

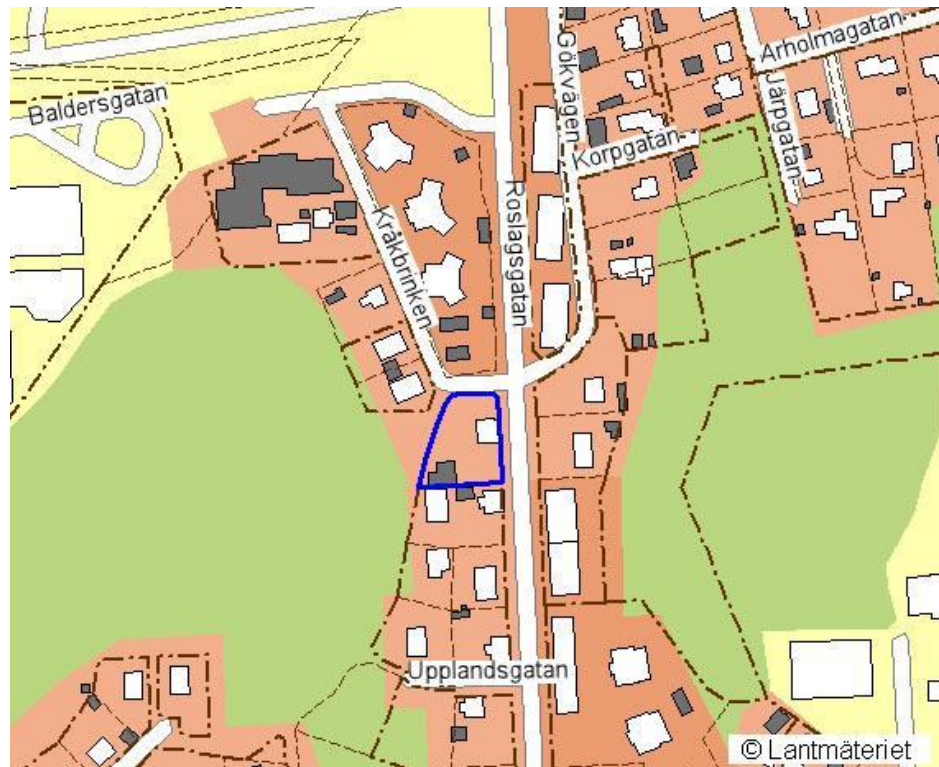


SAMRÅDSFÖRSLAG 2011-06-30
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2012-01-31, rev. 2012-05-28
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Sparven 6 i Norrtälje stad – enligt ÄPBL

Dnr 11-32.214
Ks 11-75

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Dagvattenutredning, Bylero
Bullerutredning, ÅF infrastructure AB

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

Syftet är att genom ett detaljplaneförfarande skapa nya möjligheter för att bygga bostäder med bra boendekvalitet, som är anpassade efter fastigheternas läge, orientering och nuvarande förutsättningar.

Fastigheten Sparven 6 är idag bebyggd med två hus, som används som separata bostäder. De befintliga byggnaderna är i dåligt skick. I gällande stadsplan, 01-22, beskrivs en helhetstanke för utformningen av gaturummet och förslaget till detaljplan för Sparven 6 följer denna tanke. Planen ger möjligheten att uppföra flerbostadshus på fastigheten Sparven 6. Planen innebär även att flerbostadshuset kommer att kunna uppföras fristående alternativt ihopbyggt över fastighetsgräns mot Sparven 5, vid ett senare tillfälle. Genomförandetiden för planen är satt till 15 år.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft. I och med att planarbetet är påbörjat före denna tidpunkt, är detaljplanen upprättad utifrån den då gällande plan- och bygglagen (ÅPBL).

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget på Roslagsgatans västra sida och söder om Kråkbrinken, cirka 200 meter söder om Vätövägen. Planområdet omfattar totalt cirka 1350 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Sparven 6 ägs av Rolf Nyström Förvaltnings AB.



