



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2007-05-10
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2007-12-04
ANTAGANDEHANDLINGAR 2008-06-25

Detaljplan för Hallsta 4:123 m fl i Häverö församling.

Dnr 07-10061.214
Ks 07-610

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Tekniskt PM
Miljökonsekvensbeskrivning
Riskanalys
Riksintresset Hallstavik; program för kompenserande åtgärder
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvuddelen av bostadsbebyggelsen kring pappersbruket i Hallstavik utgör riksintresse för kulturmiljövården. Den planerade utbyggnaden av pappersbruket medför emellertid, att många av dessa bostadshus inte kan finnas kvar, utan måste rivas, flyttas eller användas för annat ändamål än boende.

Riksintresset i Hallstavik är inte levandegjort på ett sådant sätt, att det är direkt påtagligt och tillgängligt för gemene man.. Ett åtgärd för att levandegöra riksintresset har bedömts vara, att flytta ett antal av de s k rödvillorna till en ny plats i anslutning till befintliga bostäder i brukets närhet. En plats som härvid har bedömts lämplig, är området omedelbart norr om

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



Häverögymnasiet, som nu är bebyggt med baracker, tillhörande Hallsta pappersbruk.

Planen syftar således till, att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra nya bostäder genom att återuppbygga ett kvarter av rödvillor i pappersbrukets närhet.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet, som omfattar 10,3 ha, är beläget norr om Hallstaviks centrum och ca 300 meter sydost om pappersbrukets entré. Förutom ett nytt bostadskvarter i norr - i Skolvägens förlängning - ingår delar av befintliga bostadskvarter i planområdet, som avgränsas av Tulkavägen i norr, av Carl Wahrens väg i väster, av Roslagsvägen i söder samt av Häverögymnasiet och Centralskolan i öster.

Markägförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Holmens AB. Fyra fastigheter, Hallsta 2:78, 2:79, 2:227 och 18:2 är i enskild ägo. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av Norrtälje kommun.

I den östra delen av planområdet berörs även samfällad mark (S:3).

Riksintresse

De befintliga bostadshusen inom planområdet, till övervägande delen bestående av stenhus från åren 1916-1917, omfattas av riksintresset för kulturmiljövården i Hallstavik.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Norrtälje kommun anges bl a, att Hallstavik, tillsammans med Rimbo och Älmsta, intar en särställning utöver Norrtälje stad som kommundelscentra och att det är angeläget att underlaget för utbudet av kommersiell och annan service ges goda möjligheter att utvecklas. Det bör finnas en god planberedskap både för ytterligare bostäder och för företagsetableringar.

I översiktsplanen anges också, att eventuella förändringar i kulturmiljöer skall ske varsamt och med hänsyn till det historiska perspektivet. Ny bebyggelse bör anpassas till den lokala bebyggelsemiljön och underordna sig kulturlandskapet. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Ny bebyggelse skall särskilt bedömas med hänsyn till bevarandeintresset. Detsamma gäller förändringar av enskilda byggnader som bedöms som kulturhistoriskt värdefulla. Samråd skall ske med



kulturnämnden och/eller Stockholms läns museum. Inplacering av byggnader i landskapet skall följa den äldre bebyggelsens lokaliseringsmönster. Materialval, färg och proportioner skall anslutas till den befintliga bebyggelsekaraktären.

De, i denna detaljplan, föreslagna nya bostäderna kan inte utläsas ur översiktsplanen, men byggnadernas placering och utformning med beaktande av kulturvärdena är i överensstämmelse med de i översiktsplanen uttryckta intentionerna..

Fördjupad översiktsplan

Fördjupning av översiktsplanen för tätorten Hallstavik, antogs av kommunfullmäktige 1999-12-20, Enligt denna plan skall nya bostäder i första hand tillskapas genom förtätning ock komplettering av befintliga bostadsområden. Det nu aktuella området är inte särskilt utpekad i fördjupningen, men utgör en komplettering av ett befintligt område och motsvarar därmed intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplan

Detaljplan saknas för den nordöstra delen av planområdet där de nya bostadshusen föreslås.

