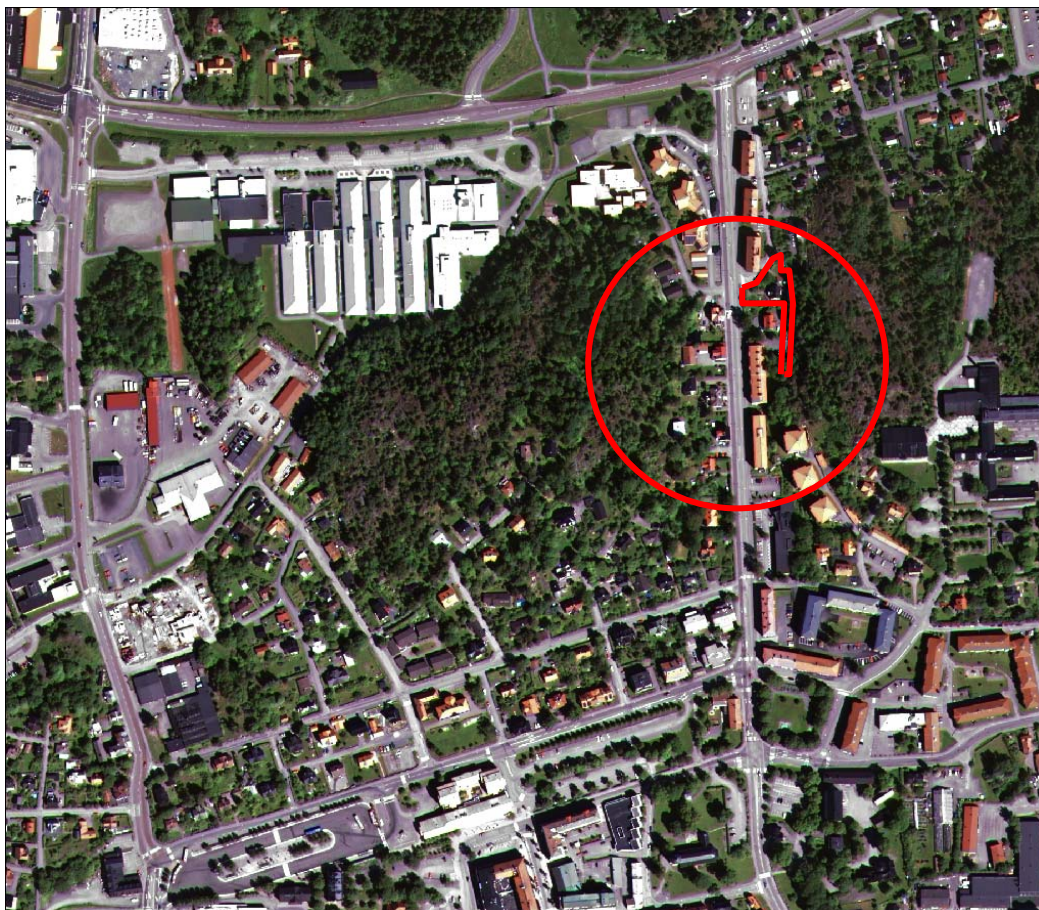




NORRTÄLJE
KOMMUN



SAMRÅDSFÖRSLAG 2007-12-17
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2010-03-18, rev 2010-06-07
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten GÖKEN 5 och del av
TÄLJE 3:1 i Norrtälje stad

Dnr 07-10308.214
Ks 07-1780

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
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



SAMRÅDSFÖRSLAG 2007-12-17
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2010-03-18, rev 2010-06-07
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten GÖKEN 5 och del av
TÄLJE 3:1 i Norrtälje stad

Dnr 07-1780.214
Ks 07-10308

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustration

Planens syfte

Planen innebär en ändring av nuvarande detaljplan i syfte att pröva lämpligheten av flerbostadsbebyggelse med fyra våningar stället för ett friliggande enbostadshus i två våningar, som nu gällande detaljplan avser. Därutöver ingår en utökning av kvartersmarken på grönområdet öster om Göken 5 för föreslagen parkering och på förslag från kommunen även grönområdet bakom Göken 2 och 4 för att få med befintlig parkering för Göken 2.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget på Roslagsgatans östra sida och söder om Gökvägen, cirka 200 meter söder om Vätövägen.



Areal

Planområdet omfattar cirka 0,26 ha mark.

Ägoförhållanden

Fastigheten Göken 5 har förvärvats av PEAB. Berörd del av Tälje 3:1 ägs av Norrtälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ingår i område för befintlig bostadsbebyggelse.

Detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteret Göken fastställdes genom Kungl. Maj:ts beslut den 28 april 1944. Planen medger för Göken 5 ett bostadshus i två våningar indraget 24 meter från Roslagsgatan. Berörd del av Tälje 3:1 utgör allmän platsmark/grönområde i detaljplan fastställd genom Kungl. Maj:ts beslut den 17 april 1959.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens tjänstemannaberedning för planfrågor har i november 2007 medgivit att en ny detaljplan för flerbostadshus får upprättas i samråd med stadsarkitektkontoret och på sökandens bekostnad.