Karta visandes fastighetsgränser. Planområdet inringat



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

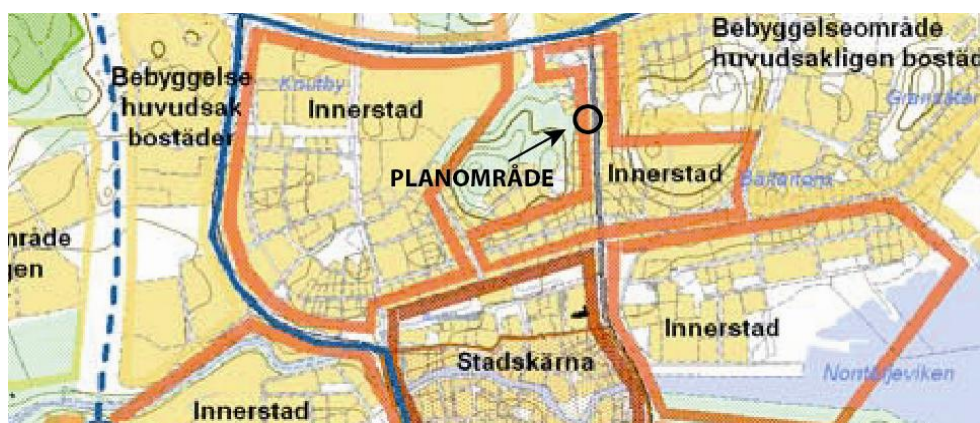
Program för planområdet

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

Översiktsplan

För området gäller den fördjupade översiktsplanen ” Utvecklingsplan för Norrtälje stad ”. I avsnittet Spelplan för stadens utveckling är staden indelad i områden, där aktuellt planområde ligger inom ”Innerstadsområden”. Dessa ska utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter.

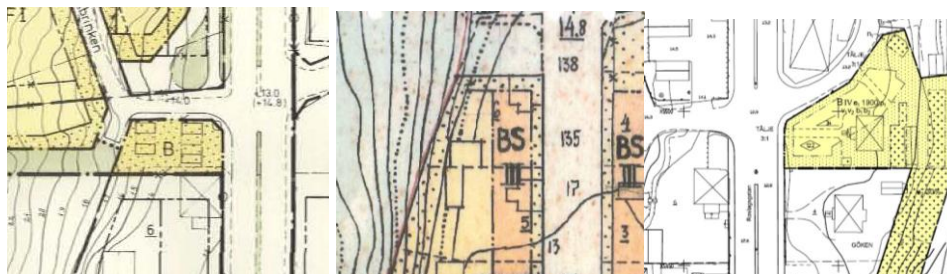
I området kring Roslagsgatan ska kompletterande bebyggelse utformas så att karaktären av innerstad förstärks. Roslagsgatan ges en tydligare utformning som stadsstråk och infart till stadskärnan och hamnområdet.



Utdrag ur Utvecklingsplan för Norrtälje Stad där planområdet omfattas av ”Innerstad”

Detaljplaner

För området gäller Stadsplan för område vid Roslagsgatan 01-22, beslutad den 28 april 1944, respektive Stadsplan för kvarteret Kråkan och Skatan m.m. fastställd den 29 januari 1981. I båda stadsplaner är området utlagt för bostadsändamål. Marken på den norra delen av Sparven 6 får inte bebyggas. På resterande del av Sparven 6 får hus uppföras i tre våningar och vara fristående eller sammanbyggd över tomtgräns.



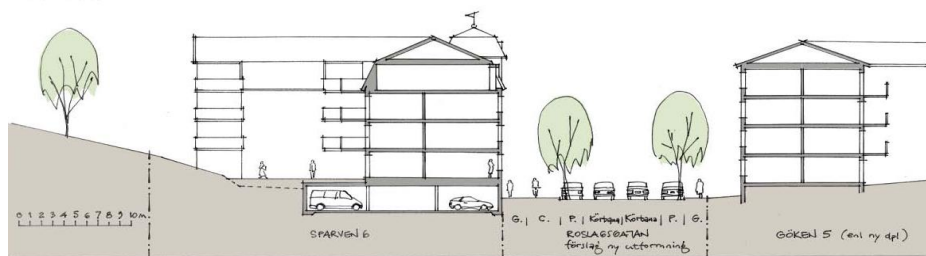
Fastigheten är utlagd för bostadsändamål i gällande stadsplaner från 1981 respektive 1944. Längst till höger detaljplanen för Göken, 2011.

