

Ändring av detaljplanen för del av kvarteret Ödlan mm i Norrtälje stad.

Dnr 88/1621-061.313

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1990-06-06, reviderat 1991-06-13 och 1991-07-01.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till detaljplanen hör förutom denna planbeskrivning
detaljplan med bestämmelser
illustrationsplan
genomförandebeskrivning
fastighetsägareförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget ska göra det möjligt att bygga för åtminstone ytterligare 30 bäddplatser på pensionat Granparkens fastigheter och tillskapa tillräckligt med parkeringsplatser.

Lägerbestämning

Fastigheterna Ödlan 1 och 2 ligger i hörnet Gjuterivägen och Granparksgatan vid Granparken i Kvisthamraområdet.

Areal

Planområdet omfattar knappt 0,8 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Ödlan 1 och 2 är i pensionat Granparkens ägo.
Övrig mark inom planområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kvarteret Ödlan ingår i villaområdet Kvisthamra - betecknat för befintliga bostäder i översiktsplan för Norrtälje stad, antagen av kommunfullmäktige 1986-03-04.

Kvarteret gränsar i norr till kvarteret Gjuteriet och i öster till Granparken, vilken beskrivs som ett exempel på de "naturpräglade grönområdena i centrala lägen, som behövs för de närboende som har relativt långt till större strövområden."

Detaljplaner

Kvarteret Gjutaren omfattas av stadsplan fastställd 1988, där området närmast kvarteret Ödlan har en byggnadsrätt för ett 20-tal radhus (1400 kvm tillåten byggnadsarea). Där uppförs nu dagcentral och 21 servicelägenheter.

Kvarteret Ödlan ingår i en stadsplan som fastställdes 1974. Den medger endast bebyggelse för bostadsändamål med friliggande hus i en våning.

Granparken är angivet som parkmark i en stadsplan från 1914.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Naturmarken, skogen, i nordost ger pensionatet sin typiska prägel. De befintliga träden utefter Granparksgatans norra sida bör bevaras i största möjliga utsträckning. Det gäller även några björkar mitt emot pensionatet på östra sidan Gjuterivägen.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena är goda.

