



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-06-15

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2011-12-07, rev. 2012-05-04

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Munken 1 i Norrtälje stad – enligt ÄPBL

Dnr 10-10094.214

Ks 10-754

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan

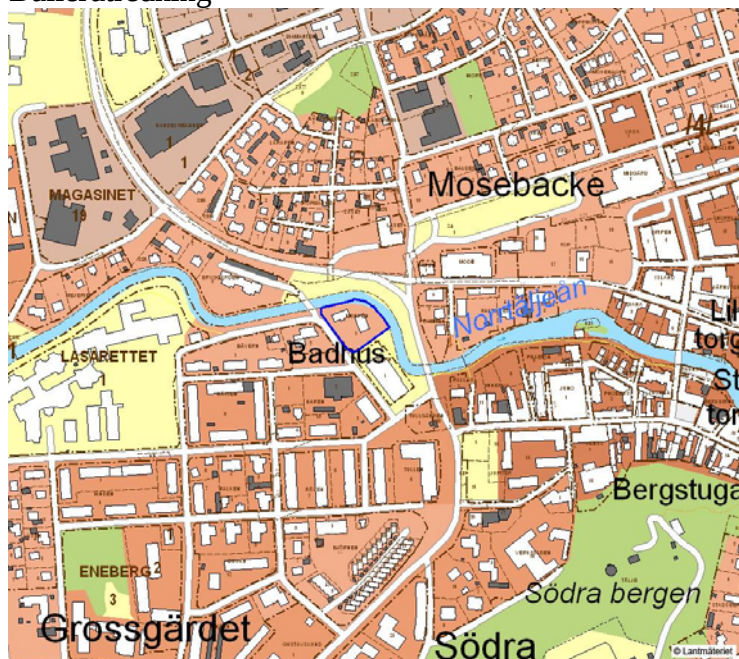
Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Antikvarisk utlåtande (Stockholms Läns museets yttrande)

Arkeologisk förundersökning

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
norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra användningen från allmänt ändamål till i huvudsak bostäder. Därutöver bör kunna medges begränsad verksamhet inom relativt vida ramar, eftersom läget är centralt, men ändå inte i nära grannkontakt med omgivningen. Exempel på sådan användning kan vara kontors-, vård- eller affärsverksamhet av icke störande art beträffande ljud- eller trafikallstring. Planen möjliggör om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden, ev. rivning av bef. pastorsexpedition och nybyggnad av nya flygelbyggnader samt uthus för garage/carport, förråd, sopor etc. I åkanten ges plats för en mindre bod.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet omfattar Norrtälje prästgårdsfastighet, Munken 1, beläget i åkröken norr om badhuset mitt emot Röda Korsgården.

Areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 3 350 kvm. Fastigheten är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

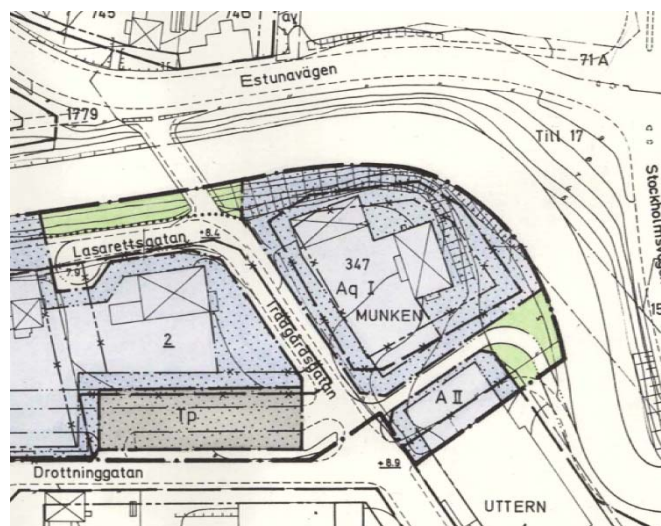
Översiktsplan

Gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2004-04-26, anger hela Norrtälje stad som område för vilket en fördjupning gäller (*Utvecklingsplan för Norrtälje stad*).

