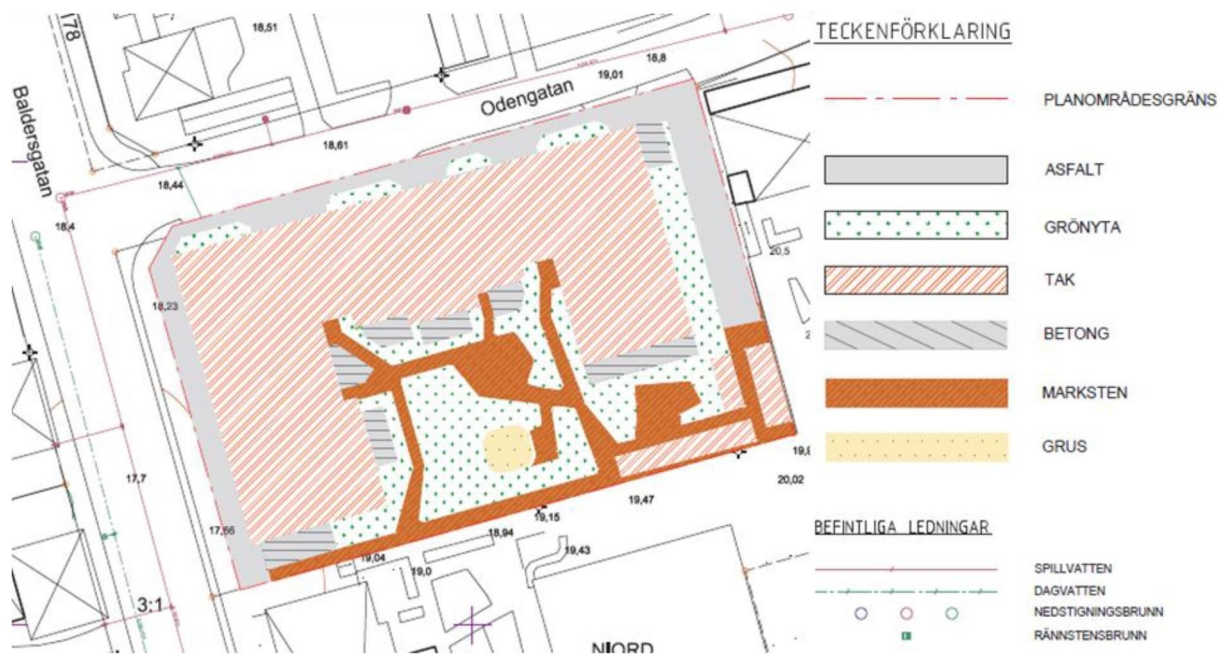
Enligt planen placeras byggnaden i hörnet mot Odengatan och Baldersgatan. Förbindelsepunkten föreslås i Odengatan. För att få dagvatten från innergården till Odengatan krävs att en ledning dras genom byggnaden. Med hänsyn till aktuella förutsättningar har rekommendationer för dagvattenhantering beskrivits 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 m³. 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 m³. 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

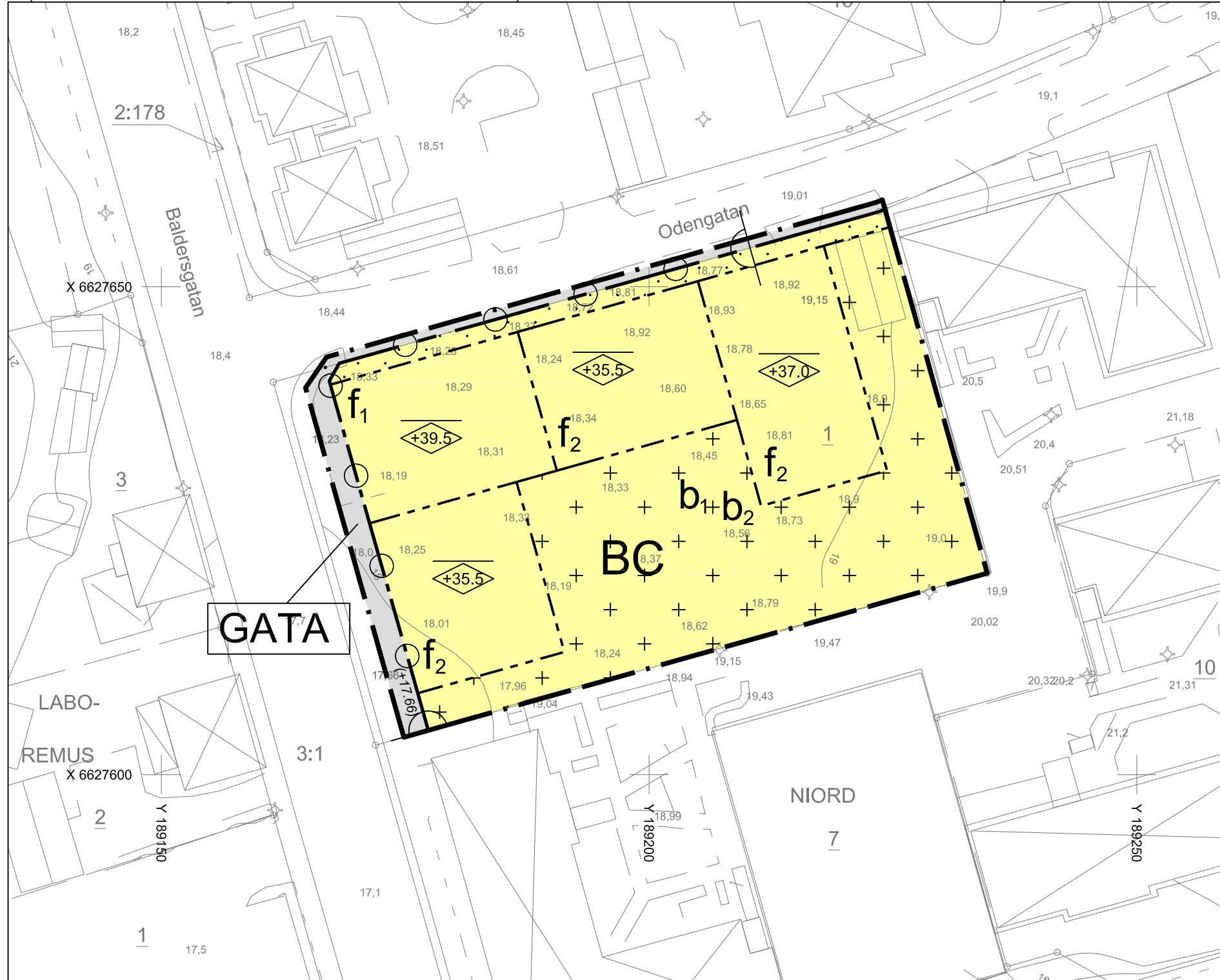
Fastighetsägaren till Niord 1 bekostar planens framttagande och genomförande. Fastighetsägaren bekostar även bland annat lantmäterikostnaderna för fastighetsregleringen, bygglovskostnader samt anslutningskostnader.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Johan Spåre
Planarkitekt

Eva Strömbäck
Planarkitekt

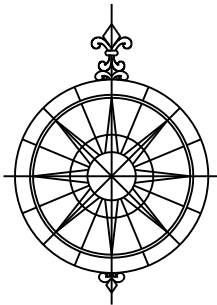
Annie Råmsell
Mark- och exploateringsingenjör



Grundkartan upprättad av Bygg- och miljökontoret i mars 2020
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00
i höjd: RH 2000
Kartstandard: 2

Beteckningar, grundkartan

- TÄLJE Traktnamn
- 3:9 Fastighetsbeteckning
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Enbostadshus
- Uthus
- Transformatorstation
- Väg
- Stig
- Staket
- Häck
- Stenmur
- Nivåkurvor
- Höjdpunkt
- Slätt
- Dike
- Strandlinje
- Belysningsstolpe
- Servitutslinje
- Gränspunkt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA Gata

