



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET
planavdelningen

SAMRÅDSFÖRSLAG 2005 08 30
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2005 11 28
REVIDERING 2006 04 07

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2007-03-12

Beslutet att anta / fastställa 1 (5)
denna plan har vunnit laga kraft

den 15 feb 2007

Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun

Gunnelle Hellgren

Detaljplan för fastigheten RIDDAREN 1 och del av Tälje 3:1 i
Norrtälje stad.

Dnr 03-10016.214

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram med illustrationer
- Fastighetsägarförteckning

Bakgrund

Fastigheten Riddaren 1 är bebyggd med tre byggnader som ansluter till varandra. Huvudbyggnaden (Stadshotellet) är från slutet av 1800-talet. Kontors- och butiksbyggnaden mot Lilla Brogatan (Stadshuset) är från samma tid men har kraftigt förvanskats av om- och tillbyggnader. Även huvudbyggnaden och parken har förvanskats av en tillbyggd veranda från 1980-talet, men redan tidigare hade man rivit verandan från 1890-talet. Arkitekt för båda byggnaderna är Ludwig Peterson. Den tredje byggnaden är från 1940-talet. Den byggdes för Odd Fellows. Arkitekt var Björn Hedwall, liksom Ludwig Peterson en mycket aktad konstnär. I början av 1990-talet byggdes en ny entré till restaurangen.

Kommunen som ägare till Tälj 3:1 och Fastighets AB Lilla Torgholmen samverkar vid framtagandet av detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2007 -03- 1 5

Dnr.....

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ge fastighetens ägare möjlighet att bygga om de tre översta planen i stadshotellet och de två översta planen i huset mot Lilla Brogatan samt samtliga våningar Odd Fellow huset till bostäder. Gatuplanet i Stadshotellet och huset mot Lilla Brogatan skall även i framtiden innehålla butiker, kontor och restaurang. I Odd Fellow huset ändras bjälklagen i det befintliga huset så att den befintliga delen innehåller 3 våningar samt att huset byggs på med en indragen kungsvåning. Dessutom vill ägarna bygga två nya byggnader i parken.

Verandan från 1980 rivs och den ursprungliga verandan återskapas.

Apromenaden längs med kanten av fastigheten skall också tydliggöras i planförslaget.

Bestämmelserna i planen från 1914 säger inget om innehållet i byggnaderna utan reglerar bara våningsantal och takfotshöjd. Den nya planen tar upp detta samt ändrat ändamål, utökad byggrätt, parkens omfattning och Hantverkargatans gaturum.

Plandata

Planområdet omfattar hela fastigheten Riddaren 1. För att ansluta till angränsande detaljplaner ingår även mindre delar av Tälje 3:1 i planen. I norr avgränsas planområdet av Hantverkargatan, i öster av Lilla Torget och Lilla Brogatan, i söder av Norrtäljeån och i väster av Smala gränd.

Planarealen är ca 0,35 ha.

Fastigheten Riddaren 1 ägs av Fastighets AB Lilla Torgholmen och Tälje 3:1 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Utvecklingsplanen för Norrtälje stad är antagen mars 2004. Planområdet är där betecknat som en del av stadskärnan. Utvecklingsplanen betonar vikten av att förädla och utveckla stadens speciella kvaliteter med en blandning av verksamheter och boende.

Detaljplan

Detaljplanen för Riddaren 1 är fastställd 1914.

Hantverkargatan ingår i detaljplan fastställd 1971-10-29. Lilla Brogatan ingår i detaljplan från 1984-03-19. Smala gränd och Lilla Torget ligger kvar i detaljplanen från 1914.

Detaljplaneförslaget är förenligt med utvecklingsplanens mål om en "levande stadskärna" genom att nya bostäder och verksamheter tillförs.

Riksintresse och fornlämningsområde

Kvarteret ingår i stadskärnans riksintresseområde för kulturminnesvården och även i den del av stadskärnan som utgör fornminne nr 42, med innebörden att åtgärder i mark skall ske med antikvarisk kontroll.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Detaljplanen berör inte områden som är särskilt ekologiskt känsliga. Planen kommer inte att medge verksamheter vars påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark blir betydande, varför miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken eller PBL inte krävs. Miljöaspekter och – konsekvenser beskrivs nedan.

Kommunala beslut i övrigt

I gränsen mellan Riddaren 1 och Tälje 3:1 skall en fastighetsreglering ske, vilket innebär att Riddaren 1 förvärvar en bit av Tälje 3:1.

Något program för detaljplanen bedöms inte erforderligt, då förslaget överensstämmer med utvecklingsplanen och inte innebär några djupgående miljökonsekvenser.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, vegetation och fornlämningar

Kvartersmarken ligger centralt och vackert belägen vid Norrtäljeån. Byggnaderna, som vänder sig mot Lilla Torget, Lilla Brogatan och parkeringstorget i söder, lämnar resten av den parkartade kvartersmarken öppen mot ån. Denna "park" med ett antal karaktärsbildande träd, som bör bevaras, har stort miljövärde och föreslås därför skyddas med planbestämmelse. Parken är ungefär 100 år gammal och avses att återställas i tidigare skick.

Med hänsyn till eventuell skredrisk på grund av närheten till ån kommer en noggrann geoteknisk undersökning att göras.

Fornlämningar finns inte noterade i kvarteret, men området ingår i fornminne nr 42.

