

Tillhör kommunfullmäktiges
i Norrtälje kommun beslut
1988-10-04, § 215

Gunilla Hellgren
Gunilla Hellgren
Planassistent

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN				LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen Lantmäterienheten				Planeringsavdelningen Planenheten			
1989-01-26				1989-01-24			
H	89	167		11	103	160	88

Ändring av detaljplanen för kv MOTORMANNEN och del av TÄLJE 4:45 i Norrtälje stad.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till förslaget hör plankarta med bestämmelser	daterad 1988-04-12, rev. 1988-06-30, 1988-09-05
illustrationskarta	daterad 1988-04-12, rev. 1988-06-30
denna beskrivning	daterad 1988-04-12, rev. 1988-06-30
fastighetsförteckning	daterad 1988-06-14
genomförandebeskrivning	daterad 1988-08-01, rev. 1988-09-05

Planens syfte

Ändringen görs för att fastighetsägaren utöver hotell även skall kunna uppföra kontorsbyggnader inom ett område med byggrätt enligt gällande plan. Härutöver föreslås en tidigare diskuterad parkering för busspendlare norr om kv Motormannen med tillfart över kvarteret.

Plandata

Planområdet omfattar cirka sju hektar mark vid stadens södra infart. Det begränsas i väster och norr-öster av Stockholmsvägen respektive Kustvägen (väg 276) och följer i söder i huvudsak gällande gräns för hotelländamål.

Kv Motormannen rymmer ett hotell och en bilvårdsanläggning. Hotellfastigheten, Motormannen 1 ägs av AB Airline Trading medan Motormannen 2 ägs av Bilägarnas Inköpsförening. Marken norr om kvarteret ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan Området är i översiktsplanen för Norrtälje stad redovisat för industri och service, skogsmarken närmast Kustvägen dock för fritidsändamål. Det är redovisat på samma sätt i dispositionsplanen för Flygfältet, antagen av fullmäktige 1986.

Detaljplan Gällande detaljplan är fastställd 10 juli 1984. Kvarteret är avsett för hotell och bilvårdsanläggning. Söder om hotellområdet finns i planen ett friluftsområde planerat för utomhusbassäng och vattenrutschbana. Friluftsanläggningen har inte blivit utförd. Marken norr om kvarteret är i gällande plan utlagd som allmän platsmark, park.

Program Byggnadsnämnden och kommunstyrelsen har godtagit önskemålet från fastighetsägarna till Motormannen 1 att uppföra kontorsbyggnader mellan hotellet och Stockholmsvägen.

Förutsättningar och förändringar

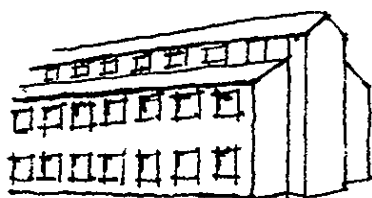
Mark och vegetation

Kv Motormannen har i huvudsak tagits i anspråk för i gällande plan angivna ändamål. Återstående mark är fördelad på en hektar relativt jämn trädbevuxen mark längs Stockholmsvägen och en hektar lätt kuperad bergbunden skogsterräng längs Kustvägen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Däremot gränsar kvarteret i sydväst till ett järnåldersgravfält. Strax norr om gravfältet står en milsten längs den tidigast kända Stockholmsvägen. Vissa fortifikatoriska byggnadsrester från fyrtiotalet återfinns på den obebyggda kuperade marken mellan bilvårdsanläggningen och Kustvägen.

Bebyggelse



Markägarens avsikt är primärt att bebygga den västra delen av tomten med tre kontorshus på skilda tomter med en sammanlagd bruttoarea om femtusen kvm. Därtill föreligger planer på att komplettera hotelldelen med en viss utbyggnad på dess södra sida. Med hänsyn till de föreslagna byggnadernas framträdande läge vid infarten föreslås relativt detaljerade bestämmelser för utformningen av byggnadernas volymer, i princip enligt vidstående skiss.