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- C Centrumändamål medges endast i bottenvåning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast bostadskomplement om totalt högst 100 kvm BTA med en högsta nockhöjd på 3,0 meter får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Byggnad ska placeras med fasad i användningsgräns mot allmän plats längs Baldersgatan. Indrag om högst 1,0 meter är tillåtet längs högst en tredjedel av fasadlängden. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Inglasning av balkong är endast tillåtet om det krävs för att uppfylla riktvärdena för ljudnivåer i fasad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Inglasning av balkong är inte tillåtet längs fasad som vetter mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Mot Baldersgatan gäller att balkonger och burspråk får skjuta ut max 0,7 meter från fasadliv och underkant balkong ska vara placerad minst 4,0 meter över gatan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Lofgång är inte tillåtet längs fasad som vetter mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Längs entréplan mot Baldersgatan ska minst 70 kvm BTA anordnas för centrumverksamhet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Marken får underbyggas med garage. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker mot sydväst och ut mot Baldersgatan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

- Utfartsförbud. 4 kap. 9 §

Skydd mot störningar

Bullerskyddsåtgärder ska vidtas i den omfattning som krävs så att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasad uppnås. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked för bygglov får inte ges innan markens lämplighet för sitt ändamål har säkerställts genom att markföröreningar har avhjälpits på fastigheten. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Illustration

(+0.0) illustrerad markhöjd



Godkänd av Ks
Antagen av Ks
Laga kraft
Dnr: Ks 17-1227

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

Samrådshandling 2019-07-02
Granskningshandling 2020-03-16
ANTAGANDEHANDLING 2020-08-14

Helena Purmonen
Planchef

Johan Spåre
Planarkitekt

Eva Strömbäck
Planarkitekt



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2020-08-14

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

Ks 17-1227

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att skapa förutsättningar för nya bostäder med lokaler i bottenvåningen i ett centralt läge i Norrtälje stad. Planen innebär en ändring av tidigare gällande detaljplan, från byggrätt för låga byggnader av lätt industri till byggrätt för flerbostadshus i 4-5 våningar med möjlighet att inreda vind. Centrumverksamhet medges i bottenvåning. Bebyggelsen underbyggs med ett parkeringsgarage.

Sammanlagt har 7 yttranden kommit in under granskningstiden. Synpunkter från en privatperson har inkommit under granskningstiden. Efter granskningstidens utgång har 1 yttrande inkommit.

Länsstyrelsen påtalade brister i frågor rörande buller, markföroreningar, dagvatten- och skyfallshantering och önskade förtydliganden och kompletteringar. *Lantmäteriet, Trafikförvaltningen region Stockholm, Bygg- och miljönämnden* samt *Norrtälje Energi* framförde synpunkter i sak. *Brf Kristallen* och *en privatperson* kritiserar föreslagen byggnadshöjd och önskar ett förslag som mer harmonierar med befintlig bebyggelse.

Efter granskningen har justeringar gjorts på plankartan och i planbeskrivningen. Bland annat har planbestämmelser som reglerar buller och dagvattenhantering tillkommit. Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2020-03-17 t.o.m. 2020-04-01. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtaelje.se.

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolnämnden	Region Stockholm Trafikförvaltningen
Bygg- och miljönämnden	Roslagens FK
Kultur- och fritidsnämnden	Skanova
Lantmäteriet	Swedavia AB
LFV	Vattenfall Eldistribution AB
Länsstyrelsen i Stockholms län	Fastighetsägare enligt förteckning
Norrtälje Energi AB	

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Efter granskningstiden föreslås i huvudsak följande revideringar inför antagandet av planförslaget:

Plankartan

- Planområdesgränsen justeras marginellt i korsningen Baldersgatan/Odengatan.
- Användningsbestämmelsen för centrumändamål C justeras att endast medges i bottenvåning.
- Planbestämmelsens för körbar förbindelse flyttas till användningsgräns.
- En skyddsbestämmelse för trafikbuller införs.
- En utförandebestämmelse om hur gården ska anordnas införs för att säkra avrinning av vatten mot Baldersgatan vid ett häftigt skyfall.
- En illustrerad markhöjd införs för att tydliggöra gatans lutning.

Planbeskrivningen

- Planens syfte kompletteras med att syftet även är att uppnå en god boendemiljö vad gäller trafikbuller samt omhändertagande av dagvatten.
- Redovisning av bebyggelsens gestaltning kompletteras.
- Redovisning av solstudie kompletteras med beskrivande text.
- Redovisning av trafikbuller, markföroreningar, dagvatten och skyfall. ändras, kompletteras och förtydligas.

I övrigt föreslås mindre redaktionella ändringar, kompletteringar och förtydliganden på plankartan och i planbeskrivning.



SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller till risken för översvämning.

Utifrån nuvarande planhandlingar kan Länsstyrelsen inte bedöma om marken kommer att bli lämplig för sitt planerade ändamål. Länsstyrelsen vill också att kommunen i planbeskrivningen tydligare redovisar konsekvenserna av att vatten vid skyfall leds till planområdets sydvästra hörn samt att bebyggelse utanför planområdet inte påverkas av det avledda vattnet. Eventuell nödvändig höjdsättning behöver säkerställas i plankartan. Kommunen behöver även säkerställa i plankartan att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, trafikbullerförordningen, klaras och att en god bebyggd miljö blir möjlig.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Markförorening

Länsstyrelsen instämmer i att föroreningshalterna behöver åtgärdas för att minimera risken för människors hälsa (sida 37, planbeskrivningen). Det bör dock framgå till vilken åtgärdsnivå som planområdet behöver saneras för att göra marken lämplig för bostäder och vilka saneringsmetoder som är lämpliga för den här platsen.

Översvämning

I planbeskrivningen (sidan 36) konstaterar kommunen att för regn större än dimensionerande 20-årsregn behöver området höjdsättas så att vatten kan avledas ytligt från fastigheten och ut på gatan via planområdets sydvästra hörn.

Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver redovisa konsekvenserna av att vatten vid skyfall leds till denna plats och att bebyggelse utanför planområdet inte påverkas av det avledda vattnet. Kommunen behöver även visa att det inte finns risk för översvämning som kan riskera människors hälsa, exempelvis gällande framkomlighet för utryckningsfordon. Resonemanget behöver sättas i ett sammanhang med kringliggande bebyggelse eftersom skyfall från andra områden kan ansamlas och ge större konsekvenser än en enskild detaljplan.

Om höjdsättning krävs för att säkerställa att detaljplanen medger lämplig markanvändning utan att riskera människors hälsa så behöver höjdsättningen säkerställas i plankartan.



Buller

I samrådsskedet presenterades ekvivalenta ljudnivåer på mellan 59–67 dBA vid fasad för hörnbyggnaden i korsningen Baldersgatan/Odengatan. I denna hörnbyggnad finns det därmed svårigheter med att skapa genomgående lägenheter där hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida. Inför granskningen har kommunen i planbeskrivningen visat på möjligheten att bygga indragna balkonger med täta räcken och balkonger med inglasning. Det redovisas även en möjlig planlösning med lägenheter mindre än 35 kvm i det bullerutsatta hörnet av byggnaden.

Det aktuella planförslaget innebär att lägenheter som planeras att bli mindre än 35 kvadratmeter, vilka benämns som lägenhet 2 i planbeskrivningen, får en ekvivalent ljudnivå på 63-64 dBA vid den indragna balkongen på de nedre våningsplanen. Det krävs alltså tekniska lösningar även för lägenheter under 35 kvm på dessa våningsplan. Resterande del av fasaden får dock fortsatt en ekvivalent ljudnivå på 66 dBA, vilket överskrider riktvärdet i trafikbullerförordningen. Den maximala ljudnivån är runt 80 dBA.

