



**NORRTÄLJE
KOMMUN**

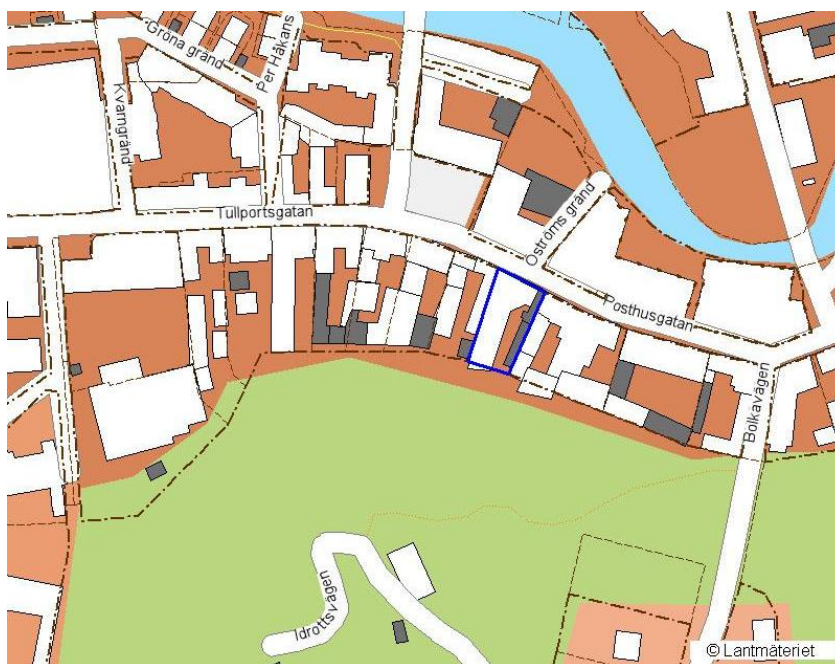
SAMRÅDSFÖRSLAG 2012-05-11, rev. 2012-06-15
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Tillägg till detaljplan för fastigheten Venus 9 i Norrtälje stad

Dnr 12-145.214

Ks 12-183



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Tillägg till plankarta
Tillägg till planbeskrivning
Gällande detaljplan med bestämmelser

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

Planens syfte är att genom ett tillägg till gällande detaljplan, upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelse för fastigheten Venus 9. Detta möjliggör en tredimensionell fastighetsindelning, där bottenvåningen används för butiksverksamhet medan övervåningarna används för bostadsändamål där en bostadsrättsförening bildas. Tillägget omfattar endast kvartersmark.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Upphävandet av gällande fastighetsindelingsbestämmelse i form av en tomtindelning omfattar fastigheten Venus 9 som ligger centralt i Norrtälje stad mellan Posthusgatan och Södra Bergen. Fastigheten Venus 9 har en markareal på totalt 618 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplaneförslaget omfattar fastigheten Venus 9 som är i privat ägo. Fastighetsägaren arrenderar ca 180 m² av i söder angränsande kommunägda mark att användas som uteplats. Denna mark ingår inte i detaljplaneförslaget.

Venus 9 ägare: Belsander fastighet KB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN

I den fördjupade översiktsplanen, Norrtälje stad utvecklingsplan, antagen 2004, ligger fastigheten inom ”Stadskärnan”. Området ska enligt planen fortsätta att ha en blandning av arbetsplatser, service, handel och bostäder samt vara attraktivt som besöksmål.

