



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2011-06-28
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2012-03-15 rev. 2012-07-27
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten TÄLJE 2:66 i Norrtälje stad - enligt ÄPBL

Dnr 10-2198.214

Ks 10-2101

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning

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

PLANENS SYFTE

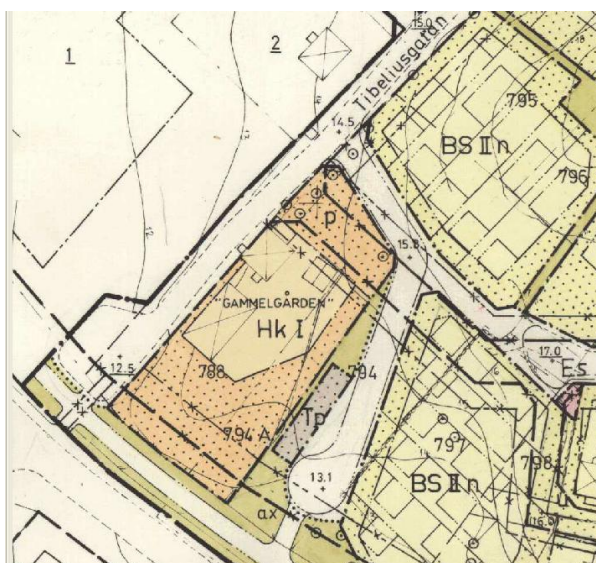
Planen upprättas för att pröva lämpligheten av att uppföra ytterligare en byggnad på fastigheten Tälje 2:66, ett flerbostadshus i nordvästra hörnet.

PLANDATA

Planområdet ligger beläget i Norrtälje stad inom området Bryggårdsgärdet, sydost om kvarteret Handelsmannen med Norrtälje tidnings kontor- och tryckeribyggnad. Området ligger nordost om Estunavägen med infart från Tibeliusgatan i norr. Planområdet omfattar fastigheten Tälje 2:66 på ca 2000 kvm och gränsar i söder och väster mot Estunavägen, i öster mot flerbostadshus och i norr mot Norrtälje tidning. Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fastigheten Tälje 2:66 omfattas i gällande *detaljplanen*, som antogs 1977-04-27 av bestämmelse Hk. Bestämmelsen innebär att området är ämnad för handelsändamål. Ursprunget till k-bestämmelse i gällande detaljplan uppkommer av att det befintliga värdshuset kallad "Gammelgården" utgjorde norra flygelbyggnad av den rivna "Bryggården", från 1800-tals senare hälft av imponant karaktär. Detta tillsammans med att värdshuset ligger inramat av vackra träd, ansågs vara ett av skälen till ett betydande kulturhistoriskt värde. Bestämmelsen innebär att området endast får bebyggas i den omfattning och på ett sätt som bygg- och miljönämnden för varje särskilt fall prövar lämpligt med hänsyn till den kulturhistoriska miljön.



Förslag till ändring av detaljplan för del av Övre Bryggårdsgärdet

En förfrågan om en ändring av detaljplan för Tälje 2:66 har tillströkts av kommunstyrelsen i Norrtälje kommun 2007-09-17. Kommunen har därmed bedömt att en förtätning med ett flerbostadshus inom planområdet bör kunna vara godtagbart.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är en cirka 65 meter lång och cirka 30 meter bred fastighet bebyggd med två huvudbyggnader och ett uthus. I områdets sydvästra del finns en hel del träd värda att bevara, lika så i den nordöstra delen utefter Tibeliusgatan. Området sluttar svagt mot sydväst.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Strandskydd

I gällande detaljplan omfattas inte strand- och vattenområden av strandskydd. Sedan 1 juli 2009 gäller nya regler för strandskydd enligt miljöbalken, vilket innebär att strandskyddet inträder automatiskt inom detaljplaneområdet när gällande detaljplan ersätts med en ny. Kommunen ska då uppmärksamma om någon del av strandområdena fortfarande är av betydelse för strandskyddet och om strandskyddet behöver upphävas för någon del av strandområdet. Detaljplanearbetet för Talje 2:66 påbörjades 2010-12-15, strandskyddsfrågan hanteras därmed enligt den nya lagstiftningen.

Strandskyddet avses upphävas inom all berörd kvartersmark som ingår i planförslaget. Kvartersmarken är i gällande plan redovisad som mark avsedd för handelsändamål. Området har i enlighet med 7 kap. 18 c§ i miljöbalken, redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Marken har därmed ingen naturlig koppling till ån eller dess växt- och djurliv i vatten eller vid å-kanterna. Den anses inte heller beröra det rörliga friluftslivet, då inga rekreativsmöjligheter påverkas.

Bebyggelse

Området är bebyggt med en kontors- och affärsbyggnad och ett bostadshus med vidhängande uthus samt ett fristående uthus. I den gällande detaljplanen är marken i sydväst, nordväst och nordost prickad i princip intill befintliga byggnader medan det i sydost mot Vårdshusvägen är 4,5 meter prickad mark. I förslaget ligger prickmarken kvar i de delar där värdefull parkmark och värdefulla träd finns. De befintliga byggnaderna bibehålls så när som på uthusen. Dels det uthus som ligger mot bostadshuset och dels det fristående uthuset.



