



SAMRÅDSFÖRSLAG 2005-10-17
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2006-01-26

Detaljplan för del av fastigheten Tälje 5:46, vid Granparken i Norrtälje stad

Dnr 04-10235.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Kommunstyrelsen har lämnat i uppdrag till byggnadsnämnden att ta fram en ny detaljplan i vilken provas möjligheten till ny bebyggelse för äldreboende på del av fastigheten Tälje 5:46 vid Granparken. Planområdet utgörs av det sydvästra hörnet av Granparkskogen.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt miljöbalken 6:11 skall en miljöbedömning göras om genomförandet av ett planförslag kan medföra betydande miljöpåverkan. Stadsarkitektkontorets bedömning är att exploateringen enligt detta förslag inte medför sådan betydande påverkan avseende miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens krav erfordras.

PLANDATA

Planområdet ligger cirka 1 km sydöst om Stora torget, norr om minigolfbanan vid Granparken i Kvisthamraområdet.

All mark inom planområdet ägs av Norrtälje Kommun.

Postadress
Bankgiro
Box 807
451-7694
761 28 NORRTÄLJE

Besöksadress
Estunavägen 14
E-mail stadsarkitektkontoret@norrtalje.se

Telefon vxl
0176-710 00

Telefax
0176-71233

Postgiro
3 20 65-5

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Ny utvecklingsplan för Norrtälje stad antogs 2004-03-29. I denna plan är området betecknat som ett bebyggelseområde i huvudsak avsett för bostäder.

Detaljplan

Gällande detaljplan är från 1914. I denna är Granparken angiven som parkmark. Söder om planområdet gäller en detaljplan antagen 1994-06-27. Området är avsett för parkeringsändamål.

En *planändring* för fastigheterna Ödlan 1 och 2 avseende bostadsändamål som alternativ till pensionatverksamhet har varit på samråd under januari- februari 2004. Förslaget har inte fullföljts.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har ställt sig positiv till planprövning vilken möjliggör ny bebyggelse för äldreboende. Planförslaget har varit utsänt för samråd. Inkomna synpunkter har beaktats i detta planförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Ändamål

Området föreslås för äldreboende. Det ligger i anslutning till pensionat Granparken, servicehuset i kv. Gjutaren, befintlig småhusbebyggelse och Granparken. Föreslagen användning, äldreboende, överensstämmer till sitt ändamål med utvecklingsplanen för Norrtälje.

NATUR

Mark och vegetation

Området är idag obebyggt och består av skogsbevuxen naturmark i slutning mot söder.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning saknas, men några grundtekniska problem bedöms inte föreligga. Separata undersökningar får göras vid nybyggnad där så behövs.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSE

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger öster om Gjuterivägen och är obebyggt. Minigolfbanan ligger söder om planområdet. Granparkens pensionat och servicehuset Översten ligger väster om planområdet. Intilliggande fastigheter bortom minigolfbanan och pensionatet är ianspråktaga för bostadsändamål.

Söder om planområdet finns en oordnad grusplan avsedd och ianspråktagen för parkering. Här finns en transformationsbyggnad (vid Granliden) och en servicebyggnad för Norrtälje Bangolfklubb.

Förändringar

Den nya byggnaden för äldreboende föreslås kunna uppföras i två våningar med en byggrätt på 1600 kvm byggnadsarea. Fullt utbyggd i två våningar rymmer förslaget ca 48 rum. Byggnaden föreslås uppdelad i tre sammanbundna enheter som följer sluttningen runt parkens högsta bergknalle. Byggmaterial som inte får användas utvändigt är obehandlad koppar och zink.

GATOR OCH TRAFIK**Biltrafik**

Tillfarten till fastigheten sker via Gjuterivägen och parkeringen. Gjuterivägen är lokalgata fram till Granparksgatan.

Gjuterivägen trafikförsörjer:

- 60 lägenheter i Gjutaren 2
- 21 servicelägenheter + dagcentral i Gjutaren 3
- 3 lägenheter vid Granparksgatan, Ödlan 9 och 10
- Pensionatet, 28 rum, max sommartid 110 restauranggäster
- 10 enbostadstomter vid Granliden, kv Önskningsen och Gullvivan
- Minigolfanläggningen, öppen sommartid kl. 17.00-22.00.

Parkering

Parkeringsbehovet för äldreboendet, bedöms av omsorgsförvaltningen uppgå till 25 bilplatser för 48 boende. Detta behov tillgodoses på parkeringsområdet söder om äldreboendet. Praktisk erfarenhet visar att behovet för Granparkens pensionat är 30 bilplatser vid utbyggnad enligt gällande plan och inte 58 bilplatser som detaljplanen stipulerar. Sammanlagt 60 bilplatser är möjliga att åstadkomma inklusive bilplatserna vid Granliden.

STÖRNINGAR**Buller**

Ovan redovisade trafikalstrare bedöms ge en årsmedeldygnstrafik på mellan 500-700 fordon på Gjuterivägen. För att överstiga normvärdet 55 dBA utomhus på 10 meter från vägmitt erfordras minst 700 fordon per årsmedeldygn. För att klara normvärdena behövs således inga bullerplank mot kvarteren Önskningsen och Ödlan.

För enstaka lastbilar eller hänsynslöst framförd bil eller motorcykel kan högre nivåer än 45 dBA uppkomma inomhus.

TEKNISKFÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Den tillkommande bebyggelsen skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme

Fastigheten skall anslutas till fjärrvärme som finns framdraget till västra sidan av Gjutaren 4.

Service

Området ligger 1 km från centrala Norrtälje. Närmast livsmedelsbutik är ICA som finns i centrala Norrtälje.

Planområdet nås med servicelinjen (969) som använder parkeringen, öster om Gjuterivägen som vändslinga och busshållplats.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Den med planen föreslagna förändringen av markanvändningen bedömer kontoret som en komplettering till den befintliga bebyggelsen. Granparken är ett mycket värdefullt rekreatiomsområde med högt naturvärde. Exploateringen medför ett intrång i naturparksområdet. Med hänsyn till intrångets begränsade omfattning i förhållande till hela Granparksskogen och placeringen vid minigolfbanan och befintlig parkering samt till ändamålet bedöms dock skadan av intrånget vara rimlig att acceptera. Ökningen av trafikrörelser som alstras av den nya bebyggelsen bedöms som marginell och innebär en obetydlig påverkan för omgivande bebyggelse. Någon mer omfattande miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte erforderlig.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark. Norrtälje kommun är ekonomiskt berörd av genomförandet av denna detaljplan i egenskap av byggherre och upplåtare av parkeringsplats för annan fastighet.

En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget.

STADSARKITEKTKONTORET

Ingmar Stråe
Stadsarkitekt

Olivera Boljanovic
Planarkitekt