På andra sidan Roslagsgatan, i korsningen med Gökvägen, har en detaljplan för fastigheten Göken 5 och del av Tälje 3:1 nyligen tagits fram. Planen medger bland annat högsta byggnadshöjd 12,2 meter och ett våningsantal på fyra våningar. Detaljplanen vann laga kraft den 3 november 2011.

Kommunala beslut

Den 24 november 2010 beslutades att tillstyrka ändring av detaljplan med bostäder. Underlag för planarbetet ska vara skiss daterad 2010-10-22.

SPARVEN 6, NORRTÄLJE
DISKUSSIONSUNDERLAG FASADER ALT. B
ROLF NYSTRÖM AB / AKOS ARKITEKTER AB
2010. 10. 22



Skiss daterad 2010-10-22 är underlag för planarbetet.



BEHOVSBEDÖMNING

Lagrum

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

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, ingen obebyggd mark tas i anspråk. Placering av en ny byggnad avses göras på ett sådant sätt att en god stadsmiljö främjas. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön, eller för att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Planen berör inga riksintressen.

Bebyggelsen närhet till Roslagsgatan gör att bullernivåerna är relativt höga och att riksdagens riktvärden överskrids. Avsteg från de generella riktvärdena bedöms kunna motiveras med det centrumnära läget och att samtliga bostäder får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och tillgång till gemensam uteplats på gården med maximalt och ekvivalent ljudnivå på 70 dB(A) respektive 55 dB(A). Förslaget uppfyller därmed kraven för avstegsfall B. I planbestämmelserna ställs krav på att bebyggelsen ska utformas så att gällande riktvärden inte överskrids.



För att göra plats för källargaraget kommer sprängningsarbete att bli aktuellt. En geoteknisk undersökning kommer att utföras i ett senare skede. Preliminärt görs bedömningen att inga betydande naturvärden kommer att skadas av detta.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Fastigheterna som sluttar upp mot Norra berget har enkel trädgårdsvegetation som ligger på ett grunt berg med moränlera ovanpå. En utförligare geoteknisk undersökning kommer att utföras i ett senare skede.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns noterade inom området.

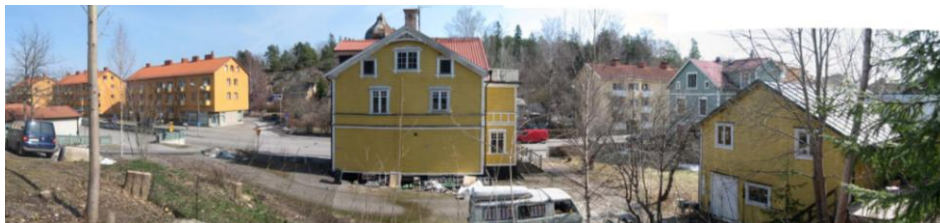
Befintlig bebyggelse och stadsbild

Fastigheterna ligger vid Roslagsgatan. Gatan leder rakt ner till hamnen och är sedan gammalt en infartsväg till Norrtälje stadskärna. På båda sidor utefter gatan, som är belägen i en smal sänka, ligger fastigheter vars baksidor angränsar direkt till naturmark på de skogsklädda höjderna. Bebyggelsen är inte enhetlig till sin karaktär men bär historiska spår från flera olika decennier av byggande före och efter sekelskiftet.

I stadsplanen från 1944 var ambitionen att bygga långsgående flervåningshus på båda sidor om gatan, så att ett stadsmässigt gaturum bildas. På gatans östra sida har detta i hög grad genomförts, medan den västra sidan mer består av en tät bebyggelse av stadsvillor. Dock är ett flertal placerade i gatuliv, Fastigheten Sparven 5, söder om Sparven 6 är placerad i gatuliv och även Sparven 6. Fastigheten norr om Sparven 6 är bebyggd med indragna punkthus och en något förhöjd parkering mot Roslagsgatan. Befintligt bostadshus på fastigheten Sparven 6 är i dåligt skick och avses rivas.



Vy från Roslagsgatan ut mot Vätövägen med det gröna huset på Sparven 5 i förgrunden.



