



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET
planavdelningen

LAGA KRAFTBEVIS intmäterimyndigheten	
Datum <u>2004-10-19</u>	Stockholms län
Beslutet att anta / fastställa denna plan har vunnit laga kraft	Ink 20041 (4) 10
den <u>12 okt 2004</u>	Dnr
Stadsarkitektkontoret Norrtälje kommun	
<u>Gunnilla Hellgren</u>	

SAMRÅDSHANDLING 2004-02-12, rev 2004-06-21

Detaljplan för del av fastigheten MOTORMANNEN 1 i Norrtälje stad.

Dnr 04-10031.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med miljökonsekvensredovisning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet omfattar mark och byggnad som sedan lång tid tagits i anspråk för hotellverksamhet. Hotellverksamheten bedrivs i Hotell Roslagen som i dag har 159 hotellrum med 320 bäddar. Hotellets restaurang har kapacitet för 280 sittande gäster.

Syftet med planen är att ge möjlighet för hotellet att bygga om ca 80 hotellrum belägna i hotellets västra del till permanenta bostäder. På detta sätt kan den befintliga byggnaden utnyttjas effektivare, eftersom den innehåller en alltför stor hotellkapacitet i förhållande till nuvarande efterfrågan. Endast en mindre utbyggnad planeras för personalfunktioner.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN, MB

Planen bedöms vara förenlig med MB kap 3, 4 och 5, eftersom föreslaget bostadsändamål inte bedöms påverka miljön i högre grad än nuvarande hotellverksamhet.

PLANDATA

Planområdet ligger vid stadens södra infart. Planområdet omfattar del av fastigheten Motormannen 1. Planområdet begränsas i norr av hotellets parkering, i öster av hotellet, i söder av ett naturområde och i väster av tre st kontorshus närmast Stockholmsvägen. Planområdet omfattar cirka 0,8 ha.

Marken och byggnaderna ägs av fastighetsbolaget P&U Ett AB, som ingår i OMNIAGruppen AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För det aktuella området finns en gällande detaljplan antagen av fullmäktige den 4 oktober 1988. I detaljplanen har befintlig hotellbyggnad beteckningen "K" som står för "kontor och hotell" med bygg rätt i tre våningar. I övrigt anvisar planen fastigheten för parkering och "mark som inte får bebyggas".

I diskussioner mellan Kommunen och Omniagruppen AB har bedömningen gjorts att planerad planändring kan ske med enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och bebyggelse

Området är i stort sett plant men sluttar svagt mot söder. Markområdet söder om planområdet utgörs av ett stort grönområde.

Bebyggelsen består i dag av en trevånings hotellbyggnad.

Gator och trafik

Kv Motormannen angörs via en kommunägd lokalgata från Kustvägen i öster. Söderifrån kommande trafik på Stockholmsvägen kan även ledas in i kvarteret från väster.

Angöring till hotellet sker över det nuvarande parkeringsområdet norr om hotellet. Parkeringsområdet utgör gemensamhetsanläggning för hotell- och kontorsfastigheterna. Den rymmer ca 180 bilplatser. Härutöver finns vid hotellentrén ca 20 bilplatser och vid kontorsangöringen ca 20 platser. Det aktuella planförslaget innebär att befintliga hotellrum slås samman och byggs om till bostäder. Härigenom kommer det totala parkeringsbehovet att minska. Vid tillfarten till bostadshusets entré föreslås en ny parkering med tio bilplatser.

Huvudentrén till hotellet ligger i ett inåtgående hörn i byggnaden mot nordost, franskt från den föreslagna bostadsdelen. Varutransporter sker till en godsentré vid hotellets östra sida.

I planförslaget ingår att en ny entré skapas för bostäderna från norr direkt in i den del av byggnaden som avses att innehålla de nya bostäderna. Härmed skiljs entrén till bostäderna från befintlig hotellentré och godsentré.

Kollektivtrafik

Ca 300 meter från den planerade nya entrén till bostäderna finns busshållplats. Där stannar bl. a. busslinje nr 640 som går till Tekniska Högskolan i Stockholm.

Störningar

Avståndet mellan den del av det nuvarande hotellet som planeras byggas om till permanenta bostäder ligger ca 115 meter från Stockholmsvägen. De tre befintliga kontorshusen, som ligger väster om nuvarande hotellbyggnad i nordsydlig riktning utgör bullerskärm mot trafikbuller från denna väg. En bullerberäkning visar att ekvivalentnivån med dagens trafik uppgår till 48 dBA vid den västra fasaden. En planbestämmelse om högsta bullernivå på 55 dBA införs likväl. Eventuella störningar från hotellverksamheten bedöms vara hanterbara.

Service

I hotellets entré finns försäljning av dagstidningar, läskedrycker, godis etc.

Inom 150 m gångavstånd finns livsmedelsaffär, bensinstation, restaurang.

Inom 500 m gångavstånd finns Stormarknad, bankomat, färgaffärer mm.

Tillgänglighet

Marken är relativt plan och tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga både från gångvägarna i omgivningen och från den befintliga parkeringsplatsen. I hotellet finns en restaurang för 280 personer samt toaletter som är lätt tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Befintlig byggnad är ansluten till kommunens vatten-, dagvatten- och avloppssystem. De planerade bostäderna avses att anslutas på motsvarande sätt.

Värme

Befintlig byggnad har egen värmeförsörjning. De planerade bostäderna avses att anslutas på motsvarande sätt.

El

Befintlig byggnad är ansluten till en transformatorstation som finns inom området vid anslutningen från Stockholmsvägen. De planerade bostäderna avses att anslutas på motsvarande sätt.

Avfall

Inom området finns en miljöstation för farligt avfall och ett sophus för avfall från hotellverksamheten. För de nya bostäderna planeras separat avfallshantering. Källsorterat återvinningsmaterial planeras att lämnas till någon av kommunens återvinningsstationer.

Brottsförebyggande åtgärder

Området är relativt lättöverskådligt, upplyst och välordnat. Gångvägarna i området är utformade så att de lätt kan överblickas. Avgränsande vegetation i form av buskar hålls i allmänhet på sådan nivå att en människa inte kan gömma sig bakom. Parkeringsplatserna är utformade så att inblicken mellan bilarna från fönster i hotellet och i de planerade bostäderna är god.

Brandsäkerhet

Eftersom det befintliga hotellet är utformat med de krav som ställs på hotellbyggnader kommer brandsäkerheten att vara god för de planerade bostäderna med avseende på anslutande brandvägar, och nödvändiga utrymningsvägar.

NORRTÄLJE KOMMUN	
Stadsarkitektkontoret	
2004 -11- 05	
Diariet	Diariet

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Eftersom planförslaget enbart innebär en ombyggnad av befintlig byggnad från nuvarande hotellverksamhet till permanenta bostäder, bedöms de föreslagna förändringarna inte ha några konsekvenser med avseende på kulturminnesvårds- eller naturvårdsaspekter. Någon påverkan för omgivande bebyggelse på grund av förändrade trafikrörelser torde inte heller det föreslagna planförslaget ha. Det totala parkeringsbehovet kommer med den föreslagna ombyggnaden att minska.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För den planerade invändiga ombyggnaden av den nuvarande bebyggelsen fordras bygglov.

Genomförandetiden föreslås till fem år från dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget.

STADSARKITEKTKONTORET

Ingemar Stråe
Ingemar Stråe
Stadsarkitekt

För OMNIAgruppen AB

Peter Östergren
Peter Östergren