



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-08-14

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1 2009-01-23

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2 2011-01-21, rev. 2011-06-29

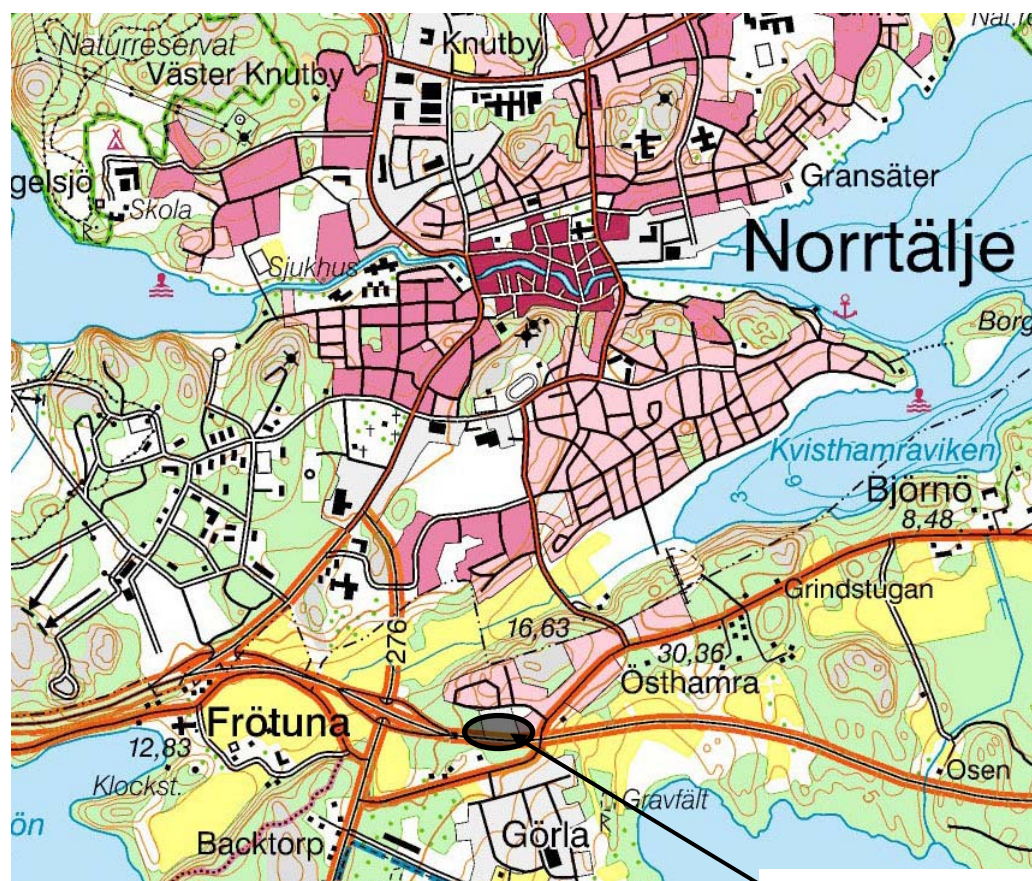
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Görla 1:15, 1:11, 7:1 m.fl. i Frötuna församling

Dnr 07-10032.214

Ks 07-585

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



HANDLINGAR

Planförslaget redovisas i följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Industribullerutredning
Trafikbullerutredning
Riskanalys
Arkeologisk utredning
Radonmätning
Samrådsredogörelse
Utlåtande efter utställning 1

TIDIGARE HANDLÄGGNING

Ett planförslag vars huvuddrag överensstämde med det nu föreliggande, förutom att en lokalgatan då var angiven i planområdets södra del, hölls utställt under tiden 12 maj 2009 - 9 juni 2009. Sju yttranden inkom varav fem var utan erinran. Synpunkter framfördes av Vägverket samt Lars-Ove och Dagny Jansson, Görla 1:17.

Efter utställningen har ytterligare diskussioner förts kring hur den tidigare föreslagna lokalgatan ska byggas och bekostas. Efter dialog mellan exploitören och Görla Bil AB har förslaget reviderats så att den tidigare lokalgatan istället kommer utformas som en kvartersgata. Även utformningen av planbestämmelser gällande högsta ljudnivåer inom område för bostäder har diskuterats.

