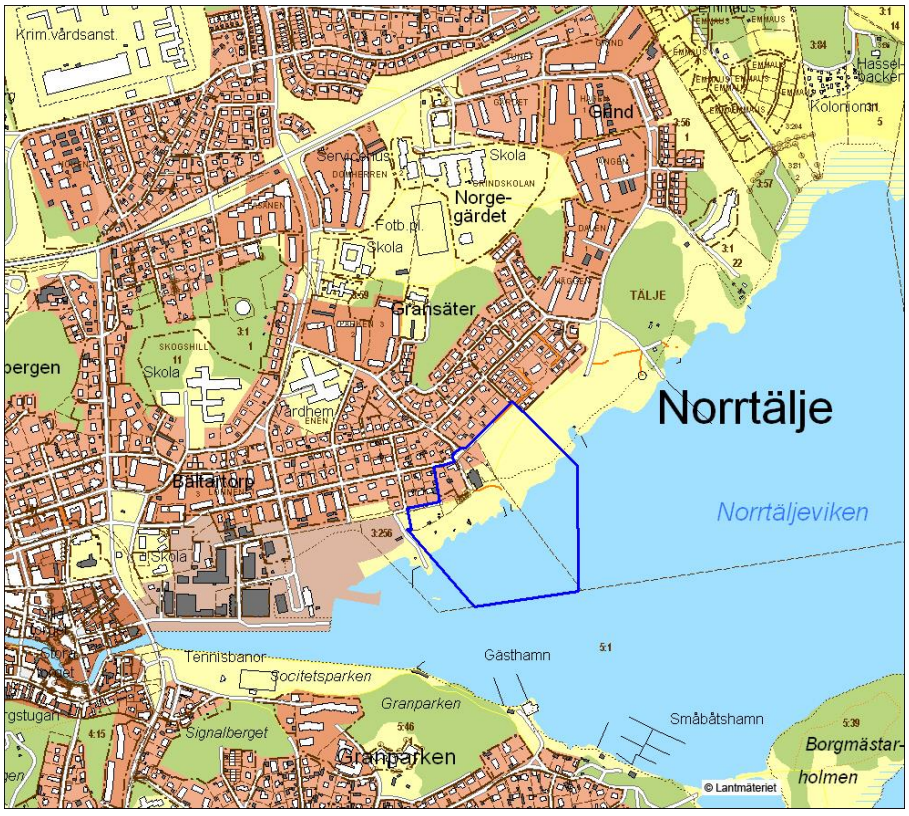
NORRTÄLJE KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-03-10
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2011-03-21, rev. 2012-09-21
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Tälje 3:51 m fl i Norrtälje stad – enligt ÄPBL

Dnr 08-10259.214
Ks 08-1654

PLANBESKRIVNING



Karta 0 *- Orienteringskarta över detaljplanområdets placering i Norrtälje tätort.*

POSTADRESS Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER 212000-0217
BESÖKSADRESS Estunavägen 14
TELEFON 0176-710 00
TELEFAX 0176-710 25
E-POST kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB norrtalje.se
PLUSGIRO 3 20 65-5
BANKGIRO 451-7694

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning, planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
PM Miljöteknisk markundersökning (Ramböll 2011-01-17)
PM Stabilitet (Ramböll 2011-10-11)
PM Miljöteknisk utredning - fördjupad riskbedömning (Ramböll 2011-11-23)
Detaljerad Stabilitetsutredning (Ramböll 2012-09-14)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att utreda och redovisa förutsättningarna och lämpligheten för en utbyggnad av bostäder inom det yttre hamnområdet, delar av kv Björken och Slipen. Planen syftar till att ändra gällande detaljplaner så att bostäder möjliggörs i enlighet med *Norrtälje stads utvecklingsplan* (2004) och *Norrtälje hamn, program för detaljplanering* (2008). Avsikten är att skapa attraktiva bostäder i söderläge med utblickar mot vattnet och samtidigt öka den allmänna tillgängligheten till vattnet, genom att anlägga en gång- och cykelväg utmed strandområdet.

Utöver tre befintliga bostäder, tillåts ytterligare åtta till nio bostadsfastigheter inom detaljplanområdet. Markområdet närmast Norrtäljeviken lämnas obebyggt och föreslås bli naturområde med gång- och cykelväg samt bryggområden.

Planillustration

Karta 1 *– Illustration över hur området kan bebyggas.*

PLANDATA

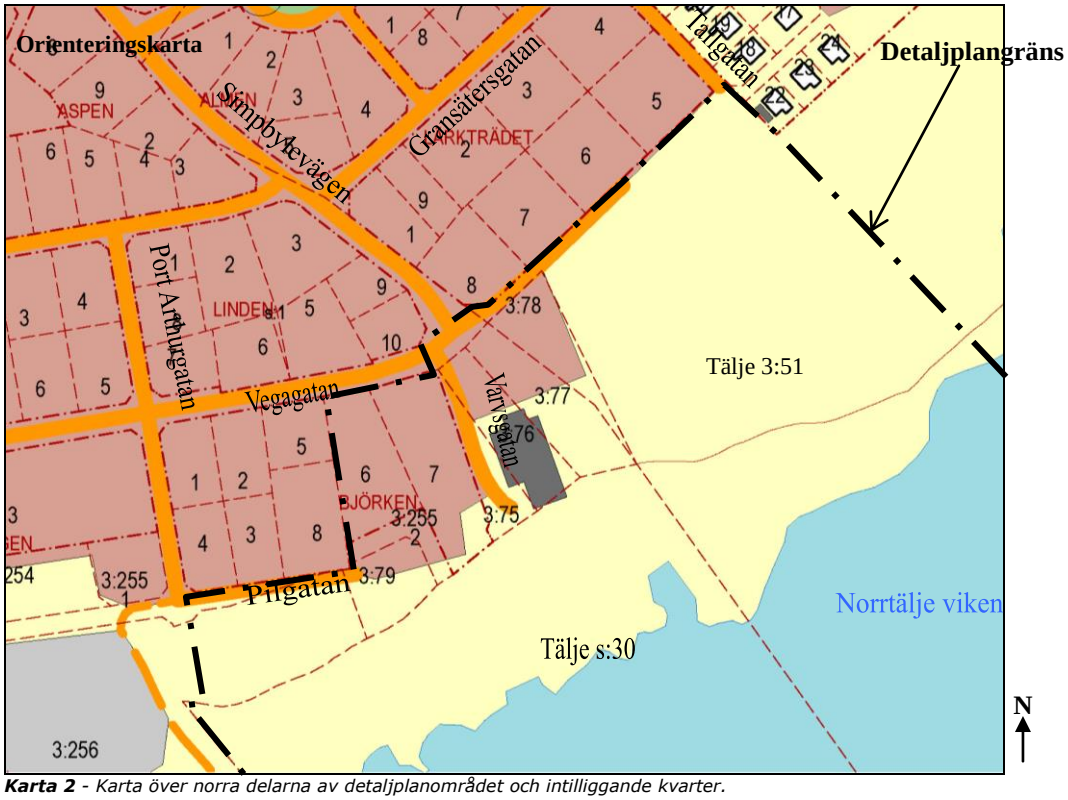
Läge och areal

Detaljplanområdet är cirka 12,5 hektar stort, varav cirka 7,5 hektar utgör vattenområde. Detaljplanområdet ligger i östra delen av Norrtälje hamn, cirka 1 km öster om Norrtälje stadskärna. Detaljplanområdet avgränsas enligt karta 1.

Markägoförhållanden

Detaljplanområdet omfattar hela eller delar av de kommunala fastigheterna Tälje 3:51, Tälje 3:75 – 3:79, Tälje 3:250, Tälje 3:255, Tälje 3:256 samt de privata fastigheterna Björken 6 och Björken 7.

Detaljplanen omfattar även Tälje S:30 som är ett samfällt vattenområde på cirka 60 000 kvm (se karta 2).



Karta 2 *- Karta över norra delarna av detaljplanområdet och intilliggande kvarter.*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

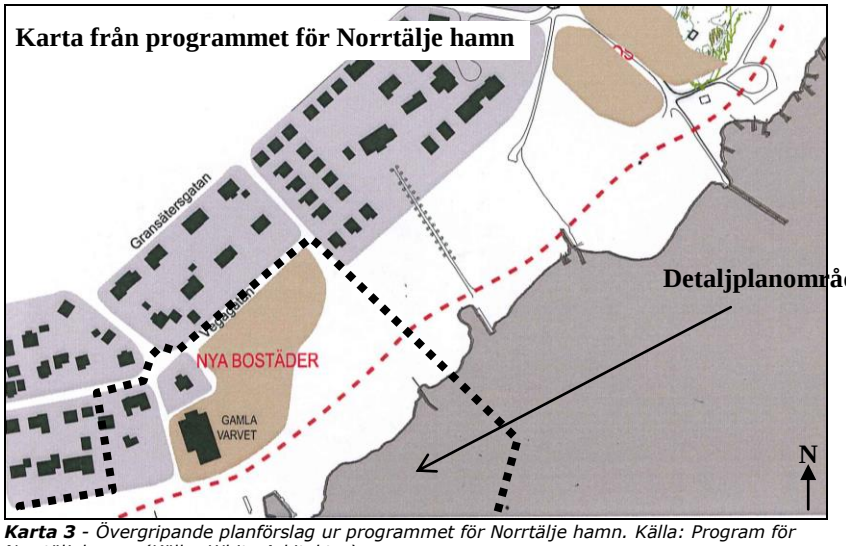
I *översiktsplanen för Norrtälje kommun* (antagen 2004) anges att delar av detaljplanområdet utgör område med särkskilda miljövärden eftersom området är en del av ett sammanhängande och opåverkat strandområde.

Fördjupad översiktsplan

I *Norrtälje stad Utvecklingsplan* (2004) anges strategier och åtgärder för en fortsatt utveckling av staden. Detaljplanområdet föreslås utvecklas mot ett bebyggelseområde med huvudsakligen bostäder som en del av utvecklingen av hela hamnområdet mot ett innerstadsområde. Planen anger även att: Staden ska möta Östersjön på ett mer påtagligt sätt. Stadsbor och besökare ska ges möjlighet att se och komma fram till vattnet. Strandområdet föreslås göras mer tillgängligt genom anläggandet av en gång- och cykelväg. Tillkommande bebyggelses karaktär, exempelvis hushöjder ska anpassas till respektive områdes förutsättningar och kvaliteter. Anläggning för fritidsbåtar bör kunna utvecklas och utgöra en del i ett framtida båtliv.

Program för Norrtälje hamn

Under år 2008 gjordes ett program för hamnområdet (*Norrtälje Hamn, program för detaljplanering*, 2008-04-23). Programmet föreslog att detaljplanområdet skulle bebyggas med enfamiljshus närmast Vegagatan och radhus vid det nedlagda varvet.



Karta 3 *- Övergripande planförslag ur programmet för Norrtälje hamn. Källa: Program för Norrtäljehamn, (Källa: White Arkitekter)*

Samråd detaljplaneförslag Tälje 3:51 m fl
Förslag till detaljplan för Tälje 3:51 har varit ute på allmänt samråd under perioden 2009-12-16 till 2010-02-05 samt på utställning under perioden 2011-05-10 till 2011-06-14. Skriftliga inkomna synpunkter har sammanfattats och besvarats i *Utlåtande efter utställning* som bilägges antagandehandlingarna.

Gällande detaljplaner
För större delen av detaljplanområdet finns en gällande detaljplan från år 1942 (Stadsplan för Norrtälje stad). Detaljplanen anger *park och plantering* för detaljplanområdets östra delar, *småindustriändamål* för det gamla båtvarvet och nuvarande bostadshus norr om varvsbyggnaden, *mark för bostadsändamål* för bostäderna i detaljplanområdets västra del samt *mark för hamnändamål* närmast Port Arthurgatan. Som en förlängning av Pilgatan anger detaljplanen *allmän plats/gata, torg mm* söder om Björken 6 och över södra delarna av Björken 7.

För de västra delarna av Pilgatan och strand/naturområdet söder där om finns en gällande detaljplan från 1972 (Stadsplan för del av Östra Hamnområdet). Detaljplanen anger *gata* för Pilgatan och *område för industriändamål*/*gata* för naturområdet söder om Pilgatan.

Östra delarna av Vegagatan och grönstråket mellan Vegagatan och strandområdet omfattas av en detaljplan från 2003 (Detaljplan för Gransäter 7, 8 och 9). Den befintliga detaljplanens genomförandetid har inte gått ut och den nu gällande detaljplanen föreskriver LOKALGATA för Vegagatan och PARK för grönstråket ner mot stranden. För att planlägga den föreslagna nya bebyggelsen i ett sammanhang, har de redan planlagda delarna tagits med i den nya detaljplanen med oförändrad markanvändning.

Riksintressen
Detaljplanområdet omfattas inte av något riksintresse.

Strandskydd
För strandområdet, 100 meter från vattnet, gäller detaljplaner från 1942 och 1972 där strand- och vattenområden inte omfattas av strandskydd. Sedan 1:a juli 2009 gäller nya regler för strandskydd enligt miljöbalken, vilket innebär att strandskyddet inträder automatiskt inom detaljplaneområdet när gällande detaljplan ersätts med en ny (en övergångsbestämmelse). Kommunen ska då uppmärksamma om någon del av strandområdena fortfarande är av betydelse för strandskyddet och om strandskyddet behöver upphävas för någon del av strandområdet. För ytterligare beskrivning se

rubrik vatten- och strandskydd och begäran om upphävande av strandskydd.

BEHOVSBEDÖMNING

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. 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*, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels *typ av påverkan* och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvens-beskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget (Miljöbalkens 6 kapitel). Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Platsen

Detaljplanområdet består av natur/äng närmast Vegagatan och strandäng/ vassbevuxna strandmarker ner mot Norrtäljeviken. I detaljplanområdets västra delar finns 3 bostäder, en nedlagd varvsverksamhet/byggnad och bryggor för privatbostäder.

Bild 4 *- Vy över detaljplanområdet sett från korsningen Tallgatan och Vegagatan.*

Väster om detaljplanområdet ligger Norrtälje hamn. Direkt väster om detaljplaneområdet finns båtuppställning och parkeringsplats. Öster om detaljplanområdet finns naturområden och Lindholmens naturreservat.

Planen
Detaljplanen innebär att området kan bebyggas med åtta till nio bostäder utöver de tre befintliga bostäderna. En gång- och cykelväg föreslås längs det obebyggda naturområdet närmast stranden.

Betydande egenskaper, påverkan och effekter
Uppfyllda marker och marken kring det gamla varvet är delvis förorenade. En miljöteknisk markundersökning gjordes under våren 2011 (Ramböll Sverige AB 2011-01-17). Under november 2011 gjordes dessutom en fördjupad riskbedömning. Byggnation eller anläggning på förorenade massor kan innebära spridning av föroreningar om marken inte saneras. Grundvattennivån ligger troligen högt inom detaljplanområdets låga delar. För mer information, se rubrik *Förorenad mark*.

Detaljplanområdet är flackt, lågt och kan komma att översvämmas vid höga vattenflöden. För mer information, se rubrik *STÖRNINGAR OCH RISKER, Översvämningsrisk*.

