



NORRTÄLJE
KOMMUN



SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-04-19
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2010-11-01, REV 2011-01-20
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten MASKROSEN 1 i Norrtälje stad

Dnr 10-10095.214
Ks 10-755

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



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att omvandla den befintliga förskoletomten till område för bostadsändamål – som ett led i att hantera efterfrågan på bostadsmark i kommunen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet beläget i stadens västra del, ca 1 km från centrum. Det ligger på väster sida om Estunavägen, norr om Montessoriskolan och i området Väster Knutbys södra ände. På områdets västra sida finns idag ett grönområde där en sociodukt över den planerade "Västra vägen" kommer att byggas.

Planområdet omfattar totalt ca 0,36 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Maskrosen 1 ägs av Roslagsbostäder.



Karta visandes fastighetsgränser. Planområdet inringat



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Den 25 september 2009 beslutades att Roslagsbostäder i samråd med ledningskontoret får upprätta en ny detaljplan för området som idag anger allmänt ändamål. Detaljplanen för platsen dit förskolan ska omlokaliseras vann laga kraft i juni 2010.

Program för planområdet

Ett program har ej upprättats då aktuellt planförslag anses förenligt med Utvecklingsplan för Norrtälje stad.

Översiktsplan

För området gäller den fördjupade översiktsplanen "Norrtälje stad utvecklingsplan". I avsnittet Spelplan för stadens utveckling är staden indelad i områden. Runtomkring stadens kärna finns "innerstadsområden" och direkt angränsande till dessa "bebyggelse huvudsak bostäder", inom vilket aktuellt planområde ligger. Områden med denna beteckning är redan bebyggda och med huvudsakligt innehåll av bostadsområden med tillhörande bostadskomplement. Det anges att kompletteringar och förnyelse av dessa befintliga områden ska göras med hänsyn till de kvaliteter som är specifika för respektive område. Bostadsområdenas kontakt med stadskärnan, innerstaden och omgivande grönområden ska också på olika sätt stimuleras. Området innefattas inte av något riksintresse och har inga kända fornlämningar.

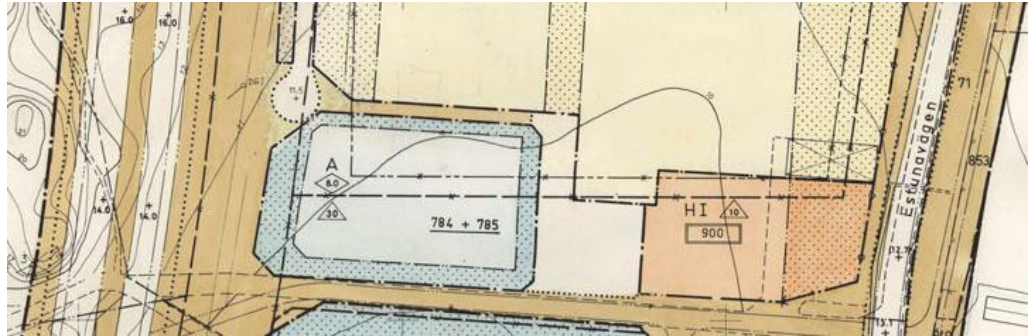


Utdrag ur Utvecklingsplan för Norrtälje Stad där planområdet omfattas av "Bebyggelse huvudsak bostäder"



Detaljplaner

För området gäller stadsplan Väster Knutby som vann laga kraft den 21 juni 1973. Aktuellt område är utlagd för allmänt ändamål.



Fastigheten är utlagd för allmänt ändamål i gällande stadsplan från 1973

BEHOVSBEDÖMNING

Lagrum

Plan- och bygglagen och miljöbalken föreskriver att detaljplaner skall behovsbedömas, vilket innebär att en bedömning görs om huruvida planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om slutsatsen dras av behovsbedömningen att så är fallet, krävs en miljöbedömning, vilket bl.a. innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken 6 kap 11§ upprättas och redovisas som en del av planförslagshandlingarna. Nedan beskrivs detaljplanens förmodade miljöpåverkan vid dess genomförande.