Planändring

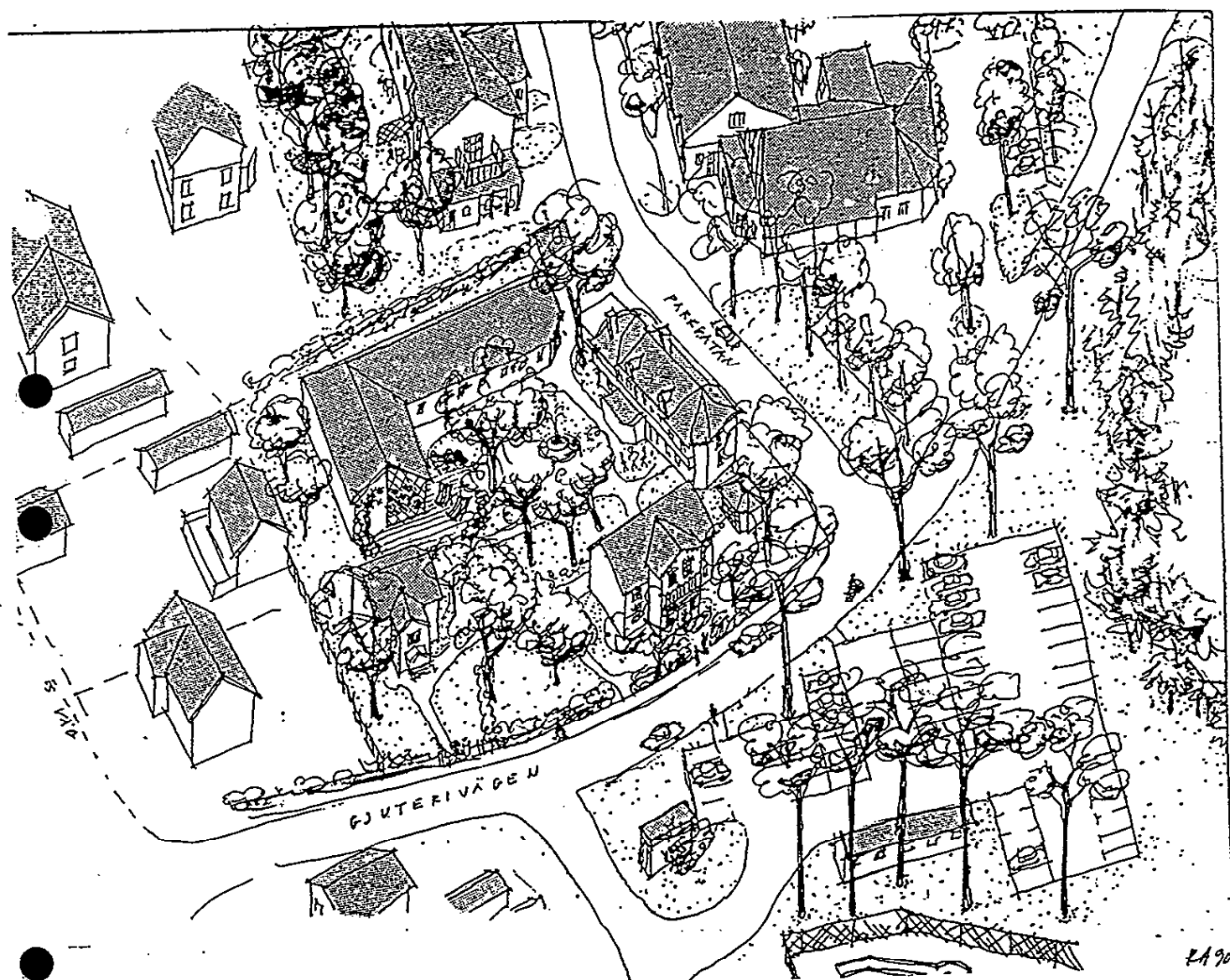
Föreslagen planändring innebär att gällande bostadsändamål ändras till hotelländamål på fastigheterna Ödlan 1 och 2 och att tillåtet våningsantal ändras från en till två våningar.

Dessutom ändras planen över en del av Granparken öster om Gjuterivägen och norr om kvarteret Önskningsen till parkeringsändamål.

Ändringen omfattar även en justering av Granparksgatan och förgårdsmark i kv Gjutaren vid Granparksgatan vändplan för att göra denna vändplan något lättare att använda.

Bebyggelseområden

Pensionatet har en tomt på ca 3200 kvm. Befintlig bebyggelse omfattar ca 500 kvm byggnadsarea, i två- tre våningar. Totalt ca 1250 kvm bruttoarea. 14 rum finns med totalt 30 bäddar. Nu önskar man få bygga för åtminstone ytterligare 30 bäddar.



På den västra delen av fastigheterna Ödla 1 och 2 föreslås en träpanelklädd rumslänga med högst 14 gästrum (28 bäddar) och en badpool, - totalt ca 300 kvm.

Nuvarande trädgård avses bibehållas mitt på pensionatets tomt.

Totalt föreslås en byggnadsrätt på 800 kvm på pensionatets fastigheter i kvarteret Ödla.

Ödlan 14 i söder har sin byggnads fasad i tomtgräns. Den är visserligen utan fönster men med krav på träpanelklädda fasader erfordras på Ödlan 2 en åtta meter bred zon mot Ödlan 14 som ej får bebyggas av brandsäkerhetsskäl.

De träd som finns i zonen mot grannfastigheterna ska bibehållas.

På östra sidan Gjuterivägen finns ett markområde som inte har någon ordnad användning men ianspråktagits för parkering. Här finns en uthuslänga som tillhör Norrtälje Bangolfklubb och en ny transformatorstationsbyggnad.