Området är känsligt för sättningar. Utförda geotekniska undersökningar visar att förändringar i strandzonen (tex vid muddring) kan medföra problem med stabiliteten inom strandområdet om inte vissa åtgärder vidtas, se rubrik *STÖRNINGAR OCH RISKER, Skredrisk och risk för sättningar*.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan
Detaljplanens effekt på omgivning och influensområde anses vara ringa, då exploateringen av bostäder i sig inte medför någon större påverkan, störning eller risk. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas. Riksintressen bedöms inte påverkas.

Ingen påverkan på värdefull natur- eller kulturmiljö bedöms uppkomma, då natur-/ och strandområdena till största delen lämnas opåverkade. Tätortsnära natur- och rekreationsmark påverkas delvis, dock kvarstår allmänhetens kontakt med vatten och strandområde.

Inga betydande eller bestående negativa förändringar bedöms uppkomma på markområden, förutsatt att förorenad mark saneras.

Vattenområden kan påverkas vid en exploatering och sanering av förorenade marker. Detaljplanen föreskriver vissa begränsningar för områdets bryggor, vilket delvis minskar påverkan i strand- och vattenområdena.

Planens genomförande och förändring av markförhållanden bedömdes i startskedet eventuellt kunna innebära risk för människors hälsa och miljö, då det inledningsvis i detaljplanearbetet förekom indikationer på att det förelåg viss skred- och översvämningsrisk. För detaljplanområdet har en detaljerad stabilitetsutredning med inriktning på skred genomförts som visar att stabiliteten för planerade bostäder är tillfredställande.

Geotekniska undersökningar under arbetet med detaljplanen har styrt antalet bostäder, utförande av bostäder, mängden uppfyllnad, restriktion för maximal lutning vid muddring i strandkanten, för att minska riskerna för skred och annan påverkan på marken. Riskerna för översvämning minskar med föreskriven lägsta höjd (+2,0 meter) för färdigt golv.

Den sammanfattande bedömningen är att genomförandet av aktuell plan kan innebära en viss negativ påverkan. Dock bedöms detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning ska därför inte utarbetas. Frågor kring förorenad mark, mark- och vattenförhållanden samt skredrisk har utretts under arbetet med detaljplanen och redovisas i en i denna planbeskrivning under respektive rubrik samt bilagda utredningar. Detaljplanen föreskriver att mark- och bygglov inte ges förrän saneringsåtgärder för förorenad mark är genomförda. Detaljplanen föreskriver även andra begränsande bestämmelser för att minska risk för skred och översvämning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

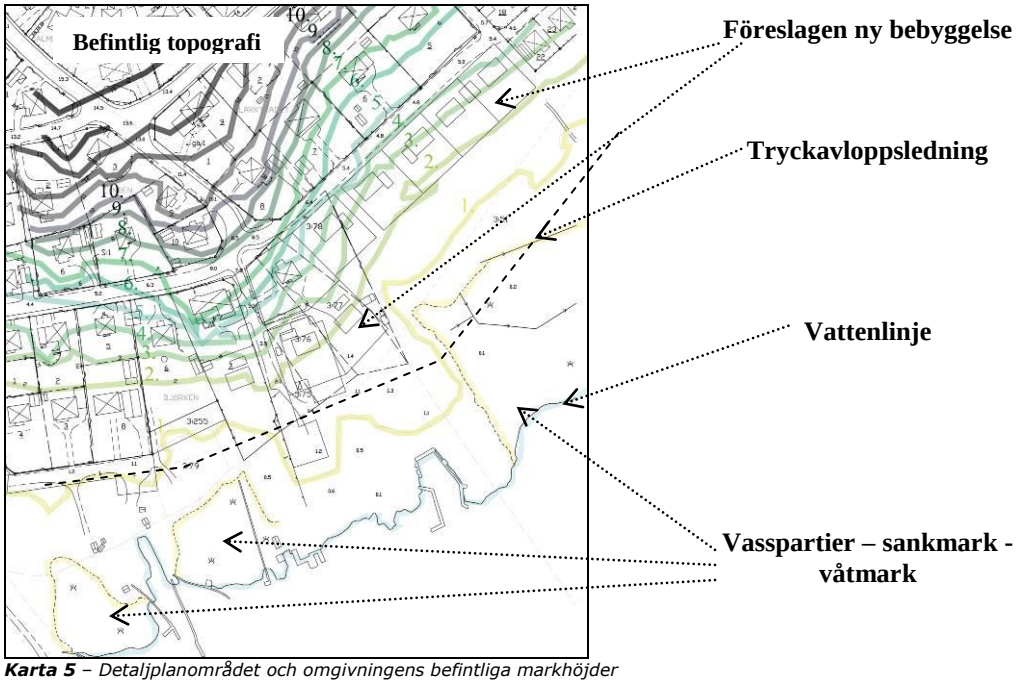
Mark och vegetation

Detaljplanområdet består av natur/äng och strandäng/vassbevuxna strand-marker närmast ner mot Norrtäljeviken. Markytan inom området varierar från + 0 i söder vid Norrtäljeviken och + 5 till + 9 i norr upp mot Vegagatan, se karta 5 (höjdangivelser i meter över havet, höjdsystem RH 00).

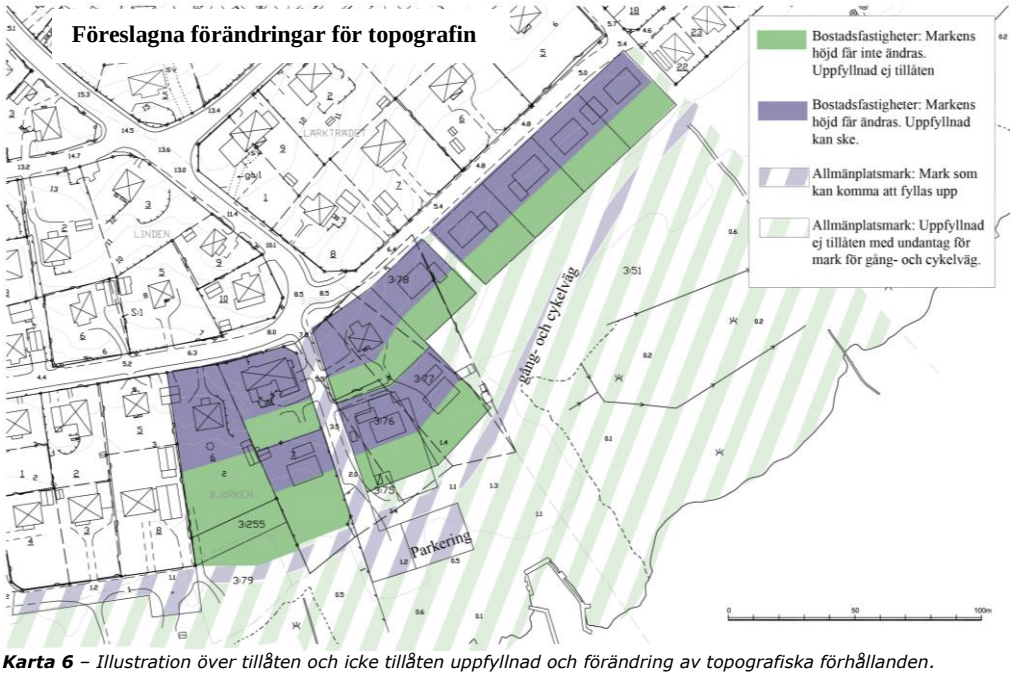
Stora markuppfyllnader kan öka risken för skred och kan påverka en känslig tryckavloppsledning som sträcker sig genom detaljplanområdet (se rubriken *Tekniskförsörjning*). Detaljplanen har därför bestämmelser som begränsar var uppfyllnad tillåts och inte tillåts, se karta 6.

Inom området krävs marklov för all förekommande schaktning, fyllning och muddring. Detaljplanens föreslagna uppfyllnad på nya

bostadsfastigheter bedöms bli mellan 1 – 3 meter i anslutning till de föreslagna suterränghusen och kräver därför marklov. Se typsektion, bild 7a och 7b. Se även rubrik *STÖRNINGAR OCH RISKER, Skredrisk och risk för sättningar* samt *Översvämningsrisk*.