Som kompensation för att pendlarparkeringstillfarten läggs över bilvårdsanläggningens byggrättsområde ges 230 kvm byggrätt i ett plan till bilvårdsanläggningen på mark som i gällande plan inte får bebyggas i det nybildade kv Värnet.

Friluftsanläggning

Den i gällande plan redovisade friluftsanläggningen söder om motorhotellet torde inte komma att genomföras. Alternativ markanvändning har inte utretts, varför planen i denna del bara justeras inom kvarteret.

Naturmiljö

Skogsområdet närmast Kustvägen behålls som kvartersmark utan byggrätt men kompletteras med trädfällningsförbud. Området är värdefullt som avgränsning mellan bebyggelsen och Kustvägen. Även mellan de nya kontorsbyggnaderna och Stockholmsvägen föreslås trädfällningsförbud. Roslagsleden passerar i dag väster om hotellet. Den föreslås att utanför planen flyttas över befintlig promenadslinga söder om hotellet till gångbron mot Flygfältet - Södra bergen - Å-promenaden.

Pendlarparkering

På parkmarken i gällande plan norr om bilvårdsanläggningen föreslås en parkering för busspendlare. Parkeringen rymmer cirka 90 bilplatser. Den angörs via infarten från Kustvägen över bilvårdsanläggningens fastighet. Busshållplatser finns på Kustvägen och nya avses iordningställas på Stockholmsvägen norr om korsningen med Kustvägen. Det är önskvärt att SL låter någon komplementbuss utgå från Kustvägen vid högtrafik, för att öka pendlarparkeringens attraktivitet.

Gator och
trafik

Kv Motormannen angörs idag från Kustvägen (väg 276) via en 60 meter lång kommunägd lokalgata. Söderifrån kommande trafik på Stockholmsvägen kan även ledas in i kvarteret från väster.

Infarten från Stockholmsvägen föreslås efter revidering i september 1988 utlagd som allmän gatumark. Lokalgatan från Kustvägen föreslås i planen förlängd som allmän gata över bilvårdsanläggningen till pendlar-parkeringen

Angöring till hotellet och de nya kontorsfastigheterna sker över det nuvarande parkeringsområdet norr om hotellet.

Parkeringsområdet norr om angöringsvägen norr om hotellet föreslås inrättad som gemensamhetsanläggning för hotell- och kontorsfastigheterna. Den rymmer cirka 180 bilplatser. Härutöver finns vid hotellentrén 20 bilplatser och vid kontorsangöringen omkring 20 platser.

Vatten,
avlopp

De tre nya kontorshusen ansluts till kommunens lednings-nät. För vattenförsörjningen erfordras tryckstegring.

Värme

Uppvärmningen planeras ske genom vattenburen elvärme via en befintlig närliggande transformatorstation med viss överkapacitet.

Tele

För befintliga telekablar under de föreslagna kontors-husen, bilvårdsanläggningen och pendlarparkeringen redovisas ett ledningsområde vars användning regleras i särskilda avtal.

El

Befintlig elledning i hotellfastighetens västra kant lämnas i planen utanför kvarteret. Transformatorstation finns vid anslutningen från Stockholmsvägen.

Administrativa frågor.

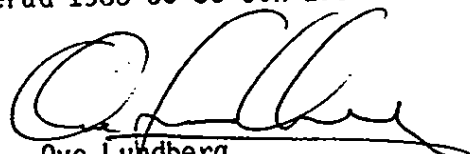
Planens genomförandetid föreslås till fem år.

Hotellfastighetens gränser bör bringas i överensstämmelse med de nya plan-gränserna i samband med bildandet av kontorsfastigheterna och gemensamhets-anläggningarna.

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

Stadsarkitektkontoret 1988-04-12, reviderad 1988-06-30 och 1988-09-05.


Björn Cederström
Stadsarkitekt


Ove Lühdborg
Planingenjör