De större lägenheterna på de nedre våningarna i hörnet, beskrivs som lägenhet 1 i planbeskrivningen, överskrider riktvärdena på majoriteten av fasaderna. För att lösa detta har kommunen föreslagit att en balkong förses med tätt räcke samt delvis inglasning. Det ger en ljuddämpad sida utanför ett fönster och inte för hälften av bostadsrummen, vilket överskrider riktvärdena i gällande trafikbullerförordning. Även den maximala ljudnivån överskrids med mellan 6–10 dBA.

Länsstyrelsen kan inte heller se att de tekniska åtgärderna är säkerställda i plankartan. De planbestämmelser som finns reglerar balkongutformning i det fall balkonger skulle komma att byggas, men säkerställer inte att balkongerna kommer att byggas och utformas med hänsyn till buller.

I ett bullerutsatt läge är det viktigt att placering och utformning av bostadsbyggnader skapar en bra ljudmiljö för de boende. Det är möjligt att använda tekniska lösningar för att klara bullerriktvärdena för ett mindre antal lägenheter i en detaljplan, om det kan anses att en tillräckligt hälsosam ljudmiljö ändå kan uppnås. Med föreslagen utformning av bebyggelsen samt avsaknad av tydliga planbestämmelser angående buller, anser Länsstyrelsen att detaljplanen är olämplig med avseende på människors hälsa.

Kommunen behöver utforma planförslaget så att det går att efterleva trafikbullerförordningen. Om tekniska åtgärder krävs ska detta tydligt motiveras i planbeskrivningen samt klargöras hur en hälsosam ljudnivå ändå uppnås. Nödvändiga åtgärder ska regleras på plankartan.

KOMMENTAR:

Markföreningar

Sanering av marken kommer att utföras så att Naturvårdsverkets riktvärden (juni 2016) för känslig markanvändning vad gäller koppar, bly och zink inte överstiges. Plankartan har sedan tidigare en bestämmelse om villkor för startbesked för bygglov. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas med redovisning av åtgärdsnivå för hantering av markföreningarna samt hur föreningarna ska hanteras.



Översvämning

Åtgärder vidtas inom fastigheten Niord 1 så att regnet inte samlas på fastigheten. Planbeskrivningens redovisning av dagvattenhanteringens konsekvenser kompletteras och förtydligas.

En bestämmelse om gårdens utformning för detta införs på plankartan.

Uppföljning av dagvattenhanteringen sker i ett tekniskt samråd med exploatören i bygglovsskedet.

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.

Buller

Kontoret anser att bostadsprojekt alltid bör planeras med en sammanvägning av olika intressen till en bra helhetslösning. De föreslagna bostäderna är angelägna ur ett samhällsperspektiv då kommunen enligt riktlinjerna i översiktsplanen planerar för en befolkningsökning. Övre Bryggårdsgärdet utgör ett av Norrtäljes utvecklingsområden. Det pågår även ett fördjupat strategiskt arbete för utvecklingen av Övre Bryggårdsgärdet och Baldersgatan. Detta långsiktiga arbete är av stor vikt för stadens utveckling.

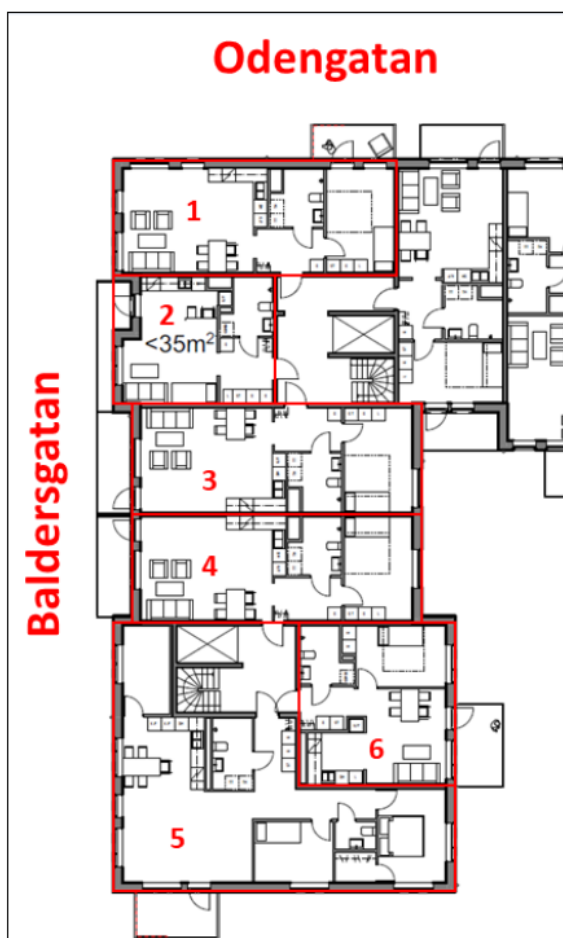
Utgångspunkten för planeringen är en långsiktigt hållbar utveckling och ett helhetsperspektiv på människors livskvalitet och hälsa. Ur hälsosynpunkt är det avgörande att inomhusriksvärdena alltid måste klaras vid nybyggande. Inomhusvärden regleras via krav i Boverkets byggregler.

Det finns platser i kommunen där angivna riktvärden för trafikbuller klaras utan speciella åtgärder. En växande tätortskommun som Norrtälje medför dock ofta ökade trafikmängder, särskilt längs större sammanbindande vägar.

Riktvärdena för trafikbuller enligt trafikbullerförordningen uppnås för de allra flesta lägenheterna utan särskilda åtgärder då många lägenheter har gjorts genomgående och har därmed en ljudskyddad sida mot gården. För ett fåtal glasas delar av balkongen in.

I förslaget ingår 52 lägenheter. Länsstyrelsen har i sitt yttrande framfört synpunkter om framförallt två lägenheter. För lägenhet 1 föreslås att balkongen placeras utanför sovrummet. Med det täta balkongräcket och delvis inglasning klaras riktvärdena i trafikbullerförordningen. För lägenhet 2 klaras riktvärdet då hela fasaden har en balkong med tätt räcke.

Balkonger på en fasad har flera funktioner. De bidrar till boendekvaliteten, har en arkitektonisk effekt och täta räckena ökar komforten då det blir mindre blåst.



En uteplats som uppfyller gällande riktvärden kan ordnas på gården.

Länsstyrelsen saknar även planbestämmelse så att de tekniska åtgärderna är säkerställda i plankartan. Plankartan har försetts med en planbestämmelse om att bullerskyddsåtgärder ska vidtas i den omfattning som krävs för att gällande riktvärden för trafikbuller uppnås.

Med hänsyn till ovanstående bedömer kontoret att den föreslagna bebyggelsen är acceptabel ur bullersynpunkt.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att planbestämmelse för utfartsförbud är felplacerad.

KOMMENTAR: Planbestämmelsen "Körbar förbindelse får inte anordnas" placeras korrekt i gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark.



3. Trafikförvaltningen Region Stockholm

Trafikförvaltningen yttrade sig i samrådet att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning gällande lågfrekventbuller. I samrådsredogörelsen hänvisar Norrtälje kommun lågfrekvent buller inte anses vara en risk för planområdet med hänvisning till att mängden tung trafik är låg på Baldersgatan. Trafikförvaltningen ser dock att bullerutredningen bör föra ett resonemang kring detta då det förekommer linjetrafik.

KOMMENTAR: *Resonemanget kvarstår att lågfrekvent buller inte bedöms vara en risk för planområdet. Det passerar relativt lite tung trafik längs Baldersgatan och närmaste busshållplats ligger cirka 150 meter från planområdet.*

4. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden behöver göras av planhandlingarna inför detaljplanens antagande.

Spill- och dagvatten

Det ska framgå av planhandlingarna om avsikten är att parkeringsgaraget ska ha golvbrunnar, i så fall ska dessa vara anslutna till oljeavskiljare.

PBL-frågor

Planbestämmelsen f1 bör ändras så att lydelsen anger att ljudnivån ska mätas vid fasad.

KOMMENTAR: *Garaget förses inte med golvbrunnar. f1 bestämmelsen innehåller lydelse om ljudnivå vid fasad.*

5. Norrtälje Energi AB

Elnät

Den befintliga mindre servisledning som gick till den gamla bilfirman kommer inte att räcka för bostäder utan ett nytt kablage behöver schaktas fram till fastigheten. Norrtälje Energi har en plan för Övre Bryggårdsgärdet, där vi har planerat nya nätstationer. En av stationerna är i framtiden tänkt att mata fastigheten Niord 1 med el.

Om byggnation påbörjas innan den stationen kan sättas är reservplanen att schakta från vår mottagningsstation, in på Vasagatan och vidare in på Torsgatan för att komma in på Odengatan och fram till fastigheten. Däremot så kan det innebära mindre ombyggnation av lokaltrafons utgående matningar för att kunna ansluta fler kablar. Alternativt så går vi vidare på Vasagatan ner till T1.

Vilken lösning det blir beror på vilken storlek på servisen som önskas, den dagen förfrågan kommer in.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i korsningen Baldersgatan/Diamantgatan. Detaljplanen innebär inga problem för befintliga ledningar.

Stadsnät/kommunikation

Norrtälje Energi AB har ett antal fiberkablar på eller i angränsande fastigheter som berörs av utbyggnaden. Under förutsättning att eventuella förändringar av befintlig



ledningsanläggning bekostas av kommunen/exploatören har vi i dagsläget inga invändningar att framföra.

Norrtälje Energi kommer ansluta nybyggda fastigheter till befintligt fibernät och erbjuda fiberbaserade tjänster.

KOMMENTAR: *Kontoret tackar för informationen som kommer att delges exploatören.*

6. Brf Kristallen

Brf. Kristallen har med besvikelse tagit del av utsända ändringar av planförslaget där det kan konstateras att inga synpunkter har beaktats, bl.a. höjden på huskropparna.

De avvisar bestämt det planförslag som redovisats i granskningsskedet och vidhåller samtliga synpunkter med tyngdpunkt på huskropparnas höjd i tidigare yttrande och föreslår till Kommunstyrelsen att göra ett omtag i planärendet och att slutföra bebyggelsen i Niord 1 i enlighet med befintlig bebyggelse i Niord 7 och 10.

De önskar ett sammanhållet kvarter med huskroppar som harmoniserar helheten och inte hänvisa till något som inte berör kvarteret Niord 7 och 10.

Det är anmärkningsvärt att frågan om anpassning inom kvarteret betraktas som subjektiv medan anpassning till Övre Bryggårdsgärdet betraktas som saklig och objektiv trots att kvarteret ligger utanför detta område och att gestaltning- och hållbarhetsprogram för området inte är klart och beslutat politiskt.

KOMMENTAR: *Det pågår ett fördjupat strategiskt arbete för utvecklingen av Övre Bryggårdsgärdet och Baldersgatan. Detta långsiktiga arbete är av stor vikt för stadens utveckling. En utveckling av fastigheten Niord 1 med bostäder är av betydelse för att på bästa sätt kunna stärka Baldersgatan som stadsstråk, och att knyta samman stadens centrum med Övre Bryggårdsgärdet.*

De gestaltungsprinciper och andra viktiga frågor som berörs i arbetet med Övre Bryggårdsgärdet kommer även att få gälla för exploateringen av Niord 1. Gestaltungsprinciperna beslutades även i start-PM.

Både under samrådet och nu i granskningsskedet påtalar närboende byggnadernas höjd i förhållande till den befintliga bebyggelsen i kvarteret. Oro framförs att gård och bostäder ska skuggas av den nya bebyggelsen.

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 sydöst.

