



SAMRÅDSFÖRSLAG 2011-03-14, rev. 2011-05-26
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:28

Detaljplan för fastigheterna SPORREN 3-5, 11, 12 och 24 samt
del av TÄLJE 5:47 i Norrtälje stad

Dnr 11-118.214

Ks 11-164

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



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att i första hand kunna genomföra en delning av Sporren 5 och pröva en anslutningsmöjlighet för avstyckningen till vändplatsen på Lotsgatan. För att bedöma möjligheter för och konsekvenser av en delning av övriga fastigheter inom planförslaget, även om sådana inte är aktuella nu, är det lämpligt att även dessa fastigheter ingår i planen. Detta motiveras även av att det föreslagna planområdet utgör en isolerad rest i området av stadsplanen från 1913 med en idag orimlig byggrätt.

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Kvisthamra cirka 400 meter öster om Sportcentrum, mellan Rådmansgatan och Matrosgatan.

Areal

Planarealen uppgår till cirka 0,9 ha.

Markügoförhållanden

Bostadsfastigheterna är enskilt ägda. Grönytan på fastigheten Tälje 5:47 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

För fastigheterna gäller en detaljplan fastställd Kungl. Maj:t den 31 december 1913. Området är betecknat med bokstaven C, vilket innebär kvartersmark och att byggnad inte får uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter, såvida den inte byggs samman i tomtgräns till grannfastighet, varvid största längd mot gata är 50 meter. Byggnad får



inte vara högre än 9 meter och inte innehålla mer än två våningar jämt vindsvåning. Uthus får inte vara högre än 5 meter. Sammanlagda byggnadsarean får högst uppgå till en tredjedel av tomtarealen, det vill säga för aktuella fastigheter från 447 – 532 m². (För stenhus tillåts hälften av tomtarealen).

För grönytan gäller en detaljplan fastställd 1967. Området är betecknat som allmän plats, park. Av planhandlingarna framgår det att om kvarteret skulle förtätas vid en senare tidpunkt kan tillfart till kvarterets inre ske från den allmänna platsmarken, illustrerad som parkmark i planen.

Fördjupad översiktsplan

I utvecklingsplanen för Norrtälje stad från 2004 ligger planområdet i ”Bebyggelseområde huvudsakligen bostäder” med riktlinjer, att förnyelse och kompletteringar ska göras med hänsyn till de kvaliteter som är specifika för respektive områden.

Förordnanden

Inga förordnanden finns.

Fastighetsplan

Tomtindelningen från 1921-04-15 gäller.

Kommunala beslut.

Kommunstyrelsekontoret har med delegationsbeslut i september 2010 medgivit att prövning av den begärda ändringen får göras på sökandens bekostnad och i samråd med kontoret.

Program

Program för detaljplanen bedöms inte erforderligt med hänvisning till att eventuell nybebyggelse endast berör den inre delen av kvarteret Sporren och därmed inte påverkar en allmänhet eller fastigheter utanför kvarteret. Detsamma bedöms gälla för anpassningen av byggrätten för befintlig bebyggelse till aktuella förhållanden.

BEHOVSBEDÖMNING

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 miljökonsekvens-beskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Platsen

Kvarteret får sin karaktär av den välordnade bebyggelsen med de något ”knubbiga” byggnaderna i ett och ett halvt till två plan, placerade i förgårdslinjen mot Rådmansgatan och väl indragna men i linje mot Matrosgatan . Till kvarterets idylliskt lummiga karaktär bidrar också de höga lövträden mot gatorna och de uppväxta fruktträden inne på tomterna.



Sporren 24 mot Matrosgatan



Planen

Planförslaget innebär en förtätning av kvarteret med fem nya enbostadshus genom delning av de ingående fastigheterna. (Ägarna till Sporren 11 har meddelat att de inte är intresserade av någon planändring). Det är berörda fastigheters trädgårdssidor som tas i anspråk i kvarterets mitt. Den yttre ramen mot gatorna lämnas oförändrad så när som på möjlighet att mot Matrosgatan uppföra nya garage som ersättning för de komplementbyggnader som nu finns på föreslagna avstyckningsdelarna. För att inte göra kvarteret för kompakt föreslås en begränsning av våningsantal, byggnadsarea och taklutning för den tillkommande bebyggelsen med syftet att de befintliga byggnaderna ska forma en ram runt de nya.



Sporren 5 och 4 mot trädgårdssidan

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Den förtätning som planen innebär medför givetvis en förändring av kvarterets inre karaktär. Förändringen bedöms ändå vara utan betydelse från allmän synpunkt och utan nämnvärd påverkan på gatubilden. Inte heller intrånget för utfart från avstyckningen av Sporren 5 på det ej nyttjade grönyteimpedimentet vid Lotsgatans vändplan är av någon betydelse från allmän synpunkt. Planförslaget följer den



underliggande planens hänvisning till att vid en förtätning av kvarterets inre delar kan tillfart anordnas över den allmänna platsmarken dvs den illustrerade parkmarken i planen. Förändringen bedöms inte i något avseende medföra en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planen omfattar plan, bebyggd trädgårdsmark med högvuxna lövträd mot gator och i tomtgränser. Inslag av tall förekommer. Rikligt med fruktträd och bärbuskar. Grönytan utanför planen vid Lotsgatans vändplan är ovårdad och används inte för något ändamål.



Grönyta från Lotsgatan mot Sporren 24. Utfarten från Sporren 5 föreslås ligga bakom trädet vid parkbänken ungefär i bildens mitt.



Kulturmiljö

Planområdet har inga utpekade bevarandevärden men har ändå ett stort miljövärde i stadsbilden. Inga fornlämningar finns noterade.

Bebyggelse

Samtliga fastigheter är bebyggda med bostadshus; på Sporren 5 i två våningar, övriga i en våning med vindsvåning, varav alla utom Sporren 4 under brutet tak. Byggnadsarean varierar i huvudsak mellan 115 – 145 kvm. På Sporren 12 dock endast cirka 55 kvm. Byggnaderna har fasader i träpanel och tak täckta med rödgråa takpannor eller i något fall falsad plåt. Byggnaderna har källarplan.

Intresse motsättning kring ny bebyggelse

Ägarna till fastigheten Sporren 11 har i skrivelse till kommunstyrelsen meddelat att de inte är intresserade av någon planändring. Vid telefonkontakt framkom att synpunkten gäller både deras egen fastighet men även de fyra angränsande fastigheterna. Motivet är att de ser ett stort värde i kvarterets öppenhet. Samtidigt har ägaren till Sporren 12 redan inkommit med en ansökan om bygglov på fastighetens inre del för ytterligare ett bostadshus. För ägarna till Sporren 5 är också nybyggnad aktuell. Övriga fastighetsägare har uttalat sig positiva till den föreslagna planändringen med möjlighet till delning av fastigheterna.

Med hänsyn till gällande byggrätt, även om delning av fastigheterna inte kan göras utan ny detaljplan, bedöms det rimligt att de fastighetsägare som så önskar ges en möjlighet att genomföra en anpassad nybyggnadsmöjlighet på sin fastighet. Även om gårdsmiljön har stora värden, finns inte grund för att införa en bevarandebestämmelse på kvarterets inre. Om ägarna till Sporren 11 avstår från delningsmöjlighet och nybyggnad bibehålls en del av kvarterets öppenhet, till värde även för övriga fastigheter.

Ny bebyggelse

Med detaljplanen föreslås således att fastigheterna Sporren 3-5, 12 och 24 ges delningsmöjlighet och byggrätt för nytt bostadshus.

För att kvarteret inte ska upplevs för kompakt, föreslås att våningsantalet för nya byggnader begränsas till en våning med tillåten vindsinredning och byggnadshöjden till 4,0 meter jämfört med 7,5 meter för de befintliga husen. Taklutningen begränsas till 38 grader. Enstaka takkupa kan medges. Byggnadsarean begränsas till 130 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för garage/uthus. Byggnaderna ska orienteras parallellt med Rådmansgatan respektive Matrosgatan. Tak ska utföras som sadeltak eller valmat sadeltak och täckas med takpannor alternativt falsad slätplåt.



Gator och trafik

Avstyckningsfastigheterna nås med skaft från anslutande gator. För Sporren 5 föreslås att utfart ordnas på grönytan utmed gränsen till Sporren 24. Denna utfart om 4x19 meter föreslås ändrad till kvartersmark, som läggs till Sporren 5. Om delning av Sporren 24 blir aktuell föreslås att avstyckningslotten får möjlighet till servitut på utfarten över Sporren 5. Om delning av Sporren 3 blir aktuell måste befintligt uthus rivras så att styckningslotten får fri utfart. Valet av separata skaftvägar beror på svårigheter att genomföra tillfarter som gemensamhetsanläggning för två eller flera fastigheter, beroende på praktiska nackdelar för drift av sådana och divergerande intressen.

Den norra fastighetsgränsen för Sporren 5 ligger på Rådmansgatans trottoar. Arean mellan gräns och befintligt staket uppgår till cirka 19 m². Kvartersgränsen föreslås i planen inflyttad till staket.

Parkering sker på tomtmark.

Störningar

Inga kända störningar förekommer.

Risker

Inga riskaspekter föreligger.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp.

Anslutet till kommunens VA-nät.

Dagvatten

Omhändertas på fastigheterna.

Värme

Uppvärmning avses ske med vattenburen värme. Möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmenät finns.

El

Nya byggnader ansluts till befintlig elförsörjning.

Avfall

Reguljär sophämtning. För styckningslotterna ska plats för framdragning av sopkärl ordnas i direkt anslutning till omgivande gator.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförslaget föreslås prövat med enkelt planförfarande, det vill säga utan utställning enligt PBL 5:28. Den del av grönytan som ianspråkats för tillfart vilken är allmän platsmark idag saknar allmänt intresse. I gällande plan har denna bit mark utpekats för att kunna användas som tillfart vid en eventuell förtätning av kvarterets inre. Samtliga fastighetsägare vid Lotsgatan har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget under samrådet.

Inga andra markanvändnings- eller bevarandeintressen är berörda av planändringen.

Fastighetsplan

Tidigare fastighetsplan (tomtindelning) från 1921-04-15 ska upphävas i anslutning till att beslutet om antagande av planen vinner laga kraft.

Huvudmanskap.

Ingen allmän platsmark ingår i planförslaget.

Genomförandetid.

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

En separat genomförandebeskrivning upprättas.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Norrtälje

Kristina Nitsch
Planarkitekt

Pål Jansson
Aros Arkitekter