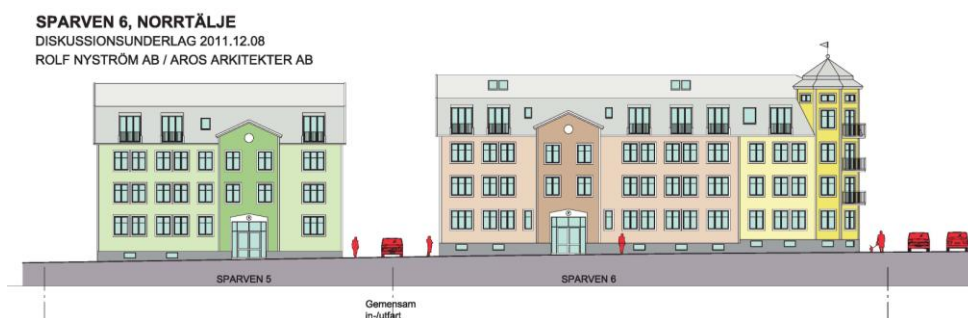
Från skogen mot fastigheternas baksidor.

Ny bebyggelse

Den nya byggnaden på Sparven 6 är tänkt som ett stadsmässigt flerbostadshus i vinkel längs Roslagsgatan och Kråkbrinken (en mindre gata vilken avgränsar fastigheten i norr). Den nya byggnaden formar en lugn innergård mot sydväst och avskärmar trafiken på de två angränsande gatorna. Gården vänder sig både mot eftermiddagssolen och mot naturmarken på den angränsande höjden – Norra Berget.



Möjlig utformning av fastigheten Sparven 6. Ingen förändring sker på Sparven 5.



Illustrationen visar hur fastigheterna Sparven 5 och Sparven 6 kan utföras som två separata flerbostadshus utan att byggas ihop över fastighetsgräns.



SPARVEN 6, NORRTÄLJE
DISKUSSIONSUNDERLAG 2011.12.07
ROLF NYSTRÖM AB / AROS ARKITEKTER AB

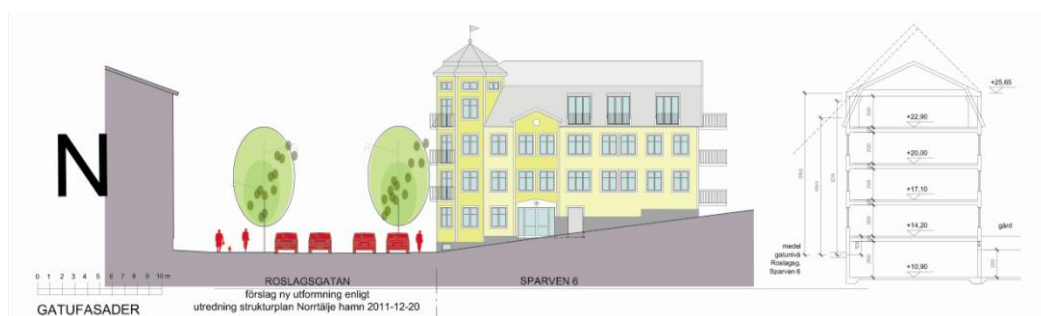


Möjlig utformning av fastigheterna Sparven 5 och Sparven 6 sammanbyggda över fastighetsgräns där fastigheterna bildar en huskropp mot Roslagsgatan.

I framtiden kan Roslagsgatan fortsätta att utvecklas till ett sammanhängande stadskvarter. Bilderna ovan illustrerar möjliga lösningar där Sparven 6 och Sparven 5 kan byggas som två separata byggnader alternativt ihopbyggda över fastighetsgräns. En ny byggnad på fastigheten Sparven 5 kan även den göras som en vinkelställd byggnad med en lugn innergård mot sydväst. En öst-västlig huskropp som sträcker sig in mot Norra Berget, kan dela upp gårdsrummen i passande proportioner.

Den nya byggnaden på Sparven 6 utförs med parkeringskällare vilken har en infart från Roslagsgatan. På gårdssidan skjuter parkeringskällaren in under gårdsytan, som ett planterbart bjälklag och blir en horisontell yta som möter naturmarken upp mot Norra Berget i väster.

