

Tillhör kommunfullmäktiges
i Norrtälje kommun beslut
1989-12-18, § 320

Gunilla Hellgren
Gunilla Hellgren
Planassistent

Ändring av detaljplan för NORRA DELEN AV VÄSTER KNUTBY, (Tälje 2:52
m fl) i Norrtälje stad.
(Dnr 88/1902-061.313)

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till förslaget hör	
plankarta med bestämmelser i skala 1:1000	dat 1989-02-28 rev 1989-11-16
denna beskrivning	dat 1989-02-28 rev 1989-11-16
illustrationskarta i skala 1:400	dat 1989-02-07 rev 1989-11-16
modell i skala 1:400	dat 1989-02-16
genomförandebeskrivning	dat 1989-03-13 rev 1989-11-16

PLANENS SYFTE

Förslaget bekräftar huvuddragen i gällande detaljplan, fastställd av länsstyrelsen den 21 juni 1973, men skiljer sig från denna främst med avseende på husgruppering, hushöjd, tillfartslösning och tillkomsten av en barnstuga med utrymme för två daghemsavdelningar.

Planområdet begränsas i princip av befintlig bebyggelse i söder, Estunavägen i öster samt vägreservat för Lommarleden och dess anslutning till Vätövägen i väster respektive norr.

Gällande plan förutsätter en väl sammanhållen bebyggelse i två våningar, grupperad kring en långsträckt, från vägtrafikbuller väl skyddad gårdsbildning, från Lommarvägen i söder till Vätövägens planerade förlängning i norr. I denna gårdsbildning sträcker sig en allmän gångförbindelse från den befintliga centrumbildningen söder om Lommarvägen till en gångport under Estunavägen söder om vägkorsningen Estunavägen-Vätövägen. Trafikmatningen förutsättes ordnad från Lommarvägen via två kvartersvägar på ömse sidor om bebyggelsen.

Till följd av de ägoförhållanden, som gällde för det aktuella området under sjuttiotalets mitt uppfördes endast hälften av den planerade bebyggelsen. Husen byggdes två till tre våningar höga och disponerades så, att den östra av de båda planerade kvartersvägarna endast kunde försörja den då aktuella östra delen av bebyggelseområdet. Byggherre var Norrtälje kommuns bostadsaktiebolag, numera Roslagsbostäder AB, som lät uppföra 143 lägenheter (15 lgh 1 rok, 44 lgh 2 rok, 70 lgh 3 rok samt 14 lgh 4 rok) eller sammantaget 15.400 kvm bruttoarea i tomterna 1 och 2 i kv Violén.

Den kvarvarande norra delen av området ägs nu av Norrtälje kommun och HSB.

Fem bostadshus av varierande ålder och storlek finns på fastigheterna Tälje 2:52, 2:53, 2:58 och 2:122.

Viss kortfristig uthyrning av dessa hus sker fortfarande. Samtliga hus förutsättes dock på sikt komma att rivas.

Den aktuella nyproduktionen av bostäder i detta område planeras av HSB genom arkitektkonsulten Bertil Engstrand i samråd med kommunens stadsarkitektkontor och övriga berörda kommunala förvaltningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan för Norrtälje, antagen i mars 1986, redovisar en mer begränsad utbyggnad av det nu aktuella området än gällande detaljplan möjliggör. Förhållandet markeras även i gällande bostadsbyggnadsprogram, där endast ett åttiototal lägenheter i flerfamiljshus tänkes producerade perioden 1990-93.

En starkt ökad efterfrågan på centralt belägna hyreslägenheter motiverar dock ett närmande till den produktionsvolym, som gällande detaljplan inrymmer, nämligen cirka 13.500 kvm bruttoarea.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Det förhållandevis högt belägna planområdet kännetecknas av en typisk småbruten roslagsnatur med väl bevarade berghällar i områdets östra del. Trots en långt driven kultivering, främst längs "byvägen", finns något av ursprunglig natur kvar i områdets norra del, markerat av ett kärr i områdets nordvästra del.

En av HSB företagen geoteknisk undersökning uppvisar inte några överraskande egenskaper. Kärrmarken i nordväst måste dock undersökas närmare med avseende på hur området skall utdräneras.

Med avseende på radonförekomst klassas området som "normalriskområde" med därav följande föreskrifter i Statens Planverks "Rapport 59/1982".

Inga kända fornlämningar finns registrerade för det aktuella området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Området planeras för åtta lika stora hus, två till tre våningar höga, vardera inrymmande tio tvårumslägenheter, fyra trerumslägenheter och en fyrrumslägenhet. Sammantaget produceras etthundratjugo lägenheter varav åttio med två rum och kök, trettiotvå med tre rum och kök medan åtta innehåller fyra rum och kök.

Vidare planeras en barnstuga för två daghemsavdelningar, belägen strax norr om parkeringsområdet på västra delen av tomten nr 2 i kv Violen.

Enligt särskilt beslut planeras även området med etthundratjugo skydds-
rumsplatser vilka föreslås ordnade i huset närmast norr om barnstugan.

Byggnaderna disponeras i likhet med målsättningen i gällande detaljplan
så, att södervända från blåst och buller väl skyddade gårdsrum utbildas.
Den västra befintliga kvartersvägen ombildas till gata med vändplats
fram till barnstugan. Därifrån förlängs gatan med en kvartersväg som
mjukt omsluter bebyggelsen. Hällmarken i områdets östra del sparas i
största möjliga utsträckning. Vidare eftersträvas en frizon mellan be-
fintlig bebyggelse och det nu planerade området. Skogspartiet och häll-
marken i områdets östra del kan utgöra friytor för viss lek, hund-
rastning etc.