Karta 5 *– Detaljplanområdet och omgivningens befintliga markhöjder*



Karta 6 *– Illustration över tillåten och icke tillåten uppfyllnad och förändring av topografiska förhållanden.*

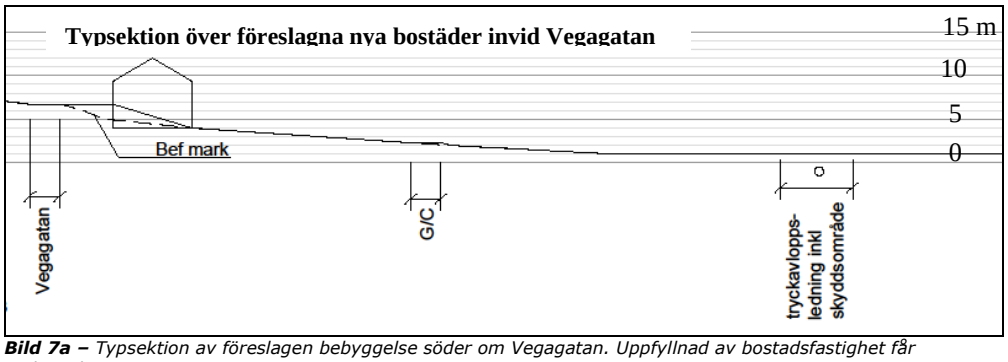


Bild 7a – *Typsektion av föreslagen bebyggelse söder om Vegagatan. Uppfyllnad av bostadsfastighet får endast ske närmast Vegagatan.*

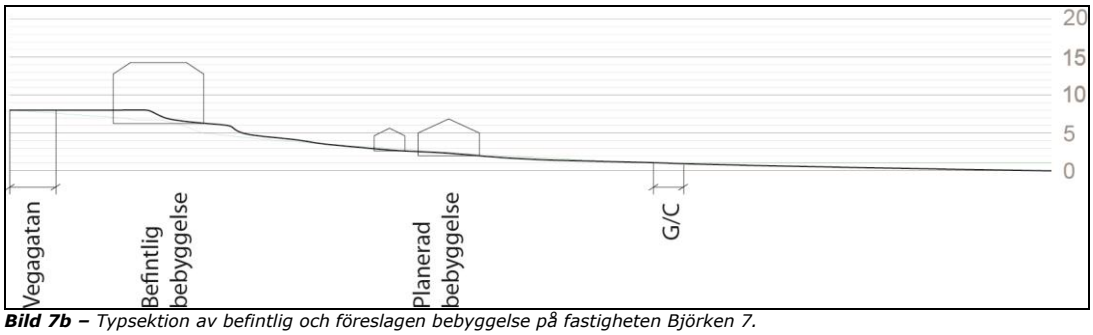


Bild 7b – *Typsektion av befintlig och föreslagen bebyggelse på fastigheten Björken 7.*

Natur och rekreation

De södra delarna av detaljplanområdet används idag för rekreation, hundrastning och lek. Området utgör en del av ett sammanhängande grönområde som sträcker sig längs vattnet. Öster om detaljplanområdet ligger Lindholmens naturreservat som är ett område med rik flora och fågelliv.

Bild 8 *- Detaljplanområdet sett från Nordöst längs Vegagatan.*

Även detaljplanområdets fuktiga strandmarker är värdefulla för fågellivet. Området närmast Norrtäljeviken kan klassas som våtmark, eftersom marken ofta är fuktig och under vissa delar av året kan stå under vatten.

Våtmarker har ekologisk betydelse då de kan besitta specifik flora och fauna.
Detaljplanen föreslår ett naturområde längs stranden och en gång- och cykelväg som knyter samman grönstrukturen i öster med Norrtälje stadskärna. För framtiden är det viktigt att behålla de orörda strandområdena som till stor del saknar bryggor. Bebyggelse föreslås närmast 90 meter från strandlinjen.

Vatten och strandskydd
I och med upprättande av en ny detaljplan införs automatiskt strandskydd 100 meter från strandlinjen, ut i vattnet och in på land (se rubrik *Tidigare ställningstagande, strandskydd*). Ett av syftena med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strand- och vattenområden.

Tillgängligheten till stranden och vattnet är även viktigt för flora och fauna. Norrtälje kommuns intention är därför att hålla de viktiga naturområdena närmast stranden öppna och tillgängliga. Mellan bebyggelsen lämnas två gröna stråk ner mot stranden och Varvsgatan föreslås få en bättre tillgänglighet för fotgängare. En gc-väg föreslås anläggas längs strandområdet. Inga ytterligare bryggområden utöver befintliga föreslås inom detaljplanområdet.

Bild 9 *– Inom streckade områden föreslås strandskyddet att upphävas, dvs områden på detaljplanekartan markerade med LOKALGATA, B, WB, GC-VÄG och parkering. Rödstreckad linje är ungefärlig gräns för 100 meters strandskydd.*

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark för bostäder, vägområden och bryggområden inom 100 meter från strandlinjen (B, LOKALGATA, WB, GC-VÄG och parkering), då det är mark som redan

till stor del är ianspråktagen och som är av mindre betydelse för strandskyddets syfte. Markområdena är redan idag delvis exploaterade, instängslade, bebyggda och privatiserade. Tillgängligheten till dessa strandområden är redan begränsad. Områden som föreslås få upphävt strandskydd är streckade på detaljplanekartan.

Strandskydd föreslås fortsätta gälla inom öppna vattenområden och naturområden (W, N och NATUR, med undantag för parkering) 100 meter från strandlinjen, både in mot land och ut mot vattnet. Inom vatten- och markområden som omfattas av strandskydd får man exempelvis inte uppföra byggnader, fälla träd, anlägga vägar, muddra eller fylla ut utan strandskyddsdispens. Strandskyddsdispens söks hos Norrtälje kommun. Vid vass- och slyröjning samt annat arbete vid stranden eller i vattnet ska kommunens miljöavdelning kontaktas. För anläggande av bryggor inom detaljplaneområdet behövs bygglov och för schaktning eller muddring krävs marklov.

För beskrivning av bryggor, se rubrik *Bryggområden.*

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet
Flera geotekniska utredningar, med successiv fördjupning, har gjorts för detaljplanområdet (se under *STÖRNINGAR OCH RISKER, Skredrisk och risk för sättningar* samt *Översvämningsrisk).* De visar att jorden överst består av i huvudsak lös lera, lermorän och friktionsjord. Lerans mäktighet är 0-3 meter i norr, upp mot Vegagatan och 3-5 meter söder om detta. Närmast stranden är lerans mäktighet 5-10 meter och jorden överst består av gyttja. Lerlagren följer höjdkurvorna, minskas successivt upp mot norr och i höjd med föreslagna bostäder söder om Vegagatan finns inte någon lera. (VIAK AB 1977, Sweco VBB AB 2006, Vägverket konsult 2007, Ramböll Sverige AB 2010 och 2012).

Delar av marken inom detaljplaneområdet är förorenat. Se rubrik *STÖRNINGAR OCH RISKER, Markföroreningar*.

I samband med projektering av bostäder bör geoteknisk utredning genomföras för att fastställa bästa grundläggningssätt. Marklov krävs för alla förekommande schakt-, fyllnads- eller muddringsarbeten. Inom bryggområden får släntlutning inte överskrida 1:5 från strandlinjen. Eftersom storlek och typ av bryggor som kan komma att uppföras inom bryggområdena inte är känt, ska väsentlig ombyggnad eller muddring föregås av en geoteknisk utredning för att utreda eventuella förstärkande åtgärder i strandlinjen. Se även rubrik *STÖRNINGAR OCH RISKER, Skredrisk och risk för sättningar*.