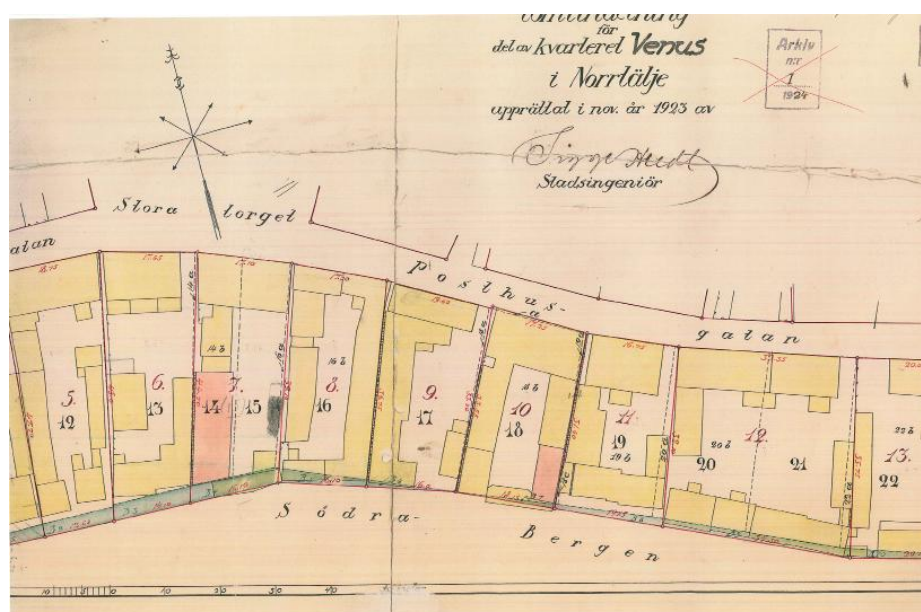
RIKSINTRESSE

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § i Miljöbalken (AB 84). Området skall därmed så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.



DETALJPLAN

För området gäller en tomtindelning för del av kvarteret Venus, 0188-C84 som fastställdes 24 april 1924 samt stadsplanen för Norrtälje stad, 0188-B5 som fastställdes 24 augusti 1914. På detaljplanen har området beteckning A, vilket beskrivs som kvarter inom gammal stadsdel. Beteckningen tillåter byggnader på högst tre våningar, plus vindsvåning med en takfotshöjd på högst 14 meter.



Utdrag ur tomtindelning för del av kvarteret Venus

STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. Tillägget innebär att strandskyddet inte återinträder.

BEVARANDEPROGRAM

I *Bevarandeprogrammet* för Norrtälje stadskärna är byggnaden på fastigheten klassad som en byggnad av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Man skall enligt riktlinjerna bevara kvarterets småskalighet. Gatufasaderna bör ligga i liv med gatulinjen och hållas fria från skärmtak, burspråk, balkonger samt andra detaljer som är främmande för den karaktäristiska småstadsbebyggelsen inom stadskärnan.



Fasadmaterial bör vara träpanel av traditionell typ alternativt putsfasad. Takmaterial bör vara falsad plåt eller lertegel. Färgsättning av träfasad bör ske med ljus oljefärg och övriga snickerier färgsätts i en traditionell kulör. De putsade fasaderna bör ha ljust avfärgad puts.

BEHOVSBEDÖMNING

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.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan och behovet av MKB

Planförslaget bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Detta då planändringen inte innebär en väsentlig förändring av befintliga förhållanden. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Fastigheten Venus 9 är en långsmal tomt som till största delen är överbyggd och har asfalterad mark. På översta våningen finns en uteplats som avses tillhöra bostadsrättsföreningen. Denna ligger i anslutning till träd och ett grönområde som finns på ett berg inom området som arrenderas från Norrtälje kommun.