I aktuellt förslag föreslås fasaderna vara putsade, med balkonger på gårdssidan och mansardtak utförda i valsad plåt. För att framhäva hörntornet varieras det brutna taket på översta våningsplanet. En tydlig förhöjd sockel gör att förbipasserande på trottoaren inte kan titta direkt in genom fönstren i bottenvåningen.



Vy över fasaden mot Kråkrinken samt gatusektion över Roslagsgatan

I enhetlighet med pågående och nyare detaljplaner längs Roslagsgatan definieras gaturummet av byggnader med fyra bostadsvåningar. En anpassning



till detta ska eftersträvas och kan göras genom att bebyggelsen delas upp i olika enheter t.ex. trapphusvis, med olika kulörer, olika takfotshöjd och/eller olika detaljer. Rätt utformat kan ett modernt komplement av nya fasader längs med gatan bli ett tillskott i staden som adderar nya årsringar som framtida generationer kan avläsa.

I och med utbyggnaden av bebyggelsen i hamnen och omvandlingen från verksamhetsområde till bostadsområde räknar man med en trafikökning. Idag färdas cirka 8000 fordon på Roslagsgatan. Trafikökningen beräknas höja talet till cirka 10 000 fordon. (I denna siffra har man tagit in en förväntad trafikminskning)

För att skapa en säkrare och tryggare miljö för cyklister, fotgängare och bilister kan in- och utfarterna samordnas till ett fåtal platser utefter Roslagsgatan. I det fall ett flerbostadshus genomförs på Sparven 5 i enlighet med gällande detaljplan innebär detta att en gemensam in- och utfart för Sparven 5 och Sparven 6 ska samordnas vid fastighetsgräns och att en gemensamhetsanläggning ska bildas.

Service

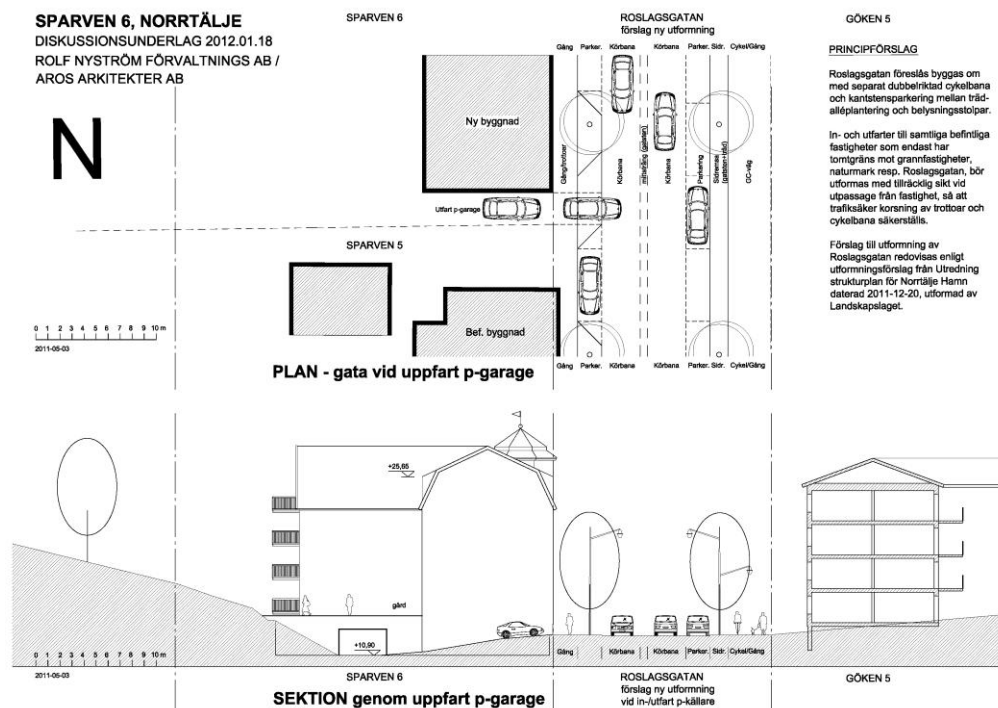
Från planområdet är avståndet till Norrtälje bussterminal och centrum cirka 650 meter. Skolor F-9, gymnasieskola och förskolor finns i närområdet under en kilometers avstånd.

Lek och rekreation

Yta för lek är möjlig inom kvarteret och det finns ett naturområde i direkt anslutning till fastigheten.

Trafik

Fastigheten angörs via Roslagsgatan. Enligt aktuellt förslag ordnas parkering i källargarage enligt parkeringsnormen 0,8 för boende och 0,1 besöksplats. Utbyggnad av gång- och cykelförbindelser längs med Roslagsgatan, som leder in till centrum, är under utredning.



Området har mycket goda kollektivtrafikförbindelser i och med att det ligger drygt 650 meter från Norrtälje busstation. Många busslinjer passerar även i områdets närhet.

STÖRNINGAR

Buller

Bullerutredningen som har tagits fram av ÅF-Infrastructure AB 2011-05-25 påvisar att det är möjligt att genomföra förslaget till byggnadsutformning och lägenhetsplanlösningar med hög ljudkvalitet. De planerade bostadshusen kommer att utsättas för höga bullernivåer från trafiken på Roslagsgatan. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Roslagsgatan beräknades till 65 dB(A). Maximal ljudnivå vid fasad beräknades till 80 dB(A).

Det är idag svårt att uppnå riksdagens riktvärde om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader, i synnerhet när den nya bebyggelsen är belägen i tätbebyggelse och nära större trafikleder. För att uppnå målet om 55 dB(A) i den aktuella planen krävs det en bullerskärm om 5 m utefter Roslagsgatan. Detta anses inte vara en realistisk lösning. Avsteg från de generella riktvärdena bedöms kunna motiveras med det centrumnära läget samt att samtliga bostäder



får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Förslaget uppfyller därmed kraven för avstegsfall B.

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). Ljudnivån får inte överstiga 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximalnivå nattetid.

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. God ljudkvaliteten inomhus går att få med lämpligt val av fönster, uteluftdon och yttervägg.

Luftföroreningar

Alla gränsvärden för inandningsbara partiklar, kväveoxid och bensen underskrids. Luftintag placeras så att friskluftsintag inte sker mot Roslagsgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ligger i direkt anslutning till planområdets östra och norra gräns, i Roslagsgatan och Kråkbrinken. Avsikten är att den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala nätet.

Dagvatten

Dagvattenutredningar är framtagna av Bylero för Sparven 6, 2011-10-27. Utredningen visar att den planerade nybyggnationen genererar cirka 11 l/s vilket innebär en ökning med 4 l/s för att minimera ökningen från den nya bebyggelsen planeras åtgärder för att fördröja dagvattnet inom fastigheten. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor på innergården ska avledas ovan mark ut över infiltrationsytor där vattnet ges möjlighet att fördröjas/infiltreras innan det leds vidare mot det kommunala systemet. Mot Roslagsgatan avleds takvattnet bort från byggnaden ut till gatan.

Gården planeras till stor del med gröna ytor och endast 15 % hårdgjort. Med dessa åtgärder bedöms avrinningen vid ett 2-årsregn med 10 minuters



varaktighet uppgå till 7,5 l/s. Detta innebär en total ökning av dagvattenflödet om cirka 0,8 l/s.

Ett avskärande stråk mot ”Norra Bergen” ska anläggas för att samla upp avrinningen. Stråket bör utformas för att avleda tillrinnande ytvatten och dräneringsvatten. Avskärande dränering bör vid litet djup till berg gå ner till bergytan för att fånga upp det vatten som rör sig i gränsskiktet mellan berg/morän.

El och värme

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

Sophantering

I anslutning till bostadshuset ska utrymme för källsortering av sopor anordnas. Sophämtning kan ske från Kråkbrinken eller i anslutning till in- och utfarten vid Roslagsgatan.

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 efter planansökan från Rolf Nyström AB upprättats av Aros Arkitekter genom planarkitekt Linda Sjögren och landskapsarkitekt LAR/MSA Kristina Nitsch på uppdrag av Norrtälje kommun.

Medverkande tjänstemän från kommunen har varit Assienah Mooki Morosini, Eva Källander, Robert Klingvall, Peter Hoogeveen, Tore Strömberg och Malin Olofsson.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Assienah Mooki Morosini
Planarkitekt

Kristina Nitsch
Landskapsarkitekt LAR/MSA
Aros Arkitekter AB