För övriga delar av planområdet gäller följande detaljplaner:

- stadsplan för ett område öster om Hallstaviks kyrka, fastställd 1983-09-23
- stadsplan för ett område väster om Centralskolan, fastställd 1983-10-07

Planområdet gränsar mot följande detaljplaner:

- stadsplan för Centralskolans område, fastställd 1970-05-28
- stadsplan för Hallsta 4:1 (öster om Centralskolan), fastställd 1974-07-26
- detaljplan för del av Tulkavägen, fastställd 1989-12-01
- detaljplan för Hallsta pappersbruk, laga kraft 2003-03-18

Program för planområdet

Detaljplanarbetet har föregåtts av ett omfattande programarbete. Planprogrammet har framförallt varit inriktat på den planerade expansionen av Hallsta pappersbruk, där ett viktigt inslag i har varit, att belysa konsekvenserna för riksintresset för kulturmiljön samt föreslå åtgärder för att minimera skadorna på riksintresset och att lyfta fram och levandegöra de delar av kulturmiljön som kan bevaras.



För att klara detta, föreslås ett representativt urval av byggnader flyttas till ett läge som innebär, att man förstärker kvarvarande delar av riksintresset. Den nu aktuella platsen pekas ut som lämplig för detta ändamål och i programmet anges, att detaljplan för det område, till vilket rödvillorna avses flyttas, bör utarbetas parallellt med detaljplanen för fabriksområdet..

Miljökonsekvenser

För att - i ett tidigt skede - identifiera utbyggnadens konsekvenser för miljön, utarbetades en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som underlag för planprogrammet. En mer detaljerad MKB, som uppfyller kraven enligt 6 kap Miljöbalken, har upprättats i samband med detaljplan för pappersbrukets expansion. Denna MKB har relevans även för detaljplanen för bostäderna söder om bruket..

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt 2006-11-30, att planlägga för en utvidgning av Hallsta pappersbruk.

Utvidgningen berör dels det utökade fabriksområdet, dels intilliggande bostadsområde. Detaljplaner för de båda områdena upprättas och handläggs parallellt.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken, skall en myndighet eller kommun som upprättar en detaljplan göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med denna miljöbedömning är, att integrera miljöaspekterna i planen så, att en hållbar utvecklig främjas.

Inom ramen för denna miljöbedömning skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, där den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms.

Frågan behandlas också i plan- och bygglagen (5 kap 18 §), där det anges, att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas om planen antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för industriändamål.

Denna detaljplan skulle inte ha kommit till om inte en utökning av fabriksområdet hade aktualiserats och eftersom planen för industriområdet medför betydande miljöpåverkan och har bedömts utgöra påtaglig skada på riksintresset, är planen för rödvillområdet mycket betydelsefull. Genom



denna plan kan delar av den bebyggelse som utgör riksintresse för kulturmiljön bevaras och fortfarande ses som en del i Hallstaviks och brukets historia.

Eftersom de flyttade rödvillorna även fortsättningsvis kommer att innehålla bostäder, medför denna flytt att bostäder anläggs i pappersbrukets närhet och riskerar att utsättas för bl.a. höga bullernivåer, och eventuella olyckor vid hantering av farligt gods. Även dessa aspekter bedöms vara viktiga att beskriva i MKB:n och planen kan därför, med avseende på dess läge, antas medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