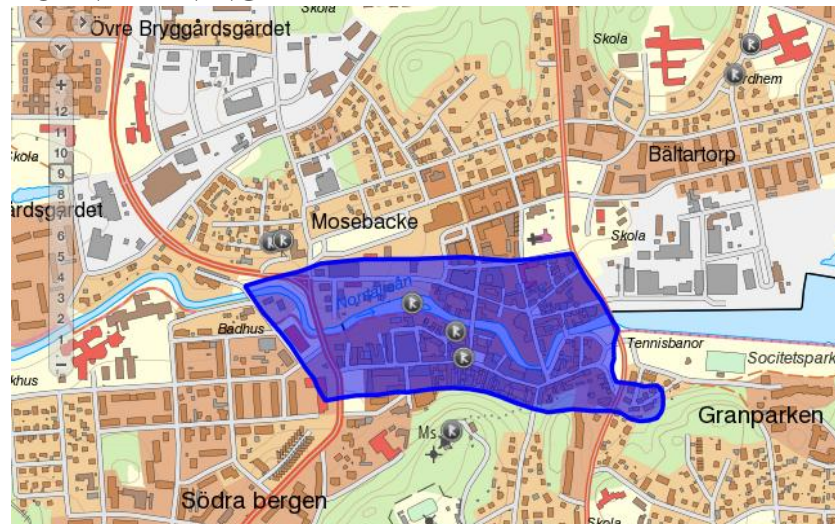
GEOTEKNIK



Jordartskarta med planområdet

Fastigheten består av ospecificerad moränlera och urberg. Då byggnaden redan är uppförd anses det inte föreligga några grundtekniska problem vid genomförandet av tillägget.

FORNLÄMNING



Riksantikvarieämbetets markering av Norrtälje stad som fast fornlämning



Planområdet ligger inom ett område som enligt Riksantikvariesämbetet är klassat som fast fornlämning. Kulturlager kan därmed påträffas inom området. Detta innebär att det krävs tillstånd från länsstyrelsen för all form av markingrepp.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse och stadsbild

Kvarteret Venus ingår i gatusträckningen Tullports-, Posthus- och Tillfällegatan som utgörs av tolv fastigheter. Flera av fastigheterna inklusive Venus 9 bevarar sin långsmala form som syns redan på 1722 års karta för stadskärnan. Alla fastigheter inom kvarteret, utom Venus 18, har gathus med butiker i bottenvåningen mot Tullports- och Posthusgatan samt gårds- och uthus på gårdarna. Fastigheten Venus 9 är idag bebyggd med en byggnad på två våningar, med inredd vind utöver antal våningar. Bottenvåningen användes för handelsändamål medan övriga för bostadsändamål bestående av fem lägenheter. Fasaden är i ljus trä med ett plåtfalsat tak. Fastigheten har i gällande detaljplan beteckning A vilket beskrivs som kvarter inom gammal stadsdel. Beteckningen tillåter byggnader på högst tre våningar, inklusive vindsvåning med en takfotshöjd på högst 14 meter.



Vy mot uteplats på Venus 9, från berget på fastigheten Tälje 4:60



Tillägget

Planförslaget innebär att gällande tomtindelning 0188-C84 som fastställdes den 24 april 1924, upphör att gälla för fastigheten Venus 9.

Detaljplaneförslaget skall möjliggöra en tredimensionell fastighetsindelning. En tredimensionell fastighetsindelning gör det möjligt för fastigheter att avgränsas vertikalt, vilket innebär att våningsplan inom samma byggnadskropp kan ligga på två skilda fastigheter med olika ägare. För fastigheten Venus 9 innebär detta att största delen av bottenvåningen, där handelsverksamhet idag bedrivs, kommer att bli en fastighet medan övriga delar, som idag används för bostadsändamål, blir en egen fastighet ägd av en bostadsrättsförening. Planförslaget förändrar inte fastighetens gällande byggrätt.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom kvartersmark finns ett område för rekreation i form av en uteplats högst upp på fastigheten och i anslutning till berget där mark arrenderas från kommunens fastighet Tälje 4:60. Arrendet består av träd och gräsbevuxen mark. Planområdet ligger för övrigt i nära anslutning till många av Norrtälje stads parker- och grönområden, såsom Societetsparken som ligger cirka 300 meter från planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Fastigheten angörs via Posthusgatan. Norrtälje busstation med bussförbindelse till övriga Norrtälje, Uppsala, Stockholm och flera andra kommuner i Stockholms län ligger cirka 400 meter från planområdet. Inga parkeringsplatser finns inom planområdet, fastighetsägaren hyr dock 5 parkeringsplatser i ett underjordiskt garage i nära anslutning till planområdet.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerkartläggning för Norrtälje stad som tagits fram av Tyréns 2011-04-06, visar att Posthusgatan som ligger i anslutning till fastigheten har en bullernivå på >55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. En del av fastighetens framsida ligger i ett område med bullernivåer på >50-40 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Största delen av fastigheten inklusive uteplatsen ligger inom område med en bullernivå på >40-35 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Riksdagens rekommenderade riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse är 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad.



