

Tillhör kommunfullmäktiges
i Norrtälje kommun beslut
1987-06-30 § 178

Marie Stenseke

Marie Stenseke
Vik. byggnadsnämndsskreterare

1987 15	
11	1099/27 87

Beskrivning tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för kv
GJUTAREN m m i Norrtälje stad.

Föreliggande planförslag består av denna beskrivning, stadsplanebestäm-
melser samt plankarta i skala 1:1000. Till ärendet hör även en situa-
tionsplan i skala 1:400 över den tänkta bebyggelsen på fastigheten
Gjutaren 2 samt en modell i skala 1:400 över planområdet. Ytterligare
ritningar på bebyggelsen finns under utställningstiden tillgängliga på
stadsarkitektkontoret.

Planområdet, som omfattar 3,3 hektar, är beläget i norra delen av
stadsdelen Kvisthamra och gränsar i norr till Societetsparken.
Terrängen är mycket kuperad och kv Gjutaren omges på tre sidor av
skogsklädda bergknallar. Fastigheten Gjutaren 2 ägs av KJ Förvaltning
AB och kv Översten av kommunen. Övrig kvartersmark i kv Ödla och
Gjutaren är i enskild ägo.

Större delen av planområdet omfattas av en stadsplan som fastställdes
1981. Denna plan bekräftar den befintliga industribebyggelsen på fas-
tigheten Gjutaren 2 och bostadshuset på Gjutaren 1. För kv Ödla gäller
stadsplan fastställd 1974 medan kv Översten omfattas av stadsplan från
1911 som innebär mycket generösa planbestämmelser. Att någon bostads-
bebyggelse ännu inte kommit till i kv Översten beror på närheten till
Norrtälje Gjuteri. I översiktsplanen för Norrtälje stad, vilken antogs
av kommunfullmäktige i mars 1986, är området avsett för bostadsbebyg-
gelse.

Sedan industriverksamheten lades ner vid Norrtälje Gjuteri har möjlig-
heterna öppnats att bebygga området i enlighet med översiktsplanens
intentioner. Efter det att KJ Förvaltning övertagit Gjutaren 2 anlita-
des K-B Thorin arkitektkontor för projektering av bostadsbebyggelse
inom denna fastighet. Genom samråd med stadsarkitektkontoret har så
småningom bebyggelsen kommit att utformas på sätt som framgår av bi-
fogade situationsplan daterad 1986-10-01. Avsikten är således att riva
bort hela den befintliga industribebyggelsen utom den gamla gjuteri-
villan i nordvästra hörnet av fastigheten. Stadsplaneförslaget är upp-
rättat enligt denna situationsplan med undantag av att den sydligaste
huskroppen sänkts en våning och att utfarten mot Dygdens stig samt de
nio parkeringsplatserna i sydvästra hörnet utgått.

Fastigheten Gjutaren 2 tänkes inrymma 100 bostadsrättslägenheter för-
delade på åtta trapphus. De fem huskropparna i norr planeras bli sex
våningar i mitten och avtrappas till fyra våningar i öst och väst.
Byggnadens storlek och gestaltning bör passa väl in gentemot omgivande
topografi. Mellanbyggnaden tänkes bli två och fyra våningar med under-
liggande parkeringsgarage i två våningar. Längst i söder föreslås ett
fristående tvåvåningshus. Samtliga huskroppar planeras med inredd
vindsvåning.

Längst i nordväst ligger den så kallade gjuterivillan som avses be-
hållas. I stadsplaneförslaget har denna givits beteckningen Bd med en
tillbyggnadsmöjlighet i två våningar åt öster. Byggnaden tänkes inrymma
gemensamhetslokaler för kvarteret, men kan också användas för bostad
och kontorsändamål.