Program

Då planförslaget inte avser något ändrat ändamål och har stöd i gällande fördjupade översiktsplan bedöms ett program för detaljplanen inte vara erforderligt.

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 grönområdets funktionalitet, eftersom denna del av grönområdet utgörs av en svårtillgänglig, ganska brant bergssluttning.

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 med Länsstyrelsen om denna bedömning har skett under plan-samrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.



Förutsättningar och förändringar



Gavel på Råkan 1, Göken 5 i mitten med befintlig byggnad som avses rivas och Göken 4 till höger. Bild från Roslagsgatan.

Mark, vegetation

Fastigheten har en enkel trädgårdsvegetation. I det norra hörnet mot Gökvägen finns en stor miljöskapande björk, som om möjligt bör bevaras. Parkmarken på Tälje 3:1 bakom Göken 2, 4 och 5 utgörs av en brant delvis bergbunden sluttning med gles blandskogsvegetation.

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska problem är kända från befintlig bebyggelse. En geoteknisk undersökning görs i anslutning till byggnadsprojekteringen.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns noterade inom området.

Bebyggelse

Befintligt bostadshus är i dåligt skick och avses rivas. Detsamma gäller ett befintligt uthus. Ett nytt flerbostadshus med fyra våningsplan



föreslås. Byggnaden följer anslutande gator med fasad mot Roslagsgatan i liv med byggnaderna på Göken 2 och Råkan 1 med tre meters förgårdsmark och entréfasad mot Gökvägen med 2,5 meters förgårdsmark. Den föreslagna byggnadskroppen ger en skyddad gård mot söder, mot vilken de genomgående lägenheterna också kan få balkonger. Byggnaden rymmer preliminärt 18 lägenheter. På Göken 2 är byggnadshöjden uppmätt till 11,1 meter. Motsvarande höjd på Råkan 1 ligger på 11,3 meter. För Göken 5 föreslås byggnadshöjden få gå upp till 12,2 meter mot Roslagsgatan och Gökvägen. Taklutningen begränsas till 34 grader.

Byggmateriel skall så långt möjligt vara återvinningsbart och icke allergiframkallande. Byggnaden avses uppföras med stomme i betong och med putsade fasader.

Service

Från fastigheten är avståndet till Norrtälje bussterminal och till centrum cirka 800 meter.

Närmaste LM-skola är Parkskolan och Grindskolan på 700 respektive 900 meters avstånd via Korpvägen-Arholmagatan. Högstadium i Roslagsskolan angränsar på höjden öster om kvarteret.

Friytor

På fastigheten kan en småbarnslekplats ordnas.

Gator och trafik

Fastigheten angörs från Gökvägen. Parkering ordnas med en bilplats per lägenhet i markplanet dels i garage mot en schakt/utspärning i bergsslutningen, dels avskärmat mot gården. För gästparkering kan kantstensplatser utnyttjas längs Roslagsgatan. Säkerheten för skolbarn mot Grind får anses vara godtagbar längs Arholmagatan med endast lokaltrafik. Utmed kvarteret Fasanen har gatan en trottoar.

Störningar

Trafiken på Roslagsgatan ger med beräknad trafikmängd om 11100 fordon/ÅMD år 2020 bullernivåer på 60–63 dBA ekvivalentvärde och 76-80 dBA maximalvärde på fasaden mot Roslagsgatan. Den bifogade bullerutredningen av Ingemansson visar att endast fyra av de 18-19 lägenheterna har ljudnivåer utanför fasad som över stiger 55 dBA ekvivalentnivå. Med inglasning av balkongen mot nordost uppfyller de fyra lägenheterna mot Roslagsgatan avstegskravet om minst hälften av boningsrummen mot "tyst" sida. Förbättring kan även göras för dessa



fyra lägenheter med snedställda burspråksfönster i gaveln mot söder. Gården mot söder med balkonger har värden under 55 respektive 70 dBA.

Avsteget från de generella riktvärdena för de fyra lägenheterna mot Roslagsgatan motiveras av det centrumnära läget.

Planbestämmelser införs med högsta tillåtna ljudnivåer inomhus från trafik enligt riksdagens beslutade riktvärden (30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå nattetid) och att som avsteg minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönster. För bullerutsatta fasader och fönster kan kraven tillgodoses med förstärkt ljudreducering. Planbestämmelse införs även om att varje lägenhet ska ha balkong/uteplats eller tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dBA maxbullernivå.

Teknisk försörjning

VA:	Vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningssystem.
Värme:	Uppvärmning avses ske med vattenburen värme anslutet till fjärrvärmenätet.
Sopphantering:	I anslutning till bostadshuset skall utrymme anordnas för källsortering av sopor.

Miljöredovisning

Förslaget innebär att 18, eventuellt 19, lägenheter kan tillkomma på en befintlig bostadsfastighet. Inga miljövärden bedöms bli berörda och ändringen bedöms inte medföra några oacceptabla störningar för omgivande bebyggelse.

Administrativa frågor

Planen föreslås få en genomförandetid på 10 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.



Gällande tomtindelning från 1919 skall upphävas när antagandebeslutet vinner laga kraft.

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

NORRTÄLJE

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Ingemar Stråe
Arkitekt MSA