Ställningstaganden gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planförslaget innebär nybyggnation på en plats där det idag redan finns befintliga byggnader. Placering av nya byggnader avses göras på ett sådant sätt att en god stadsmiljö främjas och inte motsatt. Det finns inga naturvärden inom området. Bebyggelsen närhet till den planerade Västra vägen gör att stor vikt har lagts vid att studera utförda buller och riskutredningar som tagit fram vid planeringen av vägen. Dessa visar att bebyggelsen kan utformas utan att gällande riktvärden för varken buller eller risk överskrids, men att vibrationer under byggtiden av Västra vägen bör beaktas.

Mot bakgrund av ovanstående preliminära konsekvenser bedöms planförslagets genomförande inte medföra någon betydande miljöpåverkan.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är till största delen bebyggt med en förskola. Den fria markytan är förskolans gård som består av hårdgjorda, gräsbeklädda och sandade ytor. Något enstaka träd kan vara värdefullt att behålla.

Förekomst av eventuella lokala föroreningar efter den befintliga verksamhet som bedöms uttjänad bl.a. på grund av mögelproblem är i dagsläget inte undersökt.

De geotekniska förhållandena i området är inte i detalj undersökta. Viak AB undersökte grundläggningsförhållandena för mark i norr om fastigheten i samband med framtagandet av förra stadsplanen 1970. Här framkom att marken består av lös lera, halvfast lera samt av en övergångszon mellan halvfast lera och fast morän (max djup till morän 5 m). En mer detaljerad kartläggning av de geotekniska förhållandena bör ske före byggnation.

Befintlig bebyggelse och stadsbild



Karta visandes planområde med omgivande bebyggelse, vägar och samband med centrum



Montessoriskolan som ligger på områdets södra sida har ett plan, sadeltak och fasadmateriäl av tegel samt en tillhörande skolgård med odefinierade kanter. Längre söder ut finns ett område med öppen karaktär och en dunge med sälgar samt ett sex våningar högt tegelpunkthus och flera lägre flerbostadshus. På andra sidan Estunavägen ligger stadens kommunhus. Byggnaden har en stor utbredning på marken och är 2-4 våningar hög med platt tak och fasadmateriäl av tegel.

Området Väster Knutby, inom vilket planområdet ligger är en enklav av hyreshus bygga under mitten av 1970-talet. Bebyggelsen är uppförd i 2-3 våningar med platt tak och fasadmateriäl av tegel. Området är trafikseparerat och bebyggelsen vänder sina entréer in mot de små gräs- och buskbeklädda gårdarna som bildas mellan husen.

Flerbostadshusbebyggelsen på områdets västra sida skärmas av med en skogskulle och grönyta samt den planerade Västra vägen, så när som på ett flerbostadshus i fyra våningar och fasad av kalksandsten som hamnar i blickfånget.

Vigelsjövägen som angränsar till området i söder är endast avsedd för gång- och cykeltrafik. Detta stråk kommer i samband med byggandet av sociodukten att få en större betydelse. Ur stadsbyggnadshänseende skulle det vara positivt om gatans dignitet kunde visas genom att bli mer stadsmässig och inbjudande.



T.v. Bilder längs Vigelsjövägen öster ut med befintlig förskola mitt i bilden och bostadsområdet i bakgrunden. T.h. Vigelsjövägen och Montessoriskolan med tillhörande skolgård

Ny bebyggelse

Bebyggelse kan uppföras i som högst sju våningar och med en byggnadshöjd på 22 meter. Byggnadernas utbredning på marken liksom utbredningen av byggnad eller byggnadsdel överstigande fyra våningar begränsas för att uppnå tillfredsställande ljusförhållanden och för att samspela med befintliga hus och omgivning. Av samma anledning tillåts ny bebyggelse närmast befintliga hus endast uppföras i som högst fyra våningar och med en byggnadshöjd på 14 meter.