I *utvecklingsplan för Norrtälje stad*, ingår planområdet, i område för innerstads bebyggelse som stärker den befintliga stadskärnan.

Gällande planer och bestämmelser

För fastigheten gäller en stadsplan fastställd av Länsstyrelsen 1979-10-09. Planen medger allmänt ändamål med särskild miljöhänsyn (AqI). Förändring av befintlig byggnad, som förvanskar dess yttre form och karaktär får inte vidtas. Viss begränsad bebyggelse, som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig, kan medges.



Gällande detaljplan från 1979.

Fastigheten ligger precis utanför riksintresse för kulturmiljövården (AB84), men skyddsformen bör ändå enligt Stockholms läns museum vara vägledande.

Området ligger inom fornlämningsområde RAÄ 42. Vid nybyggnation eller schaktning inom fast fornlämnning där kulturlager kan förväntas, krävs tillstånd från Länsstyrelsen enligt KML2 kap.

Fastigheten ingår inte i det bevarandeprogram, som är godkänt av Bygg- och Miljönämnden 2009-05-28.

Stockholms läns museums har yttrat sig angående ansökan om detaljplaneändring. Läns museets bedömning att detaljplaneändring bör beviljas under förutsättning att den sker under kontroll av arkeolog och byggnadsantikvarie.

Strandskyddet

Hela planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Särskild ansökan om upphävande av strandskydd för det aktuella planområdet har inlämnats till länsstyrelsen. Upphävandet motiveras med att planen inte inverkar menligt på strandskyddets syfte, eftersom området är redan ianspråktaget och huvudbyggnaden har sedan längre används för bostadsändamål vilket har begränsat allmänhetens tillgång till området.



Kommunala beslut

Med anledning av förfrågan om planändring för fastigheten Munken 1 har kommunstyrelsen beslutat att sökanden på egen bekostnad och i samråd med ledningskontoret får upprätta förslag till ändring av detaljplanen för fastigheten Munken 1.

Program

Området är redan planlagt och bebyggt. Planen strider inte mot intentionerna i Utvecklingsplanen för Norrtälje stad, varför Ledningskontoret har bedömt att detaljplanen ej behöver föregås av ett programskede.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt reglerna i miljöbalken (MB) och i plan- och bygglagen (PBL) skall en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, såsom t.ex. flexibiliteten i planen, och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ställningstagande angående frågan om betydande miljöpåverkan

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till mark som redan är ianspråktagen och kan utnyttja befintlig infrastruktur och service. Ny bebyggelse anses som en komplettering till en väl sammanhållen enhet med redan befintlig bebyggelse.

Stadsbilden kommer att påverkas positivt genom att ny bebyggelse enligt förslaget kommer att uppföras. Planen bedöms inte ha påverkan på några speciella särdrag i naturen, eftersom den mark, som gränsar mot ån, i huvudsak lämnas orörd. Beträffande kulturarvet och byggnadsutformningen beaktas Läns museets synpunkter i planbestämmelserna.

Planens genomförande innebär inte risk för människors hälsa eller för miljön, inte heller att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.



Mot bakgrund av ovanstående bedöms den föreslagna exploateringen inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En MKB har därför inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Sluttningarna mot åsidan är relativt branta och i dagsläget något vildvuxna med träd och buskvegetation. Marklov krävs för trädfällning av träd. Vid infarten från Trädgårdsgatan finns ett stort, gammalt karaktärsträd, som bevaras och skyddas i planen.

Prästgårdstomten med sin grönska utgör en tilltalande och mjuk ”lunga” i stadsmiljön. Den stora tomtytan ger goda möjligheter till nivåanpassning av marken i samband med föreslagna byggprojekt.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Med erfarenhet från tidigare markarbeten på fastigheten samt att befintliga byggnader inte uppvisar några sättningar eller sprickor bedöms att marken är fast och tjänlig för den föreslagna bebyggelsen.

Fornlämningar

Fastigheten ligger inom fornlämningen RAÄ 42 Norrtälje av fornlämnings-typ, stadslager. Arkeologisk förundersökning enligt KML2 kap. har utförts. Inga spår av anläggningar eller byggnadsrester påträffades.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Platsen har tidigt varit bebyggd och omtalad som prästgård för Frötuna Pastorat, men fastigheten har sedermera övertagits av Norrtälje-Malsta församlingar.

Den befintliga huvudbyggnaden är uppförd 1879 och något ombyggd på 1920-talet. Exteriören är, enligt det antikvariska utlåtandet, ”i allt väsentligt mycket välbevarad”.

Gårdsflygeln är uppförd 1972 och har ingen antikvarisk relevans. Läns museets yttrande innehåller bildmaterial, som visar utseendet på den



befintliga bebyggelsen.

Ändringsförslag

Huvudbyggnaden har sedan länge nyttjats för bostadsändamål och före dess fanns här en institution för ”vård i livets slutskede”. I gårdsflygeln inrymdes tidigare Norrtälje pastorsexpedition och där finns idag en kontorshyresgäst.

Enligt förslaget planeras fastigheten för att i huvudsak inrymma bostäder i flerfamiljshus. Emellertid bör ändå kunna medges annan verksamhet inom relativt vida ramar, förutsatt att den inte är av störande natur. Det kan vara kontors- eller affärsverksamhet i måttlig omfattning.

Byggrätten för huvudbyggnaden har utökats något. Det förutsätts emellertid att utformningen sker med beaktande av de antikvariska synpunkterna. Enligt antikvariens utlåtande anses föreslagna utbyggnader på gavelsidorna godtagbara. En utbyggnad på östra långsidan kan ske efter samråd med antikvarie.

Beträffande flygelbyggnaderna finns möjligheten att behålla den befintliga byggnaden, alternativt riva och bygga nytt. En ny flygelbyggnad medges på södra sidan och i båda fallen förutsätts att nybyggnaderna får underordnas vad gäller volym och gestaltningen till huvudbyggnaden.

Här nedan visas hur flygelbyggnaderna kan anpassas i volym till befintlig huvudbyggnad. Beträffande flygelbyggnaderna är i planen angiven byggnadshöjd nödvändig för att medge en rimlig inredning av vindsvåning. Nedan visas en vy av gården med huvudbyggnaden i fonden och de två flyglarna på var sida. Flyglarnas byggnadshöjd har angetts ligga 50 cm under huvudbyggnadens höjd.

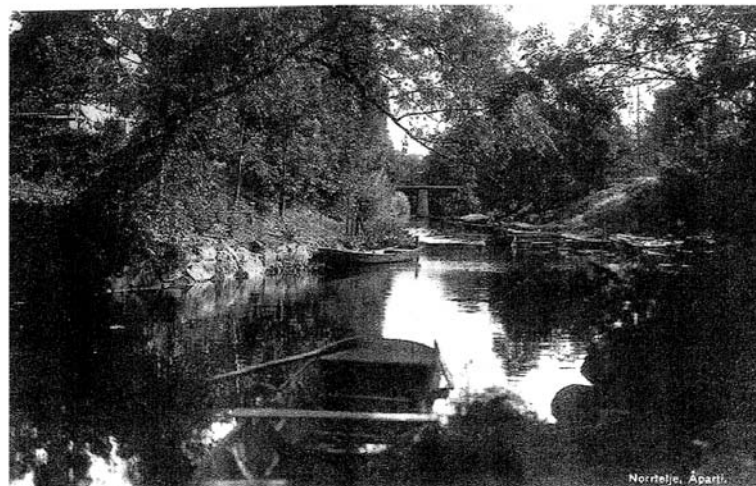




Om den befintliga flygeln rivs finns möjlighet att bygga en garagelänga eller carport utefter Trädgårdsgatan med infart från gården.

Utförandet anges bli med sadeltak och bandtäckning med falsad slätplåt.

I åkanten bör tillåtas bryggor avsedda för småbåtar. Som framgår av nedanstående gamla vykortsbilder har sådana bryggor i gamla tider funnits på många ställen utefter Norrtäljeån och en del var då även anpassade för tvätt och sköljning, sk. klappbryggor. I planförslaget har markerats plats för en sjöbod. Möjliga platser för småbåtsbryggor kan lämpligen diskuteras i en framtida planläggning av Norrtäljeån.





FRIYTOR

Fastigheten erbjuder genom sin storlek tillräckliga friytor för lek och rekreation.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Fastigheten gränsar mot Trädgårdsgatans trottoar. Gatan är asfalterad och har normal standard. Gatan är enkelriktad mot Lasarettet och ansluter till gångbro över Norrtäljeån.

Tillgänglighet

Fastighetens gårdsplan ligger i nivå med trottoaren och byggnadernas entréer kan utföras på lättillgängligt sätt. Frågan om en fortsättning av den sk. "åpromenaden" utefter åkanten diskuterades i samband med den förra planläggningen, men föll då på grund av att nivåskillnaden vid anslutningen mot gångbron var alltför stor.

Kollektivtrafik

SL har hållplats på Trädgårdsgatan vid det intilliggande badhuset. Kommunlinje 656 passerar området med 30-minuterstrafik. Inom gångavstånd finns även stomlinjer mot Stockholm och Uppsala.

Parkering

Erforderliga biluppsättningsplatser/12-14 st/kan anordnas inom fastigheten.

SERVICE

Skolor, handel o. busstorg

Läget är centralt med nära avstånd till skolor ca 600 m, ICA-butik 400 m, busstorget 300 m.

STÖRNINGAR

Buller

Bebyggelsen ligger i huvudsak med ett avstånd till Stockholmsvägen-Estunavägen på omkring 40-50 meter med närmaste hus hörn på ca 35 meters avstånd.



Enligt bullerutredningen beräknas mest utsatta fasader få maximala dygns-ekvivalenta ljudnivåer på ca 56-60 dB(A) och innergårdar nivåer, som ej överskrider 45 dB(A).

Maximal ljudnivå för mest utsatta fasader beräknas uppgå till ca 73-75 dB(A) och riktvärdet 70 dB(A) kan där överskridas för eventuella uteplatser och balkonger. På innergården beräknas maximal ljudnivå inte överskrida 65 dB(A).

Enligt kommentar under punkten 3:1 i bullerutredningen så överskattas den beräknade ljudnivån något vid låga hastigheter och de avsteg som gjorts från verkliga förhållanden på platsen vid beräkningarna gör det möjligt att en uppmätt ekvivalent, respektive maximal ljudnivå vid fasad kommer att understiga normvärdena 55 respektive 70 dB(A). Därmed kommer riktvärden för ljudnivå vid fasad sannolikt att innehållas vid flertalet fasader utan att avstegsfall behöver tillämpas.

Med "boningsrum" i planbestämmelse m1 avses sovrum och vardagsrum.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är med separata förbindelsepunkter ansluten till kommunalt VA.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas och infiltreras på den egna tomten. Förbindelsepunkt saknas. Tak- och dränvatten får inte anslutas till spillvattnet.

Elförsörjning

Fastigheten är ansluten till stadens elnät.

Tele

Anslutningar för tele och bredband finns och kommer att kompletteras. Den måste delvis läggas om.

Värmeförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfall

Utrymme för källsorterat avfall skall anordnas vid tomtgräns.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändring av strandskydd

Länsstyrelsen har beslutat att bevilja kommunens begäran om upphävande av strandskyddet inom all kvartersmark betecknat BHK.

Genomförandebeskrivning

En separat genomförandebeskrivning har upprättas.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e Planarkitekt

Karl-Bertil Thorin
Ark. SAR/MSA