FORTSATT HANDLÄGGNING

Planförslaget har reviderats och redovisar nu en kvartersgata i områdets södra del. Planbestämmelser gällande högsta ljudnivåer inom område för bostäder har omformulerats. Handläggningen fullföljs med en ny utställning av det reviderade planförslaget.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ange förutsättningar för bebyggelse inom ett område öster om Frötuna trafikplats i Norrtälje. En del av planområdet används idag för bilhandel och bilservice m.m. och en del av området är obebyggt. I detaljplanen anges att området får användas dels för verksamheter och dels för bostäder i form av småhus.



PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger drygt 2 kilometer söder om Norrtälje centrum, mellan Frötuna trafikplats och korsningen mellan E 18 och Björnövägen. Området är i norr avgränsat mot Björnöslingan och i söder mot E 18.

Areal, markägförhållanden

Fastighetsägare inom området är N.A.R C Höglunds Fastighetsförvaltning HB (Görla 1:15 och 7:1) och Höglunds Bil AB (Görla 1:11 och 1:19). Vidare ingår i planområdet mark som ägs av Norrtälje kommun (gatumark och ett mindre naturmarksområde) samt en samfällighet, s:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Norrtälje kommun har en översiktsplan för hela kommunen och en utvecklingsplan för Norrtälje stad som båda är antagna år 2004. I utvecklingsplanen anges inga bevarandeintressen inom området. Bland frågor som behandlas i den översiktliga planeringen är det närmast trafiksäkerhet, trafikbuller och transporter av farligt gods som är av vikt när det gäller det aktuella området. Följande framtidsplaner i områdets närhet är också av visst intresse:

- Utveckling av Björnöområdet och en utveckling av Görla-Mellingeholm till en attraktiv industripark får betydelse när det gäller trafikbelastningen i området.
- Ett järnvägsreservat anges söder om E18. Reservatet bedöms inte påverka möjligheterna att använda området norr om E18.

Detaljplaner

Detaljplan för det aktuella området har inte tidigare upprättats. Norr om området är den befintliga bostadsbebyggelsen vid Görlaslingan reglerad genom en detaljplan som är antagen den 24 april 1989.

Program för planområdet

Ett program har upprättats den 9 maj 2007. Programsamråd genomfördes under tiden 12 juli – 24 augusti 2007. Synpunkter som kommit in till kommunen under samrådet har redovisats i en sammanställning daterad den 20 september 2007.



BEHOVSBEDÖMNING

Enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken skall detaljplaner behovsbedömas, vilket betyder att en bedömning skall göras om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall detaljplanen åtföljas av en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap. 11 §.

I programskedet har kommunen och länsstyrelsen tagit ställning till att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken har därför inte upprättats. Planens inverkan på miljön redovisas dock kortfattat i ett särskilt avsnitt nedan i denna planbeskrivning. Här behandlas också frågor som gäller särskilda miljöförhållanden inom området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

De obebyggda delarna av området utgörs av mark som är bevuxen med i huvudsak unga lövträd. Området sluttar svagt mot söder och väster.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

I området förekommer siltig sand, samt även lera och morän till viss del. Viss avvattning och utfyllnad är dock nödvändig i områdets västra del. Närmare geoteknisk undersökning bör göras i samband med projektering av byggnader.

Radon

Radonmätning har utförts, men värdena är inte helt tillförlitliga eftersom mätningar bör utföras på större djup och i torrare förhållanden. Erfarenhetsmässigt är marken i Norrtälje vanligen normalradonmark och nya hus bör byggas radonskyddat. Nya markradonmätningar rekommenderas vid detaljprojektering, i samband med geoteknisk undersökning.

Kulturmiljö

Enligt äldre kartor har Görla by varit belägen söder om det nu aktuella området. Själva planområdet är på de äldre kartorna markerat som betesmark. En särskild arkeologisk utredning har utförts av SAU den 13 januari 2009. Inga spår av förhistorisk eller medeltida aktivitet framkom i schakten och utredningen som helhet har inte kunnat påvisa några fornlämningar inom området.



BEBYGGELSEOMRÅDEN

Allmänt

Planen möjliggör ny bebyggelse i huvudsak inom fastigheterna Görla 7:1 och 1:15, men det föreslås också att ett mindre markområde, som ägs av Norrtälje kommun, väster om 7:1 får tillföras ny kvartersmark.

Området inrymmer både verksamheter och bostäder, vilket kan ge möjligheter att arbeta nära bostaden. Samtidigt medför detta en viss risk för störningar och konflikter. Dessa frågor har ägnats särskild uppmärksamhet vid utformningen av planen och dess bestämmelser. Ett annat förhållande som särskilt studerats är trafikbuller och risker i samband med transporter av farligt gods på E18.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse används för bilförsäljning och bilservice. På fastigheten Görla 1:17 omedelbart öster om området finns ett bostadshus och en åkerirörelse. Västra och nordöstra delen av området är obebyggd. Området norr om Görlaslingan används för villabebyggelse.

Inom området med pågående befintlig verksamhet har byggrätt angivits upp till 7 meters nockhöjd. Området har givits beteckningen G, vilket betyder bilservice. Försäljning av drivmedel får dock inte ske inom området. En möjlighet till utökning av tomten över fastigheten Görla 1:19 föreslås.

Ny bebyggelse för verksamheter

Området väster om befintlig bilfirma får enligt planen bebyggas med nya lokaler. Området har givits beteckningen J, vilken inrymmer produktion, lager, hantverk och liknande verksamheter som inte leder till oacceptabla störningar. Även bilförsäljning och partihandel bör kunna tillåtas, dock inte försäljning av dagligvaror.

Närmast E 18 skall en sluten bebyggelse finnas, så att den kommer att fungera som en avskärmning mot trafikbuller. Om flera fristående byggnader uppförs skall mellanrummet mellan dessa försees med plank eller dylikt. Detta kommer att vara till gagn för såväl befintlig som planerad bostadsbebyggelse. Byggnaderna skall placeras minst 40 meter från E 18:s körbana främst för att minska risken för skador vid en eventuell olycka vid transport av farligt gods. Byggnadernas nockhöjd får vara högst 7,0 meter.

Planen medger även lägre uthus, t.ex. carportar, i gränsen mot bostadstomter.



Nya bostäder

Norr om områdena för verksamheter föreslås ca 7 tomter för bostäder i småhus. Dessa kommer att ansluta till Görslaslingan, vars norra sida redan är bebyggd med bostadshus. Den föreslagna bebyggelsen innebär att befintliga anläggningar – gator och ledningar för vatten och avlopp – utnyttjas på ett effektivt sätt. De nya bostadshusen får uppföras med en våning samt inredd vind. Med vind avses till exempel ett utrymme innanför ett sedvanligt sadeltak, varvid även mindre takkupor kan medges, dock inte på bullerutsatt sida mot söder. Skälet till begränsningen av antalet våningar och takkupors placering är främst att bostadsrummen inte skall utsättas för bullerstörningar från trafiken på E18.

Tomterna föreslås få relativt stora djup så att det finns ett väl tilltaget utrymme för vegetation mellan bostadshusen och områden för verksamheter. I gränsen mot verksamhetstomterna får dessutom uthus eller plank uppföras.

Inom bostadstomterna kan även medges mindre kontors- och hantverkslokaler (t.ex. i uthus). Den verksamhet som bedrivs där får dock inte vara störande för omgivningen, vilket betyder att störande buller eller föroreningar till luften inte får förekomma. Verksamheten får inte heller vara sådan att den påtagligt påverkar den yttre miljön, genom att t.ex. kräva större parkeringsplatser eller upplagsytor utomhus.

Service

Avståndet till Norrtälje centrum och närmaste skola är drygt 2 km. På närmare håll finns bensinstation, hotell, konferens- och restauranglokaler m.m. Det finns också en större livsmedelshall söder om centrum, ca 1,5 km norr om planområdet.

