



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2005-06-02

Beslutet att anta / ~~fastställa~~
denna plan har vunnit laga kraft

den 30 maj 2005

Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun

Gunnelle Hellegren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2004-03-30, tillhör rev. 2005-02-21

Detaljplan för fastigheten JÄGMÄSTAREN 1 i Rimbo församling

Dnr 03/10164

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2005 -06- 07

Dnr.....

PLANENS SYFTE

Syfte med planen är att ersätta gällande detaljplan för 22 radhuslägenheter med tio friliggande enbostadshus. Förslaget förutsätter att en del av gällande grönområde läggs till kvartersmarken.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Rimbos nordvästra del. Planförslaget omfattar fastigheterna Jägmästaren 1 och del av Rimbo-Tomta 7:1. Den avgränsas av Skogsvägen i söder och den planerade Västertorpsvägen i väster. Kv Skogsvaktaren ligger söder om aktuellt kvarter. Planområdets area är ca 0,8 ha.

Fastigheten Jägmästaren 1 ägs av Nordiska Stenhus AB. Rimbo-Tomta 7:1 är i kommunens ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplanen för Rimbo tätort, antagen av fullmäktige 1991-04-02, är området redovisat för bostadsändamål.



För området gäller en detaljplan antagen av fullmäktige 1989-12-18 som anger att det aktuella planområdet får användas för bostadsändamål. Radhusen är placerade 25 meter från en planerad förlängning av Västertorpsvägen och avskärmade från denna med carportlängor och eventuella plank på samma sätt som är utfört i kvarteret Skogsvaktaren söder om aktuellt kvarter. Genomförande tiden för planen har gått ut. Den aktuella delen av Rimbo-Tomta 7:1 (ca 675 kvm) är i gällande detaljplan avsedd för natur/lekplats.

Ett separat programskede bedöms inte erforderligt då stöd för inriktningen mot bostadsändamål redan finns i översiktsplanen och då förändringen inte bedöms ha någon negativ påverkan från miljö- eller naturresurssynpunkt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av flack terräng som är slybevuxen. Den östra delen (del av Rimbo-Tomta 7:1) är skogsbevuxen. Nordost om planområdet finns en skogsbevuxen berghöjd, naturområde.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning saknas, men några grundtekniska problem för den planerade bebyggelsen bedöms inte föreligga. Separata undersökningar får göras vid nybyggnad där så behövs.

Marken ligger enligt Markradonutredning från 1989 inom området med normal radonförekomst. Radonundersökning får göras vid bygglovskedet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Planförslaget

Efterfrågan på radhuslägenheter har visat sig vara begränsad. Mot den bakgrunden tillsammans med stadsdelens småhuskaraktär i övrigt bedöms att avsteg från den avsedda bebyggelsestrukturen vara överkomligt.

Planförslaget innebär att en del av naturmarken ändras till kvartersmark för bostadsändamål. Lanspråktagande av naturmarken är försvarbart, eftersom behovet av gemensam yta för lekplats ersätts av friytor på egna tomter. Illustrationsplanen visar den tänkta fördelningen med tio friliggande hus i 1 ½ våning. Tomterna blir ca 800 kvm stora och får bebyggas med högst en huvudbyggnad och ett uthus till sammanlagt högst 180 kvm. Största byggnadsarea för uthus begränsas till 50 kvm. Huvudbyggnad och komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 meter respektive 1,0 meter från gräns mot granfastighet. Garage eller carport skall placeras minst 1,5 meter från tomtgräns mot körväg.

En närmare två meter hög skärm förbi kvarteret på 7 meters avstånd från vägmitt ska uppföras om Västertorpsvägen byggs enligt översiktsplanen. Skärmen ska placeras i den inre dikesslätten och kläs med buskage på tomtsidan. Uppförande av bullerskärmen regleras i ett avtal.

Friytor

Planområdet gränsar till ett stort naturområde i nordost. Några gemensamma gräs- eller lekytor föreslås inte i planen. Lekutrymmet för barn får tillgodoses inom trädgårdarna på respektive



fastighet.

Gator och trafik

Planområdet nås söderifrån via Västertorpsvägen och Skogsvägen. Parkering skall ske på egen tomt. De nya husen nås över gata på kvartersmark, som föreslås som gemensamhetsanläggning för kvarteret.

Service

Gångavstånd till Rimbo Centrum är ungefär 2,5 km och till Bålbroskolan med låg- och mellanstadium 1 km.

Störningar

Trafikbuller

Kontoret har utfört en översiktlig bullerberäkning som visar att det kan bli svårt att klara högst 50 dB(A) på tomtdelarna närmast en framtida Västertorpsväg. Den nya bebyggelsen kommer att få värden nära tomtgränsen på 51-53 dB(A) ekvivalentnivå och 65-69 dB(A) maxnivå. Inomhusvärdena uppgår till 25-27 dB(A) ekvivalentnivå och 41-44 dB(A) maxnivå.

För att uppnå godtagbara ljudnivåer föreslås följande planbestämmelser: *b1 = Ljudnivån från biltrafik får inte överskrida 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå, respektive 45 dB(A), maximal ljudnivå, inomhus i bostäder. Ljudnivån från biltrafik får inte överskrida 55 dB(A), ekvivalent ljudnivå, respektive 70 dB(A), maximal ljudnivå, vid uteplatser.*

För att med säkerhet klara maxvärdet bör den framtida Västertorpsvägen dels byggas i skärning och dels förses med en närmare två meter hög skärm förbi kvarteret på avstånd 7 meter från vägmitt. Skärmen skulle därvid placeras i den inre dikesslanten och kläs med buskage på tomtsidan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningssystem.

Uppvärmning avses ske med vattenburen elvärme.

Soputrymmen skall planeras och förberedas för källsortering. Utrymme för källsortering och kompostering ordnas inom respektive tomt alternativt gemensamt inom bebyggelsegruppen.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Med planförslaget tas inget värdefullt natur- eller kulturmiljövårdsområde i anspråk. Den inkräktar inte på några kända miljövärden och bedöms inte heller förorsaka några störningar för omgivningen. Negativ påverkan för omgivande bebyggelse på grund av fler trafikrörelser som alstras av den nya bebyggelsen i kvarteren bedöms som marginell. Någon mer omfattande miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte erforderlig.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är femton år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.



Planens genomförande innebär inget ekonomiskt åtagande från kommunens sida.

En separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Den föreslagna planändringen strider inte mot några övergripande intressen och bedöms ha begränsat allmänt intresse, varför förslaget kan prövas med s k enkelt planförfarande enligt PBL 5:28, d v s endast med ett samrådsförfarande före antagande.

STADSARKITEKTKONTORET



Ingemar Stråe
Stadsarkitekt



Olivera Boljanović
Planarkitekt