Kontorets bedömning är att det enskilda intresset, i det här fallet skuggfri fastighet, inte väger tyngre än det allmänna intresset av att bygga bostäder. Enligt riktlinjerna i översiktsplanen ska Norrtälje stadskärna förtätas. Det är då svårt att undvika att närliggande fastigheter tidvis kan komma att skuggas. Att fastigheter skuggas några timmar vissa tider på året får anses som acceptabelt.



I en avvägning mellan olika intressen finner kontoret att den planerade bebyggelsen inte kan anses medföra betydande olägenheter för de boende utan att skälig hänsyn har tagits till befintliga förhållanden.

7. Privatperson 1

Som medlem i brf. Kristallen och närmaste granne till det aktuella planområdet avvisas bestämt den föreslagna bebyggelsen vad beträffar, höjd, form och exploateringsgrad. Detta kommer att vidhållas i samtliga instanser inför byggnation. Brf. Kristallen äger mer än ¾-del av kv. NIORD och har tillåtits att bygga 71 lägenheter i max tre plan med inredningsbar vindsvåning. Förslaget omfattar mindre än ¼-del av kv. Niord där det tydligen nu skall byggas c:a 50 lägenheter i fyra till fem plan. Kvarteret skall byggas färdigt i påbörjad stil.

KOMMENTAR: Se kommentar Brf Kristallen.

YTTRANDE INKOMMET EFTER GRANSKNINGSTIDENS SLUT

Privatperson

NN önskar ta del av protokoll från samrådsmöte samt ett skriftligt svar gällande hur beräkningar i solstudien utförts.

Yttrandet innehåller i övrigt kopierad och bifogad text från planbesked för fastigheten Niord 1 betecknat, 16-3577.214.

NN skriver att Brf Kristallen inte getts möjlighet att framföra sin talan i samband med planbeskedet.

NN önskar att det första underlag som Credentia skickat in i ansökan 2016-12-08 ska gälla för den framtida exploateringen. NN önskar även veta när, varför och med vilket beslutsunderlag byggnadshöjden ökats till sex våningar jämfört med ansökan 2016-12-08.

KOMMENTAR: Kontoret har i telefonsamtal 2020-06-04 med NN redogjort för hur solstudien gjorts och hur skuggor beräknats. Beräkningarna är gjorda i Archi Cad enligt sedvanlig praxis där man i en modell lägger in projektets läge i längitud och latitud tillsammans med höjdangivelse för solståndet vid respektive tid. Beräkningarna är gjorda utifrån de ritningar som ligger till grund för projektet.

Kontoret har till NN i e-post 2020-06-22 skickat Start-Pm, sammanträdesprotokoll från kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-01-17, delegationsbeslut om samråd samt delegationsbeslut om granskning.

Meningen med ett planbesked är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Det är heller inte föremål för en dialog med eventuella närboende.

I planarbetets inledning gjordes förändringar i det förslag som redovisades i planbeskedsansökan. Det förslaget innehöll en u-formad bebyggelse i 3-4



våningar. Den östra byggnadsvolymen kortades inför samrådet för att öka avståndet till befintlig bebyggelse i öster.

I enlighet med översiktsplanen bör förtätning med bostäder och centrumverksamheter ske i stadens centrala delar och kommunen önskade även en större anpassning till planeringen i Övre Bryggårdsgärdet. Bland annat tillkom centrumverksamhet i bottenvåningen. Ett förslag med ett högre våningstal, 4-5 våningar med möjlighet att inreda vind togs fram och prövades i samrådet. Ett förslag som enligt kontoret ligger i linje med översiktsplanens intentioner och med utvecklingen i Övre Bryggårdsgärdet och som fungerar väl på platsen.

I övrigt hänvisas till kontorets kommentar till Brf Kristallen.

Synpunkter under samråd och granskning som inte tillgodosetts:

Kommunstyrelsekontoret tillgodoser inte de som önskar:

- en lägre byggnadshöjd, annan utformning, placering eller exploateringsgrad för planerade byggnader eller annan fasadutformning eller fasadkulör.
- att infart till garage flyttas.
- en dagvattenlösning där allt dagvatten avleds till ledningsnät.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Eva Strömbäck
Planarkitekt