FRIYTOR

Inom planområdet anges inga allmänna platser för lek och rekreation. För det begränsade tillskott av bostäder som föreslås bedöms tomtmarken vara tillräcklig för dessa ändamål. Därutöver finns det väl tilltagna naturområden inom planområdet norr om Görslaslingan. Väster om planområdet finns också naturmark som dock inte är planlagd, varför den framtida användningen är oviss.

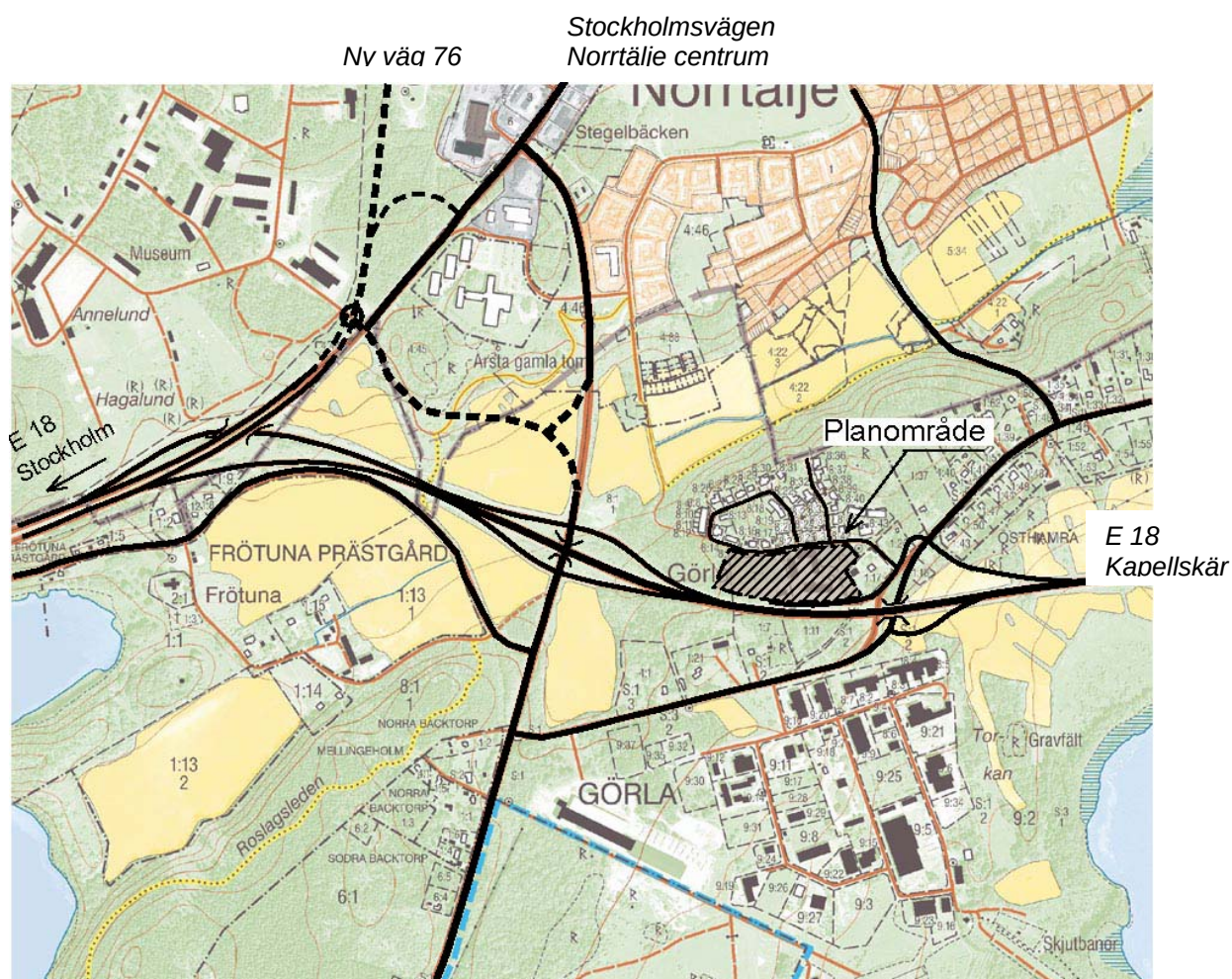
GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Området angörs från Björnövägen som i sin tur ansluter till E 18 (Kapellskärsvägen) och väg 276 (Kustvägen) via en nyligen ombyggd planfri kors-



ning. Bostäderna har anslutning till Görslaslingan, medan småindustri- och bil-serviceverksamheterna nås via en kvartersgata som skall utgöra gemensamhetsanläggning i planområdets södra del.



Väg 276
Kustvägen



Befintliga trafikleder

Planerade sträckningar för
väg 76 och anslutande vägar



Gång- och cykelvägar

För gång- och cykeltrafik finns särskild väg från Görlaslingan via Drottning Kristinas väg mot centrum. Någon ytterligare gång- och cykelväg genom planområdet bedöms inte vara erforderlig.

Kollektivtrafik

Lokalbussar på linjerna 630, 631, 632 passerar på Björnövägen och har hållplatser i anslutning till Björnöslingan.

Parkering

Utrymmen för parkering skall finnas inom varje tomt.

STÖRNINGAR OCH SÄKERHETSFRÅGOR

Området är påverkat av trafikbuller från E 18. När det gäller ljudmiljön inom bostadsbebyggelse finns riktvärden som bland annat säger att den ekvivalenta trafikbullernivån får vara högst 55 dB(A) och den maximala nivån får vara högst 70 dB(A) utanför fasad och på uteplats. Trafikbullerutredningar för olika trafik- och bebyggelsealternativ har gjorts av Ingemansson Technology AB. Av utredningarna framgår att med dagens trafikmängd och en hastighet på 70 km/h på E18 understiger såväl ekvivalent ljudnivå som maximal ljudnivå gällande riktvärden på hela det aktuella området. Detta gäller både för en- och tvåplanshus. Med hastigheten 90 km/tim och en beräknad trafikökning på E 18 från 5 400 till 9 000 fordon per årsmedeldygn kommer den ekvivalenta ljudnivån att överskridas inom stora delar av det västra tomtområdet.

För att ljudnivån skall bli acceptabel i det västra bostadskvarteret krävs någon form av avskärmning. I planbestämmelserna anges att den ekvivalenta ljudnivån avseende trafikbuller inte får överskrida 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus. Planen har också utformats så att ny bebyggelse för verksamheter kommer att få en dämpande effekt. Vidare får bostäderna ha högst en våning samt vind utan takkupor på den bullerutsatta sidan. Om inte en sluten verksamhetsbebyggelse kommer till stånd innan bostäderna byggs måste ett plank eller dylikt uppföras utmed E 18.

Verksamheter som bedrivs inom områden betecknade med G och J får inte vara störande eller innebära risker för omgivningen. Planbestämmelser anger att den ekvivalenta ljudnivån som frifältsvärde inte får överstiga 50 dB(A) på dagtid under vardagar (kl 7-18). Under kvällar (kl. 18-22) och helgdagar får ljudnivån inte överstiga 45 dB(A). Nattetid (kl. 22-7) får ljudnivån inte överstiga 40 dB(A). Maximal ljudnivå får ljudnivån inte överstiga 55 dB(A) nattetid.



På grund av närheten till bostäder är det också viktigt att tomtmarken inom områden för verksamheter används på ett prydligt sätt. Upplag får inte anordnas närmast gränsen mot bostadstomterna.

Mätning av buller från fläktar inom befintlig verksamhet har gjorts av ÅF Ingemansson AB hösten 2007. Denna visar att en fläkt bör byggas in i en kåpa, vilket är en tämligen enkel åtgärd.

E18 är en primär transportled för farligt gods. Med anledning härav har en riskanalys utförts av Jan Englund, VAP. Som skadeförebyggande åtgärder föreslås följande:

- Ett räcke som hindrar avåkning mot planerad bebyggelse sätts upp utmed E 18. Ett räcke med hög kapacitetsklass klarar belastningen även från ett tungt fordon. Räcket får effekt även för att undvika konflikter mellan trafik på lokalvägen och E18.
- Byggnader bör placeras minst 40 m från närmsta vägkant på E18 (detta har reglerats i detaljplanen).
- Särskilda krav bör ställas på byggnaders tekniska utförande vad gäller brandsäkerhet, utrymningsmöjligheter och ventilation.

För trafiksäkerhetens skull bör utformning av skyltar ägnas särskilt uppmärksammas. Därför anger planen en bestämmelse som säger att skyltar endast får informera om verksamheten inom byggnaderna. De skall vara fasta, ej blinkande eller föränderliga och ej så dominerande att trafiken på E 18 störs.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Bostadstomterna torde kunna anslutas direkt mot ledningar i Görslaslingan. När det gäller verksamhetsområdena bör en samordnad lösning för ledningar inom kvartersmark tas fram. Anslutning från det västra området till ledningarna i Görslaslingan kan ske via ett område för gemensamhetsanläggning i västra delen av planområdet.

Dagvatten

Omhändertagande av regnvatten och eventuellt vatten från dräneringsledningarna bör ordnas lokalt t.ex. genom infiltration genom fastighetsägarens försorg. Liksom idag torde även viss avvattning mot vägdike vara möjlig.



Värme

Norrtälje Energi planerar att dra fram fjärrvärmeledningar i Görlaslingan. Planerad bebyggelse bör anslutas till fjärrvärme som är det miljömässigt bästa alternativet.

El, tele och bredband

Elkablar finns i Görlaslingan samt söder om befintlig bilhall. En transformatorstation söder om Görlaslingan står ca 7 meter från planerad bostadstomt.

Fiberkablar för bredband, telefoni och tv finns i närområdet.

Befintliga kablar måste markeras innan schaktningsarbeten utförs och vid eventuellt behov av förändring av befintliga anläggningar måste ledningsinnehavaren kontaktas för att klargöra ersättningsfrågor m.m.

Avfall

Varje bostad förutsätts ha ett sopkärl för brännbart hushållsavfall på den egna tomten. Utrymme skall också finnas för komposterbart hushållsavfall. Inom verksamhetsområdena måste sopkärl placeras i direkt anslutning till en plats där renhållningsfordon kan stanna och fordonen skall ha en vändplats med fri sikt.

Närmaste återvinningsstation finns inom Görla industriområde.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planens genomförande medför, som all bebyggelse- och tätortsutveckling, vissa konsekvenser för miljön. Framförallt handlar det om att ny mark tas i anspråk, ökad trafik och resursförbrukning vid byggande och drift (uppvärmning m.m.).

Hushållning med mark och andra resurser.

Den planerade bebyggelsen kommer att ta i anspråk mark som ligger i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och trafikled. Området bedöms inte ha några värden för andra ändamål.

Trafik

Omgivningen påverkas endast av en obetydlig ökning av trafikmängder. Från den tillkommande bostadsbebyggelsen kan man räkna med högst 40 trafikrörelser per dygn (motsvarar 6 trafikrörelser per hushåll) på Görlaslingan. Trafiken till och från verksamheterna i området kommer att röra sig relativt långt från bostäderna.



Påverkan på luftmiljön

Energiförbrukning och utsläpp på grund av uppvärmning och trafik är till stor del en fråga om vilken teknik som utnyttjas samt utveckling av ny teknik. Planområdet skiljer sig inte från andra alternativ och det får förutsättas att byggnader uppförs så att energibehovet minimeras. Om bebyggelsen ansluts till fjärrvärme blir det ingen påverkan på luftmiljön lokalt. När det gäller verksamheter i planområdet har detaljplanen bestämmelser om att dessa inte får leda till störningar för omgivningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Norrtälje kommun kommer att vara huvudman för allmän platsmark (lokalgator).

Genomförandetid och genomförandebeskrivning

Genomförandetiden för planen är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE VID PLANENS UPPRÄTTANDE

Planhandlingarna har upprättats av Kreaplan arkitektkontor genom Per Andersson i samarbete med Helena Purmonen, Norrtälje kommun.

REVIDERING

Efter utställning har planförslaget reviderats 2011-06-29. Revideringarna avser dels en mindre ändring av kvartersgatans avgränsning inom västra delen av område betecknat G, dels en komplettering av bestämmelsen för prickad mark så att det framgår att stödmur får anordnas mot kvartersgata.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Helena Purmonen
Planarkitekt

Per Andersson
Kreaplan arkitektkontor