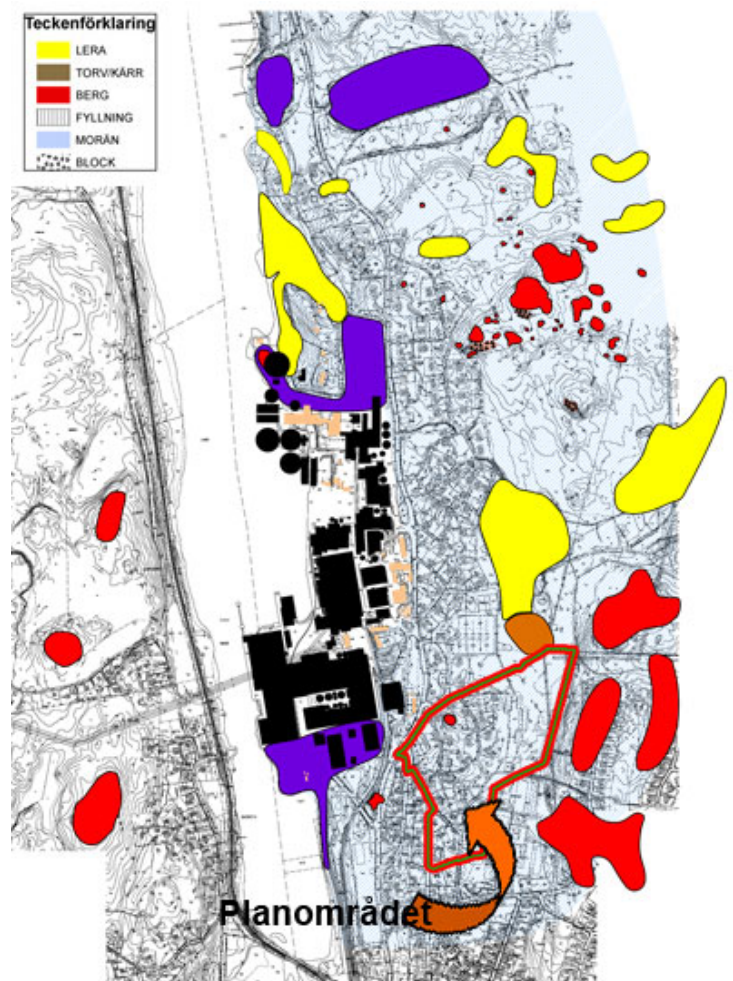
NATUR

Mark och vegetation

Inom de befintliga bostadskvarteren är marken förhållandevis kuperad och vegetationen utgörs av trädgårdsvegetation med buskar och fruktträd samt tall och björk. I den nordöstra delen, där de nya bostadshusen föreslås placeras, utgörs marken av en plan, asfalterad yta, som helt saknar vegetation. Öster om planområdet stiger marken brant.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning visar,





att det råder goda grundförhållanden inom hela planområdet. Förutom enstaka inslag av berg i de bebyggda delarna av området, består undergrunden av morän.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns i området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kulturmiljö

Området utgör en del av riksintresset för kulturmiljövården. Dess enhetlighet visar dels att bebyggelsen uppfördes i ett sammanhang och av en byggherre och dels att byggnaderna hela tiden har ägts och förvaltats av bruket. Detta innebär, att om- och tillbyggnader, som medverkar till en individualisering av husen, inte bör ske. Tomtavskiljningar bör också utformas enhetligt och avstyckningar bör inte tillåtas.

Befintlig bebyggelse

Övervägande delen av bebyggelsen inom planområdet utgörs av bostadshus, innehållande två respektive fyra lägenheter, uppförda under åren 1916-1917. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, men utformningen av skyddsbestämmelserna i gällande detaljplaner - som upprättades innan bebyggelsen förklarades som riksintresse - svarar inte mot riksintressets krav, utan bör stärkas och förtydligas. En skärpning av bestämmelserna föreslås därför, med innebörden att byggnadernas exteriör inte får förändras och att den befintliga miljön skall bevaras. Nya uthus bör medges endast i undantagsfall och då vara anpassade till områdets karaktär. Trots förbudet mot ändring av byggnadernas exteriör, bör omfärgning av fasad kunna medges, förutsatt att färgsättningen sker i enlighet med den ursprungliga färgsättningen av denna typ av byggnader i Hallstavik. Ändring av fasadfärg bör därför föregås av en antikvarisk förundersökning.

En begränsning av byggrätten genom punktprickning av kvartersmarken föreslås också i de södra kvarteren och överensstämmer därmed med utformningen av kvarteren i den norra delen av planområdet.

Fastigheterna Hallsta 18:14, 18:15 och 4:123, i planområdets östra del, har i gällande detaljplan reserverats för allmänt ändamål med skyddsbestämmelser. Dessa fastigheter föreslås nu återställas till det ursprungliga ändamålet, d v s bostäder. I huset närmast Centralskolan inryms den kommunala musikskolan. För att skolan skall kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet under överskådlig tid, medges här en tillfällig användning som skola under tio år.



