



SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-09-15
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2010-01-27
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Stjärnan 24 i Norrtälje stad

Dnr 09-10210.214

Ks 09-1379

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planen upprättas för att pröva lämpligheten av att använda fastigheten för icke störande småindustri och därmed anpassa planen till nuvarande användning.

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 fastigheten Stjärnan 24 på ca 1600 kvm och gränsar i söder mot ett enbostadshus, i väster mot en industribyggnad, i norr mot Drottning Kristinas väg och i öster mot en i dag delvis bebyggd fastighet med radhus samt en garagelänga mot Stjärnan 24. Fastigheten 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 24 betecknad med Lh, område för handelsträdgårdsändamål.

Norrtälje kommun har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får upprättas. Nämnden har därvidlag bedömt att ändrad användning från område för handelsträdgård till område för icke störande småindustri bör kunna vara godtagbart.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Naturförutsättningarna är en ca 60 meter lång och ca 30 meter bred tomt bebyggd med ett två vånings kontors och affärsbyggnad. Området sluttar svagt mot sydost.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

Området är bebyggt med en kontors och affärsbyggnad och en mindre lagerhall samt en liten äldre träbyggnad. Marken mot Drottning Kristinas väg är i gällande plan prickmark med bredden 6 meter och mot fastigheten Stjärnan 8 med bredden 4,5 meter. Detta avstånd bibehålls till största delen i planförslaget medan prickmarken i söder mot fastigheten Stjärnan 19 minskas till 2 meter. Mot öster prickas i princip all mark mellan befintliga byggnader och tomtgränsen dvs ca 1 meter.. De befintliga byggnaderna förutsetts behållas men ges en möjlighet att sammanbyggas. Den totala byggnadsytan föreslås till 600 kvm för den sammanbyggda småindustribyggnaden och 100 kvm för uthus/garage som förläggs i väster. Den sammanbyggda småindustribyggnaden föreslås få uppföras till en byggnadshöjd (vägglivshöjd) på 7 meter medan uthusets höjd begränsas till 3 meter. Den föreslagna verksamheten får inte vara störande för omkringliggande bostäder.

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 pizzabutik 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.

Närmaste skola, Kvisthamraskolan, ligger endast ca 500 meter nordost om planområdet och dagis finns i närheten insprängt bland bostäderna på gamla flygfältets södra del.

Vägar och trafik

Området nås med bil via befintlig in- och utfart från Drottning Kristinas väg. Parkering sker i carports eller på öppna parkeringsytor i områdets västra sida där totalt ca 15 bilplatser iordningsställs.

Busshållplats finns mitt för planområdet på Drottning Kristinas väg.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunala Va-nätet. Dagvattnet omhändertas lokalt.

Befintlig elinstallation.

Befintligt uppvärmningssystem används.

Befintlig kommunal sophantering.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av detaljplaner som trädde i kraft den 21 juli 2004 och som har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen skall kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen skall utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

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

Platsen

Planområdet är en fastighet bebyggd med ett kontors- och affärsbyggnad i två våningar med en mindre lagerbyggnad och en gammal mindre träbyggnad.

Egenskaper

Planens genomförande innebär att man befäster den nuvarande användningen småindustri och att man tillåts bebygga fastigheten ytterligare med en länk mellan befintliga byggnader.

Planen

Den föreslagna byggnadsytan på 600 kvm medför att de befintliga byggnaderna kan sammanbyggas och att den sammanbyggda småindustribyggnaden kan uppföras till en byggnadshöjd (vägglivshöjd) av 7 meter. En mindre uthus/garagebyggnad på 100 kvm tillåts i västra tomtgränsen men dess höjd begränsas till 3 meter. Parkering sker på egen tomtmark och angöring via befintlig in- och utfart från Drottning Kristinas väg.

Den föreslagna verksamheten får inte vara störande för bostäder i omgivningen.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen medför inga förändringar i den nuvarande verksamheten och medför inga störningar för omgivningen. Den byggrätt som ges fastigheten medför inga olägenheter och förändringen från gällande detaljplan avser endast användning.

Planförslaget bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18§.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är mycket liten då förändringarna är ringa.

Planens genomförande innebär inte risk för människors hälsa eller för miljön. Effekter för miljö kvalitetsnormer bedöms bli försumbara. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande negativa förändringar i miljöhänsen.

Samråd om denna bedömning sker med länsstyrelsen

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudman är fastighetsägaren Jarn AB som kommer att ombesörja planens genomförande.

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Planen föreslås få en genomförandetid på 10 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

VÄTÖ

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA