



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2005-01-14

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 2 dec 2004

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Gunnelle Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2002-08-01

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2003-09-24, rev. 2004-02-13

Detaljplan för fastigheterna NARSTRAND 1 och 8 i Norrtälje stad

Dnr 02-10015-1

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
plankarta med bestämmelser
denna planbeskrivning
genomförandebeskrivning
fastighetsförteckning
illustrationer
bullerutredning av Bernström akustik HB

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län
Ink 2005 -01- 2 0
Dnr.....

PLANENS SYFTE

Syfte med planen är att ersätta gällande detaljplan för småindustriändamål med en ny detaljplan för bostadsändamål. Småindustriverksamheten har sedan tidigare upphört och kommunen har förvärvat fastigheten i avsikt att upplåta den för bostadsbebyggelse. En markanvisningstävling har genomförts med resultat att Toteb, Totalentreprenören AB har erbjudits att ta området i anspråk för bostadsändamål (ev. med lokaler i bottenvåning mot Baldersgatan), i huvudsak enligt redovisad idéskiss upprättad av Arkitekter Engstrand och Speek AB. I anslutning till detta får även prövas ändring av detaljplan för fastigheten Narstrand 8 för att möjliggöra garage-tillbyggnad i direkt anslutning till befintlig huvudbyggnad.

PLANDATA

Planområdet är centralt beläget norr om stadens bussterminal, mellan kvarteren Nordkap och Niord. Planförslaget omfattar fastigheterna Narstrand 1 och 8. Den avgränsas av Tibeliusgatan i norr och Odengatan i söder. Baldersgatan avgränsar området i väster och i öster tomterna 7 och 9 i kvarteret Narstrand.

Planarealen uppgår till cirka 1,0 ha.

Narstrand 1 ägs av Norrtälje kommun. Narstrand 8 är i enskild ägo.

Postadress

Box 807

761 28 NORRTÄLJE

Internet: www.norrtalje.se

Besöksadress

Estunavägen 14

Telefon vx

0176-710 00

Telefax

0176-712 33

Postgiro

3 20 65 5

Bankgiro

451-7694

E-post: stadsarkitektkontoret@norrtalje.se

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

I *översiktsplanen* för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige i juni 1992, redovisas området för befintlig bostadsbebyggelse.

Planområdet omfattas av en *stadsplan* fastställd den 27 mars 1942 jämte ändringar fastställda den 12 oktober 1956 och den 9 februari 1957. I denna är Narstrand 1 angivet för småindustri-ändamål. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området. Tillåten byggnadshöjd är åtta meter. Narstrand 8 är avsedd för bostadsändamål.

Ett separat programskede bedöms inte erforderligt då stöd för inriktningen mot bostadsändamål redan finns i översiktsplanen och förändringen inte bedöms ha någon negativ påverkan från miljö- eller naturresurssynpunkt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Ändamål**

Fastigheten Narstrand 1 var tidigare bebyggd med ett industrihus. Efter rivningen av det gamla industrihuset, kvarstår användning för bostadsändamål som den bästa markanvändningen för området med tanke på det centrala läget, stadens utveckling och stort behov av bostäder. Dessutom är utökningen en naturlig fortsättning av den bostadsbebyggelse som redan finns i kvarteret Narstrand.

Natur, vegetation och fornlämnningar

Planområdet är nästan plant med svag sluttning mot nordväst. Nivåskillnaden mellan Tibeliusgatan och Odengatan är drygt två meter. Vegetation saknas. Inga fornlämnningar finns registrerade inom planområdet.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Grundundersökning saknas, men några geotekniska problem för den planerade bebyggelsen bedöms inte föreligga. Kompletterande undersökningar beträffande mark- och grundförhållanden inklusive eventuell förekomst av markradon skall göras. Marksanering efter industri-verksamheten är ett villkor inför exploateringsavtalet.

Bebyggelse

Kvarteret Narstrand tillhör stadsdelen Norra Bryggårdsgärdet som präglas av mycket blandad bebyggelse med varierande verksamheter. Fastigheterna Narstrand 2 - 9, Niord 3, 4, 8 och 9 och Nestor är bebyggda med fristående enbostadshus. Niord 1 rymmer en handelsrörelse.

Tillkommande bebyggelse utgörs av tre flerbostadshus i 3- respektive 4-våningar samt två i 2-våningar. Vinden får inte inreddas. Byggrätten begränsas med hänsyn till skala och möjligheten att anordna parkering på kvartersmark -1 290 kvm (3 x 430 kvm) för 3- och 4-våningshus och 500 kvm för 2-våningshus. 2-våningsbyggnaden orienteras med långsidan parallell med Baldersgatan och placeras i förgårdslinjen. Detta kommer att ge en mer stadsmässig karaktär för Baldersgatan, samtidigt som en skyddad inre gård bildas. Lokaler för handel eller kontor kan vara tänkbara verksamheter i 2-våningshusets bottenvåning mot Baldersgatan. Området kommer totalt att rymma 48 lägenheter, enligt redovisad idéskiss. Fastigheten Narstrand 8 är bebyggd med ett enbostadshus.

**Friytor**

Gemensamma lektyor tillgodoses inom kvartersmark. Närmaste bollplan finns vid Vigelsjöskolan.

Vägar och trafik

Baldersgatans nuvarande status som huvudgata med åtskillig tung trafik utgör en förutsättning för utformning av ny bebyggelse i kv Narstrand. Dagens trafikmängder på Baldersgatan utanför kvarteret Narstrand uppgår till mellan 8-10 000 fordon/ÅD. Hastigheten är begränsad till 50 km/tim.

För att Baldersgatan skall få en mer stadsmässig karaktär föreslås att denna får en ändrad profil med minskad körbanebredd (ca 9 meter) och en två meter bred gång- och cykelbana mot kvarteret Narstrand. Nya trädplanteringar föreslås på båda sidor av banan. Direktutfarer mot Baldersgatan tillåts inte. Av utvecklingsplanen framgår att tung trafik på Baldersgatan skall hänvisas i första hand till Stockholmsvägen/Estunavägen/Vätövegen för att minska trafikbullret. En sänkning av hastigheten på Baldersgatan är önskvärd dels för att det i någon mån bidrar till något lägre bullernivå, dels av trafiksäkerhetsskäl. Detta minskar inte Baldersgatans kapacitet och ändrar inte dess funktion som huvudgatan.

Tibeliusgatan och Odengatan är lokalgator som föreslås som angöringsgator. En ny trottoar på ca 1,5 meters bredd anläggs längs de två gatorna. Bibehålls Baldersgatan som huvudgata enligt nuvarande översiktsplan torde detta medföra att Tibeliusgatans anslutning till Baldersgatan behöver stängas av trafiksäkerhetsskäl.

Narstrand 8 angörs från Odengatan.

Parkering ordnas på tomtmark. För att tillgodose behovet av bilplatser med minsta möjliga ingrepp i kvartersmark, föreslås detta uppdelat på tre mindre parkeringsytor. Parkeringarna avskärmas mot gatan antingen med carports enligt illustrationen eller med plank för att så långt möjligt sluta gaturummen. Totalt rymmer förslaget 38 bilplatser vilket motsvarar 0,8 bilplatser/lägenhet.

Service

Planområdet är centralt beläget i Norrtälje med ca 200 meter till stadens bussterminal och ca 300 meter till handelsområdet Knutby torg. Närmaste låg- och mellanstadieskola är Vigelsjöskolan. Nordöst om planområdet ligger Rodengymnasiet.

Störningar

Samrådsunderlaget i hittills redovisat förslag till revidering av kommunens översiktsplan anger att för kommunen specifika planeringsanvisningar avseende vägtrafikbuller i boendemiljöer bör utarbetas och att det generellt tillämpade riktvärdet 55 dBA i avvaktan härpå nedsättes till 50 dBA vid fasad och på uteplats samt till 45 dBA vid fasad utanför sovrum. Mot bakgrund av ovan anförda kan konstateras att det vore ogörligt att uppfylla kraven enligt denna målsättning i kvarteret Narstrand.

Planområdets centrala läge med goda kollektivtrafikförbindelser gör att "avstegsmodellen" kan godtas i detta fall, d v s att inomhusriktvärdena klaras och att utomhusvärdet - högst 55 dBA uppfylls utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.



Bernström akustik HB har gjort kompletterande trafikbullerberäkningar för kv Narstrand enligt förslag från Arkitekter Engstrand & Speek AB 2003-01-03. Beräkningen har utförts enligt nordisk beräkningsmodell och programmet Cadna/A. Översiktlig beräkning har tidigare redovisats i PM 2003-02-20.

Underlag för utförd beräkning är ca 15 000 fordon per dygn på Baldersgatan, 10-12 % tunga fordon och hastighet 50 km/h. Tibeliusgatan och Odengatan antas ha högst 1 000 fordon per dygn, 6 % tunga fordon, hastighet högst 50 km/h och ingen tung trafik nattetid (i beräkningen antas 750 fordon per dygn och medelhastighet 40 km/h).

