



---

STADSARKITEKTKONTORET  
planavdelningen

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2005 04 08  
TILLHÖR REV. 2005 09 15  
TILLHÖR REV. 2005 11 28

---

**Detaljplan för fastigheten Pelikanen 8 i Norrtälje stad.**

---

Dnr 04-10234.214

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram med illustrationer
- Fastighetsägarförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse och utökad exploatering samt försköna befintliga fasader.

Planens ändamålsbestämmelse ändras så att 19 nya bostäder i centralt läge kan tillkomma.

Den nuvarande fastigheten delas horisontellt genom tillämpning av den nya lagen för sk 3D-fastighetsbildning.

Fastighetsgränsen mot Norrtäljeån samt Skvallertorget regleras.

De nya bostäderna placeras i nybyggda radhus efter att den nuvarande översta indragna våningen rivits. Befintliga trapphus och hissar samnyttjas genom särskilt avtal. En ny hiss tillkommer.

De befintliga fasaderna putsas delvis och får ny färgsättning i samklang med omgivningen. Därutöver förses fasaderna med takfötter och nya detaljer av trä för att bättre foga sig till stadskärnans småskaliga karaktär. Alla förändringar görs dock med respekt för de arkitekturideal som gällde vid byggnadens tillkomst på 60-talet.

## PLANDATA

Planområdet upptar kvarteret Pelikanen i Norrtälje centrum. Det är ett smalt kvarter som avgränsas i norr av Norrtäljeån, i öster av Lilla Brogatan, i söder av Posthusgatan och i väster av Öströmsgränd.

Planområdet omfattar fastigheten Pelikanen 8.

Planarealen är 2 802 kvm.

Pelikanen 8 ägs av Centrumfastigheter Ettan AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Detaljplanen** för Pelikanen 8 är fastställd 25 april 1966. I denna redovisas ändamålsbestämmelsen som H, vilket innebär att området endast får användas för handelsändamål.

**Utvecklingsplanen för Norrtälje stad** är antagen mars 2004. Planområdet är betecknat som en del av stadskärnan. Utvecklingsplanen betonar vikten av att förädla och utveckla stadens speciella kvaliteter med en blandning av verksamheter och boende.

Detaljplaneförslaget är förenligt med utvecklingsplanens mål om en "levande stadskärna" genom att nya bostäder tillförs.

**Program** för denna detaljplan bedöms som onödigt, då den föreslagna förändringen inte medför någon betydande påverkan på miljö och hälsa eller hushållningsaspekter enligt PBL 5:18

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Riksintresse

Norrtälje stadskärna är riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet ligger inom riksintressegränsen. Bevarandeprogrammet för Norrtälje stadskärna presenterades 1979 och är fortfarande vägledande dokument för utveckling och förändring av bebyggelse och miljö.

### Förutsättningar gator och torg

Kvarteret har sin garageinfart från det s k Skvallertorget som tidigare var en mycket livlig mötesplats, eftersom en brunn var belägen där. Idag är torgkaraktären borta.

Posthusgatan är idag utformad till att i det närmaste fungera som ren gågata med en småskalig karaktär typisk för stadskärnan. Byggnaderna i kv Pelikanen bryter mot denna karaktär genom sin avvikande arkitektur och detaljbrist. Planförslaget syftar till anpassning av exteriören för en mer harmonisk helhet i gatuperspektivet.

## **Utgångspunkter för förnyelse inom planområdet**

De vita modernistiska kalksandstensfasaderna och den kantiga detaljfattiga utformningen av kvarterets byggnadskroppar, som dessutom saknar takfötter har ända sedan tillkomsten uppfattats som dåligt anpassad till stadskärnan.

Genom att riva av den plåtklädda takvåningen och där bygga nytt i två plan kan byggnaderna avslutas med nya volymer som i skala sammanfaller med en önskad småskalighet. Även de befintliga fasaderna bryts upp i flera delar genom att några putsas och avfärgas i ljusa kulörer.

Arkitektoniskt är målet att såväl förändringarna av de befintliga fasaderna som de nya bostäderna utformas att rimma med 60-talets ideal och alltså snarare försköna det befintliga än utplåna vad som gjorts tidigare. Det som byggs nytt avses därutöver bli tillägg som kan förknippas med vår egen tids uppfattning om god arkitektur och långsiktighet för stadskärnans helhet.