"Gammelgården" Tälje 2:66

Den föreslagna nya byggnaden uppförs i en och en halv våning med en högsta byggnadshöjd (vägglivshöjd) på 4 meter, för att anpassas till de befintliga byggnaderna. Ett nytt uthus med parkeringsmöjligheter föreslås i sydost, detta med en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Den nya bostad- och kontorsbyggnaden föreslås innehålla 4 lägenheter och ha en byggnadsarea på 180 kvm.

All bebyggelse inom området ges betäckningen BK vilket innebär att man får blanda bostäder och kontor, alternativt bygga bara bostäder eller bara kontor. Delar av planområdet får trädfällningsförbud. Byggnaderna inom planområdet ges en varsamhetsbestämmelse och en bestämmelse om utseende för den föreslagna nyproduktionen. Varsamhetsbestämmelsen innebär att de befintliga byggnadernas karaktärsdrag inte får förvanskas vid ombyggnad. Träfasader och sadeltak med rött lertegel skall bibehållas. Byggnadernas höjd och takvinkel samt takfötternas utformning får inte ändras. Fönster skall placeras centriskt i fasader och ha samma mått som befintliga fönster. Fasadfärger skall vara ljusa. Bestämmelsen om utseende för den föreslagna nyproduktionen innebär att den skall utformas med träfasader, sadeltak med rött lertegel och takfötter lika den befintliga bebyggelsen. Träfasader skall vara ljusmålade.

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, Coop. Där finns också rikligt med specialaffär.

Vägar och trafik

Området nås med bil via befintlig in- och utfart till Tibeliusgatan. Parkering sker i carports eller på öppna parkeringsytor i områdets sydöstra sida där totalt ca 8 bilplatser iordningsställs. Fastigheten äger också rätt att nyttja 9 bilplatser utefter Tibeliusgatan.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunala Va-nätet.

Elförsörjning sker via befintlig elnät en ny elinstallation krävs för ny bebyggelse. Nyproduktionen ansluts till kommunens fjärrvärmesystem.

Sophantering är kommunal med möjlighet till sopsortering.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerkartläggning för Norrtälje stad har tagits fram av Tyréns 2011-04-06. Kartläggningen visar att den sydvästra delen av planområdet utsätts för trafikbuller med höga ljudnivåer. Den större huvudbyggnaden ligger inom område som utsatt för en ekvivalent ljudnivå som överstiger 55 dB(A). Riksdagens rekommenderade riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse är 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Delar av den mindre huvudbyggnaden ligger inom område med ekvivalent ljudnivå på >55 dB(A), övriga delen ligger inom område med en ekvivalent ljudnivå på > 50 dB(A). Planerad ny bebyggelse hamnar utom dessa områden. Med tanke på dem höga bullervärden förslås lämplig bullerskydd om bullerutsatta byggnader ska användas för bostadsändamål.

Luftföroreningar

Alla gränsvärden för inandningsbara partiklar, kväveoxid och bensen underskrids.

Risker

Eftersom avståndet till befintlig byggnad på andra sidan av Lilla brogatan är mindre än 8 meter kommer fasaden att behöva brandklassas. Vilket kommer att innebära att brandtekniska åtgärder kommer att krävs, detta ska studeras mer i detalj i projekteringsskedet.

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 skall 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 skall miljöbedömning utföras, vilket bland annat 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 två bostadshus där det ena senare använts som restaurang och i nutid används som kontor. På området finns också två uthus i behov av underhåll.

Egenskaper

Planens genomförande innebär att man utvidgar byggrätten för fastigheten och kan uppföra ett mindre bostadshus alternativt kontor i fastighetens östra hörn samt en ändring av användning av området som är bättre anpassat till den rådande verkliga användningen.

Planen

Den föreslagna nya byggnaden ges en största byggnadsyta på 180 kvm som ska nyttjas för ändamålet bostäder. De befintliga byggnaderna ges en sammanlagd byggnadsyta på 300 kvm och en varsamhetsbestämmelse, som medför att de dessa byggnaders karaktärsdrag skall beaktas vid ändring. Den nya föreslagna byggnaden kan innehålla 4 lägenheter. Byggnaden skall utformas med sadeltak med rött lertegel och ljusa träfasader så att den ansluter till karaktärsdragen i den omgivande bebyggelsen. Högsta byggnadshöjd (vägglivshöjd) för befintlig bebyggelse skall vara 5,0 meter för huvudbyggnader. För ny bebyggelse sätts byggnadshöjd (vägglivshöjd) på 4 meter för huvudbyggnad och 3 meter för uthus. Inom delar av planområdet gäller trädfällningsförbud.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen medför inga förändringar i den nuvarande verksamheten och medför inga störningar för omgivningen. Den utökade byggrätten som ges fastigheten medför inga olägenheter och förändringen från gällande plan förutom en förtätning av bebyggelsen samt en ändring av 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 som kommer att ombesörja planens genomförande.

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Planen föreslås få en genomförandetid på 15 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

VÄTÖ

Assienah Mooki Morosini
Planarkitekt

Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA