



SAMRÅDSFÖRSLAG 2005-07-27

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2005-12-02, rev. 2006-05-11

Detaljplan för del av fastigheten Tälje 3:1 och Tälje 3:207 vid Solbacka i Norrtälje stad

Dnr 04-10224.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Planprogram med samrådsredogörelse

Fastighetsägareförteckning

Bullerberäkning

BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsen har lämnat i uppdrag till byggnadsnämnden att ta fram en ny detaljplan i vilken prövas möjligheten till ny bebyggelse för äldreboende på den norra delen av fastigheten Tälje 3:1 i Solbacka vid nuvarande koloniområde intill Vätövägen. Fastigheten Tälje 3:207 ingår i planen på fastighetsägarens begäran för att möjliggöra nybyggnad av två enbostadshus på den östra delen av fastigheten.

PLANDATA

Planområdet är cirka 3,7 ha och är beläget omedelbart norr om Vätövägen, cirka 2 km nordöst om Norrtälje stadskärna. Det avgränsas i norr av kvarteren Champinjonen och Klubbsvampen, i väster av Planetvägen, i öster av fastigheten Tälje 3:186 och i söder av Vätövägen.

Fastigheterna Tälje 3:1 och 3:186 ägs av Norrtälje kommun. Fastigheten Tälje 3:207 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

I utvecklingsplanen för Norrtälje stad antagen av fullmäktig 29 mars 2004 är området betecknat som ett bebyggelseområde som i huvudsak är avsett för bostäder.

Postadress
Bankgiro
Box 807
451-7694
761 28 NORRTÄLJE

Besöksadress
Estunavägen 14

Telefon vxl
0176-710 00

Telefax
0176-71233

Postgiro
3 20 65-5

E-mail stadsarkitektkontoret@norrtalje.se

Detaljplan för området saknas.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har ställt sig positiv till en planprövning vilken möjliggör ny bebyggelse för äldreboende. Ett program för detaljplanen har varit utsänt för samråd. Inkomna synpunkter har tillvaratagits i detta förslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Ändamål

Området ligger i den nordöstra delen av Norrtälje norr om Vätövägen. Föreslagen användning av området för äldreboende, överensstämmer till sitt ändamål med utvecklingsplanen för Norrtälje.

Natur, vegetation och fornlämningar

Planområdet består av öppen mark och ett koloniområde. Mellan fastigheterna Champinjonen och Tälje 3:207 finns en trädunge med en jordkällare vilka blir kvar utanför plangränsen.

Bebyggelse

Förutom Tälje 3:207 är planområdet obebyggt. Den västra delen är upplåtet till odlingslotter. Intilliggande fastigheter norr och väster om planområdet är ianspråktaga för bostadsändamål i småhusform. Ny bebyggelse för äldreboende föreslås i första hand på den öppna marken söder om Tälje 3:207. Byggnad föreslås i två våningar med en byggrätt på 2100 kvm. För framtida behov av byggnad för äldreboende föreslås den norra delen av nuvarande koloniområde med byggrätt på 1300 kvm byggnadsarea.

Vägar och trafik

Området angörs från Planetvägen via en ny lokalgata söder om kvarteret Champinjonen och Tälje 3:207. Lokalgatan kan förlängas till ett framtida område öster om planområdet. Parkering kan anordnas i anslutning till äldreboendet.

Service

Området ligger 2,5 km från centrala Norrtälje. Närmaste livsmedelsbutik Konsum finns vid Grindskolan söder om Vätövägen på ca 1 km gångavstånd.

Planområdet nås med busslinje 650 (Norrtälje stadstrafik). Närmaste busshållplats finns på Planetvägen.

Med hänsyn till bullerolägenheter för området närmast Vätövägen, tas inte koloniträdgårdarna i anspråk för bostäder. Här föreslås i stället att den södra delen av nuvarande koloniområde får utökas mot öster. Med hänsyn till bilavgaser bör en 25 meter bred zon närmast Vätövägen inte användas för grönsaksodling. Mot Vätövägen föreslås att ett staket med spaljéer, mindre bodar och pergolagångar får uppföras som en avgränsning av koloniområdet.

Kvarteret Champinjonen borde av plantekniska skäl ingå i förslaget men lämnas ändå utanför, då någon nybebyggelse inte är aktuell för nuvarande ägare. Bedömning av möjlig exploatering bör prövas om och när det blir aktuellt.

Buller

En bullerutredning är gjort. Av den gjorda bullerutredningen framgår att utbyggnaden för äldreboende klarar riktvärdet 55 dB(A), den ekvivalenta ljudnivå från trafiken, för prognos-

året 2015. Bottenvåningen, men även uteplatser i markplanet, skyddas av den ljudabsorption som den mjuka marken mellan byggnad och väg erbjuder, men utsätts av högfrekvent och utdraget buller från Vätövägens västligaste del, varför uteplatser, balkonger eller altaner rekommenderas bli utförda eller orienterade med någon form av skärmning mot väster.

Med fortsatt utbyggnad av staden österut fortsätter även trafikmängderna att öka efter 2015, vilket kan medföra att riktvärdena kan komma att överskridas om vissa bullerreducerade åtgärder inte görs, t ex att sovrum förses med ventilations- och fönsterlösningar som garanterar god nattsömn.

En fortsatt utbyggnad av staden österut rimligen också innebär att tätortens avgränsning få sin naturliga placering längre österut och därmed även skyltad hastighet från 70 till 50 km/h, vilket skulle ha en betydande inverkan på bullrets intensitet för det nu aktuella området. Se även bullerutredning i bilaga.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning saknas men några grundtekniska problem bedöms inte föreligga. Vid behov görs separata grundundersökningar vid nybyggnad.

Teknisk försörjning

Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala va-nätet. Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Befintliga nät har tillräcklig kapacitet för föreslagna bebyggelse.

Dagvatten skall omhändertas lokalt inom området.

Bebyggelsen skall anslutas till fjärrvärmenät.

Soputrymmen skall förberedas för källsortering. Närmaste återvinningsstation finns vid Konsumbutiken i Grind.

Miljökonsekvensbedömning

Den föreslagna exploateringen bedömer kontoret vara en komplettering till den befintliga bebyggelsen. Exploateringen innebär inte några negativa följder ur kulturminnesvårds- eller naturvårdsaspekter. Trafikrörelser som alstras av den nya bebyggelsen bedöms som marginell och innebär ingen negativ påverkan för omgivande bebyggelse. Någon mer omfattande miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte erforderlig.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande tiden är 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget.

STADSARKITEKTKONTORET

Ingmar Stråe
Stadsarkitekt

Olivera Boljanovic
Planarkitekt