## **Befintlig bebyggelse i kvarteret Pelikanen 8**

Kvarteret totalsanerades i slutet av 1960-talet. Bebyggelsen består av två huskroppar i två våningar plus souterrängvåning och indragen takvåning. Den västra byggnaden inrymmer kontor medan den östra består av hotell och affärslokaler. Byggnaden är uppförda 1969 och har fasader av vit kalksandsten.

Hotellverksamheten är sedan en tid nedlagd och denna del av byggnaden rivs i samband med planerad förnyelse. I övrigt rymmer kvarteret idag kontor, service och butiker.

Mellan byggnaderna finns en mindre trädgård med restaurangservering som öppnar sig norrut mot ån. Trädgården har goda förutsättningar att bli än mer attraktivt genom utveckling av åkantens utformning och uteserveringen.

## **Skyddsrum**

Plan 0, källarplan innehåller skyddsrum som är skyddsrumsklassade. Norrtälje är ej längre skyddsrumsort.

## **Tillgänglighet**

Marklutningar inom planområdet vid entréer till bostäder och lokaler är begränsade och möjliggör normala lutningar på gator och gångstråk. Bostadsbebyggelsen överstiger två våningar varför Boverkets Byggregler om tillgänglighet gäller. Entréplanet i bostäderna nås med hiss.

Handikappbilplatser kan anordnas i kvarterets garage. Angöringsavståndet i kvarteret överstiger aldrig 50 meter.

## **Biltrafik**

Posthusgatan är en försörjningsgata som har en reducerad trafikmängd.

## **Allmän parkering**

Parkeringsutredning visar att fastighetens egna garage rymmer hela det tillkommande behovet för de nya bostäderna.

## **Service**

All service inklusive social service såsom skolor finns inom gångavstånd.

## **Störningar**

I omgivningarna finns ingen verksamhet eller trafik som genererar störande buller som skulle hindra den planerade bostadsbebyggelsen. Restaurangens uteservering är så begränsad att inte heller denna bereder problem för bostäderna på takvåningen.

## **Luftkvalitet**

Inga indikationer finns om bristande luftkvalitet.

## **Grundförhållanden**

Befintliga hus A, B och C är grundlagda på stödpålar av betong. Dessa består av 31-respektive 41- tons pålar dimensionerade enligt 1968:års byggregler. Kontroll enligt BKR med lastnedräkning inklusive påbyggnad av bostäder på våning 3 och 4 kommer att redovisas av konstruktören.

## **Teknisk försörjning**

### *VA*

Bebyggelsen blir ansluten till det kommunala vatten- och avloppsförsörjningen.

Dagvattnet från den nya bebyggelsen omhändertas via dagvattenledning och ansluts till husets befintliga system. Detta rinner ut i ån.

### *Värme*

Kvarteret är fjärrvärmeanslutet.

### *Sopor*

Ett befintligt soputrymme finns intill garageinfarten. Ett tillkommande utrymme planeras på innergården. Soputrymmena skall förberedas för källsortering. Närmsta fullständiga återvinningsstation finns vid Flygfyren.

## **MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING**

De föreslagna åtgärderna bedöms som kompletteringar till den befintliga bebyggelsen utan några negativa följder för kulturminnesvårds- eller naturvårdsaspekter.

De nya bostäderna får ett centralt läge med mycket god kollektivtrafikförsörjning vilket är positivt från miljösynpunkt.

Negativ påverkan för omgivande bebyggelse på grund av fler trafikrörelser som alstras av den nya bebyggelsen i kvarteren bedöms som marginell.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i staden, sådan finns dock ej inom planområdet.

Genomförande tiden föreslås till 10 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget.

### **Medverkande**

Detaljplanen och gestaltungsprogrammet har tagits fram av Olle Rex Arkitektbyrå AB på uppdrag av fastighetsägaren Centrum Fastigheter i Norrtälje AB och i samarbete med Norrtälje kommun.

Olle Rex Arkitektbyrå AB

STADSARKITEKTKONTORET

Olle Rex

Petra Sjölund

Ingemar Stråe  
stadsarkitekt

## **REVIDERINGAR**

Ombyggnad av Åkanten utgår.