

SAMRÅDSFÖRSLAG 1995-01-16

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1995-03-30, rev. 1995-05-22

Detaljplan för kv.BRYGGÅRDEN i Norrtälje stad

Dnr 94-0104.214

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationsplan
Fastighetsförteckning

Planens syfte

Planens syfte är att pröva en ny bostadsbebyggelse i kvarterets östra del och bekräfta gjorda förändringar för de bebyggda tomterna i den västra delen.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget centralt i staden mellan Norrtäljeån och Estunavägen, avgränsat i öster av Gallbron och i väster av Ladugatan.

Areal

Planområdet omfattar 1,8 ha, varav Norrtäljeån utgör cirka 0,4 ha.

Ägoförhållanden

Bryggården 1,2 och Tälje 2:28 är i enskild ägo. Övrig mark inom planområdet ägs av kommunen.

Detaljplaner

För kvartersmarken inom planområdet gäller två detaljplaner, en från 27 mars 1942 och för ett litet område en plan från 8 oktober 1956. För Norrtäljeån finns en plan från 9 december 1949. Angränsande detaljplaner är fastställda 11 februari 1970 för Ladugatan, 28 juni 1961 för kvarteret Mejeriet, 29 november 1993 för nya lasarettet, 9 oktober 1979 för gamla lasarettet och 18 oktober 1990 för Estunavägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Norrtälje stad från 1992 är området redovisat för befintlig bebyggelse.

Detaljplan

Detaljplanen från 1942 anger bostadsändamål för kvarteret med bebyggelse i två våningar. Byggrätten uppgår till 1/3 av tomtarean.

Bostadsförsörjningsprogram

Den föreslagna nybebyggelsen finns inte upptagen i gällande bostadsförsörjningsprogram.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Exploateringsområdet i planen utgörs av en öppen plåtå. Den avgränsas mot ån av en tre meter hög brink med flera stora lövträd. I en sluttning med cirka två meters nivåskillnad mellan plåtån och Estunavägen ligger gång- och cykelvägen mellan Gallbron och Estunavägen. Mot gränsen till Bryggården 2 finns en dunge med tät, slyartad vegetation.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes av VIAK 1961.

Enligt en ny geoteknisk undersökning, utförd i december 1994 av Bjerking Ingenjörbyrå AB, erfordras grundläggning på pålar för den nya bebyggelsen. Marken har hög radonhalt, varför grunden skall utföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns noterade inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

På Bryggården 1 finns ett flerbostadshus med fyra lägenheter. I en av gårdsbyggnaderna ryms en elfirma mm. Bryggården 2 och Tälje 2:28 är bebyggda med enbostadshus. Bryggården 1 disponerar genom servitut en del av allmän platsmark mot Ladugatan för infart och biluppställning. Detta ianspråktagande bedöms inte vara till någon olägenhet från allmän synpunkt och föreslås nu bekräftat i planen. Även Tälje 2:28 har inom fastighetens västra del ianspråktagit tomtmark, som i planen för kvarteret Mejeriet utgör parkmark. Detta korrigeras så att kvartersgränsen bringas i överensstämmelse med faktisk tomtmark. Byggrätten på tomt nr 1 begränsas till nuvarande omfattning och på tomterna nr 2 och

Tälje 2:28 till 210 kvm respektive 180 kvm. Befintliga byggnader upptar cirka 397 kvm på Bryggården 1, 136 kvm på Bryggården 2 och 126 kvm på Tälje 2:28.

Ny bebyggelse

På Bryggården 3 och 4 avser bostadsrättsföreningen Rurik uppföra cirka 22 lägenheter för seniorboende. Bostadsbyggnaden föreslås i tre våningar med inredningsbar vind och med en byggnadsarea på cirka 700 kvm. Den orienteras så att en södervänd skyddad gård bildas mot ån. En carportlänga läggs i den norra gränsen mot Estunavägen.

Friytor

Planen innehåller inga allmänt tillgängliga friytor. Behovet härav för boende inom planen tillgodoses inom tomtmark. Åbrinken, som ligger på kommunens mark, redovisas som allmän platsmark-natur.