Varje bostadshus planeras med minst tolv närbelägna parkeringsplatser
under tak och minst tre parkeringsplatser till de femton lägenheterna i
varje hus.

I framkanten på de täckta parkeringsplatserna planeras små förvarings-
utrymmen för bildäck etc. Besöksparkering och tillkommande parkerings-
behov kan tillgodoses med parkeringsplatser utefter kvartersvägen.

Området planeras med en hög grad av tillgänglighet ur handicapsynpunkt.
Också flertalet lägenheter kan utrustas för och nyttjas optimalt ur
handicapsynpunkt. Sexton lägenheter eller två lägenheter i varje hus kan
dock endast nås via trappor.

GÅNGVÄGAR

Den söderifrån kommande gångvägen bör i framtiden kunna ledas fram till
en gångport i ett tänkt vägreservat för Vätövägens förlängning mot
Lommarledens vägreservat. Den tidigare tänkta anslutningen till en punkt
i Estunavägen strax söder om Vätövägen saknar aktualitet. Däremot finns
ett behov av väl fungerande gång- och cykelväg mellan kvarteret Violen
och det övergångsställe i Estunavägen som leder in till Knutby torg med
varuhus, järnhandel, möbelhandel, kiosk, matservering, bensinstation
m m.

LEKPLATSER

Närlekplatser planeras såväl inne på välbelägna soliga och skyddade
gårdsrum som på något sämre belägna markimpediment.
Kvarterslekplats planeras ej men väl markreservat för lek i naturlig
terräng inom syn- och hörhåll från närmast liggande bostadshus. Under
tiden fram till dess markreservat för Vätövägens förlängning blir aktu-
ell kan östra delen av fastigheten Tälje 2:52 nyttjas för en bollplan.

TILLFARTSGATA

Den till gata ombildade tillfartsvägen i västra kanten av kvarteret bör
utföras med sex meter körbana och gångbana med kantsten längs östra
sidan. Gatan avslutas med vändplats och kantstensöverkörning till den
kvartersväg som utgör gatans förlängning.

TILLFÄLLIG ANVÄNDNING

Huset på fastigheten Tälje 2:53 kan med en ny på kartan illustrerad tillfart utnyttjas ännu någon tid, kanske för friluftssändamål. Lommarledens tillkomst någon gång i framtiden torde dock medföra att utrymmet på sikt erfordras för bullerskydd.

En kompletterande parkering för Violen 2 föreslås med anknytning till och väster om lokalgatan. En bollplan kan tills vidare anordnas invid det "tänkta" reservatet för Vätövägens förlängning.

VÄGTRAFIKBULLER

En av 3K akustikbyrå AB i april 1989 undertecknad bullerutredning indikerar acceptabla bullerförhållanden för området, förutsatt att lägenheterna orienteras så att minst hälften av antalet boningsrum i varje lägenhet kan orienteras mot ett håll där bullernivån utanför fasad understiger 55 dB(A).

Balkonger på översta våningen i vissa hus kan komma att utsättas för nivåer kring 60 dB(A). Särskild omsorg bör därför ägnas planeringen av såväl husens planlösningar som möjliga bullerskyddande åtgärder i direkt anslutning till de aktuella vägsträckorna (naturlig skärmning respektive vallar).

OMGIVANDE TRAFIKLEDER

Vägverket förväntas överta vägghållaransvaret för Norrtäljes genomfarter från och med 1992. Därmed torde även ansvaret för att erforderliga bullerskyddande åtgärder vidtas i hög grad åvila vägverket.

För det nu aktuella planområdet måste det dock åvila kommunen att med övertygande planering visa hur erforderliga bullerskyddande åtgärder på ett naturligt sätt kan samverka med vägplaneringen så att önskvärda fri-tyor kring bostadsområdet kan tillskapas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns anvisad i gränsen mot Violen 2. Viss tryckstegring av vattentillförseln kan bli aktuell. En vattenledning kommer sannolikt att dras från anslutningspunkten i gångvägar mot Estunavägen för att bättre säkra vattentillförseln i området.

Uppvärmningen av bostadsområdet förutsättes på sikt ordnad via fjärrvärme. Till dess erfordras en mindre hetvattencentral i bostadsområdet försörjd av en "extra" transformatorstation, möjligen uppförd i anslutning till ett parkeringsområde i planområdets östra del.

Sophämtning förutsättes ordnad med möjlighet till källsortering. Därtill förutsättes sopnedkast komma att ordnas på varje trapplan.

Fem eller sex små "sophus" planeras längs en för sopbil tillgänglig slinga genom området, i huvudsak längs bilvägar men på två korta sträckor även körbara gångvägar.

ADMINISTRATIVA FÅGOR

Planen förutsätter måttliga förändringar av gällande detaljplan varför s k enkelt planförfarande äves tillämpas.

Planen förutsättes erhålla en genomförandetid om tio år, räknat från den dag beslut om antagande av planen vinner laga kraft.

Uppgifter om avtal, ansvarsförhållanden samt temporära upplåtelseformer m m framgår av den genomförandebeskrivning som upprättats av fastighetschefen den 13 mars 1989 och reviderats den 16 november 1989.

STADSARKITEKTKONTORET 1989-11-16



Anders Erixon
Stadsarkitekt



Ove Lundberg
Planingenjör