Illustrerat skissförslag innefattar 2 punkthus med entréer mot gemensam gård. Husen har likartad planlösning och uppförs i 4 hela våningsplan + ytterligare 3 plan på ungefärligen halva byggnadsytan, d.v.s. som högst 7 våningar. Husens bottenvåningar ligger en halv våning över mark för att undvika att lägenheterna hamnar i marknivå. Antalet lägenheter i vardera huset kan bli ca 29 st, d.v.s. totalt 58 stycken. Fasaderna kan förslagsvis utformas med material som anknyter till befintlig bebyggelse i bakomliggande kvarter och angränsande område, d.v.s. fasadtegel och träpanel. Utvändiga tak och väggar samt hängrännor och stuprör får inte utföras i obehandlad koppars eller förzinkat material. Det är viktigt att byggnaderna får en intresseväckande gestaltning som medför en förstärkning kvarterets identitet och gör det till ett signum för hela området.

För att skapa en tydlighet mellan offentlig och privat mark föreslås plantering eller staket med tydliga entréer längs fastighetsgräns ut mot gång- och cykelvägen. Kvarteret, liksom gång- och cykelvägen ska även vara väl belyst.



Sektioner över föreslagen bebyggelse från syd(överst)respektive från öst



Skuggstudier den 15 maj. t.v. kl 14.00 och t.h. kl 18.00



Fotomontage som visar ett framtida perspektiv öster ut längs Vigelsjövägen

Lek och rekreation

Yta för lek, rekreation och trädgårdsanläggning finns möjlig inom kvarteret.

Väster och sydväst om området finns idag en liten skogsbeklädd bergskulle samt öppna grönytor. Delar av denna mark kommer att försvinna i och med byggandet av Västra vägen. För att bibehålla nuvarande gång- och cykelstråk samt barnens lek- och naturområde kommer en så kallad sociodukt att byggas.



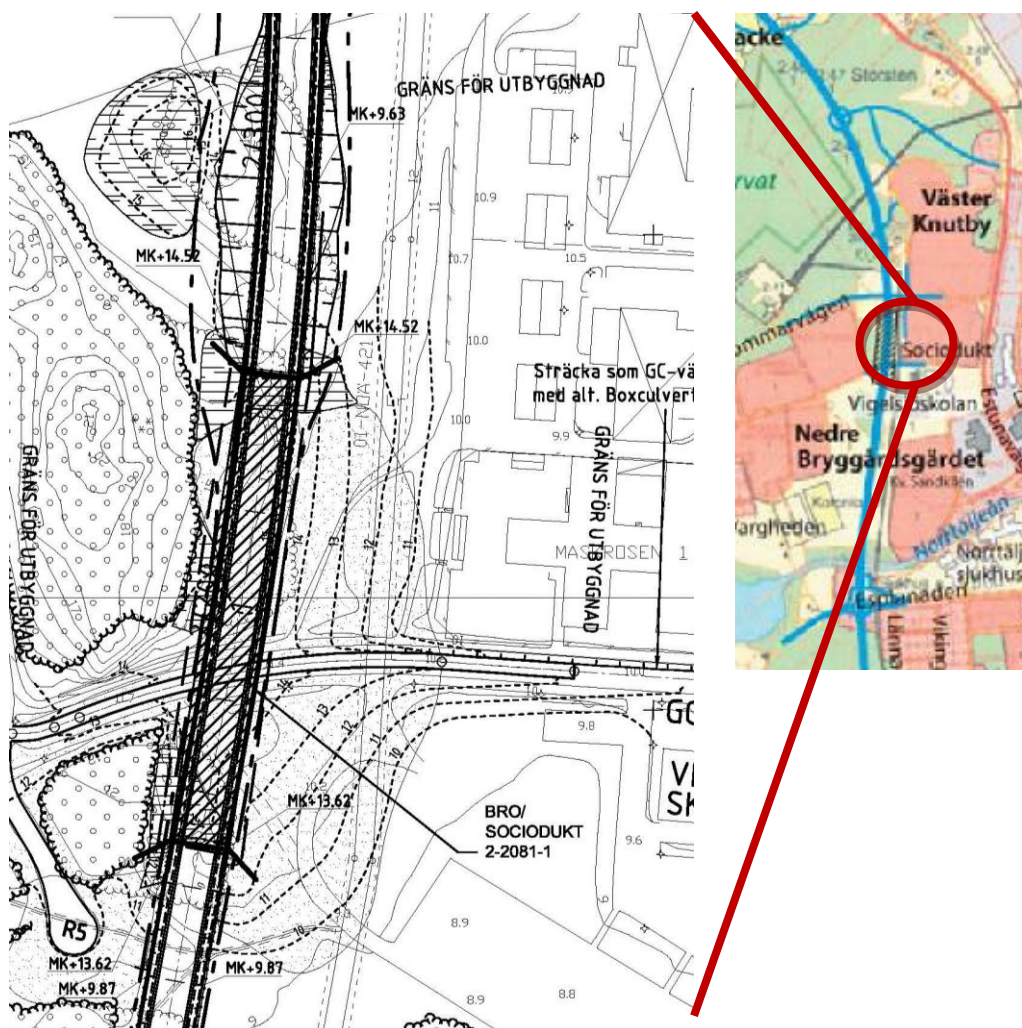
Illustrationer över hur grönytan väster och sydväst om planområdet kan komma att se ut efter byggnation av Västra vägen och sociodukten. Bilden t.v. visar alternativ med betongbro och bilden t.h. visar alternativ med rörbro. Det sistnämnda alternativet är billigare, men ger en markhöjd 1,5 meter högre än det vänstra alternativet, vilket får konsekvenser för tillgängligheten. Konstruktionen är också billigare, men ger lägre säkerhet i händelse av olycka med farligt gods



