



SAMRÅDSFÖRSLAG i december 1992 Reviderad i september 1993

**Detaljplan för del av FINSTA SAMHÄLLE, fastigheten FINSTA 1:86-89
m fl i Skederids församling**

Dnr 92-0632.214

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsägarförteckning

PLANENS SYFTE

Planförslagets huvudsyfte är att möjliggöra en fastighetsbildning med f d stationshuset i Finsta, så att kommunen kan avyttra denna. Samtidigt utökas och justeras befintliga tre tomter över redan anordnad bullervall, för att göra dessa mer attraktiva.

PLANDATA

Planförslaget omfattar de bebyggda privatägda fastigheterna Finsta 1:58, 1:59, 1:82 och 1:89 samt de obebyggda fastigheterna Finsta 1:86-88, vilka jämte del av Finsta 1:65 ägs av Norrtälje kommun.

Planarealen uppgår till 1,1 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För planområdet i stort gäller den byggnadsplan som fastställdes för östra delen av Finsta 1979. De tre obebyggda tomterna jämte marken söder om det f.d. stationshuset ingår i en plan från 1988-89.

STADSBYGGNADSKONTORET

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken norr om lokalgatan utgörs av tämligen plan tomtmark med trädgårdsvegetation, särskilt mitt för det f.d. stationshuset. I planens norra och östra del finns den gräs- och buskbeväxta bullervall som anlades i samband med ombyggnaden av riksväg 77 på 70-talet.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena för den planerade bebyggelsen bedöms som goda då marken består av morän eller sand på berg. Kompletterande grundundersökning skall göras i anslutning till byggprojekteringen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Det f.d. stationshuset har restaurerats pietetsfullt och hyrts ut till föreningar i Finsta. Det är i gällande plan markerat som kulturresevat. Tomtmarken söder om lokalgatan är bebyggd med enbostadshus av varierande ålder och storlek.

Ny bebyggelse

Kvarteret norr om lokalgatan föreslås utökat åt norr och öster så att en stor del av den befintliga bullervallen kommer att ingå i tomtmarken. Vidare utökas kvarteret mot väster förbi befintligt uthus inklusive marken söder om det f.d. stationshuset. Förslaget är utformat så att f.d. stationsbyggnaden bibehåller sitt kulturresevatsändmål med tillägget att den inte får tas i anspråk som bostad. Den nuvarande allmänna platsmarken föreslås ändrad till kontors- eller småindustriändamål (hantverk) med en byggrätt på 150 kvm för en ny byggnad i en våning i linje med byggrätten för bostadshusen på 1:86-87. Krav på anpassning till f.d. stationshuset ställs genom en "q"-bestämmelse. Avsikten i första hand är att finna en köpare till både kultur- och verksamhetstomt och intilliggande bostadstomt. Av flexibilitetsskäl delas ändamålen upp så att fastighetsbildning kan göras separat för bostadstomten.

Övriga två utökade tomter kan bebyggas med var sitt bostadshus, där dock husplaceringarna blir hårt bundna av läget för befintlig huvudvattenledning från vattentäkten vid Kilen.

I planens sydöstra del föreslås en plananpassning till de hus som uppförts och de ledningsdragningar som skett.

Service

En kiosk med livsmedel och servering finns 120 m väster om planområdet. SL-buss har hållplats vid f.d. stationshuet. LM-skola finns på andra sidan riksvägen.

Störningar

Luftkvalitet

Med avståndet 30 m mellan husliv och riksvägens körbanekant, vari inkluderas den stora befintliga bullervallen, och med trafikmängden begränsad till 3 900 fordon/årsmedeldygn bedöms med utgångspunkt från schablonvärden att halten luftföroreningar inte överskrider tillåtna gränsvärden.

Buller

Då de blivande bostadshusen skyddas av buller från riksvägstrafiken av befintlig bullervall bedöms varken den invändiga ljudnivån i lägenheterna eller den utvändiga ljudnivån på tomternas uteplatser överskrida tillåtna gränsvärden. Eventuellt "bullerläckage" mellan vallen och f.d. stationsbyggnaden kan hanteras med ett plank i det nordvästra hörnet av Finsta 1:86. Planbestämmelse om högsta bullernivå införs.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen ansluts till kommunens VA-nät i lokalvägen.

Uppvärmning avses ske med enskild anläggning i varje fastighet.

Sophantering skall förberedas för källsortering.

Administrativa frågor

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

Med hänsyn till att planändringen inte bedöms vara av allmänt eller principiellt intresse och endast berör kringliggande fastigheter, föreslås prövningen ske med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28, dvs med endast samråd före antagandet.

Genomförandefrågor i övrigt redovisas i separat genomförandebeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planeringsavdelningen

Ingemar Stråe

Ingemar Stråe
1:e planarkitekt

Sven-Olov Granholm

Sven-Olov Granholm
Arkitekt SAR