



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-06-02

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2009-01-12, tillhör rev. 2009-03-18

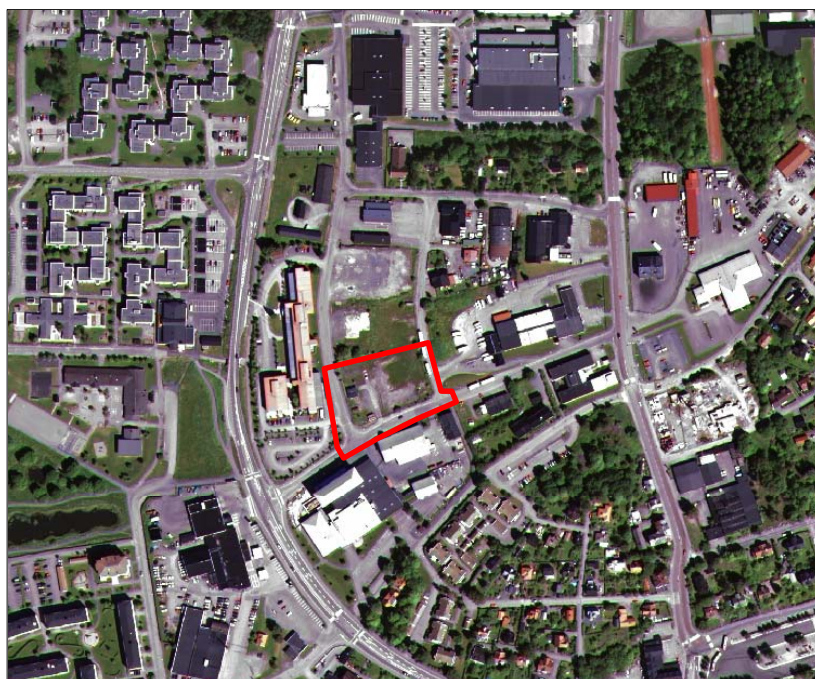
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Förrådet 5 m.fl. fastigheter i Norrtälje stad,
del av Trädgårdsstaden.

Dnr 06-10184.214

Ks 07-805

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Kvalitets- och gestaltningsprogram

Bullerutredning

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



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunen har påbörjat en planläggning av kv. Förrådet m.fl. i Norrtälje stad, Trädgårdsstaden. Planläggningen avser bostäder, förskola och kontor/handel. Av tidsskäl behöver kontors/handelsprojektet påbörjas innan detaljplanen är klar, varför detaljplanen delas i en del som avser bostadsexploateringen och en del som avser kontors/handelsprojekt.

Planens syfte är att pröva möjligheten att ändra användningen från industri till kontor/handel för fastigheten Förrådet 5. Avsikten är att kontors/handelsfastighet ska utformas på ett sätt som avskärmar buller från Norrtälje Tidning och tidningstryckeriet söder om Diamantgatan mot de planerade bostäderna.

PLANDATA

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i omedelbar anslutning till kommunhuset och Norrtälje Tidning, ca 500 meter norr om Norrtälje busstation. Området avgränsas av kommunhuset i väster, kv Vaktmästaren i öster, Norrtälje Tidning i söder samt kv. Förrådet i norr. Planområdet omfattar fastigheten Förrådet 5, samt Tälje 2:177 och del av Tälje 2:192.

Planområdets areal är ca 0,6 ha.

Fastigheterna inom planområdet ägs av Norrtälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer

I *Översiktsplanen för Norrtälje kommun*, antagen av kommunfullmäktige 2004-04-26, ingår planområdet som en del av innerstaden.

Denna detaljplan utgör en del i ett större utbyggnadsområde i syfte är att ge förutsättningar för att förändra Bryggårdsgårdets karaktär från f.d. lätt industri- och hantverksområde till grönskande trädgårdsstad. Det exklusiva läget inbjuder till att skapa en tät och samtidigt grönskande stadsdel med en tydlig estetisk koppling till Norrtäljes stadskärna. Dessa utgångspunkter befasts redan i *"Utvecklingsplanen för Norrtälje stad"* från 2004 samt *"Idéskiss för förnyelse"* från december 2003 av White Arkitektkontor. Här kan man bland annat läsa: "Bryggårdsgärdet är idag ett mycket centralt område med ett för läget extensivt utnyttjande. Grundkvalitéerna för Bryggårdsgärdet ligger i första hand i läget med närheten till stadskärnan, arbetsplatser och service samt pendlingsmöjligheterna. Området är dock idag ett renodlat



verksamhetsområde som inte är attraktivt för boende utan en märkbar förnyelse.”

