



**NORRTÄLJE
KOMMUN**

SAMRÅDSFÖRSLAG 2006-10-20
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2007-08-22
Reviderat 2007-11-15

Detaljplan för fastigheterna STJÄRNAN 1 och 2 i Norrtälje stad

Dnr 06-101 97.214
Ks 07-90

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustration
Fastighetsägarförteckning
Markutredning

PLANENS SYFTE

Planen upprättas för att pröva lämpligheten av att uppföra 14 enbostadshus i radhusform i kvarteren Stjärnan 1 och 2 i Norrtälje stad. Bebyggelsen ersätter den gamla handelsträdgården på Stjärnan 1.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Norrtälje stad nordost om bollplanerna på gamla flygfältet, öster om Bolkavägen och söder om Drottning Kristinas väg vid infarten från Björnö. Planområdet omfattar de två fastigheterna Stjärnan 1 och 2 på sammanlagt ca 2 ha och gränsar i söder, väster och öster mot fastigheter i enskild ägo. I söder ett enbostadshus, i väster ett enbostadshus samt en byggnad med både handel och bostad, i öster mot enbostadshus samt en obebyggd tomt. I norr gränsar fastigheten mot Drottning Kristinas väg. Stjärnan 2 belastas av ett servitut, ett 4 meter brett område till förmån för Stjärnan 1 för utfart till Backgatan.

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
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694

Inom planområdet finns tre gemensamhetsanläggningar, den ena g:a 4 avser en bilparkeringsplats, inom planområdet i nordvästra delen av Stjärnan 1 samt utom planområdet del av Stjärnan 1 samt del av Stjärna 24. De andra, g:a 1 är en vattenledning från Stjärnan 19 och till förbindelsepunkt i Ålandsgatan medan g:a 2 är en ledning för dagvatten och spillvatten.

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den gällande *utvecklingsplanen för Norrtälje stad* antagen av fullmäktige 29 mars 2004 föreslås detta område bebyggas huvudsakligen med bostäder.

I den gällande *detaljplanen* är fastigheten Stjärnan 1 betecknad med Lh, område för handelsträdgårdsändamål medan Stjärnan 2 får bebyggas med bostäder i en våning.

Byggnadsnämnden har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får upprättas. Nämnden har därvidlag bedömt att uppförandet av 14 enbostadshus i radhusform bör kunna vara godtagbart.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Naturförutsättningarna är en ca 80 meter lång och ca 40 meter bred tomt bebyggd med växthus och försäljningslokal. Området sluttar svagt mot sydost.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

Området är bebyggt med ett växthus och en större envåningsbyggnad vid Drottning Kristinas väg som tjänade som försäljningslokal för handelsträdgården. Marken mot Drottning Kristinas väg samt området mot östra plangränsen är i gällande plan prickmark med bredden 6 meter. Detta avstånd bibehålls i planförslaget medan prickmarken i väster sätts till 4,5 meter då förrådsbyggnaderna i denna del endast är en våning.

Den befintliga bebyggelse rivs och ersätts med 14 enbostadshus i radhusform fördelade på tre grupper i väst-östlig riktning med entrésidan mot norr och Drottning Kristinas väg och uteplatser med gräsytor i söder. Byggnaderna uppförs i två våningar med kök och vardagsrum i bottenplan och sovrum i övre plan. Där ges också möjlighet till glasade balkonger medan en liten "vinterträdgård" kan byggas i bottenplan. På radhusens entrésida finns ett närförråd medan cykelförråd mm byggs i planområdets västra sida. Där uppförs också parkeringsplatser i antingen carports eller som öppna parkeringsytor. Parkering vetter mot Drottning Kristinas väg och där är också infarten. Rakt genom området, i nord-sydlig riktning går en gång- och cykelväg som i söder mynnar i Backgatan. Vid denna ligger lekplatsen.

Bostadshusens storlek blir ca 60-65 kvm i vardera plan och vardera radhus ges möjlighet till ytterligare byggrätt om ca 15-20 kvm.

Service

Området ligger inom Norrtälje stad, inte långt från centrum, med det utbud på service som där finns. I områdets närhet finns en större livsmedelsbutik, Flygfyren Där finns också rikligt med specialaffär, mest bilar och båtar men även kläder och skor. Restaurang och pizabutik för hämtmat finns också i närheten.

Strax nordväst om området ligger gamla flygfältet med stora ytor för fotbollsspel och annat, där finns också en ishall och gymnastikhall för badminton mm. Friskis o svettis har lokaler i områdets närhet.

I området kring gamla flygfältet finns skola, den s.k Flygskolan och även dagis insprängt bland bostäderna.

Vägar och trafik

Området nås med bil från Drottning Kristinas väg. Från söder och Backgatan kan området nås för gående och cyklande. Parkering sker i carports eller på öppna parkeringsytor i områdets nordvästra hörn där totalt 18- 20 bilplatser iordningsställs.

Busshållplats finns mitt för planområdet på Drottning Kristinas väg.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till det kommunala Va-nätet. Dagvattnet omhändertas lokalt.

Ny elinstallation görs för hela planområdet.

Området kan anslutas till Norrtälje Energi:s fjärrvärmenät och de enskilda bostäderna uppvärms med vattenburen värme. Området får icke anslutas till en värmeförsörjning som medför olägenheter av buller, lukt eller föroreningar.

Kommunal sophantering med möjlighet till källsortering skall tillgodoses i bebyggelsen. Bredbanduppkoppling kan ske.

BEHOVSBEDÖMNING

Planförslaget innebär att 14 enbostadshus i radhusform uppförs på mark som idag upptas av ett växthus med försäljningsbyggnad för en handelsträdgård.

Stadsarkitektkontorets bedömning är att förslaget inte har någon betydande miljöpåverkan då det inte nämnvärt förändrar mark-, klimat-, luft- eller vattenförhållanden. Ingen miljöstörande verksamhet påverkar planområdet.

Förslaget innebär ej heller någon betydande påverkan på hälsa och säkerhet, inga ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen eller ökning av ljudnivåer. Det för planområdet störande buller som alstras av trafiken på Drottning Kristinas väg bedöms som ringa. Provtagning för att kontrollera förekomsten av radon kommer att ske och även en eventuell sanering. Genomförandet av planen påverkar inte trafiktätheten annat än i ringa grad.

Den mark som bebyggs är delvis redan bebyggd, delvis en ostädad stadstomt och ianspråktagande av denna bedöms inte som en betydande påverkan av hushållning med mark, vatten och andra resurser. En markutredning avseende förorenad mark har bilagts planförslaget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudman för projektet är Bygg- och fastighetsbolaget Roslagsbyggare AB som kommer att ombesörja planens genomförande.

Fastigheterna Kv Stjärnan 1 och 2 sammanläggs till en fastighet. Bostäderna avstyckas och försäljs som egna fastigheter. En samfällighetsförening bildas som handhar drift o skötsel av den gemensamhetsanläggning som enligt anläggningslagen inrättas för all övrig mark förutom de enskilt ägda tomterna.

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Planen föreslås få en genomförandetid på femton år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

LEDNINGSKONTORET

VÄTÖ

Olivera Boljanovic
1:e planarkitekt

Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA