

1

LANTMÄTERIET	
Fastighetsregistermyndigheten	
Stockholms län	
Ink.	93 -01- 2 2
Dnr	93./58.....

SAMRÅDSFÖRSLAG MAJ 1992

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1992-07-06, REV. 1992-10-21

Dnr 91-0988.214

Detaljplan för kvarteren ORREN, GÖKEN 1 och SKOGSHILL i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Illustrationsplan
Genomförandebeskrivning
Fastighetsägarförteckning

PLANENS SYFTE

Planförslaget ersätter de äldre gällande detaljplanerna från 1941 resp. 1944 för att möjliggöra ny bebyggelse med flerbostadshus.

PLANDATA

Planförslaget omfattar tomterna 1, 4, 5, 6, 7 och 10 i kv. Orren, tomten 1 i kv Göken samt tomt 2, 3 och 18 i Skogshill, Floragatan samt del av Tälje 3:1 och Fridstorpsgratan

Planarealen uppgår till ca 1,5 Ha.

Orren 4, 5, 7 och Skogshill 3 samt Göken 1 ägs av SIAB.
Orren 1, 6 och 10 samt Skogshill 2 och 18 är i enskild ägo.

Göken 1 utökas åt söder och öster med kommunägd mark (del av TÄLJE 3:1).
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I den nya översiktsplanen, antagen i juni 1992, redovisas markanvändningen inom nu aktuellt planområde för stadsbebyggelse.

Detaljplaner

För kvarteren Orren och Göken gäller en detaljplan från 1944.

För kv. Skogshill gäller en detaljplan från 1941.

Båda planerna avser bostadsändamål med bebyggelse i två och tre våningar.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram KBP

Kommunalfullmäktige har 91.04.02 beslutat att kvarteren Orren/Göken skall planläggas för bostadsändamål med utrymme för ca 70 bostadsrätts-lägenheter. Läget i staden gör området lämpligt för mindre lägenheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken utgörs av starkt kuperad bergsterräng med blandskog. Delen mot Roslagsgatan är relativt plan på ca 10 meters bredd från gatan. Östra delen av Göken 1 samt Orren 4, 5 och 7 har kraftiga nivåskillnader på ca tio m. i slänt mot väster. Tomterna Skogshill 2 och 3 har en nivåskillnad av ca fem m. i södersluttning.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena för den planerade bebyggelsen utgörs av morän samt av berg och bedöms relativt goda dock innebärande sprängningsarbeten.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Göken 1 är obebyggd, Orren 1, 4, 10 innehåller lägenheter, övrig tomtmark är bebyggd med enbostadshus av varierande storlek och ålder.

Lägesanalys

Kvarteret Göken, Orren och Skogshill ligger i en gränsszon mellan stadens kärna, villabebyggelse och Roslagsskolan i öster. Husen längs Roslagsgatan samt de söder om området (kv CASTOR) utgörs av 3-4 våningar stadslika flerfamiljshus. Norr om området utbreder sig ett strövområde av kuperad blandskog.

Bebyggelseområden

Förslaget innehåller en byggnad i fyra plan längs Roslagsgatan i samma fasadlinje som byggnaden på Göken 2. Med två lägenheter i bottenplanet rymmer 20 lägenheter här.

Ovanför denna i bergsslutningen ligger tre punkthus på fyra våningar + suterrängplan. Dessa förbinds i suterrängplanet av en gång. Suterrängplanen rymmer förråds- och gemensamhetslokaler.

Förslaget rymmer totalt 54 lägenheter med tonvikt 2-3 R o K.

Lägenhetsutformning

Lägenhetslösningarna i huset mot Roslagsgatan är anpassade till trafikbullersituationen så att kök, klädkammare och badrum förlagts mot gatan, medan vardagsrum och sovrum är vända mot den lugnare gårdssidan. I övriga hus är vardagsrum och balkonger orienterade efter sollägen.

ORREN 6

Denna fastighet får genom markbyte avstå från en triangel i SV-hörnet som tillfaller SIAB mot att del av parkmarken i NO tillförs tomten. En vändplan anordnas i Floragatans slut liksom en gånggrind till skoltomten. Passage till strövområdet från vändplanen kan enklast ordnas över skoltomten. Planförslaget bekräftar nuvarande bebyggelse.

ORREN 1 o 10 samt SKOGSHILL 3 o 18

Nuvarande bebyggelse för bostadsändamål bekräftas. Byggrätterna begränsas till i princip befintliga byggnader. Ytterligare bebyggelse bedöms inte möjlig med hänsyn till krav på både bilplatser och rimliga friytor. Förslaget innebär att gällande byggrätt för Orren 1, Skogshill 3 och 18, 1/3 av tomtarean - begränsas med drygt 50 %. Byggrätt för gårdsbyggnad till 45 kvm medges på dessa tomter. För Orren 10 lämnas dock enligt byggnadsnämndens beslut en byggrätt för ytterligare ett bostadshus med cirka 75 kvm byggnadsarea för två lägenheter i 1 1/2 - 2 våningar. Parkeringsbehovet får tillgodoses genom inlösen av en bilplats på Skogshill 3.