Bebyggelseområden

Den befintliga huvudbyggnaden (Stadshotellet) har ett kulturhistoriskt värde och föreslås få en bestämmelse i detaljplanen, som skyddar exteriören från förvanskning. Förutom restaurangrörelsen i bottenplanet används byggnaden tillfälligt för undervisningsverksamhet.

På fastigheten finns ytterligare två byggnader, fd stadshuset med butiker i bottenplanet och Odd Fellowhuset. Nuvarande byggnadsarea (inklusive veranda på 285 kvm) uppgår till cirka 1600 kvm, med totalt cirka 4 000 kvm våningsarea.

Verandan på 285 kvm från 1980-talet rivs, liksom entreutbyggnaden på 27 kvm.

Befintlig transformatorstation rivs och flyttas för att ge plats åt hus E.

Tillkommande bebyggelse utgörs av två byggnader en vid Smala gränd och en vid parkeringstorget i söder. Byggnaderna är utformade som hus i park. Totalt tillkommer 8 bostäder i tre våningar. Byggnadsarean på mark uppgår till ca 450 kvm.

Byggnadsarean på den tillkommande verandan på stadshotellet uppgår till ca 42 kvm.

I Oddfellowhuset rivs de befintliga bjälklagen, vilket ger plats åt tre våningsplan i den befintliga delen. På den befintliga byggnaden tillkommer en indragen kungsvåning. En veranda i två våningar byggs på kortändan med en byggnadsarea på ca 11 kvm. Totalt tillkommer cirka 505 kvm byggnadsarea på mark.

Offentlig service

Planområdets behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler etc. tillgodoses utanför planområdet inom gångavstånd.

Tillgängligheten

Marklutningar inom planområdet vid entréer till bostäder och lokaler är begränsade och möjliggör normala lutningar på gator och gångstråk. Bostadsbebyggelsen överstiger två våningar, varför Boverkets Byggregler om tillgänglighet gäller.

Handikappbilplatser kan anordnas. Angöringsavståndet i kvarteret överstiger aldrig 50 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

Norrtälje stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet ligger inom riksintressegränsen. Bevarandeprogrammet för Norrtälje stadskärna presenterades 1979 och är fortfarande vägledande dokument för utveckling och förändring av bebyggelse och miljö. Föreslagen ny bebyggelse får uppföras i tre våningar, placerade så att parken blir inramad och Smala gränd återupprättas. Även Kvarntorget får en tydligare rumslig avgränsning, som förstärks av att den nya fasaden. Mot Smala gränd utförs fasaderna i träpanel.

Skyddsrum

Norrtälje är ej längre skyddsrumsort.

Friytor

Parken är friytan i kvarteret. Den skall hållas allmänt tillgänglig via en passage mellan de nya och befintliga byggnaderna från Hantverkargatan ner mot åpromenaden. Den lilla parkytan mellan ån och befintliga förrådsbyggnad och transformatorstation föreslås ändras till kvartersmark och införlivas i fastigheten.

Gator, trafik och parkering

Kvarteret angörs dels från Hantverkargatan och dels från Lilla Torget och Lilla Brogatan. Enstaka handikappplatser kan anläggas i kvarteret, men för övrigt går det inte att ordna parkering inom kvarteret med mindre än att man tar parken i anspråk som parkeringsyta, då med 8 parkeringsplatser. Parkeringsbehov för lägenheterna i hotellbyggnaden och byggnaden mot Lilla Brogatan samt Odd Fellowhuset har bedömts motsvara tidigare verksamheters behov, vilket tillgodosätts på allmänna parkeringsytor.

Störningar

Trafik är förbjuden under natten på Hantverkargatan, Lilla Torget och Lilla Brogatan.

Teknisk försörjning**VA**

Befintliga byggnader är idag anslutna till det kommunala vatten- och avloppsförsörjningen; det skall även de nya bli.

Dagvattnet omhändertas så långt som möjligt lokalt inom området.

Värme

Kvarteret är fjärrvärmeanslutet.

Avfall

Nya soputrymmen skall förberedas för källsortering. Närmsta fullständiga återvinningsstation finns vid Flygfyrén.

Ledningsrätt

Ett ledningsrättsområde passerar genom parken mellan Hantverkargatan och An.

Miljökonsekvenser

De föreslagna åtgärderna bedöms som kompletteringar till den befintliga bebyggelsen utan några negativa följder för kulturminnesvårds- eller naturvårdsaspekter.

De nya bostäderna får ett centralt läge med god kollektivtrafikförsörjning vilket är positivt från miljösynpunkt.

Negativ påverkan för omgivande bebyggelse på grund av fler trafikrörelser som alstras av den nya bebyggelsen i kvarteren bedöms som marginell. En formell MKB är inte erforderlig.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

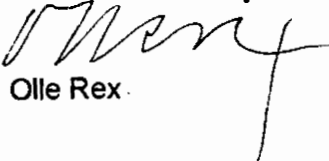
Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

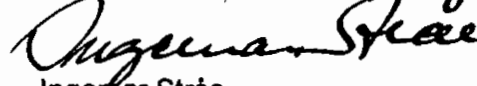
Detaljplanen och gestaltungsprogrammet har tagits fram av Olle Rex Arkitektbyrå AB på uppdrag av fastighetsägaren, Fastighets AB Lilla Torgholmen, och i samarbete med Norrtälje kommun.

Olle Rex Arkitektbyrå AB



Olle Rex

STADSARKITEKTKONTORET



Ingemar Stråe
stadsarkitekt

REVIDERINGAR

Ytor tillkommande bebyggelse

Parkeringsplatser i parken och för tillkommande lägenheter i Odd Fellow, hus D och Hus E.