11	1987-07-15
11	

Trafikförsörjningen av kv Gjutaren har ingående diskuterats under utredningsskedet. Hulthéns ingenjörbyrå har i mars 1986 åt kommunen utfört en trafikteknisk utredning avseende tillfart via Badstugatan. Vidare har kommunfullmäktige i mars 1986 beslutat att kvarteret skall trafikförsörjas i första hand från Gustaf Adolfs väg och på sådant sätt att Badstugatan ej behöver byggas om samt att ingrepp i Societetsparken minimeras.

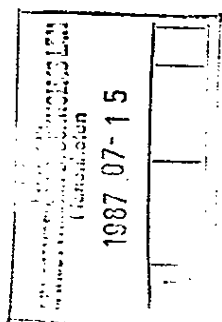
Planförslaget innebär att Gjutaren 2 trafikförsörjs dels från Badstugatan, dels från Gustaf Adolfs väg via Gjuterivägen. Dygdens stig kan alltså ej användas för trafik till eller ifrån fastigheten Gjutaren 2. Från Badstugatan når man cirka 40 parkeringsplatser inklusive det undre garageplanet. Resten av parkeringsplatserna, d v s det övre garageplanet samt gårdsplanen, nås via Gjuterivägen söderifrån.

På grund av marklutningsförhållandena på Gjutaren 2 fordras en del terrasserings- och stödmurar vilka framgår av situationsplanen. I stadsplaneförslaget har de norra terrassbyggnaderna markerts som mark som får överbyggas. På sydsidan av de mellersta huskropparna anges dessutom mark för byggnad under markplanet. Det är garaget vars takbjälklag bildar entréplan för bostadshuset.

Av kartorna framgår att den planerade bebyggelsen på Gjutaren 2 håller sig innanför nuvarande fastighetsgränser. Det är dock kommunens mening att fastigheten bör tillföras vissa ytor i öster och sydväst, vilka är parkmark i nu gällande plan. Parkremsan i norr mot Badstugatan bör däremot behållas av kommunen. Även bergknallen mellan kv Gjutaren och Översten har lagts som prickad kvartersmark för att kunna överföras i de boendes ägo. I samband med antagandet av föreliggande stadsplaneförslag bör kommunen genom ett avtal om fastighetsreglering med KJ Förvaltning tillse att bergknallen även blir tillgänglig för övriga kringboende. Mellan kv Ödla och Gjutaren har en remsa parkmark sparats med tanke på befintliga el- och telekablar samt den gångväg som förbinder Granparksgatan med Dygdens stig.

I samband med ovannämnda fastighetsreglering avser kommunen även att överlåta till KJ Förvaltning de delar av Gjuterivägen som uteslutande nyttjas som tillfart till fastigheten Gjutaren 2. Dessa områden, d v s sträckan längst i väster samt sträckan öster om kv Översten, har därför i planförslaget lagts in som prickad kvartersmark. Fastigheten Gjutaren 1 har idag sin tillfart från Dygdens stig och berörs därför ej av ovanstående åtgärd. I stadsplanen bör Dygdens stig således ändras från parkmark till gatumark fram till södra fastighetsgränsen för Gjutaren 1.

Den mark som hittills benämnts kv Översten föreslås nu bebyggas med bostäder i två våningar. Detta är en väsentligt lägre exploatering än vad gällande stadsplan möjliggör. Byggnadsrätten har nu satts till 1400 kvadratmeter total byggnadsarea, vilket möjliggör tjugo tvåvånings radhus. Tänkt utformning har illustrerats på plankartan och modellen. Projektet finns upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram och är avsett att upplåtas i bostadsrättsform. Den södra kvartersgränsen har justerats så att Granparksgatans östra del ska kunna förskjutas cirka 3 meter mot norr jämfört med gatans nuvarande läge. Bostäderna avses trafikförsörjas från Granparksgatan.



Även kv Ödlans norra kvartersgräns föreslås ändrad i förhållande till gällande stadsplan. Vid fastigheterna Ödla 8, 9 och 10 läggs kvartersgränsen i nuvarande fastighetsgräns så att Granparksgatans västra del ej behöver byggas om. Norr om pensionatet Granparken föreslås kvartersgränsen läggas 3 meter från fasadlivet, vilket innebär en mindre utökning av fastigheten Ödla 1. Vidare föreslås fastigheten Ödla 13 utvidgas i nordvästra hörnet samt tillföras en planbestämmelse som medför möjlighet att vid bostadshusets norra gavel bygga till carport, vedbod eller dylikt.