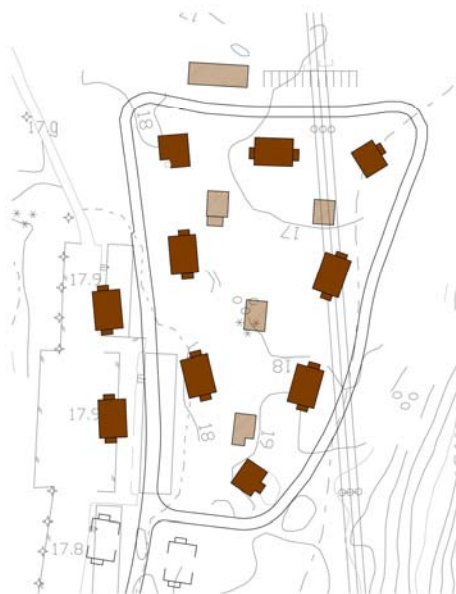
Byggnaden på den västra delen av fastigheten Hallsta 18:1, har i gällande detaljplan åsatts beteckningen BQ, d v s bostadsändamål med bevarandekrav för att byggnadens kulturhistoriska värde inte får minskas. Då bevarandekravet får anses överordnat användningen av huset föreslås nu endast beteckningen Q, vilket innebär att användningen av byggnaden är fri, så länge den inte inkräktar på själva bevarandet eller stör omgivningen.

Inom fastigheten Hallsta 18:2, längst i söder, bedrivs pensionatsverksamhet. Verksamheten har stöd i bygglov, beviljat år 2003. Planbestämmelserna anpassas därför till denna användning och medger därför bostad och hotell i två våningar.

Fastigheten omfattas i gällande detaljplan av skyddsbestämmelser på samma sätt som övriga delar av kvarteret. En ny tillbyggnad har visserligen länkats till det gamla huset, men fastigheten omfattas ändå av skyddsbestämmelserna för att det gamla huset inte skall förvanskas.

Ny bebyggelse

Nya bostäder lokaliseras huvudsakligen till planområdets nordöstra del, dit en grupp av de rödvillor, som måste rivas på grund av fabriksområdets expansion, flyttas. Sammanlagt avses tio bostadshus med tillhörande uthus samt en tvättstuga att flyttas hit. Detta sker genom återuppbyggnad av ett helt kvarter från det gamla rödvillområdet. Kvarteret är identiskt med det kvarter som är beläget mellan Tyska vägen - Holländarevägen – Wänns väg och innehåller åtta bostadshus med uthus. Ytterligare två rödvillor flyttas och placeras väster om detta kvarter. Rödvillorna nås via en förlängning av Kokarevägen mot norr. Tanken är, att den nya gatan skall ges karaktären av bruksgata, kantad av bostadshus nära gatan. Husen ges lämpligen karaktär av äldre bruksbebyggelse i trä, men får inte utgöra pastischer av rödvillorna. Det är också viktigt, att en tydlig avgränsning görs mellan de nya husen och rödvillorna. Avgränsningen öster





om "bruksgatan" sker naturligt genom den nya gatuslingan som omger rödvillekvarteret, medan avgränsningen väster om gatan markeras med häck eller trästaket.

På de kommunägda fastigheterna Hallsta 2:46 - 2:48 och del av Hallsta 18:1, som ägs av Holmens AB - vid Kangelvägen och Östgötavägen - finns möjlighet att avstycka fyra nya villatomter. Dessa fastigheter omfattas inte av riksintresset för kulturmiljövården, men vid nybebyggelse skall särskild hänsyn tas till omgivningens särart.

Sammanlagt ger planen utrymme för tolv nya bostadshus, utöver de tio rödvillorna.

Rödvillorna; utformning och underhåll

Rödvillorna byggdes under åren 1914-1915 och utgör den första etappen av brukets bostadsbyggande. Husfasaderna består av stående locklistpanel, målade med Falu rödfärg och med snickerier i vit linoljefärg. Taken är belagda med lertegel, ursprungligen enkupigt.

