



SAMRÅDSFÖRSLAG 2006-10-05, rev. 2007-02-15

Detaljplan för Plinten 4 i Norrtälje stad.

Bn 06-10150.214

Ks 07-62

BESKRIVNING

Planhandlingar

Till planförslaget hör:

plankarta med bestämmelser

denna beskrivning

genomförandebeskrivning

fastighetsförteckning enligt utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister

PLANENS SYFTE

Ledningskontoret har lämnat i uppdrag till byggnadsnämnden att ta fram en ny detaljplan i vilken provas att ändra användningen från bostadsbebyggelse till kontor för fastigheten Plinten 4. Parkområdet öster därom avses att tillföras fastigheten. Fastigheten är för bullerstörd genom närheten till Carl Bondes väg för att vara lämplig för bostadsändamål.

PLANDATA

Området är beläget söder om Fältvägen och gränsar i öster till Carl Bondes väg.

Planområdet omfattar fastigheten Plinten 4 och del av Tälje 5:47 och är ca 1775 kvm.

Fastigheterna ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

I utvecklingsplanen för Norrtälje stad antagen av kommunfullmäktige 29 mars 2004 är området betecknat som bebyggelseområde för bostäder.

Gällande detaljplan är antagen av kommunfullmäktige 1988-06-28. I denna är området avsett för bostadsändamål med därtill hörande allmän platsmark för grönområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Ändamål

Plinten 4 är i gällande detaljplan avsedd för bostadsändamål, vilket föreslås ändras till kontorsändamål. Området är bullerstört och olämpligt för bostadsbebyggelse på grund av närheten till Carl Bondes väg, däremot bör det fungera för kontorsändamål. Den allmänna platsmarken öster om Plinten 4 tillförs fastigheten. Längs västra gränsen av Plinten 4 finns ett befintligt u-område. Ett 3 meter brett u-område för teleledningar läggs in utmed den östra gränsen av den utökade fastigheten. Ledningarna ligger i direkt anslutning eller precis utanför planområdet. Utfartsförbud föreslås för den norra delen av fastighetsgränsen mot Carl Bondes väg. In- och utfart till fastigheten kan ske från Fältvägen eller Carl Bondes väg.

Mark och vegetation

Det föreslagna området sluttar mot söder och utgörs av en grusplan med en slänt i den västra delen. Vegetationen består mest av sly.

Grundförhållanden

Ingen geoteknisk undersökning finns för området. Separat undersökning får göras vid nybyggnad om så behövs, innefattande även eventuell förekomst av radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Området föreslås bebyggas med en kontorsbyggnad i en våning om högst 200 kvm. Därtill kommer parkeringsplatser för personalens 4 bilar och ett antal kundbesök.

Gator, trafik

Tillfart till området sker från Fältvägen eller via Carl Bondes väg. Utfartsförbud föreslås för den norra delen av fastighetsgränsen mot Carl Bondes väg.

Buller

Beräkning av vägtrafikbuller (enl Naturvårdsverkets modell, rev 1996. BULLER VÄG version 8.6, Trivector AB) har gjorts av kontoret. Enligt den behöver särskilda åtgärder till skydd mot vägtrafikbuller för den aktuella kontorsfastigheten rimligen ej påfordras.

Det förefaller vidare rimligt att ställa sådana krav på någon del av utemiljön, att uteplats för rekreation och avkoppling kan anläggas på skyddad sida med ekvivalenta bullernivåer ej överstigande 55 dB(A).

Ett sätt att uppnå sådan standard kan vara att komplettera en södervänd fasad med en kort avskärmning mot söder och väster om den södervända fasaden.

Teknisk försörjning

Byggnaden ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvattnet skall omhändertas lokalt inom området.

Bebyggelsen skall avses anslutas till kommunens fjärrvärmenät.
Utrymme för källsortering av sopor skall tillgodoses inom fastigheten.

Behovsbedömning

Planen innebär att endast redan planlagd kvartersmark och en ca 14,5 meter bred remsa allmän platsmark används för den föreslagna planändringen. Den föreslagna förändringen bedöms som komplettering till befintlig bebyggelse utan några negativa följder ur kulturminnesvårds- eller naturvårdsaspekter.

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

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning upprättas.

Handläggning

Då planändringen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet provas förslaget med enkelt planförfarande enligt Plan och bygglagen 5 kap 28 §, d v s endast med ett samrådsförfarande före antagande.

STADSARKITEKTKONTORET

Olivera Boljanovic
t f stadsarkitekt

Gunilla Hellgren
t f planingenjör