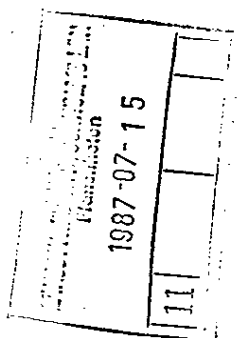
Vatten- och avloppsanslutningar för den tillkommande bostadsbebyggelsen kan ske till befintligt ledningsnät. Kv Gjutaren får sin avloppsanslutning i Societetsparken medan kv Översten däremot bör anslutas till ledningar i Gustaf Adolfs väg. Härvid blir det nödvändigt att utnyttja u-området genom kv Ödla. Uppvärmningen av bostäderna i kv Gjutaren ska ske med vattenburen värme för att möjliggöra utnyttjande av olika alternativa energikällor.

Ett preliminärt planförslag var i november 1986 utsänt för samråd till Länsstyrelsen, Vägförvaltningen, Televerket, Kommunstyrelsen, Trafiksäkerhetsnämnden, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Norrtälje Polisdistrikt, Lantmäteriet, Gatuchefen, Fastighetschefen, Energiverket, Brandförsvaret, Hyresgästföreningen samt ägarna till Gjutaren 1 och 2 och fastigheterna Ödla 1, 8, 9, 10 och 13. Dessutom hölls den 13 november ett allmänt informationsmöte om bostadsprojektet med ett 80-tal intressenter.

Från Trafiksäkerhetsnämnden och Gatukontoret har framförts att den föreslagna parkeringen invid Dygdens stig är olämplig. Ett dussin fastighetsägare vid Dygdens stig motsätter sig kollektivt nämnda parkering samt att ytterligare trafik skulle föras in på deras gata genom anslutning till Gjutaren 2. Ägaren till Ödla 9 framför att förslaget innebär en för hög exploateringsgrad, särskilt i kv Översten, samt att förväntad trafikökning på Gjuterivägen, Dygdens stig och Gustaf Adolfs väg skapar stora olägenheter. Lantmäteriet vill att det av beskrivningen ska framgå hur kommunen tänkt sig upplåtelseformer för bostadsbebyggelsen, den prickade kvartersmarken mellan kvarteren samt specialområdena för gatutrafik. Ägaren till Gjutaren 1 anser att storleken på hans fastighet och närheten till ett omfattande bostadsbyggnadsprojekt borde motivera ett högre utnyttjande av tomten.

Med anledning av det sistnämnda yttrandet reviderades det preliminära planförslaget så att Gjutaren 1 togs in i planen och det befintliga bostadshuset ersattes med en byggnadsrätt för ett flerbostadshus om 6-7 lägenheter i princip lika den södra huskroppen på Gjutaren 2. Vidare togs, med hänsyn till ovanstående yttranden, tillfarten till Gjutaren 2 från Dygdens stig samt den ifrågasatta parkeringsplatsen bort ur förslaget. Den södra huskroppen på Gjutaren 2 sänktes också med en våning och kan nu inrymma 7 lägenheter. Därefter utsändes förslaget på förnyat samråd till samtliga berörda fastighetsägare och de boende vid Dygdens stig under december och januari.

