



SAMRÅDSFÖRSLAG 2007-09-25
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2007-12-18, rev 2008-05-16
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av TÄLJE 4:60 (Kv Siktet) i Norrtälje stad.

Dnr 07-10163.2114

Ks 07-1044

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Planens syfte

Planen innebär en ändring av nuvarande detaljplan i syfte att pröva lämpligheten av flerbostadsbebyggelse för ungdomsboende i stället för det kontorsändamål, som nu gällande plan avser.

Plandata

Läge	Planområdet är beläget omedelbart öster om sportcentrum i Norrtälje. Det avgränsas av Gustaf Adolfs väg i norr, Carl Bondes väg i väster, Spartagatan i söder och Skyttegatan i öster.
Areal	Planområdet omfattar 0,21ha mark inklusive Skyttegan.
Ägoförhållanden	Tälje 4:60 och angränsande allmän platsmark ägs av Norrtälje kommun.



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	Planområdet ingår i område för befintlig bostadsbebyggelse.
Detaljplan	Gällande detaljplan fastställdes av länsstyrelsen 1987-01-13. Planen medger kontorsbebyggelse i två våningar.
Kommunala beslut	Kommunstyrelsens tjänstemannaberedning för planfrågor har i juni 2007 medgivit att en ny detaljplan för flerbostadshus får upprättas för prövning i samråd med ledningskontoret och på sökandens bekostnad.

Behovsbedömning

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 Juli 2004 och har införts i Miljöbalken och i Plan- och bygglagen skall kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen skall utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Bedömningen görs *dels utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen*. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa och för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av bland annat överskridna miljökvalitetsnormer och om kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Dels görs bedömningen utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke 3 och 4, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i Miljöbalkens 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen 5 kap 18 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den föreslagna bostadsbebyggelsen ansluter till befintlig stadsbebyggelse och endast tar outnyttjad mark med impedimentkaraktär i anspråk. Det föreslagna bostadsändamålet bedöms ge mindre störningar för intilliggande



bostadsbebyggelse än vad trafik till en kontorsverksamhet enligt gällande detaljplan kan medföra.

Planen bedöms inte ge påverkan på några speciella värden i naturen eller på kulturarvet. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön, eller för att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Planen berör inga riksintressen.

Samråd om denna bedömning har skett med Länsstyrelsen, som delar kommunens uppfattning.

Förutsättningar och förändringar

Mark, vegetation	Området utgörs av en plan, gräsbevuxen mark.
Geotekniska förhållanden	Inga geotekniska problem är kända i närområdet. En geoteknisk undersökning skall göras till projekteringen.
Fornlämningar	Inga fornlämningar finns noterade inom området.
Bebyggelse	Förslaget avser ett "L-format" loftgångshus i tre våningar med loftgångar med entréerna vända mot de högtrafikerade gatorna Gustaf Adolfs väg och Carl Bondes väg. Samtliga rum i en- och tvårumslägenheterna blir därmed vända mot den skyddade gårdssidan mot söder och öster. Illustrationen innehåller sju lägenheter per plan d v s totalt 21 lägenheter. Planbestämmelse införs om att samtliga boningsrum skall vara vända mot den skyddade gårdssidan och att bullernivån vid gårdsfasaderna inte får överskrida 55 dBA. Byggmaterial skall så långt möjligt vara återvinningsbart och icke allergiframkallande. Byggnaden avses uppföras med putsade fasader. Planbestämmelse införs om att obehandlad koppar eller zink inte får användas som utvändigt byggnadsmaterial.
Service	I kvarteret väster om sportcentrum ligger Flygfyren. Stadens övriga serviceutbud finns på gång- och cykelavstånd
Friytor	På fastighetens gårdssida kan uteplats ordnas i skyddat läge. Därutöver finns det intilliggande sportfältet för aktiviteter.
Gator och trafik	Fastigheten angörs från Skyttegatan. Parkering ordnas i markplanet på fastigheten med 16 bilplatser vända mot Skyttegatan till de 21 lägenheterna. Därtill kan två platser ordnas på Skyttegatan vilket ger 0,86 bilplatser / lgh. Med hänvisning till att bostadshuset endast är avsett för ungdoms-



boende, bör den normalt tillämpade bilplatsnormen på 1,2 bilplatser / lgh kunna underskridas. Då Skyttegatan är en kort återvändsgata, föreslås att parkeringen får läggas i gräns mot gatan och vändplanen, så att gården kan lämnas fri från bilar.

Störningar

Kvarteret är utsatt för trafikbuller från både Gustaf Adolfs väg och från Carl Bondes väg. En bullerutredning tillförs förslaget. Bullernivån utanför gårdsfasaderna med fönster till boningsrummen överskrider inte 55 dBA.

Teknisk försörjning

VA:

Vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningsnät. Om lokalt omhändertagande av dagvatten inte kan ordnas, finns möjlighet till anslutning till dagvattenledning.

Värme:

Uppvärmning avses ske med vattenburen värme anslutet till fjärrvärmenätet.

Sophantering:

I anslutning till bostadshusen skall utrymme anordnas för källsortering av sopor. Soputrymme bör ordnas så att hämtning kan ske utan backning med renhållningsfordon.

Miljöredovisning

Förslaget innebär att 21 lägenheter kan tillkomma på området avsett för kontorsändamål. Inga miljövärden bedöms bli berörda och ändringen bedöms inte medföra några störningar för omgivande bebyggelse.

Administrativa frågor

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

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

LEDNINGSKONTORET

Norrtälje

Olivera Boljanovic
Planchef

Ingemar Stråe
Arkitekt MSA