Fastigheten påverkas inte av detta eftersom berörd byggnad redan är uppförd, bebyggelsen klarar dock riktvärden för trafikbuller.

Luftföroreningar

Alla gränsvärden för inandningsbara partiklar, kväveoxid och bensen underskrids enligt Stockholm och Uppsala Läns Luftvårdsförbunds föroreningskartor.

Risker

Vid en tredimensionell fastighetsindelning bör tak som skiljer fastigheterna brandklassas. Enligt givet bygglov från 2011-04-04 har tak som ska skilja bottenvåningen från övriga våningar getts brandklass EI 60, vilket innebär att konstruktionen skall motstå brand i 60 minuter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt till det kommunala dagvattennätet, med Norrtäljeviken som recipient. Fastigheterna inom planområdet kommer att använda befintlig VA-anslutning, med gemensam ledning närmast anslutningspunkten. Inga förändringar behövs av anslutningspunkten.

Fastigheten är kopplad till det kommunala elnätet och värms upp med fjärrvärme. Befintliga anslutningspunkter avses användas.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2012
Antagande	3:e kvartalet 2012
Möjlig fastighetsbildning	3:e kvartalet 2012

Genomförandetid

Genomförandetiden för tillägget är 5 år från den dagen antagandebeslutet vinner laga kraft.



Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för planens genomförande, att bilda en tredimensionell fastighet för butiksdelen. Fastighetsägaren har ansökt om lantmäteriförrättning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelse, en tomtindelning från år 1924, för att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning.

Butiksdelen avses avstyckas till en tredimensionell fastighet (3D-fastighet) och omfatta bottenplanet utom den östra delen med bl.a. ”infartsgränd” och lägenhetsförråd. I höjddled sker avgränsningen så att butiksdelens yttertak ingår i butiksfastigheten, ovanförliggande trädäck i bostadsfastigheten. Bostadsfastigheten avses överlåtas till en bostadsrättsförening.

Gemensamhetsanläggning för bostadsfastigheten och butiksfastigheten bildas för delar som används gemensamt: ”Infartsgränd”, installationsutrymme under butikslokalen samt de delar av ledningar som är gemensamma.

Servitut avses upplåtas till förmån för butiksfastigheten för sophantering i ”infartsgränden” och för utrymningsväg. Till förmån för bostadsfastigheten avses servitut upplåtas för ledningar såsom vatten, värme, el, tele och fiber.

AVTALSFRÅGOR

Ägaren av Venus 9 arrenderar idag ett markområde av angränsande kommunägda fastighet, Tälje 4:60. Arrendeområdet är beläget utanför detaljplaneförslaget. Området används som uteplats för Venus 9 och avses framöver användas av bostadsfastigheten. Arrendatorn bör kontakta kommunen för att överföra arrendet till den bostadsrättsförening som avses bildas. Frågan påverkar inte detaljplanens antagande.



EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Tillägget till detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Gator och ledningar är utbyggda och inga tillkommande anslutningsavgifter uppstår med anledning av detaljplanen.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Den enda berörda fastighetsägaren är ägaren av Venus 9. Ägaren kommer att få möjlighet att dela fastigheten och delningen möjliggör, om man så önskar, överlåtelse av delarna var för sig. Ägaren bekostar lantmäteriförrättningen.

Delningen i sig medför inga tillkommande anslutningsavgifter för t.ex. VA och el. Den om- och tillbyggnad som genomförts oberoende av tillägget till detaljplanen kan ha medfört tilläggsavgifter. Om det skulle krävas någon form av ombyggnad av ledningsnät med anledning av uppdelningen i två fastigheter, bekostas detta av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplanen har efter planansökan upprättats av Kommunstyrelsekontorets planerings- och utvecklingsavdelning.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Assienah Mooki Morosini
Planarkitekt

Anne Pajula
Projektledare/Genomförandefrågor