För att skapa en illustrativ bild av arbetarebebyggelsen och för att förstärka en kvarvarande bild av brukets historia, är det viktigt, att såväl bostadshus som uthus placeras på samma sätt som i det ursprungliga kvarteret samt att buskar, träd och andra vegetationselement, så långt möjligt, också flyttas hit, alternativt återskapas genom nyplantering. För att uppnå detta syfte är det av stor vikt - inte bara att området gestaltas på ett tidsenligt sätt - utan också att skötsel och underhåll utförs på ett sådant sätt, att såväl byggnadernas som områdets karaktär bevaras. Följande skall därför beaktas:

- Såväl bostadshus som uthus skall placeras på samma sätt och med samma inbördes förhållande som i det ursprungliga kvarteret och i enlighet med illustrationen på plankartan (se bilden ovan).

- Befintliga häckar, företrädesvis av lönn eller syrén, skall återplanteras.

- Befintliga grindstolpar av granit skall återuppföras.

- Frukträd skall, så långt möjligt, återplanteras, alternativt ersättas med nya.

- Björk utgör karaktärsträd och skall nyplanteras i lämplig omfattning.

- Gatusektioner skall vara identiska med förebilden och sakna gångbana respektive stödkant.



- Underhåll skall ske med traditionella material och metoder, anpassade till byggnadernas särart.



Rödvilla



Tvättstuga

FRIYTOR

Bostadskvarteret med rödvillorna omges av ett grönområde - naturmark. Området är beläget på kvartersmark och utgör således inte allmän plats. Inom detta naturområde anläggs en gång- och cykelväg som förbinder bostadsområdet och skolan med idrottsplatsen norr om Tulkavägen.



GATOR OCH TRAFIK

Vägar och biltrafik

Kangelvägens och Östgötavägens anslutningar till Tulkavägen stängs och områdets trafikförsörjning sker via Carl Wahrens väg och Kokarevägen.

Det nya bostadskvarteret nås via Kokarevägen, som förlängs mot norr. Genom att Östgötavägen förlängs och anslutningen till Kokarevägen flyttas 23 meter, erhålls en bättre linjeföring på Kokarevägen.

Gaturummets utformning är av avgörande betydelse för hur ett område upplevs. Det är därför viktigt, att nuvarande gatusystem inte förändras utöver vad som redovisats här ovan. Särskilt angeläget är detta vid det nya bostadskvarteret i norr, där gatornas utformning och standard skall vara identisk med gatorna kring ursprungskvarteret, d v s Tyska vägen, Holländarevägen och Wänns väg.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Tulkavägen anläggs en gång- och cykelväg, medan gång- och cykeltrafiken inom området sker på körbanorna.

För att erhålla en säker förbindelse mellan planområdet och idrottsplatsen, anläggs en separat gång- och cykelväg i Kokarevägens förlängning, mot en signalreglerad korsning över Tulkavägen.

Kollektivtrafik

Nya hållplatslägen för linjebussar reserveras på Tulkavägen i direkt anslutning till planområdet, vid tillfarten till brukets entréområde. Avståndet till det nya bostadskvarteret understiger 200 meter.

Parkering

Bilparkering för de boendes behov sker på tomtmark. Den befintliga parkeringsplatsen, som används av besökande och anställda vid Häverögymnasiet, måste flyttas på grund av Kokarevägens ändrade sträckning och kan i stället anläggas inom skoltomten, ca 40 meter söder om nuvarande parkeringsyta.

I samband med att de nya bostadshusen byggs, bör behovet av besöksparkering - så långt möjligt - tillgodoses inom den egna tomten. Möjligheten att anordna flera parkeringsplatser i anslutning till de hitflyttade rødvillorna är emellertid begränsad, eftersom det är viktigt att den ursprungliga miljön bevaras. Utrymme för biluppställning bör dock kunna reserveras invid tvättstugan i norr.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

För att rödvillorna i den norra delen av det nya kvarteret skall kunna anslutas till befintligt ledningsnät, krävs pumpning av spillvattnet som, via en tryckledning, ansluts till befintlig självfallsledning söder om kvarteret. Pumpningen sker genom en mindre pump vid varje hus.

Befintliga servisledningar för barackerna slopas och ersätts med nya ledningar.

Befintlig vattenledning (V150) bakom de tre rödvillorna - belägen väster om Kokarevägens förlängning och i nuvarande gång- och cykelväg mot idrottsplatsen - försörjer endast två av rödvillorna vid Björnmyravägen, vilka avses att flyttas. Ledningen bedöms därigenom inte ha någon framtida funktion, men kan i stället utnyttjas för idrottsplatsens vattenförsörjning, så länge denna finns kvar.

