

Detaljplan för Kv SNÖSKATAN m m i Norrtälje stad

samrådssförslag 1992 03 10

Utställningsförslag 1992-07-17, tillhör rev 1992-09-21

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör förutom denna planbeskrivning:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationer
- genomförandebeskrivning
- fastighetsägareförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplan för planområdet medger tvåvånings bostadsbebyggelse i ett smalt stråk utefter Roslagsgatan. (Radhus med 14 lägenheter.)

På slutningen mot norr finns också en byggnadsrätt för handel i en våning.

Nu föreslagen bebyggelse omfattar 36 lägenheter i flerbostadshus.

Det har inte visats något intresse för ianspråktagande av byggnadsrätten för handel, varför den föreslås utgå.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid norra foten av Norra Bergen ca 500 meter från Norrtälje stadskärna i korsningen Roslagsgatan - Vätövägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,5 har.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all gatumark och de två nordligaste villa-fastigheterna.
Diös Bygg äger de tre sydligaste. Den mellersta: Tälje 2:160 ägs av SIAB AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen 1986 av kommunfullmäktige, är planområdet betecknat som bostäder.
Vätövägen betecknas som genomfart och Roslagsgatan som huvudgata.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan för kv KRÅKAN och SKATAN mm, fastställd 1980.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för perioden 1991 till 1997 anges området avsett för högst 40 lägenheter. (Beslut 910402)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet präglas av en bergssluttning mot öster och norr med villaträdgårdens vegetation, delvis förvildad. Norr om Djupgårdsgatan är marken plan och ligger lågt.