Kvalitets- och gestaltningsprogram inför detaljplanearbete för kv Förrådet m.fl. är framtaget 2005-10-18, reviderat 2007-06-01, av Erika Wörman, K-B Thorin Arkitektkontor AB.

Gällande detaljplan från 1957-02-09 anger användningsbestämmelse ”industri”.

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 eller programmets 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 miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Platsen

Planområdet har använts som lager och kontor för Fastighetsbolaget Järnvägsparken HB. Idag är planområdet obebyggt.

Egenskaper

Området nyttjas i dag inte för något speciellt ändamål.

Planen

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av kontors/handelsbyggnad. I gällande detaljplan är marken avsedd för industriändamål. För att kunna uppföra kontors/handelshus erfordras detaljplaneändring.



Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planförslaget innebär planändring från industri till kontors/handelsändamål. Fastigheten ingår i den påbörjade detaljplanen för kv. Förrådet m.fl., Trädgårdsstaden. Kontors/handelsfastighet ska utformas på ett sätt som avskärmar buller från Norrtälje Tidning och tidningstryckeriet söder om Diamantgatan mot de planerade bostäderna.

Enligt *Kvalitetsprogrammet* kommer Bryggårdsgårdets karaktär att förändras från f.d. lätt industri- och hantverksområde till grönskande trädgårdsstad som kommer att läka ihop det hål i stadsstrukturen som skiljer Norrtäljes centrala delar från kommunhuset, Knutby Torg och andra intilliggande områden. Planen kommer att bidra till en starkt förbättrad grönstruktur. Gator och gångvägar kommer att göra området mer lättillgängligt för framförallt cykel- och gångtrafik. Biltrafik kommer att få något svårare att ta sig fram genom området då gatorna utformas på de gåendes villkor. Byggnation på området förutsätter eventuell bortschaktning av jordlager. Området kommer att få småstadsprägel och flera nya invånare kommer att få bo och arbeta i en grönskande innerstadsdel. Alléträd samt rik växtlighet av övrigt slag och ett minimum av hårdgjorda ytor bidrar till förenkling av LOD.

Planen berör inga riksintressen och bedöms inte att få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Obebyggd fastighet blir bebyggd. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

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

Samråd om denna bedömning har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen grundar sig på ett förslag till bostadsbebyggelse framtaget av Erika Wörman, Thorin Arkitektkontor ”*Kvalitets- och gestaltningsprogram*” framtaget 2005-10-18, reviderat 2007-06-01.



Ändamål

Fastigheten Förrådet 5 är i gällande detaljplan avsedd för industriändamål, vilket föreslås ändras till kontors/handelsändamål. Området nyttjas i dag inte för något speciellt ändamål. Området är bullerstört och olämpligt för bostadsbebyggelse på grund av närheten till Norrtälje Tidning och tidningstryckeriet, däremot bör det fungera för kontors/handelsändamål. Kontors/handelshuset kommer att fungera som bullerskydd för den planerade bakomliggande bostadsbebyggelse. I planområdets sydöstra del, hörnet Diamantgatan-Fabriksgatan anger planen plats för transformatorstation som idag ligger på fastigheten Förrådet 3.

Mark och vegetation

Planområdet är i stort sett plant. Vegetationen saknas.

Geotekniska förhållanden

Några grundtekniska problem för bebyggelseområdet bedöms inte föreligga.

Förorenad mark

Kommunen har under 2007 genomfört markundersökning och sanering av fastigheterna Förrådet 2, 4, 5, 7 och 8 gällande tidigare gjuteri- och smidesverksamhet i området. Fastigheten Förrådet 5 var i huvudsak opåverkad av gjuteri- och smidesverksamheten förutom en lokal punkt i fastighetens nordöstra hörn, i huvudsak lokaliserad i föreslagen ny lokalgata typ C (norr om kontors/handelsfastigheten). Om någon kvarvarande förorening skulle påträffas vid schaktning inom fastigheten skall denna förorening tas om hand.

Risk för skred/höga vattenstånd

Enligt kommunens översiktsplan föreligger inget risk för skred eller översvämningar inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Området föreslås bebyggas med ett kontors/handelsbyggnad i tre våningar. I hörnet Industriegatan-Diamantgatan föreslås ett större byggnadshöjd, i fyra våningar. Vindsvåning med minsta indragning om 1,4 meter medges utöver högsta antal våningar. Suterrängvåning får anordnas. Parkering anordnas inom fastighetens södra del, där planen medger att marken byggs under/över med körbart bjälklag.



För att kontors/handelshuset ska utgöra bullerskydd för bostadsbebyggelse i kv. Förrådet krävs att huset placeras i tomtgräns mot Industrigatan och gatan typ C. Huset ska vara 3,5 våningar hög. Om man inte utnyttjar hela bygggrätten för kontors/handelshus utmed lokalgatan typ C, krävs viss avskärmning för att klara bullervärdena för bostadsbebyggelse bakom (ett plank på 3 meter utmed lokalgatan typ C samt ett plank på 2,5 meter delvis utmed Diamantgatan).

Gator, trafik

Tillfart till området sker från Diamantgatan. I fastighetens östra och sydöstra tomtgräns föreslås plank med minsta höjd 1,80 respektive 2,50 meter för att skapa en mera stadsmässig miljö. Planförslaget omfattar även gatustrukturen kring den nya bebyggelsen som hänger ihop med resten av trädgårdsstaden. Samtliga gator inom planområdet föreslås bli lokalgator och förläggs på allmän platsmark.

Gator utformas i enlighet med gatusektioner i Kvalitets och gestaltungsprogrammet.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerutredning är utförd av Ingemanssons Technology AB 2005-10-06 på illustrationsplan för trädgårdsstad som denna detaljplan utgår från.

Utredningen visar att åtgärder måste vidtas för att dämpa bullret från fläktar i kommunhuset innan man bygger bostäder i kv. Förrådet. Alternativt kan, möjligen "Avstegsfall" tillämpas, dvs hälften av boningsrummen i varje lägenhet förläggs mot gården. Buller från kommunhusets fläktar kommer att åtgärdas innan bygge av bostäder i kv. Förrådet påbörjas.

Beräkning av buller från Norrtälje Tidning – tryckeri och tidningsdistribution, har gjorts av WSP Akustik 2009-01-09. Utredningen visar att inga särskilda åtgärder behöver vidtas för den aktuella kontors/handelsfastigheten. Däremot krävs en viss utformning på kontors/handelsfastigheten som skydd för bostadsbebyggelse bakom.

Teknisk försörjning

Byggnaden ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvattnet skall i största möjliga mån omhändertas lokalt inom området.

Bebyggelsen skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Utrymme för källsortering av sopor skall tillgodoses inom fastigheten.

Transformatorstationen som ligger inom fastigheten Förrådet 3 flyttas ca 80 meter och placeras i planområdets sydöstra del, i liv med Diamantgatan.



Kommersiell service

Planområde ligger på ett avstånd av ca 300 meter till stadskärnans utbud av bland annat banker, butiker etc. samt dagligvaror vid Knutby Torg.

Tillgänglighet

Terrängförhållandena inom området är gynnsamma för rörelsehindrade. Bebyggelsen utformning skall säkerställa god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor. Kraven på tillgänglighet för funktionshindrade och äldre enligt gällande lagstiftning skall uppfyllas såväl i utemiljön som i lokaler.

Kollektivtrafik

Bussar stannar på Estunavägen. Närmaste busshållplats ligger ca 50 meter från planområdet. Till Norrtälje busstation är det 500 meter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Norrtälje kommun kommer att vara huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid och genomförandebeskrivning

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

LEDNINGSKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e planarkitekt