Västra vägen

Västra vägen som avses bli transportled för farligt gods kommer att passera ca 50 meter från planområdet. Vid passage förbi planområdet planeras en 100 m lång överbyggnad över vägen, en s.k. sociodukt. Första etappen av vägen har redan påbörjats och en fortsatt utbyggnad finns med i länsstyrelsens förslag på länsplan med byggstart 2013.

Konstruktionen av byggnader ska utföras med hänsyn till påverkan i samband med anläggandet av Västra vägen och broarna. Under anläggandet har Trafikverket en tillfällig nyttjanderätt som berör planområdets sydvästra hörn.



Utdrag arbetsplan (2007-06-29) för aktuellt område



Parkering

Parkering ordnas till största delen som markparkering. Bottenvåningarnas tillåtna höjd möjliggör även källargarage. Antalet platser som behövs kan variera beroende på antalet lägenheter.

I förslaget är parkeringsytorna dimensionerade efter parkeringsnorm 1,0. I ett källargarage i det västra huset ryms nio bilplatser som nås från lägenheten direkt via hiss. På byggnadernas västra sida anordnas 18 nya bilplatser, vilka placeras på ett avstånd av minst 10 meter från luftledningen. Bilplatser för rörelsehindrade placeras mellan byggnaderna, närmare entréerna. Efter genomförd parkeringsinventering har konstaterats att det finns ett tjugotal vakanta platser inom omgivande område som kan utnyttjas. Vidare kommer även förskolans tretton platser att övergå till bilplatser för de boende i föreslagna hus. Totalt beräknas drygt 60 parkeringsplatser finnas till förfogande.

Trafikangöring

Planområdets huvudangöring sker från norr vid Lommarvägen. Rundkörning för nyttotrafik, såsom sopbil, taxi eller flyttlass kan ordnas inom kvarteret.

Gång- och cykeltrafik

Områdets gång- och cykelförbindelser är idag mycket goda och kommer att bli ännu bättre i samband med byggandet av sociodukten, vars ena syfte är att förbättra sambanden mellan bostadsområden och skolor på ömse sidor om den nya vägen.

Kollektivtrafik

Området har mycket goda kollektivtrafikförbindelser i och med att det ligger ca 800 meter från Norrtälje busstation. Många busslinjer passerar även i områdets närhet och under högtrafik är det försörjt med tiominuterstrafik.

STÖRNINGAR

Buller

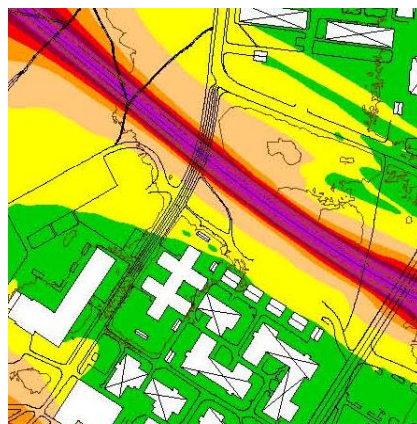
I samband med planeringen av Västra vägen har Ingemansson beräknat framtida bullernivåer år 2015 respektive 2025 på markplan, 2:a våningen och 4:e våningen. Utredningen visar att den sämsta situationen infinner sig på 4:e våningen år 2025. En ekvivalent ljudnivå på 55 dBA sammanfaller då med dagens fastighetsgräns, så när som på någon meter. Gränsen för byggrätten ligger ytterligare ca 10 meter längre bort från bullerkällan. Bebyggelse bör således kunna utformas så att nu gällande riktvärden för buller klaras.

Planbestämmelse reglerar att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får ha högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster samt att

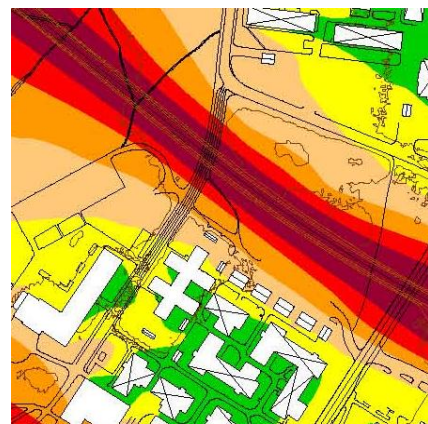


varje lägenhet ska ha tillgång till uteplats eller balkong där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A) och den ekvivalenta ljudnivån ej överstiger 55 dB(A).

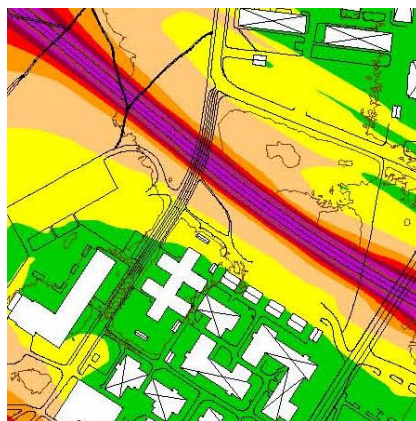
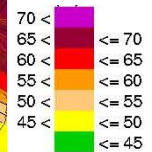
Med boningsrum avses sov- och vardagsrum. Vid bedömning om nivå vid fasad till boningsrum är högst 55 dB(A) ekvivalent nivå och högst 70 dB(A) är det tillräckligt om ett fönster i rummet uppfyller angiven nivå.



*Ekvivalent ljudnivå (dBA)
År 2015 - markplan*



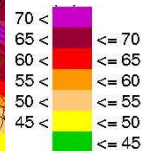
*Ekvivalent ljudnivå (dBA)
År 2015 - 4e våningen*



*Ekvivalent ljudnivå (dBA)
År 2025 - markplan*



*Ekvivalent ljudnivå (dBA)
År 2025 - 4e våningen*





Magnetfält och säkerhetsavstånd till luftledningarna

Efter utförda beräkningar av magnetfält från ledningarna kan konstateras en strålning på 0,325 μT på ca 10 meters avstånd (vid Maskrosens fastighetsgräns) och 0,075 μT på ca 20 meters avstånd (där byggrätten börjar) från ledningarnas mittpunkt. Vilket ligger långt under Elsäkerhetsverket nivå för försiktighetsåtgärder som ligger på 0,4 μT .

Luftledningarna måste uppfylla elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter, varför säkerhetsavståndet från yttersta fas på ledningarna till närmaste byggnad som uppförs behöver vara 20 meter, vilket regleras i planbestämmelserna. Parkeringsplats får ej heller anordnas intill ledningarna. Avståndet till parkeringsplats från ytterfas på ledningen skall vara minst 10 meter, vilket i princip sammanfaller med planområdesgränsen.

Radon

Enligt utförda radonmätningar på befintlig bebyggelse ligger värdena långt under strålsäkerhetsmyndighetens gräns- och riktvärden.

Luftföroreningar

I samband med framtagande av Miljökonsekvensbeskrivning för Västra vägen har detaljberäkningar av luftföroreningar kring Vigelsjövägen utförts. Resultaten visar en beräknad totalhalt mellan 40 till 65 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket ska jämföras med Naturvårdsverkets gränsvärde på 110 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Således kommer inte gränsvärdet att överskridas.

Risker

Västra vägen kommer att bli primär transportled för farligt gods. Med stöd av beräkningarna och riskavstånden framtagna av länsstyrelsen i Stockholms län kommer riskreducerande åtgärder att föreslås för bostäder närmare vägen än 75 meter, såvida förutsättning i omgivning inte utgör naturligt skydd vid farligtgodsolyckor. I riskanalysen anges att Maskrosen 1 passeras på ett avstånd av ca 50 meter från vägen och att det inom fastigheten finns flera flervåningshus för bostäder. På grund av att vägen ligger så pass mycket lägre görs bedömningen att riskreducerande åtgärder inte behövs (En notis är att fastigheten Maskrosen 1 troligen är felbenämnd i riskanalysen, där den även avser fastigheterna Blåklinten 1 och 2).

Vid Montessoriskolan som ligger på ett avstånd av 80 meter passerar vägen endast några meter lägre. I riskanalysen föreslås därför att skolbyggnaden förses med avstängningsbar ventilation och att nödutgångar placeras med luftintag vända från riskkällan. På skolgården vistas barn utomhus under stora delar av dagen, varför en skyddsvall föreslås vid socioduktens öppning.



Byggs sociodukten i plåt blir konstruktionen mer känslig för farligtgodsolyckor och risken är stor att personer som passerar ovanpå sociodukten kan komma till skada och en separat riskanalys måste då utföras. Av säkerhetsskäl rekommenderas i riskanalysen därför att sociodukten byggs i betong.

Riskerna för att byggnader och konstruktioner kommer att utsättas för vibrationer under själva byggskedet av vägen har också bedömts. I riskanalysen anges Maskrosen 1 som en fastighet där vidare utredning föreslås. Detta eftersom fastigheten passeras på ca 50 meters avstånd från vägen och ca 15 meter från fortsättningen på Lommarvägen som kommer att gå på bro över Västra vägen och där det finns risk för påverkan på byggnader inom Maskrosen 1 under grundläggandet av bron (En notis är att fastigheten Maskrosen 1 troligen är felbenämnd i riskanalysen, där den även avser fastigheterna Blåklinten 1 och 2).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ligger i direkt anslutning till planområdets södra och östra gräns, i Vigelsjövägen och i en intern gata i Väster Knutbyområdet. Avsikten är att den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala nätet. Dagvatten inom tomtmark ska omhändertas lokalt genom infiltration eller fördröjningsmagasin före avledning till allmän dagvattenledning.

El och värme

Elförsörjningen till fastigheten är idag 250 A, men i skåpet finns 400 A tillgängligt.

Intill planområdet finns 20 kV luftledningar som tillhör Vattenfalls Regionnät och innehas med ledningsrätt och linjekoncession. Vattenfall har ej för avsikt att kablifiera dessa ledningar.

Avsikten är att den nya bebyggelsen ska kopplas på det kommunala elnätet och värmas upp med fjärrvärme.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid på 15 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft. Frågor som berör genomförandet redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Medverkande tjänstemän



Detaljplanen har på uppdrag av Roslagsbostäder utarbetats av Aros Arkitekter genom Linda Sjögren i samråd med Norrtälje kommun. Medverkande tjänstemän från kommunen har varit Gunnel Löfqvist, Lars Härlin och Helena Purmonen.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Helena Purmonen

Planarkitekt

Linda Sjögren

Plankonsult Aros Arkitekter