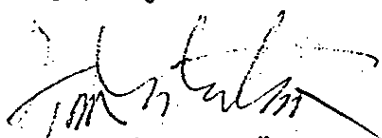
Fastighetsägarna vid Dygdens stig vidhåller att exploateringen är för hög och att även den minsta trafikökning på Dygdens stig är oacceptabel. Ägaren till Ödla 9 skriver att sänkningen av den södra huskroppen är positiv men att överexploateringen i kv Översten kvarstår vilket både begränsar grönområdena och försämrar trafiksituationen. Miljö- och Hälsoskyddsnämnden förordar att kv Gjutaren helt och hållet trafikförsörjs via Badstugatan med tanke på trafiksituationen vid Kvisthamraskolan. Vidare förutsattes att gästparkering planeras och att



utredning om dagsljuskvoten i lägenheterna sker. Länsstyrelsens planenhet framför att ytterligare variation av kv Gjutarens norra fasad vore önskvärd samt att det bör framgå av handlingarna om det prickade f d parkområdet avses allmänt tillgängligt och hur det ska förvaltas. Lantmäterienheten anför att specialområden för allmän trafik bör utnyttjas restriktivt och att tillfarterna till Gjutaren 2 därför bör redovisas som kvartersmark om fastighetsägaren ska ha ansvaret. Kulturminnesvårdsenheten skriver att den befintliga byggnaden på Gjutaren 1 är kulturhistoriskt intressant och bör bevaras. Övriga samrådsyttranden som inkommit har ej haft något att erinra mot planförslaget.

Vid upprättandet av föreliggande stadsplaneförslag har såvitt möjligt hänsyn tagits till ovannämnda samrådsyttranden. Under hand har också kommunledningen framfört hur angeläget det är att så snart som möjligt få igång bostadsbyggnadsprojektet Gjutaren. I samband med utställningsbeslutet har byggnadsnämnden beslutat låta fastigheten Gjutaren 1 utgå ur planförslaget. Vidare har de bägge specialområdena som omfattar delar av Gjuterivägen ändrats till prickad kvartersmark. Dagsljuskvot och parkeringsplatsantal ska studeras vid kommande byggnadslovsgranskning.

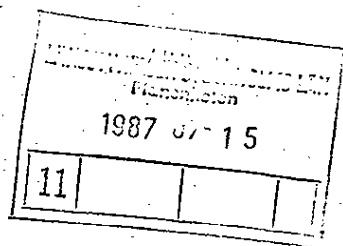
Norrtälje i mars 1987



Björn Cederström
Stadsarkitekt



Åke Widman
Generalplanearkitekt



i Norrtälje kommun beslut
1987-06-30 § 178

Marie Stenseke

Marie Stenseke
Vik. byggnadsnämndssekreterare

Tillägg till beskrivning tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för kv GJUTAREN m m i Norrtälje stad.

Under tiden som stadsplaneförslaget varit utställt har K-B Thorin arkitektkontor i samråd med stadsarkitektkontoret ytterligare detaljstuderat och bearbetat byggnadsprojektet Gjutaren 2, bl a avseende huskropparnas lägen. Med anledning härav har stadsplaneförslaget reviderats på följande punkter;

1. Den norra byggnaden har gjorts något kortare och flyttats cirka 2 meter åt öster.
2. Bestämelsegränserna för byggnadernas norra fasader har delats upp för att bättre åskådliggöra de tänkta förskjutningarna av fasad-liven.
3. Byggnadshöjderna har ändrats som en följd av att marknivåerna nu finstuderats.
4. Den östra kvartersgränsen har flyttats ut cirka 5 meter utanför nuvarande fastighetsgräns för att ge utrymme för en 3 meter bred gångväg.
5. I anslutning till den mellersta huskroppen har mark som får underbyggas utgått och envåningstillbyggnaderna ändrats med anledning av att garage, cykelrum och tvättstuga omstuderats.

Samtidigt har stadsplanebestämmelserna reviderats, dels som en följd av punkt 5 ovan, dels beträffande den tillåtna byggnadsarean på BF-område.

Med anledning av att byggnadsnämndens beredningsutskott 1987-05-05 beslutat att fastigheten Gjutaren 1 ej skall ingå i planförslaget har planen inte reviderats i denna del.

Norrtälje i maj 1987

Björn Cederström

Björn Cederström
Stadsarkitekt

Åke Widman

Åke Widman
Generalplanearkitekt

