

SAMRÅDSFÖRSLAG 92-02-17

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 92-06-02, tillhör rev 92-09-21
reviderad 93-11-30
reviderad 94-03-14

Detaljplan för Blidö 1:359, Norrtälje kommun

Dnr 92-0066.214

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till förslaget hör utöver denna beskrivning:

- situationsplaner, skala 1:4000 och 1:1000
- plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- illustrationsskisser, skala 1:400
- genomförandebeskrivning
- skrivelser från tekniska kontoret, daterade 91-11-12 och 91-11-25
- fastighetsförteckning daterad 92-03-13

Planens syfte

Det har länge funnits önskemål från såväl företag som yngre och äldre skärgårdsbor att lösa frågan om hyresbostäder i skärgårdsområdet. Det här är Roslagsbostäders första försök att tillgodose dessa behov. Det handlar om fyra parhus i en våning innehållande åtta lägenheter om 1, 2 och 3 RoK. Särskild vikt kommer att läggas vid den yttre miljön. Husen kommer att utföras med stor hänsyn till kringliggande bebyggelse.

Plandata

Läge Området är beläget centralt inom Blidö kyrkby i Blidö socken. Avståndet längs väg till färjeläget i Norrsund är 7 km och till Norrtälje ytterligare 30 km. Busshållplats finns vid fastigheten. Linje 634 till Norrtälje omfattar 6 turer/dag.

- Areal** Planområdet omfattar hela och endast fastigheten Blidö 1:359. Arealen är 3600 kvm.
- Markägare** Fastigheten ägs av Roslagsbostäder AB, Norrtälje.

Tidigare ställningstaganden

- Översiktliga planer** 1971-72 upprättades förslag till byggnadsplan omfattande största delen av Blidö kyrkby. Den kom ej att föras till fastställelse bl a för att vatten- och avloppsfrågorna ej kunnat lösas. Planförslaget har dock tjänat som praktisk vägledning vid behandling av bygglovansökningar inom området. I byggnadsplanen, som inte längre kan sägas vara aktuell, ingår Blidö 1:359 i ett kvarter avsett för bostadsändamål.

Föutsättningar

- Fastigheten** Planområdet utgör i sin helhet en äldre, förfallen trädgårdstomt med vildvuxna buskar och fruktträd. Den sluttar svagt mot sydväst och är mycket väl lämpad att nybebyggas sedan befintligt mindre bostadshus rivits.

Någon geoteknisk undersökning av markbeskaffenheten har på detta tidiga stadium ej närmare gjorts, ej heller har förekomst av radon i marken utretts. Några byggnadstekniska svårigheter förutses emellertid inte.

Tomten korsas av ett ledningsstråk för kommunalt vatten och avlopp till vilket hänsyn måste tas vid projekteringen av området. Befintlig utfart mot den allmänna vägen bör stängas av trafiksäkerhetsskäl och ny infart anläggas från befintlig lokalväg söder om fastighetsgränsen.

Blidö 1:359 ingår som en del i en gammal skärgårdsby. Miljön är känslig med äldre, blandad bebyggelse som vuxit upp kring hamn, kyrka, prästgård och mäktiga alléträd. Stor hänsyn måste självklart visas för denna kulturhistorisk särpräglade miljö vid utformningen av den nya bebyggelsen. Det gäller husens skala och form, material och färgsättning.

Planförslaget

- Bostäderna** Som framgår av bilagda skisser föreslås tomten disponeras på sådant sätt, att de fyra parhusen grupperas kring en öppen gård, där plats finns för lek. Mot lokalvägen anordnas erforderlig parkering helt eller delvis i carport samt utrymme för gästparkering.

Husen utföres i trä med stående, läktad ytterpanel. Enkla sadeltak läggs med lertegel. Naturligt färgval är falurött men andra milda kulörer i gult, vitt och ljusgrått kan också tänkas med hänvisning till kringliggande bebyggelse.

Lägenhetsfördelningen och -storlek är preliminärt:

2 st 1 RoK 50 kvm + 7,5 kvm förråd
4 st 2 RoK 72 kvm + 8 kvm förråd
2 st 3 RoK 84 kvm + 9 kvm förråd

Slutlig lägenhetssammansättning kommer att beslutas efter samråd med blivande hyresgäster.

Vatten-försörjning Blidö 1:359 är belägen inom kommunens verksamhetsområde i Blidö kyrkby. Tekniska kontoret har som huvudman för den allmänna VA-anläggningen i skrivelse 91-11-25 efter utredning bekräftat att tillgänglig vattenmängd är tillräcklig för att låta ansluta aktuella åtta mindre lägenheter till ledningsnätet. En ny brunn har öppnats 1990.

Vad gäller frågan om möjlighet till vattenanslutning av framtida kommande bebyggelse inom verksamhetsområdet finns viss volym reserverat för detta i befintligt vattenverk.

Avlopp För anslutning till avloppsledningen finns inga begränsningar för projektet.

El Enligt Östra Roslagens Elverk finns tillräcklig kapacitet utbyggd för anslutning av de planerade bostäderna.

Sophantering Soprum förbereds för källsortering av avfall.

Administrativa frågor

Genomförandetiden från den dag planen vinner laga kraft föreslås till 5 år. Separat genomförandebeskrivning upprättas.

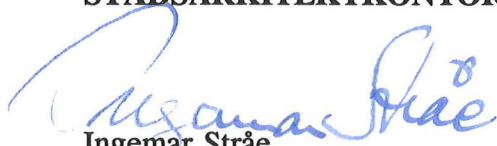
Revidering 93-11-30, 94-04-14

Efter byggnadsnämndens godkännande av planförslaget 92-10-22, § 368, har diskussioner om genomförandet fört till önskemålet från Roslagsbostäders sida att dels anpassa byggnadernas läge till befintlig vattenledning genom fastigheten, dels göra byggnaderna kortare och i endast en våning. Byggrätten har således ändrats från 510 + 200 kvm, varav en del i två våningar, till totalt högst 650 kvm för bostäder och förråd i högst ett plan med möjlighet till vindsinredning. Tillåten byggnadsarea för carport anges till högst 140 kvm. U-område för befintliga ledningar har lagts in.

Ändringen medför att den formella byggrätten ändras från totalt 710 kvm i det tidigare godkända förslaget till 790 kvm i det senast reviderade förslaget. För exploateringsjämförelsen kan till de tidigare 710 kvm läggas 160 kvm för övervåningen till en av byggrätterna.

Då den formella ökningen av byggrättsarean inte medför någon ökning av den totala exploateringen och bebyggelsegruppens grundkaraktär är likartad med det tidigare utställda förslaget har stadsarkitektkontoret bedömt att ändringen endast behöver delges berörda gränsgrannar och de som vid utställningen yttrat sig negativt mot planförslaget för eventuellt nytt yttrande.

STADSARKITEKTKONTORET



Ingemar Stråe