Beräknade ljudnivåer (frifältsvärden vid fasad) redovisas i figur 1-8. Angivna värden gäller utan skärmande glasväggar på balkonger etc. Maximalnivån gäller utan tung trafik nattetid på Odengatan och Tibeliusgatan. Beräkning har även gjorts av ekvivalent ljudnivå på uteplats 1,5 m över mark i ett antal punkter enligt figur 9.

Beräkningarna visar att 2-våningshusen kommer att utsättas för höga trafikbullernivåer från Baldersgatan. Dessa beräknas till 61-66 dBA ekvivalent nivå och 73-82 dBA maximalt på den bullerutsatta sidan. Ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan uppgår till 44-45 dBA och maximalt nivå till 64-65 dBA.

Samtliga lägenheter (samtliga våningsplan) uppfyller riktvärdet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen utan glasskärmar på balkonger el dyl. Uteplatser på gården får ekvivalent ljudnivå högst 50 dBA genom att förrådsbyggnaderna närmast 2-våningshusen görs minst tre meter höga samt att öppningen mellan de två mellersta 2-våningshusen är som den är ritad, inte större.

Av förslagets 48 lägenheter är det tio stycken som inte klarar maxnivån 70 dBA utanför hälften av bostadsrummen utan skärmande glasväggar på balkonger etc. Mest utsatta är lägenheter mot nordväst i 4-våningshuset och plan två är mest utsatt plan. Minskat antal fordon eller minskad hastighet gör att ekvivalent ljudnivån minskar, men maxnivån blir den samma. Enligt avstegsfall B ställs inga ljudkrav på balkonger om det t ex finns en gemensam uteplats i marknivå med ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA, vilket är uppfyllt i kv Narstrand.

Kontoret konstaterar att med avskärmningar på balkongen kommer sex av dessa tio lägenheter att klara maxnivån 70 dBA, medan fyra fortfarande kommer att ligga över 70 dBA vilket får accepteras med hänsyn till det centrala läget och med tanke på att ekvivalenta ljudnivåer på husets tysta sida och på gården är uppfyllda. 2-våningshusens balkonger i de två hörmlägenheterna måste utökas så att ett bostadsrum får fönster mot balkongen på husens tysta sida. Ingen lägenhet i de 2-våningshusen ska bli enkelsidig mot bullerstörd sida.

Lufikvalitet

Enligt beräkningar av Stockholm och Uppsala luftvårdsförbund ligger utsläppsnivåerna i Norrtälje under de föreskrivna värdena och förväntas så göra framöver. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med planförslagets ändamål.

Risker

Baldersgatan är sekunder transportled för farligt gods. Sekundära transportvägar är främst avsedda för lokala transporter till och från de primära transportlederna och bör inte användas för genomfartstrafik.



Teknisk försörjning

Bebyggelsen blir ansluten till den kommunala vatten- och avloppsförsörjningen.

Anslutning till el- och fjärrvärmeförsörjning kan ske från befintliga nät i närheten. Vissa smärre justeringar av vägbelysning kan bli aktuella med hänsyn till utfarter och byggnader.

Fiberkabel finns i närheten för anslutning till "riktigt" bredband.

Soputrymmen skall planeras och förberedas för källsortering. Sophämtning sker från Tibeliusgatan och Odengatan mot vilka uthus med soputrymmen placeras. Närmsta återvinningsstation finns vid Knutby Torg.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Den med planen föreslagna förändringen av markanvändningen tar befintlig tomtmark i anspråk och är en komplettering till den befintliga bostadsbebyggelsen. Några kulturminnesvårds- eller naturvårdaspekter berörs inte. Exploateringen ger en förbättring för området, som nu ligger ovårdat.

Planområdets tillgänglighet till kollektivtrafik är mycket god. Det finns därför förutsättningar att de boende och övriga inte behöver bli beroende av bilanvändning i någon större utsträckning. Detta innebär att den planerade bebyggelsen inte synes stå i strid med gällande miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken, då den planerade bebyggelsen inte torde medföra en ökad trafik i andra mer utsatta delar av regionen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Underliggande tomtindelning fastställd 1962-04-03 för kv Narstrand 1 upphör att gälla när beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är fem år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Norrtälje kommun är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet som i denna plan utgörs endast av gatumark.

STADSARKITEKTKONTORET


Ingemar Stråe
stadschef


Olivera Boljanovic
planarkitekt