Ledningen bör därför bevaras och de nya husen placeras med beaktande av detta.

För att göra det möjligt att tillskapa de nya villatomterna på Hallsta 2:46-2:48 m fl och Hallsta 4:123, måste befintliga VAD-ledningar genom kvarteren läggas om. Detta kan lämpligen ske i samband med gatuutbyggnaden.

Dagvattnet från kvartersmarken skall omhändertas lokalt, medan dagvattnet från den branta sluttningen öster om planområdet samlas upp i ett avskärande, öppet dike och leds till en dagvattenkylvert som anläggs utmed Tulkavägen.

El

Genom planområdets östra del, löper en 20 kV luftledning, tillhörande Vattenfall. För att det skall bli möjligt att bygga upp det nya kvarteret med rödvillor, måste denna luftledning ersättas med en markförlagd kabel. Ledningsomläggningen samordnas med anläggandet av de nya gatorna.

De tillkommande bostäderna bedöms inte medföra en sådan ökning av belastningen på befintligt elnät, att en ny nätstation erfordras.

Värmeförsörjning

De nya bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Som ett led i den pågående planeringen för pappersbrukets expansion, har en särskild miljökonsekvensbedömning (MKB) upprättats. Denna MKB har upprättats främst för att belysa de miljömässiga konsekvenserna av den föreslagna fabriksutbyggnaden med avseende på buller, risker och utsläpp till



luft och vatten.

En följd av den planerade expansionen av pappersbruket är bl a, att fabriksområdet utökas mot öster och sydost och att Tulkavägen flyttas i motsvarande omfattning. Detta betyder, att de befintliga bostäderna inom planområdet berörs; särskilt gäller detta ett antal hus längst i norr, vilka blir belägna mycket nära Tulkavägen. Dessa hus omfattas av riksintresset för kulturmiljövården och skall bevaras. Särskilda bullerdämpande åtgärder måste därför vidtas för att erhålla en godtagbar inomhusmiljö med avseende på trafikbuller, t ex bullerdämpande fönsterrutor.

Här nedan redovisas en sammanfattning av de i MKB:n behandlade frågorna.

Buller

Genom Tulkavägens nya sträckning kommer ett fåtal bostäder, främst söder om bruket, även fortsättningsvis att utsättas för ljudnivåer över riktvärdet 55 dB(A). Nya järnvägsspår som planeras att dras till de nya pappersmaskinerna kommer att medföra, att ett antal bostäder, dock inte nyplanerade, kommer att ligga inom ett område där riktvärdet för maximal ljudnivå beräknas överskridas.

Nedanstående bild visar ekvivalent ljudnivå från biltrafik. Ett befintligt bostadshus utsätts för ljudnivåer överstigande 55 dB(A) (gul markering). Huset ingår i riksintresset för kulturmiljövården och skall bevaras, varför bullerdämpande åtgärder i fasad bör vidtas.



Risker

Inom pappersbruket hanteras miljö- och hälsofarliga ämnen, framförallt klor och Tulkavägen utgör sekundär transportled för farligt gods, vilket innebär en



risk för boende inom planområdets norra del. Mest utsatta är de befintliga bostadshusen närmast Tulkavägen, medan de hitflyttade rödvillorna är belägna på större avstånd från vägen. Innan de nya husen byggs, skall dock den planerade ersättningen av klor för vattenrening inom pappersbruket genomföras.

Utsläpp till luft

Från pappersbruket sker också utsläpp av vattenånga, som vid vissa vädersituationer påverkar brukets närområde, framförallt bostäderna nordöst om bruket. Påverkan på planområdet, som är beläget söder om fabriksområdet, bedöms dock som försumbar och några miljökvalitetsnormer bedöms inte att överskridas inom området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Frågor som berör plangenomförandet redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har utarbetats av Structor Projektutveckling AB i samråd med Norrtälje kommun.

Medverkande tjänstemän från kommunen har varit Gunnel Löfqvist, Olivera Boljanovic, Tommie Eriksson, Icelia Hej och Katariina Parker.

LEDNINGSKONTORET

Olivera Boljanovic
Planarkitekt

Kent Edström
Planarkitekt
Structor