



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET
planavdelningen

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2004-01-27

Sid 1(5)

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 18 dec 2003

Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun

Gunnelle Helgren

SAMRÅDSFÖRSLAG	2002-02-26
UTSTÄLLNINGSHANDLING	2002-09-16
ANTAGANDEHANDLING	2003-02-24

Antmaterialet
Stockholms län

Ink 2004-01-28

Dnr

Detaljplan för fastigheterna GRANSÄTER 7, 8 och 9 i Norrtälje stad.

Dnr 01-10118.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbedömning
Planprogram med samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Området är bebyggt med en huvudbyggnad från 1800-talet som idag inrymmer sju lägenheter. Därutöver finns ett parhus där det i slutningsvåningen tidigare funnits en bilverkstad samt en villa. Sammanbyggd med villan finns en gemensam tvättstuga.

Besqab önskar pröva möjligheten att bebygga fastigheten Gransäter 7 med bostäder i form av småhus. Beslut om att påbörja ett planarbete fattades av Byggnadsnämnden den 31 maj 2001. Program för detaljplan var remitterat under tiden 21 november 2001 – 11 januari respektive 8 februari 2002.

PLANENS SYFTE

Gällande detaljplan från 1942 ger möjlighet att bebygga området med villor. Planens syfte är att reglera tillkomsten av småhusbebyggelse. Med planen regleras även byggrätter, utformningsfrågor och gemensamhetsanläggningar.

PLANDATA

Området, som omfattar ca 16 000 m², ligger ca 1 km nordost om centrala Norrtälje. Planområdet omfattar området kring Gransäter Gård samt del av Gransätersgatan och Tallgatan samt mark för en framtida anslutning mot Vegagatan. Planområdet avgränsas i öster av bebyggelsen vid Syrégatan. I sydost gränsar området till strandängen mot Norrtäljeviken.

Fastigheterna Gransäter 7, 8 och 9 ägs av Besqab Projektutveckling AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I *översiktsplanen* för Norrtälje stad har Gransäter markerats som "utredningsområde för nya bostäder och verksamheter".

Området omfattas av *stadsplan B 17, laga kraft 27 mars 1942*. I denna är området angivet för bostadsändamål i fristående tvåvåningshus. I planen finns inga bestämmelser vad gäller antal tomter, skydd för kulturmiljö eller skydd av vegetation. För området norr om Gransätersgatan är planen ändrad 1944, för denna del gäller B 23. För området nordost om planområdet ändrades planen 1972. Ändringarna omfattar i huvudsak ändring av kvartersindelning.

Området sydost om området är betecknat som allmän plats/park och det närmaste vattenområdet betecknas med "område som får överbyggas med mindre bryggor, badhus, båthus eller liknande".

För allén gäller ett generellt **biotopskydd** enligt miljöbalken.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har ställt sig positiv till en planprövning genom vilken de enskilda och allmänna intressena klarläggs för området. Ett program för detaljplanen har upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Ändamål**

Området är centralt och vackert beläget i en sydvänd sluttning mot Norrtäljeviken. Förslagen användning överensstämmer till sitt ändamål, men inte avseende byggnadssätt med gällande plan. Förslaget innebär att området bebyggs med småhus.

Natur, vegetation och fornlämnningar

Områdets grönyta utgörs av en herrgårdsliknande parkmiljö med alléer och fruktträdgårdar. Trädgårdsmiljön är ca 100 år gammal. Allén från huvudbyggnaden har sin förlängning i Björnö Gård på andra sidan Norrtäljeviken.

Alléerna och vissa delar av fruktträdgården har stort miljövärde och skyddas därför med planbestämmelse.

För att undvika besvärande skuggbildning från de stora lindarna i allén kommer de att hamlas. Träden kan på så sätt sparas som karaktärsskapare utan att få negativa effekter. Detta bidrar även till friare utblickar från den befintliga bebyggelsen utmed Gransätersgatan.

Siktskymmande planteringar får av trafiksäkerhetsskäl inte utföras i anslutning till Gransätersgatan samt i korsningen Gransätersgatan/Tallgatan.

Några fornlämningar är inte noterade inom området.

Se vidare "Miljöbedömning", bilaga 1.

Bebyggelse och kulturmiljö

Befintlig huvudbyggnad som i dagsläget rymmer sju lägenheter föreslås bevaras. Byggnaden har ett kulturhistorisk värde och föreslås därför få en bestämmelse i detaljplan som skyddar exteriören från förvanskning. Se vidare "Miljöbedömning", bilaga 1.

En dokumentation av kulturvärden skall göras innan byggstart. Dokumentationen skall bestå av situationsplan samt en fotodokumentation.

Inom området finns ytterligare två byggnader. Det norra sluttningshuset rymmer två lägenheter. I sluttningsvåningen har tidigare funnits en bilverkstad. Vid rivning av smörjbryggan ska förekomsten av eventuella markföroreningar utredas.

Den södra byggnaden, som rymmer en lägenhet, är sammanbyggd med en gemensam enkellare förrådsbyggnad som föreslås rivas. Den gemensamma tvättstuga som är inrymd i sluttningsvåningen kommer att ersättas av en tvättstuga i huvudbyggnaden alternativt i en ny mindre sidobyggnad.

Tillkommande bebyggelse utgörs av 20 småhus i ett plan samt sluttningsvåning, respektive i två plan. Byggrätten i den östligaste delen begränsas till ett plan för att undvika skuggverkan på grannfastigheterna. De tillkommande byggnaderna grupperas kring befintlig huvudbyggnad så att denna framhävs i helheten. Trädgården kring huvudbyggnaden och kopplingen mot Norrtäljeviken bevaras. De två ursprungliga mindre byggnaderna inlemmas i den nya grupperingen. Området kommer totalt att rymma 30 lägenheter. Tillkommande bebyggelse ska utformas så att den form- och materialmässigt ansluter till den äldre bebyggelsen i området.

Förslaget utgår från byggnadstraditionen i området. Husen utmed Gransätersgatan placeras därför framskjutna i gatulinjen. För att möjliggöra utblickar från Gransätersgatan och ut över Norrtäljeviken utförs husen smala och med lätta carportar emellan. Planbestämmelse anger för bebyggelsen utmed Gransätersgatan att huvudbyggnad ska placeras friliggande och att den endast får sammanbyggas med ett uthus för att släpp mellan husen ska åstadkommas. Den nya bebyggelsen ska utformas så att den form- och materialmässigt ansluter till närliggande äldre bebyggelse. Planen omfattar totalhöjder för bebyggelsen för att säkerställa att de tillkommande husen inordnas i området på ett bra sätt. Hushöjderna anpassas till omgivande byggnader.

Anpassningen till dokumenterad kulturmiljö, utöver de åtgärder som anges i planhandlingarna, hanteras i samband med bygglov.

Friytor och bryggor

Området gränsar i söder till ett parkstråk utmed Norrtäljeviken. Den nya bebyggelsen påverkar inte tillgängligheten till detta. Strandområdet längs Norrtäljevikens norra strand skall enligt pågående översyn av översiktsplanen för Norrtälje stad studeras för bättre utnyttjande och ökad tillgänglighet. Med hänsyn till Gransäter gårds starka samband med stranden torde det ändå inte bli aktuellt med någon exploatering på detta avsnitt av stranden.

Centralt inom planområdet föreslås en gemensam del för lek och rekreation.

Allén från gården leder över parkmarken ner mot en brygga. Denna föreslås utökas för att täcka behoven för boende inom området. Frågor kring ansvar och tillgång får prövas och regleras i avtal. Byggande av brygga kan medföra att tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. i miljöbalken möjligen krävs. Bryggan lämnas utanför denna plan, då rätt att uppföra mindre bryggor finns i den gällande planen.

Av ekologiska skäl bör vassbältet i väster lämnas i huvudsak intakt medan vass kan röjas i öster för att få en bra angöring.

Vägar och trafik

Området angörs dels från Gransätersgatan och dels via Tallgatan. Planen möjliggör även en framtida koppling mellan Tallgatan och Vegagatan. Parkering kan ordnas i anslutning till respektive hus alternativt som gemensam parkering. Ett antal gästplatser kommer att ordnas inom området. Ytor för uthus/garage har markerats för huvudbyggnaden centralt i området.

Angöring till den tänkta fastigheten med Gransäter Gård sker via den gemensamma tillfarten från Tallgatan.

På Gransätersgatan, i norra delen av planområdet, begränsas hastigheten till 30 km/h med hänsyn till bullernivåer och trafiksäkerhet. Hastigheten säkerställs med hjälp av lämpliga åtgärder, exempelvis skyltning, fartdämpning eller avsmalning. Frågan bör studeras för hela gatan i ett större sammanhang. Dess roll som genomfartsgata bör minska.

Service

Området är centralt beläget i Norrtälje med ca 1 km till Roslagsskolan och 1,5 km till centrum och busstationen. Närmaste livsmedelsbutiker, Konsum och ICA Norrköp, finns vid Vätövägen norr om planområdet på cirka 800 meter respektive 1 km gångavstånd.

Buss trafikerar Gransätersgatan.

Buller

Trafikmängden på Gransätergatan är ca 1500 fordon/vmd. Riktvärdet 55 dB(A) ekvivalentnivå för fasaderna närmast Gransätersgatan klaras i huvudsak under förutsättning att hastighetsbegränsningen sätts till 30 km/h. Vid uteplatser som förläggs på sydsidan av husen klaras riktvärdet för maximalnivån 70 dB(A). Flertalet rum, kök och uteplats är placerade mot den bullerskyddade sydsidan. Föreslagen begränsning av hastigheten kommer även att gynna befintlig bebyggelse utmed Gransätersgatan. Se även bullerutredning i bilaga.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har tidigare utförts för en ledningsgrav söder om området. I detta stråk är bärigheten mycket dålig. Med hänsyn till risken för sättningar och övriga stabilitetsproblem bör en geoteknisk utredning genomföras i anslutning till byggprojekteringen.

Teknisk försörjning

Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala va-nätet. Den tillkommande bebyggelsen avses också anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Befintligt nät har enligt uppgift tillräcklig kapacitet för föreslagen bebyggelse. Ledningar inom området byggs ut i samband med exploateringen och förvaltas enskilt.

5(5)

Dagvattnet ska så långt möjligt tas omhand lokalt inom området. Behovet av ett utjämningsmagasin för att utjämna flödena ska utredas.

Elförsörjning kan ske från befintligt nät i Gransättersgatan. Bebyggelsen utförs så att låg energiförbrukning uppnås. Bostäderna kan förses med reservvärmekällor.

Den nya bebyggelsen medför att en transformatorstation behöver byggas. Denna föreslås i första hand placeras på av Norrtälje Energi anvisad plats utanför planområdet. Om detta inte är möjligt finns en alternativ placering inom planområdet.

Detaljplanen anger förbud mot eldstäder i sammanbyggda hus.

Utrymme för källsortering och kompostering ordnas inom respektive fastighet alternativt gemensamt inom bebyggelsegruppen.

En markförlagd f d rikskabel för tele korsar planområdet. U-områden för denna anges i detaljplanen. Dessa förutsätter att ledningen i viss mån kan förskjutas i sidled.

Markföroreningar

Eventuella markföroreningar från f d bilverkstaden kontrolleras i samband med rivning av smörjbrygga. Planbestämmelse anger detta.

TIDSPLAN

Planförslaget beräknas kunna antas och vinna laga kraft under andra kvartalet 2003.

MILJÖKONSEKVENSER

En miljökonsekvensbeskrivning skall enligt PBL 5:18 upprättas, "om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser."

Förslaget är inte av den omfattningen att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. En översiktlig bedömning av förslagets konsekvenser på miljön redovisas i "Miljöbedömning".

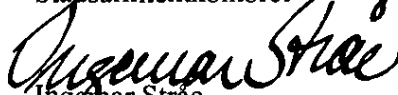
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid föreslås till 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

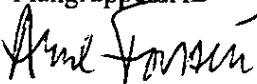
MEDVERKANDE

Vid framtagande av förslaget har Ingemar Stråe från Norrtälje kommun, Johan Westring - Besqab, Arne Forssén - Plangruppen AB, Anna Galli - WSP och Anders Haglund - Ekologigruppen deltagit.

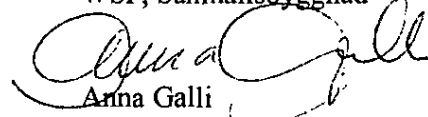
Stadsarkitektkontoret


Ingemar Stråe
tf stadsarkitekt

Plangruppen AB


Arne Forssén
ark. SAR

WSP, Samhällsbyggnad


Anna Galli
planarkitekt