Service

Området ligger inom gångavstånd från Norrtälje centrum.

Tillgänglighet

Enligt förslaget blir 9 lägenheter tillgängliga från markplanet och 43 med hiss.

Gemensamhetslokaler är handikappanpassade och samligssalen kan även nås utifrån ett nedre markplan.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsområde med krav på skyddsrum. Kravet tillgodoses genom att skyddsrum med 3 x 80 platser (ev 4 x 60 pl.) läggs in i nybebyggelsen.

Friytor

Närlekplats kan ordnas vid hus 1 o 4. Dessutom finns naturmarker norr om planområdet. Gemensamma uteplatser planeras vid resp hus, för huset vid Roslagsgatan på en plåtå i slutningen och mellan punkthusen på planen över förbindelsegången.

Gator och trafik

Huvudgator:

Roslagsgatan avses byggas om till två körfält med kantparkering i fickor. Detta prövas i separat detaljplan.

Lokalgator

Fridtorps gatans enkelriktning avses att bibehållas med utfart mot Roslagsgatan för lokaltrafik från kvarteren Orren, Skogshill och Castor. Gångbana bör anläggas. Utrymme finns i gällande plan, men viss schakt och sprängning erfordras.

Floragatan får utfartsförbud i den inre böjen samt ett farthinder med d:o skyltning före gatukorset med Bältartorps gatan. Bältartorps gatan vidgas 3,5 meter mot Skogshill 2 och gränsvegetationen röjs, för att ge plats för en gångbana. Korsningen med skoluppfarten bör markeras, som en upphöjning med avvikande beläggning inom övergångszonen.

Gång och cykelvägar:

Förutom angöringsvägen på tomtmark utföres även vissa gångvägar som redovisas på illustrationsplanen: Från parkering vid hus 1 mot punkthusen ordnas en gångväg/trappa, dock ej handikappanpassad p g a terräng- och nivåförhållandena.

Parkering

Hus 1 (mot Roslagsgatan) har 1,4 bpl/lgh genom 18 platser på egen parkering och 8 på Skogshill 3.

Hus 2-4 (punkthus, enligt delintressenten HSB för äldreboende) har 1,4 bpl/lgh genom 4 pl. i anslutning till husen och 44 pl. som del av större parkering på Skogshill 3. Summa 48 pl.

Störningar

Luftkvalitet: Enligt kommunens program för detaljplanen skall hus 1 vid Roslagsgatan ligga i linje med bef. hus vilket innebär ca 8-9 m från husliv till ny gatukant eller 12 m till gatumitt. Se även separat utredning.

Vid 10.000 fordon/årsmedeldygn bör schablonvärden inte överskridas. Balkonger anordnas mot baksidan.

Buller: I lägenheter i hus 1 origenteras kök, klk och badrum mot Roslagsgatan samt balkonger mot baksidan för att minimera bullerstörningar. För att begränsa den invändiga ljudnivån i lägenheterna längs Roslagsgatan till max 30 dbA användes en högisolerande vägg och fönster i minst ljudklass 43 dbA. (Maxnivåer vid fasad beräknande till 88 dbA enl. bilagd bullerberäkning). Även placering av sovrum och utförande av fönster/fönsterlucka, i hus 1 till 4, kräver extra åtgärder för att klara maxnivån i sovrum med öppet fönster eller fönsterlucka. För att klara 55 dBA-nivån på lek- och uteplatser erfordras ett plank i den inre avgränsningen av parkeringen vid Roslagsgatan.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen ansluts till kommunens VA-nät i Roslagsgatan respektive Floragatan/Bältartorpsgatan.

Uppvärmning skall anordnas med vattenburen värme och förberedas för fjärrvärme via undercentral.

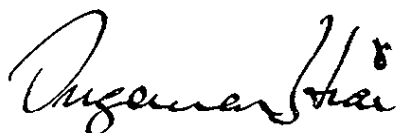
Sophantering ordnas för hus 1 i soprum i entreplanet, för hus 2-4 med friliggande soprum, samtliga förberedda för källsortering.

Administrativa frågor

Gällande fastighetsplaner för all kvartersmark inom planområdet föreslås upphävd och med att beslutet om antagande av planförslaget vinner laga kraft. (Berör Orren 4, 5, 6, 7 och 10, Skogshill 2, 3 och 18 samt Göken 1)

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

Genomförandefrågor i övrigt redovisas i separat genomförande-
beskrivning.



Ingemar Stråe
planchef



Marek Krajewski
Trappan Arkitektkontor AB