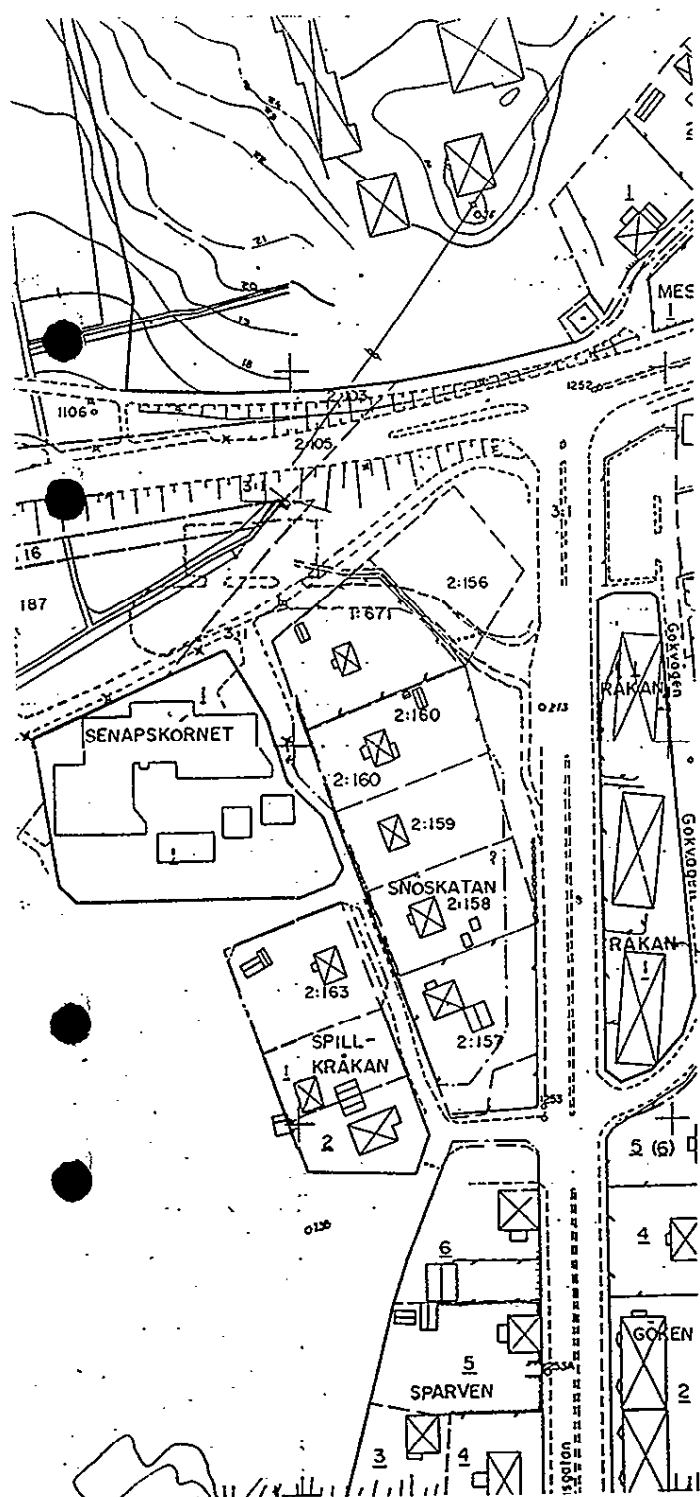
Geotekniska förhållanden

Den sank, låga marken nedanför berget är lös och måste pålas för att nå fast grund, enligt uppgift ur beskrivningen till gällande detaljplan.
I samband med byggnadsprojekteringen måste grundundersökningar göras för att fastställa vilka grundläggningsåtgärder som krävs.
Detta gäller både föreslagen gata och bebyggelse.

Fornlämningar och byggnadsminne

Inga kända fornlämningar förekommer i området.

Bebyggelseområden



Befintliga förhållanden

I beskrivningen till detaljplanen 1980 finns en liten historik;

"Bebyggelsen uppfördes under 20-talets första år på en enskild mark efter en avstyckningsplan uppgjord 1920. Två år tidigare, 1918, hade området tillsammans med ett större markområde i Frötuna socken inkorporerats till Norrtälje stad. Avstyckningsplanen, som redovisade småhusbebyggelse fram till Gökvägen fick ett hämmande inflytande på efterkommande stadsplanering och genomförande i området. Nu gällande plan för området. Nu gällande plan för området, redovisande bl a en bensinstationstomt i korsningen Vätövägen-Roslagsgatan, bedöms som otidsenlig och svår att genomföra."

Strax väster om planområdet finns den lokala missionsförsamlingens kyrka, med en villa i samma arkitektoniska sammanhang. Här ingår också ett daghem. Längre söderut efter Kråkbrinken, som utgör planområdets västra gräns, ligger tre villafastigheter.

1980 års detaljplan visar radhusbebyggelse i två plan med inalles 14 lägenheter inom kv Snöskatan, det nu aktuella planområdet.

På andra sidan Roslagsvägen finns flerbostadshus i tre våningar medförhöjd källarvåning, uppförda under 1940-talet.

Söder om kv Snöskatan, i kv Sparven vid Roslagsgatan och Kråkbrinken, ligger ett affärs- och bostadshus i tre våningar. Huset har en rik arkitektonisk dräkt, karaktäristisk för tiden för sin tillkomst, sekelskiftet.

I övrigt är dehus som ligger i omgivningen villor. En knapp kilometer längre söderut ligger Norrtälje gamla stadskärna.

Förslag till förändringar

Berg och Hjort arkitektkontor AB har utarbetat ett förslag till trevånings flerbostadsbebyggelse i form av tre huskroppar med totalt 36 lägenheter. (9 st 1,5:or, 6 st 2:or, 12 st 2,5:or och 9 st 3,5:or) med en sammanlagd bruttoarea om 4500 kvm.

Tillgänglig garagearea 700 kvm.

Lägenheterna mot Roslagsgatan utformas med hänsyn till vägtrafikbullret.

För att klara max ljudnivåer behövs en reduktion med 38 dBA.

Med hänsyn till bullernivån skall minst hälften av antalet bostadsrum vändas mot gårdssidan.

Mot Roslagsgatan och Djupgårdsgatan föreslås markparkering i varierade grupper med totalt 50 platser varav 22 platser i carport.

Solstudie för en punkt strax sydväst om hus A (se fig) visar att solbelysningen är god.

Där är solbelyst från niotiden till fyratiden vid vår- och höstdagjämning.

Motsvarande solstudie för en punkt strax väster om hus C visar att gården framför har sol från elvatiden till tretiden.

Beräkningen utgår från att Norra Bergen har 15 meter höga träd fram till villatomternas bakre fastighetsgräns.

Slutningen upp mot Kråkbrinken föreslås ligga kvar med så mycket som möjligt bevarat av de gamla villaträdgårdarna. Parkering anordnas inte här.

Offentlig och kommersiell service

Kvarteret Snöskatan ligger ganska centralt i förhållande till all den service som bjuds i Norrtälje.

Avståndet till närmaste livsmedelsbutik är 600 meter, daghem 20 meter och LM skola 550 meter. Busshållplats ligger vid tomtgräns vid Roslagsgatan.

Skyddsrum

Preliminär beräkning enligt skyddsrumspanen visar att bebyggelsen skall rymma 120 skyddsrumspatser. (ca 108 kvm.)

Gator och trafik

Enligt gällande plan, som ej genomförts, skall Kråkbrinken stängas av för genomgående trafik. Planen ändras så att Kråkbrinken bibehålles i nuvarande utformning.

Den nya bebyggelsen matas av en infartsgata, som har sin norra infart i Kråkbrinken vid Rodenkyrkan, sin södra i Kåkbrinkens södradel. Infartsgatan kan enkelriktas från norr till söder i sin huvudsträckning. Dock medges infart från söder, och gatan dubbelriktas t o m hus C.

Rodenkyrkan föreslås få en parkering med ca 48 platser.

Gång- och cykeltrafik.

Ett viktigt gång- och cykelstråk skall senare iordningställas genom planområdet utefter Roslagsgatan mot centrum i söder. Utformningen kommer att prövas i ett sammanhang för hela Roslagsgatan.

Befintligt gångstråk utmed Vätövägen öster om Roslagsgatan avses fortsätta utmed Djupgårdsgatan och ansluta till befintligt gångstråk mellan Rodenkyrkan och Roden-skolan.

Planen ger möjlighet till en ny gångförbindelse. Från en liten platsbildning i det nord-östra hörnet vid Roslagsgatan kan anordnas ett gångstråk genom kvarteret över Kråkbrinken till Norra Bergen.

Kollektivtrafik

Både Vätövägen och Roslagsgatan har busshållplatser intill den föreslagna bebyggelsen.

Friytor

De boendes behov av lek och rekreation tillgodoses väl av Norra Bergens trädbe-klädda höjder och de stora rekreatinsområden, som kan nås via gångtunnel under Vätövägen i norr.

Den lilla trädningen, som är kvar mellan Djupgårdsgatan och den stora vägkorsningen, föreslås bevarad som parkmark. Den är viktig för stadsbilden både som gräns och blickfång.

Beteckningen n_x anger att träd inte får fällas.

Längs Roslagsgatan planteras nya träd. Vidare planteras träd i två tydliga grupper vid den nya platsen i nordöstra hörnet. Härigenom formas två rum som i samverkan med öppningen mellan byggnaderna utgör entrén och den formella delen av det nya gångstråket.

Störningar

Beräknade antal fordon per årsmedeldygn för både Roslagsgatan och Vätövägen är 10 000. Beräknad ekvivalent bullernivå vid bostadsbebyggelsens utsatta fasader är 63 dBA och 62 dBA. Fasaderna skall alltså reducera ekvivalentnivån med 33 dBA. Maxnivån vid fasad mot Roslagsgatan kan uppgå till 83 dBA, för vilket krävs en reduktion med 38 dBA. Detta anges med särskild beteckning på plankartan.

På gårdssidan vid uteplatserna överskrides inte ekvivalentnivån 40 dBA. (Se fig med plan och snitt utvisande förhållanden i olika lägen.)

Med hänsyn till den beräknade trafikmängden och att avståndet mellan gatumitt och närmaste husfasad uppgår till 22 meter bedöms det inte föreligga någon risk för att tillåtna gränsvärden för luftföroreningar överskrids.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen skall anslutas till befintligt ledningssystem enligt kommunens gatukontor.

Värme

Uppvärmning skall ske med vattenburen el och utformas så att anslutning till ev framtida fjärrvärme kan ske.

Avfall

Soporna samlas vid entreerna som vätter mot angöringsgatan vid Roslagsgatan. Soprum utformas så att källsortering kan ordnas.

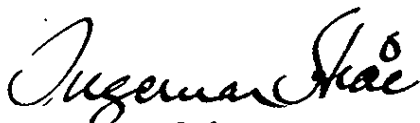
Administrativa frågor

Genomförandetid

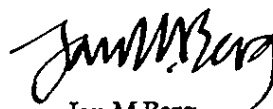
Genomförandetid skall vara 5 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivning har upprättats i mars 1992. Där belyses frågor om tidplan, ansvarsfördelning, huvudmannaskap, exploateringsavtal, fastighetsbildning och den grundundersökning som behövs innan genomförandet kan komma till stånd.



Ingemar Stråe
Planarkitekt



Jan M Berg
Arkitekt SAR