



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2007-04-26
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2007-08-27

Detaljplan för kv. ANKAN 1 och del av fastigheterna
TÄLJE 3:40 och 3:1 i Norrtälje stad.

Dnr 07-10049.214
KS 07-607

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Planens syfte

Planen innebär en ändring av nuvarande detaljplan i syfte att pröva lämpligheten av flerbostadsbebyggelse i stället för de två friliggande enbostadshus som nu gällande plan avser.

Plandata

Läge	Planområdet är beläget på Arholmagatans södra sida, cirka 150 meter söder om Vätövägen och 300 meter öster om Roslagsgatan.
Areal	Planområdet omfattar 0,4 ha mark.
Ägoförhållanden	Ankan 1 är i enskild ägo. Tälje 3:40 ägs av Norrtälje Bostäder AB och Tälje 3:1 av Norrtälje kommun. Berörd del av Tälje 3:1 avses förvärfvas av Norrtälje Bostäder.

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	Planområdet ingår i område för befintlig bostadsbebyggelse.
Detaljplan	Gällande detaljplan fastställdes den 18 december 1961. Planen medger två friliggande enbostadshus i två våningar. Tomtmarken närmast Arholmagatan på Tälje 3:40 får ej bebyggas. Tälje 3:1 är utlagt som parkmark.
Kommunala beslut	Kommunstyrelsens tjänstemannaberedning för planfrågor har i januari 2007 medgivit att en ny detaljplan för flerbostadshus får upprättas i samråd med stadsarkitektkontoret och på sökandens bekostnad.

Behovsbedömning

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 Juli 2004 och har införts i Miljöbalken och i Plan- och bygglagen skall kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen skall utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

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

Bedömningen görs *dels utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen*. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa och för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av bland annat överskridna miljökvalitetsnormer och om kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Dels görs bedömningen utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke 3 och 4, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för



vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i Miljöbalkens 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen 5 kap 18 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den föreslagna bostadsbebyggelsen ansluter till befintlig stadsbebyggelse och inte tar "jungfrulig" mark i anspråk. Intrånget på parkmark är begränsat och förändrar inte parkens funktionalitet.

Planen bedöms inte ge påverkan på några speciella värden i naturen eller på kulturarvet. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön, eller för att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Planen berör inga riksintressen.

Samråd om denna bedömning har skett under plansamrådet med Länsstyrelsen, som också gör bedömningen att förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken.

Förutsättningar och förändringar

<i>Mark, vegetation</i>	De två befintliga bostadstomterna har en ordinär trädgårdsvegetation. Parkmarken på Tälje 3:1 utgörs av en plan öppen gräsyta på vilken skogen på berget kommer ner till i liv med befintligt bostadshus. Söder om bostadstomterna och gräsytan reser sig vattentornsberget brant cirka 23 meter över kvartersmarkens nivå.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Inga geotekniska problem är kända från befintlig bebyggelse.
<i>Fornlämningar</i>	Inga fornlämningar finns noterade inom området.
<i>Bebyggelse</i>	Planförslaget omfattar två fastigheter för flerbostadshus. På Ankan 1 ges en byggrätt på 800 kvm bruttoarea i tre plan, vilket motsvarar cirka 10 lägenheter. Med föreslagen taklutning på 30 grader tillkommer 160 kvm på vindsplanet för lägenhetsförråd. På Tälje 3:40 och berörd del av 3:1 föreslås en byggrätt på 1550 kvm bruttoarea i tre våningar motsvarande cirka 18-20 lägenheter och därutöver 300 kvm på vindsplanet.



Till denna byggrätt bör carports/garage /soprum kunna uppföras med en byggnadsarea på 130 kvm på Ankan 1 och 230 kvm på Tälje 3:40-3:1.

Exploateringen på fastigheterna begränsas av kravet på en godtagbar friyta och utrymme för parkering.

Byggnaderna placeras i förgårdslinjen mot Arholmagatan. Byggnaden på Tälje 3:40 kan få en vinkelställd del mot parken på 3:1.

Byggmaterial skall så långt möjligt vara återvinningsbart och icke allergiframkallande. Byggnaden på Tälje 3:40 -3:1 avses uppföras med stomme och fasader i trä. Puts kan vara ett alternativt fasadmateriäl.

Service

I angränsande kvarteret Fasanen ligger livsmedelsbutiken Norrköp. Öster om Hamnvägen finns barndaghem och Grindskolan. Högstadium i Roslagsskolan ligger söder om vattentornet.

Friytor

På fastigheterna kan en enkel småbarnslekplats ordnas. Därutöver finns intilliggande parkmark och bergsslutningen från vattentornet.

Gator och trafik

Fastigheterna angörs från Arholmagatan. Parkering ordnas i markplanet på respektive fastighet med en bilplats per lägenhet. För gästparkering kan kantstensplatser utnyttjas längs Arholmagatan. Säkerheten för skolbarn längs Arholmagatan får anses tillgodosedd med den trottoar som finns mot kvarteret Fasanen.

Störningar

Enda störningskälla är angöringstrafik till planområdet. Bebyggelsen i kvarteret Fasanen skärmar av trafikbuller från Vätövägen.

**Teknisk
försörjning**

VA: Vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningssystem.

Värme: Uppvärmning avses ske med vattenburen värme anslutet till fjärrvärmenätet.

Sophantering: I anslutning till bostadshusen skall utrymme anordnas för källsortering av sopor.



Miljöredovisning

Förslaget innebär att cirka 28 - 30 lägenheter kan tillkomma på två befintliga enbostadsfastigheter. Inga miljövärden bedöms bli berörda och ändringen bedöms inte medföra några oacceptabla störningar för omgivande bebyggelse, även om området blir mer utnyttjat.

Administrativa frågor

Planen föreslås få en genomförandetid på femton år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

LEDNINGSKONTORET

Norrtälje

Olivera Boljanovic
Planarkitekt

Ingemar Stråe
Arkitekt MSA