Denna yta mellan Gjuterivägen och golfklubbshuset föreslås som kvartersmark för parkering för i första hand pensionatets hela parkeringsbehov med tillfart från Gjuterivägen.

Golfanläggningen blir på detta sätt inte påverkad av planändringen.

Skyddsrum

Skyddsrumskrav föreligger. Behovet kan tillgodoses i kv Gjutaren, en bör provas inom pensionatsfastigheten.

Gator

Gjuterivägen är lokalgata fram till Granparksgatan (Fortsättningen är kvartersmark i kv Gjutaren).

Även med den återutflyttade kvartersgränsen för Ödlan 1 och 2 ges möjlighet till utbyggnad av trottoar på Gjuterivägens västra sida enligt utförd projektering av tekniska kontoret.

Granparksgatan klassas som entrégata. Den utförs med totalt 6,5 meter bredd, varav fem meter körbana. Sträckningen framför Ödlan 1 förskjuts tre meter mot norr, så att pensionatets förstukvist kommer på kvartersmark. Parkeringsplatserna norr om pensionatet slopas. Vändplanen föreslås något utökad över nuvarande förgårdsmark på kv Gjutaren.

Trafik

Gjuterivägen trafikförsörjer:

60 lägenheter i Gjutaren 2

21 servicelägenheter + dagcentral i Gjutaren 3

3 lägenheter vid Granparksgatan, Ödlan 9 och 10.

Pensionatet, 28 rum, max sommartid 110 restauranggäster,

10 enbostadstomter vid Granliden, kv Önskningsen och Gullvivan

Minigolfanläggningen, öppen sommartid kl. 17.00-22.00

Buller

Ovan redovisade trafikalkstrare bedöms ge en årsmedeldygnstrafik på mellan 500-700 fordon på Gjuterivägen. För att överstiga normvärdet 55 dBA utomhus på 10 meter från vägmitt erfordras minst 700 fordon per årsmedeldygn. För att klara normvärdena behövs således inga bullerplank mot kvarteren Önskningen och Ödlan. För enstaka lastbil eller hänsynslöst framförd bil eller motorcykel, - ex nattetid - kan högre nivåer än 45 dBA uppkomma inomhus.

Parkering

Parkeringen för Gjutaren 2 tillgodoses på egen kvartersmark. För Gjutaren 3 saknas cirka 10 bilplatser på egen fastighet. Pensionatets parkeringsbehov bedöms uppgå till 54 platser. På kommunens parkering vid golfanläggningen finns 16 platser. Dessa kan utökas till 24.

Den föreslagna parkeringen kan rymma 54 bilplatser, vilket täcker behovet för pensionatet. Med hänsyn till olika användningstider bör de 24 allmänna bilplatserna vid golfbanan täcka behovet såväl för besökande och anställda på dagcentralen som för golfbanan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kvarteret ansluts till kommunens ledningsnät som nu byggts ut genom kvarteret Ödlan, väster om planområdet, fram till Granparksgatan. Planområdet ligger på mark som har fall ner mot ledningarnas anslutningspunkt i Granparksgatan.

El

Transformatorstationen öster om Gjuterivägen regleras i planen som kvartersmark för teknisk anläggning.

Sophantering

I det nordvästra hörnet av pensionatets fastighet kan ett uthus för sopor anordnas.

Värmeförsörjning

För pensionatet kan direktvärme medges.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

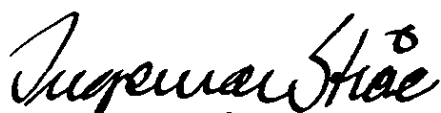
Genomförandetiden skall vara 5 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivning har upprättats av kommunens fastighetskontor.

Där belyses bl a följande;

Tidplan, ansvarsfördelning, huvudmannaskap, exploateringsavtal, fastighetsbildning och eventuella tekniska utredningar som behövs innan genomförandet.



Ingemar Stråe
1:e planarkitekt



Kristin Almers
planarkitekt