Skyddsrum

Krav på skyddsrum föreligger. Undantag från kravet har lämnats av byggnadsnämnden genom skyddsrumsinpektören.

Vattenområden

Gällande användningsbeteckning för Norrtäljeån som vattenområde överförs från 1949 års plan.

Gator och trafik

Planen omfattar ingen ny allmän platsmark för gata. Bryggården 1 och Tälje 2:28 angörs från Ladugatan. Bryggården 2 har tills vidare medgivits anslutning mot Estunavägen trots gällande utfartsförbud. Detta var en nödvändig lösning i avvaktan på ombyggnaden av Gallbron och klarläggande av exploateringsområdets disposition. Angöring till den nya bebyggelsen föreslås ske över gata på kvartersmark från Gallbron. Denna "gata" föreslås också genom servitut säkras som ny möjlig utfart från Bryggården 2. I planen kvarstår utfartsförbudet för Bryggården 2, men här föreslås att utfarten får bli kvar så länge vägghälaren kan godta detta från trafiksäkerhetssynpunkt.

Den nuvarande gång- och cykelvägen från Gallbron och västerut föreslås omlagd närmare Estunavägen. Någon allmän gångförbindelse längs åbrinken bedöms inte genomförbar med hänsyn till fastighetssituationen. Ett servitut för detta ändamål föreslås dock för den situation att kvarteret i övrigt någon gång i framtiden skulle omdanas.

Störningar

Bedömningen av störningar från Estunavägen är grundad på en trafikmängd upp till 24000 fordon per årsmedeldygn, motsvarande en fördubbling av dagens trafikmängd. Då avståndet mellan nybyggnad och Estunavägen uppgår till 25 meter bedöms ingen risk finnas för luftföroreningar över tillåtna gränsvärden, dock skall enligt miljö- och hälsoskyddsnämndens villkor friskluftsintag vara vända mot södersidan. För att klara en högsta ljudnivå på 55 dB(A) vid norrfasaden och gavlarna, erfordras en bulleravskärmning längs Estunavägen med två meters höjd över vägbanan på en sträcka av 190 meter. En sådan avskärmning utförd som plank har dock efter samrådet bedömts som olämplig med hänsyn till stadsbild och trevnad. I stället skall bullerkraven tillgodoses genom lämpliga konstruktionsval och planlösning av lägenheterna så att alla sovrum i varje lägenhet har fönsterfasad mot den

skyddade södersidan, där ljudnivån inte beräknas överstiga 45 dB(A). Enligt utförd bullerberäkning kommer ekvivalentnivån vid den utsatta norrsidan att ligga i intervallet 61- 65 dB(A). Yttertak över lägenheter skall klara maxnivåkravet 45 dBA från helikopterflyg.

En bullerutredning har gjorts av Ingemansson AB.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningssystem.

Dagvatten skall omhändertas lokalt med ett fördröjningsmagasin före utsläpp i ån. Uppvärmning i nybyggnaden avses i första hand ordnas genom anslutning till fjärrvärmenätet, och i andra hand med vattenburen elvärme.

För nybyggnaden skall möjlighet till källsortering av sopor ordnas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Nybyggnadsområdet har i dag en ovårdad impedimentkaraktär. Bebyggelsen ger här en förbättring av stadsbilden. Den för årummet väsentliga inramningen med lövträd skall bli kvar även om någon gallring behöver göras, för att få tillräckligt solinfall på både nybyggnadstomten och på befintliga tomter.

Några särskilda botaniska värden är inte kända inom nybyggnadsområdet.

Dagvattenavrinning från hårdgjorda ytor är begränsad men skall ledas till en fördröjningsanordning, innan avledning till ån görs.

Administrativa frågor

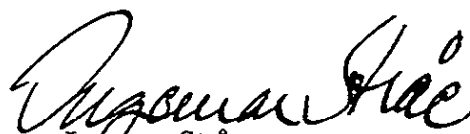
Planen föreslås få en genomförandetid på fem år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Separat genomförandebeskrivning upprättas i vilken bl a ansvars- och avtalsfrågor samt fastighetsbildningsåtgärder klarläggs.

STADSARKITEKTKONTORET



Anders Erixon
Stadsarkitekt



Ingemar Stråe
1:e planarkitekt