Grundvatten
I strandområdet ligger grundvattenytan i nivå med Norrtäljeviken. I området för planerad bebyggelse bedöms grundvattenytan vara belägen 1,5 -2 meter under markytan (Detaljerad stabilitetsutredning, Ramböll 2012). Enligt tidigare genomförda grundundersökningar kan grundvattenytan vissa tider under året stå i kontakt med Norrtäljeviken (VIAK AB 1977, Sweco VBB AB 2006, Vägverket konsult 2007). Ett högt grundvatten ökar riskerna för spridning av föroreningar till grundvattnet.

Kulturmiljö och fornlämningar
Inom eller i anslutning till detaljplanområdet finns inga kända fornlämningar.

Klimat
Detaljplanområdet ligger i en södersluttning, vilket är fördelaktigt för bostädernas lokalklimat och energiförbrukning. Dock ligger området lågt och kan under vår/höst vara fuktigt med dimma.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Bostäder
Detaljplanområdet är idag bebyggt med tre friliggande bostäder, övriga delar är obebyggda. Detaljplanen föreslår ytterligare åtta till nio bostäder och ger möjligheten för en befintlig bostadsfastighet att styckas i två om fastighetsägaren så önskar. Nya bostäder kan antingen uppföras som åtta friliggande bostadshus eller fem friliggande bostadshus och två parhus. Ytterligare bebyggelse inom detaljplanområdet anses inte lämpligt på grund av grundförhållanden, topografi och risken för skred och översvämning.

Detaljplanen föreslår en rad bestämmelser som reglerar bostädernas placering, antal, utförande och höjd för att anpassas till rådande förhållanden. Största tillåtna byggnadsarea för friliggande enfamiljshus i en våning är 120 kvm respektive 160 kvm och 180 kvm för parhus (två lägenheter). Endast en komplementbyggnad på högst 30 kvm får uppföras. Utöver sammanlagda byggnadsarea får en eller två friggebodar uppföras med högst 15 kvm sammanlagd byggnadsarea.

Nya bostäder ska uppföras antingen som enplanshus eller som enplanshus med en suterrängvåning, dvs ett suterränghus. Med suterränghus menas ett hus byggt på sluttande mark med en hel övre våning och en halv undre sluttningsvåning. Se bild 10.

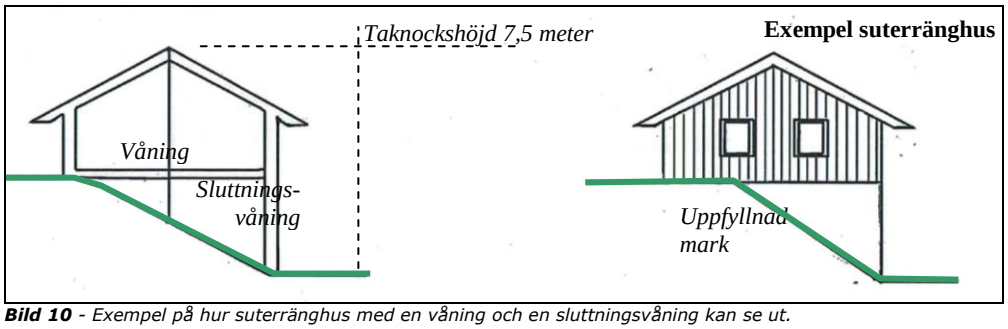


Bild 10 *- Exempel på hur suterränghus med en våning och en sluttningsvåning kan se ut.*

Befintliga bostäder norr om Vegagatan (Kv Lärkträdet) har 2 våningar och ligger på markhöjden + 7 till + 10 meter. Nya bostäder söder om Vegagatan föreslås ligga på en höjd av + 5 till + 6 meter. Taknockshöjden för enplanshus får högst vara 4,5 meter och för tvåvåningshus och enplanshus med suterrängvåning 7,5 meter (mätt från suterränghusets lägsta punkt, se bild 10). Bestämmelserna i detaljplanen har införts för att begränsa påverkan på befintlig bebyggelses sjöutsikt. På bild 12-14 visas volymstudier som enkelt och schematiska visar hur byggnadsvolymerna kan komma att se ut.

Vid färgsättning bör hänsyn tas till hur området upplevs från Norrtäljeviken. Stora, sammanhängande ljusa ytor kan upplevas som landmärken och bör undvikas. Stora, ”tunga” och dominerande tak, som inte står i proportion till fasadens storlek, bör undvikas.

Bild 11 *- Detaljplanområdet idag sett från Norrtälje viken med befintlig bebyggelse norr om Vegagatan i bildens bakgrund.*

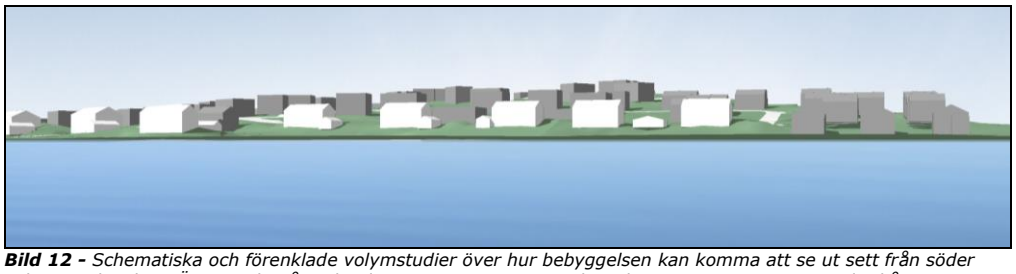


Bild 12 - *Schematiska och förenklade volymstudier över hur bebyggelsen kan komma att se ut sett från söder och Norrtäljeviken. Ögonpunkt på en höjd av 1,0 meter, som om betraktaren sitter ner i en mindre båt. Befintlig bebyggelse är grå, föreslagen ny bebyggelse är vit.*

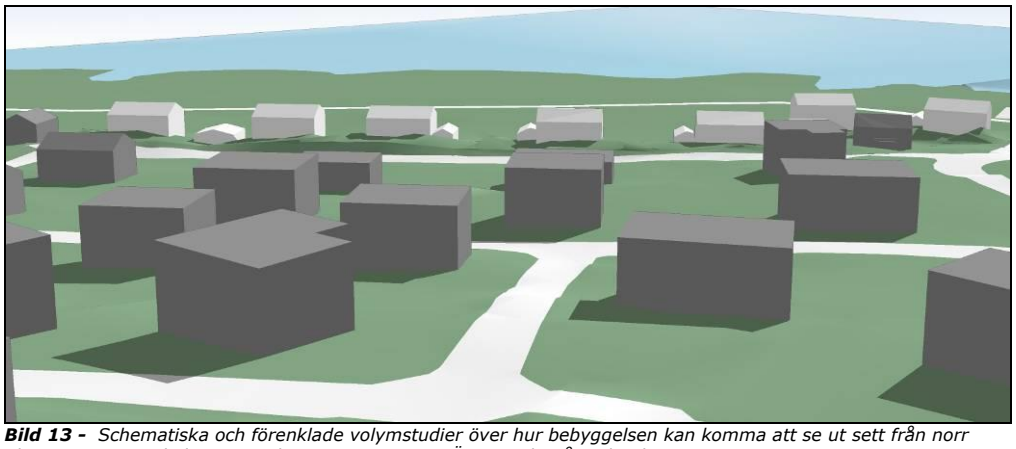


Bild 13 - *Schematiska och förenklade volymstudier över hur bebyggelsen kan komma att se ut sett från norr i korsningen Simpbylevägen och Gransätersgatan. Ögonpunkt på en höjd av 1,7 meter.*

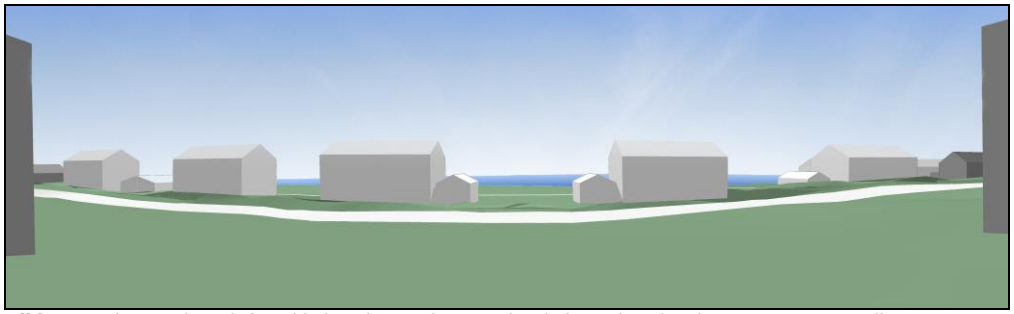


Bild 14 *- Schematiska och förenklade volymstudier över hur bebyggelsen kan komma att se ut mellan Lärkträdet 7 och 6. Ögonpunkt på en höjd av 1,7 meter.*

Bryggområden

Inom detaljplanområdet finns idag åtta bryggor. Ytterligare två bryggor har förstörts i en storm.

Områden för befintliga och nya bryggor är betecknade med *WB* på detaljplankartan. Det är endast inom dessa området som bryggor får uppföras, för att begränsa påverkan på intilliggande orörda vatten- och strandområden. Befintliga bryggor ska i första hand förlängas istället för att

nya bryggor anläggs. Om föreslagna bryggområden utnyttjas maximalt kan mellan 60 och 80 båtplatser inrymmas, beroende på båtstorlek.

Bygglov krävs för uppförande av brygga eller väsentlig ändring av befintlig brygga inom detaljplaneområdet. Beroende av bryggans storlek kan det även bli aktuellt med antingen anmälan om vattenverksamhet till Norrtälje kommun eller ansökan om vattentillstånd till Länsstyrelsen. Ombyggnad/ nyanläggning av bryggor kan innebära behov av muddring och deponering av muddringsmassor. Vid muddring ska anmälan göras till kommunens Bygg- och miljökontor. Vid omfattande muddring krävs anmälan eller tillståndsansökan hos Länsstyrelsen, då arbetet betraktas som vattenverksamhet. Marklov krävs för schakt-, fyllnads- och muddringsarbeten.

I dagsläget bedöms det inte vara något problem med stabiliten i strandzonen, men vid en framtida eventuell muddring för bryggor ska släntlutning inte överskrida 1:5 från strandlinjen för att inte äventyra stabiliteten i omkringliggande strandområde. Eftersom storlek och typ av bryggor som kan komma att uppföras inom bryggområdena inte är känt, ska väsentlig ombyggnad eller muddring föregås av en geoteknisk utredning för att utreda eventuella förstärkande åtgärder i strandlinjen. Se även rubrik *STÖRNINGAR OCH RISKER, Skredrisk och risk för sättningar*.

Inom detaljplanområdet får inte båthus eller långvarig båtuppställning eller båtförvaring förekomma. I anslutning till bryggområdena, förslagsvis intill vändplaner ska plats finnas för avfallshantering för att tillgodose behovet av avfall från de båtar som använder hamnen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Föreslagna nya bostäder föreslås ha tillfarter från Varvsgatan och Vegagatan. Samtliga vägar inom detaljplanområdet, Vegagatan, Varvsgatan och Pilgatan, föreslås få bredare vägområden (9 meter) för att kunna inrymma gångbana på sidan om körbanan för fordon. Varvsgatan förses med en vändplan.

Den nya bostadsfastigheten på södra delen av Tälje 3:77 föreslås bli en så kallad ”skaftfastighet” med tillfart från Varvsgatan.

Parkering
Parkering ska lösas inom de enskilda bostadsfastigheterna. Samfällighetsföreningen (som förvaltar s:30) får anlägga en parkering i anslutning till vändplanen på Varvsgatan (markerat med *parkering* på detaljplankartan).

Gång- och cykelväg
I dagsläget finns inga befintliga gång- och cykelvägar inom detaljplanområdet. Den befintliga gångbanan på södra sidan av Vegagatan föreslås förlängas förbi detaljplanområdet. Möjligheten finns även att anlägga gångbana längs Varvsgatan. Varvsgatan är brant och gångbana bör om möjligt förses med räcke/ledstång.

En gång- och cykelväg föreslås längs strandområdet för att förbättra tillgängligheten till stranden, vattenområdet och till angränsande grönytor.

SERVICE

Norrtälje busstation ligger 1,3 km från detaljplanområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 700 meter från detaljplanområdet och närmaste förskola/skola ligger cirka 300 – 600 meter från detaljplanområdet. Kommersiell service finns i centrala Norrtälje.

Ingen service föreslås inom detaljplanområdet.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Detaljplanområdet ligger intill hamnen vars verksamhet kan vara störande. Ett flislager ligger cirka 150 meter väster om detaljplanområdet. Flislagret kan störa i form av lukt, buller, damm, tunga transporter och risk för brand.

Detaljplanområdet ligger mer än 1000 meter öster om reningsverket och ligger därmed utanför det rekommenderade skyddsavståndet på 500 meter.

Befintlig och framtida trafik kring detaljplanområdet är begränsad och bedöms inte ge upphov till trafikbuller över uppsatta riktvärden. Ökningen av trafiken i det omgivande bostadsområdet till följd av ytterligare åtta till nio bostäder bedöms bli liten.

Vegagatan, Varvsgatan och Pilgatan ska utformas så att Räddningstjänstens fordon kan komma fram. Brandvattenförsörjningen anordnas i samråd med brandförsvaret.

Förorenad mark
Miljöteknisk markundersökning har genomförts för området kring det nedlagda varvet, se bild 15 (Ramböll 2011-01-17). Utförda undersökningar har visat att framför allt jord, men även grundvatten och sediment, är påverkat av den tidigare verksamheten på platsen. Uppmätta halter av metaller och organiska föroreningar överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för både känslig markanvändning (exempelvis bostäder) och mindre känslig markanvändning (exempelvis kontor, industri, vägar). Föroreningsnivån inom det undersökta området bedöms översiktligt vara *måttligt allvarlig* till *allvarlig*, men akut saneringsbehov bedöms inte föreligga. Dock behöver delar av området saneras, även om planerade bostäder inte skulle komma att uppföras, för att riskerna för hälsa och miljö ska bli acceptabla.

Delar av strandområdet bedöms vara uppfyllt, se bild 15. Miljötekniska markundersökningar har inte utförts väster om varvsområdet. Generellt kan föroreningar förekomma i fyllnadsmassor inom anlagda och bebyggda områden, men troligen inte i lika hög grad som inom det undersökta området i närheten av varvet. Även för den södra delen av fastigheten Björken 7 (föreslagen ny bostadstomt) kan det finnas misstanke om eventuell förekomst av föroreningar i mark, på grund av närheten till varvet.

Efter utställningen har en fördjupad riskbedömning tagits fram för att bedöma vilka risker som den aktuella föroreningssituationen innebär, behov av efterbehandlingsåtgärder och förslag till platsspecifika riktvärden (Ramböll 2011-11-23). Detaljplanen har försetts med bestämmelse om att mark- och bygglov inte lämnas förrän saneringsåtgärder ner till platsspecifika riktvärden är genomförda i en sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning. Den fördjupade riskbedömningen rekommenderar även att åtgärdsmål för delområden fastslås och åtgärdsförslag tas fram i en åtgärdsutredning och riskvärdering.

Inför saneringsåtgärder eller i samband med byggnation eller markarbeten rekommenderas att ytterligare undersökningar utförs i syfte att ytterligare avgränsa förekommande föroreningar. För att säkra kvalitén i utförande av åtgärderna och för att begränsa volymen av de fyllnadsmassor och jordlager som åtgärdas, föreslås att en miljökontroll utförs i samband med dessa arbeten. Schaktning bör ske etappvis och inga upplag av massor bör placeras inom området, utan bör bortforslas direkt med hänsyn till strandområdets stabilitet (se rubrik *STÖRNINGAR OCH RISKER, Skredrisk och risk för sättningar*).

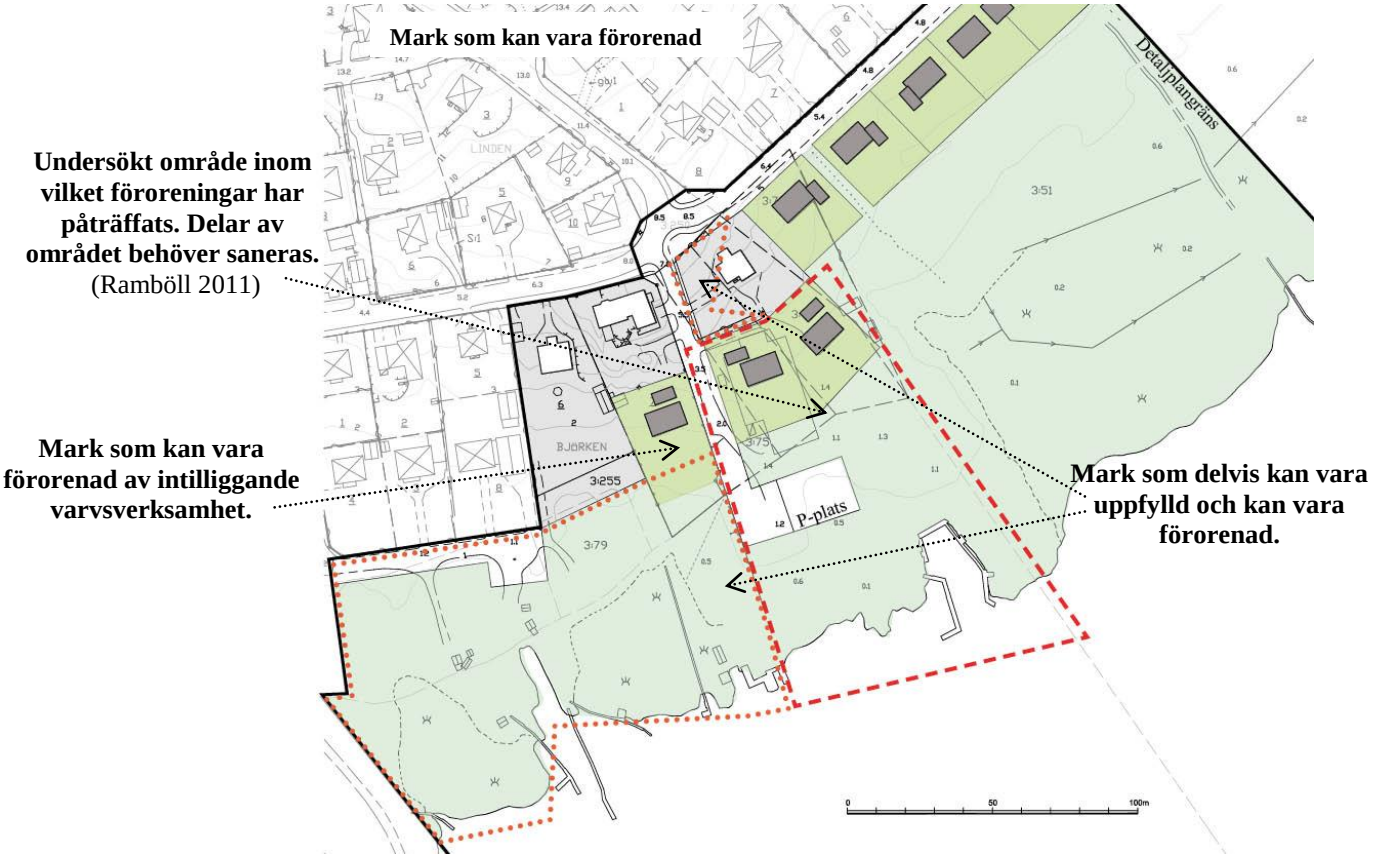


Bild 15 *– Undersökt förorenad mark och mark som delvis kan vara uppfylld och därför kan vara förorenad.*

För övriga delar av detaljplanområdet bedöms det översiktligt inte finnas misstanke om föroreningar i mark.

Byggnation eller anläggning inom förorenade mark- och vattenområden innebär risk för spridning av föroreningar. Förändringar i vatten- och strandområden, exempelvis anläggandet av bryggor, kan påverka vattenkvalitén. Muddring i förorenade massor innebär risk för spridning av föroreningar från sedimenten, spridning av organsikt material och näringsämnen, grumling och förändrad bottenstruktur. Se även rubrik *Bryggområden, STÖRNINGAR OCH RISKER, Skredrisk och risk för sättningar* samt rubriken *Tekniska frågor* i genomförandebeskrivningen.

Skredrisk och risk för sättningar

En översiktlig kommuntäckande kartering av risken för skred visar att detaljplaneområdet ligger inom stabilitetszon 1, vilket innebär att förutsättningar finns för initiala spontana eller provocerade skred och ras (Räddningsverket 1998). Norrtälje kommun har därför successivt gjort

fördjupade undersökningar inom detaljplaneområdet för att undersöka markens lämplighet för byggnation och anläggning.

År 2006 och 2007 genomfördes en geoteknisk undersökning som visade att stabiliteten mot skred är tillfredställande i hela detaljplanområdet, med undantag för detaljplanområdets västra delar (Sweco VBB AB 2006 och Vägverket konsult 2007). I den översta metern av befintlig jord finns risk för lokalt skred. Dvs mindre skred vid exempelvis kraftigt regn. Sättningsbenägenheten bedöms översiktligt vara långsam. Vid utfyllnad bedöms sättningsförloppet påskyndas och vid en uppfyllnad motsvarande cirka 1 meter bedöms sättningen bli cirka 0,3- 0,5 meter (Sweco VBB AB 2006 och Vägverket konsult 2007). Detaljplanen begränsar uppfyllnad för nya bostäder till att endast får ske i de norra delarna av bostads-fastigheterna. Södra delarna av bostadsfastigheterna får inte hårdgöras. Nya bostäder föreslås på mark som till största delen inte utgörs av lera. Uppförandet av bostäder bedöms inte påverka grundvattennivån eller medföra sättningar i omkringliggande marker.

I samband med utformningen av detaljplanen utfördes översiktliga beräkningar utifrån detaljplanförslaget och den möjliga uppfyllnad som kan bli aktuell för de föreslagna bostäderna (Ramböll Sverige AB 2010 och *PM Stabilitet* 2011-10-11). Undersökningarna visar att risken för skred ligger under gränsvärdet satt av svenska skredkommissionen (IVA Skredkommissionen, Statens geotekniska institut). Dvs marken är fullgod att bebyggas med bostäder. För att ytterligare minska risken för skred begränsar detaljplanen möjligheten att fylla upp mark i södra delarna av detaljplanområdet (naturmarker) samt de södra delarna av bostadstomterna.

Efter utställningen har en kompletterande, detaljerad stabilitetsutredning för detaljplaneområdet tagits fram (Ramböll 2012-09-14). Denna utredning beaktar även schaktning av förorenade massor och en höjning av havsnivån med cirka 100 cm till år 2100 enligt SMHI:s klimatprognos. Beräkningarna visar på liten risk för stabilitetsproblem med tillfredställande säkerhetsmarginal för planerad bebyggelse och parkering söder om gång- och cykelvägen enligt gällande krav. Området har totalt sett en liten lutning och saknar därför förutsättningar för stora, omfattande skred. Geoteknisk undersökning bör genomföras vid projektering för att kunna säkerställa bästa grundläggningssätt.

Utredningen visade dock att det i området närmast stranden finns lager med mycket lös lera, vilket lokalt ger en låg säkerhet mot skred. Då området utgör naturmark, bedöms detta ändå vara acceptabelt eftersom ett eventuellt skred får en liten omfattning, utan risk för fortsatt skred och med ringa

konsekvenser. Utredningen rekommenderar att detaljplanen begränsar eventuell muddring inom bryggområden så att en släntlutning på 1:5 från strandlinjen inte överskrids. En brantare muddring kan medföra att stabiliteten för omkringliggande strandlinje äventyras. En planbestämmelse (m_2) har därför införts på plankartan efter utställningen. För att säkerställa att lutningen behålls vid muddring kan slänter kring strandlinjen behöva förstärkas genom exempelvis strandskoning. Eftersom utbyggnaden, utformning och storlek på bryggor i dagsläget inte är bestämt, behövs det vid en eventuell framtida utökning av bryggområdena en förnyad geoteknisk utredning för att säkerställa den lokala stabiliteten utifrån det specifika förslaget som då önskas. Marklov krävs för alla förekommande schakt- och fyllnads- eller muddringsarbeten. Se även rubrik *Bryggområden*.

En schaktning för att byta ut förorenade massor bedöms inte ge någon risk för stabilitetsproblem, under förutsättning att schakt utförs etappvis och att inga upplag placeras inom området, dvs uppschaktade massor bortforslas direkt.

Stabilitetsutredningen bedömde även erosionsrisken till följd av vågor och påverkan av havsnivåhöjningen. Då detaljplaneområdet överst innehåller lite sand och silt, samtidigt som vattenföringen i viken förväntas minska på hundra års sikt, bedöms erosionseffekterna bli små. Ytterligare en faktor som kan anses motverka erosionsförloppet är den vassbevuxna strandlinjen som bromsar upp vattenhastigheten. Eftersom berört område utgör naturmark, bedöms heller inte en eventuell erosion ha någon praktisk betydelse. Ur stabilitetssynpunkt medför en ökad havsnivå en högre säkerhet mot skred, då vattnet agerar som motvikt i kraftspelet. Det är vid variationer av havsnivån och kraftiga vattennivåsänkningar som eventuella skredproblem kan uppstå.

Översvämningsrisk
Detaljplanområdets sydligaste delar ner mot Norrtäljeviken ligger lågt och marken är flack. Det gör området känsligt för översvämningar och kan under vår/höst vara blött. År 2007 översvämmades delar av detaljplane-området då vattnet i Norrtäljeviken var cirka en meter över det normala.

SMHI (2007-12-12) har på beställning av Räddningsverket gjort en översiktlig översvämningskartering Norrtälje. Karteringen visar att detaljplaneområdets låga, södra delar riskerar att översvämmas vid ett 100-årsflöde (ett dimensionerat flöde med statistisk återkomsttid på 100 år). SMHI:s rapport *Havsvattenstånd i Norrtälje – Nu och i framtiden* (2008) visar att hundraårsvattenståndet kan ligga kring + 1,2 meter (RH00). Det

innebär att det statistiskt sett inom de närmaste hundra åren kan få havsvattennivåer på över 1,5 meter över dagens medelvattenyta i ett ”värsta scenario”. Beräkningarna har även tagit hänsyn till så kallade uppstuvningeffekter, dvs att havsvattennivån i vindutsatta lägen kan kortvarigt stiga med ytterligare 0,2 meter.

Bostäder föreslås närmast 90 meter från nuvarande strandlinje. För att minimera risker och skador vid extremt höga vattenflöden ska färdigt golv för huvudbyggnad ligga på minst + 2,0 meter över nollplanet (RH00). Endast källarlösa hus får uppföras.

Se ovanstående rubrik Skredrisk och risk för sättningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

För information om påverkan på befintliga underjordiska ledningar, se *Genomförandebeskrivningen*.

Vatten och avlopp

Nya bostäder föreslås anslutas till det kommunalt vatten- och avloppsnätet.

En tryckavloppsledning (från 1964) sträcker sig i öst-västlig riktning cirka 80 meter söder om Vegagatan. Ledningen är känslig för förändrade markförhållande, exempelvis uppfyllnader och hårdgörande av mark. Ledningen får inte belastas. Där Varvsgatan och gång- och cykelvägen korsar tryckavloppsledningen krävs någon form av förstärkningsåtgärd för att inte påverka den underliggande ledningen. Även för att förbättra Pilgatans standard och anlägga vändplan krävs förstärkningsåtgärd. Åtgärden kan bestå av förstärkning av själva ledningen och/eller förstärkning i vägen. Alternativt kan ledningen helt flyttas. Detta måste utredas vidare inför detaljerad projektering.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Vegagatan vid Kv Sälgen (150 meter väster om detaljplanområdet) och i Simpbylevägen (200 meter norr om detaljplanområdet). Om intresse finns kan bostäder anslutas till fjärrvärmenätet. Det är önskvärt att nya bostäder inom detaljplaneområdet förses med miljöanpassad uppvärmning.

El

Befintliga elledningar sträcker sig i Vegagatans norra kant. Ny bebyggelse söder om Kv Lärkträdet föreslås anslutas från Tallgatan. Ny bebyggelse i

de västra delarna av detaljplanområdets kan anslutas från väster i Vegagatan.

Bredband
En sjökabel med optofiber (AB Stokab) sträcker sig från vattnet, genom detaljplanområdet och ansluter till Vegagatan i höjd med Lärkträdet 7 och 8.

Ny bebyggelse kan anslutas till bredbandsnätet, fibernätet (data, telefoni och tv) via Norrtälje kommuns stadsnät. Anslutning finns upp mot Äppellunden och Tallgatan. Anslutning till AB Stokab:s ledningar är också möjlig.

Tele
Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt telenät.

Avfall
Närmaste återvinningsstation finns vid livsmedelsbutik i Grind, cirka 700 meter från detaljplanområdet.

Dagvatten
Detaljplanområdets dagvatten leds idag orenat ut i Norrtäljeviken. Detaljplanen föreskriver att dagvatten ska omhändertas lokalt och så långt som möjligt infiltreras inom varje fastighet. Mark betecknat med *NATUR, N* och delar av de nya bostadsfastigheterna ska ha mark som är möjlig för infiltration av dagvatten. I de sydöstra delarna av detaljplanområdet finns diken som ska ligga kvar i ursprungligt läge.

BARNKONSEKVENSER
Barn i det omgivande bostadsområdet har i dagsläget god tillgång till allmänna lekytor och grönytor för rekreation och lek. Strand- och vattenområdet föreslås fortsättningsvis vara tillgängligt för allmänheten.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Byggnation i området medför en bättre uppsikt över varvs- och strandområdet som annars kan upplevas undanskymt. Markområdet kring bryggorna föreslås bli allmän platsmark och ska inte vara inhägnat.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Separat genomförande-beskrivning har upprättats.

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

Plan- och bygglagen 1987:10 har tillämpats vid framtagandet av detaljplan för fastigheten Tälje 3:51 m fl i Norrtälje stad (enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen 2010:900).

Medverkande i upprättande av detaljplanen

Medverkande tjänstemän från Norrtälje kommun: Olivera Boljanovic, Lars Härlin, Anita Ericsson, Pernilla Logren, Peter Sartorius, Kjell Mörnberg och Henrik Nyberg.

Medverkande konsult har varit Ramböll Sverige AB: Marita Lorentzon, Frida Sjöblom, Hanna Hällström, Markus Brolin, Sarah Simson, Johan Ljunqvist, Andreas Åberg och Filip Kumlin.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e Planarkitekt

Frida Sjöblom
Planarkitekt, Ramböll