



Tidigare ställningstaganden

Till grund för såväl gällande detaljplan som nu framlagt förslag finns en av kommunfullmäktige i juni 1992 antagen översiktsplan för staden.

För området gäller en 1993 antagen detaljplan som ej medger utbyggnad av varuhuset, men väl relativt omfattande ny kommersiell bebyggelse i separata huskroppar längs Stockholmsvägen och på södra delen av varuhusets nuvarande parkeringsområde.

Ett 1994 framlagt förslag, varmed varuhuset planerades utbyggt ett 20-tal meter söderut, återkallades av fastighetsägaren själv efter det under 1995 genomförda plansamrådet

Det nu framlagda planförslaget är specifikt ägnat att underlätta en för varuhusets fortsatta drift angelägen och brådskande utbyggnad. Planen är ett resultat av ett mellan kommunens planerare och ICA Fastighets AB och dess konsulter samordnat utredningsarbete.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation m m

Planområdets västra del inrymmer förutom interna trafik- och parkeringsytor även små grönytor med enstaka träd m m. Med varuhusets planerade utbyggnad mot Stockholmsvägen avgränsas detta område till en gestaltningssmässigt betydelsefull öppen plats, erinrande om förplatsen till en port framför stadens inre delar. Till denna upplevelse bidrar även kyrkogårdens sträma trädrader i väster och den övervägande tre våningar höga "muren" av bostadshus i norr.

Det är en angelägen uppgift att bevara och utveckla denna plats som den estetiska tillgång den kan utgöra för såväl varuhuset som staden. Uppgiften underlättas visserligen av att varuhusets disposition, med bl a entréer förskjutna till varuhusets södra långsida, försvårar sådan markanvändning som parkering.

Planeringen av denna plats bör givetvis i första hand beakta varuhusets egna behov av t ex transportytor, gångvägar, cykelstall m m, men även behovet av väl tilltagna rum för gångvägar såväl som sittplatser, öppna ytor såväl som vindskyddade sittplatser, allt inramat av såväl städsegrön som lövfällande växtlighet. Platsen kan därmed erhålla något av karaktären hos ett traditionellt stadstorg med angränsande och insprängda gröna partier, dock helt utan parkeringsytor.

Inom planområdet finns inga kända registrerade fornlämningar.



Ny bebyggelse

Varuhusets planerade tillbyggnad omfattar närmare 1.800 kvm. Drygt 500 kvm av denna yta utgör lokal för fritidsmarknad och ersätter därmed handeln i den separata, snedställda byggnaden i norra delen av fastigheten Flygfyren 2 omödelbart utanför planområdet. Denna byggnad rivs, varefter frigjord och omgivande mark tills vidare nyttjas för parkering.

Utbyggnaden håller av både praktiska och estetiska skäl ett smalare breddmått än dagens byggnad. Fritidsmarknaden formas till en från varuhusets västra gavel framskjutande smalare tillbyggnad med egen södervänd entré.

Varuhusets förlängning men även flyttningen av huvudentrén till varuhusets södra långsida medför estetiska krav på variation och livfullhet i fasaderna såväl mot Gustav Adolfs väg som mot Stockholmsvägen. Väsentligt är också, att den tillbyggda delen av varuhuset utföres i harmonisk samverkan med befintlig byggnad och den särskilda karaktär, som gjort Flygfyren till ett begrepp i regionen.. Detta kan i huvudsak ske på två sätt. Det ena och mest tilltalande sättet är att fortsätta med samma material och formspråk som i befintlig del. Det andra sättet är att med försiktighet förnya visst material och färgsättning. Dock förutsättes att befintliga tegelfasader bibehålles.

Gator, trafik och parkering

Såväl gällande som nu föreslagen detaljplan redovisar målsättningar, som ansluter sig till befintligt gatunät och väl överensstämmer med stadens 1992 antagna översiktsplan.

Dessa målsättningar har dock indirekt kommit att ifrågasättas. Skälen härtill återfinns i en av vägverket genomförd vägutredning avseende genomfarten för riksväg 76 förbi Norrtälje. Denna utredning prövar nämligen flera alternativa lösningar för genomfarten, varav en baserats på möjligheten att bygga om genomfarten i delvis befintlig sträckning.

Oaktat kommunen för sin del motsatt sig en sådan lösning, och i stället förordar det alternativ, som i princip följer antagen översiktsplan, är frågan om vägnätets slutliga utformning ännu inte avgjord.

Mot denna bakgrund har nu upprättat planförslaget utformats på ett sätt, som bevarar handlingsfriheten i ovan berörda frågor, men som bäst skulle fungera med en lösning, där översiktsplanens intentioner fullföljs.

Analogt härmed avlägsnas den från korsningen Stockholmsvägen - Gustav Adolfs väg utgående och mot varuhuset enkelriktade infarten. Varuhusets bilburna besökare hänvisas därmed i första hand till den längre österut på Gustav Adolfs väg anslutna Pilotvägen för tillfart. Ev kan en smärre breddning av denna gatas anslutning till Gustav Adolfs väg behöva arrangeras.



Under förutsättning av att vägverket i sin vägutredning kommer till den slutsatsen, att planeringen för väg 76 förbi Norrtälje måste bedrivas i huvudsaklig överensstämmelse med kommunens översiktsplan, bör varuhuset, men även annan i samma område etablerad kommersiell verksamhet, i ett senare skede kunna ges kompletterande trafikförsörjning från Stockholmsvägen.

Huvuddragen i en sådan tillfartslösning består dels i att tillfarten från Stockholmsvägen i ett senare framlagt planförslag utlägges som gata i gränsen mellan fastigheterna Flygfyren 2 och Flygspanaren 8, bl a fram till ett stort parkeringsområde, anlagd till gemensam nytta för flera fastighetsägare, dels att denna gata, ev via parkeringsområdet, knytes samman med Pilotvägen.

Överenskommelse om möjlig marklösen och annat markintrång för en sådan gata har redan ingåtts mellan kommunen och ägaren av fastigheten Flygspanaren 8, Lundqvists Bil & Motor AB. Motsvarande överenskommelse beträffande fastigheten Flygfyren 2 förutsättes träffad mellan kommunen och ICA Fastighets AB.

Så snart klarhet vunnits i frågan om vägnätets framtida utseende, bör ett mer övergripande detaljplaneprogram utarbetas, där såväl närliggande delar av Stockholmsvägen och Gustav Adolfs väg som övriga omgivningar till planområdet bör ingå.

Utbyggnaden och ett delvis ändrat marknyttjande medför ett visst bortfall av parkeringsplatser, samtidigt som affärsytorna växer. I avvaktan på nästa skede i planeringsprocessen förutsättes därför ett hyres- eller arrendeförhållande avseende kommunägd mark söder om planområdet, varmed markberedning för inemot hundralet tillfälligt arrangerade parkeringsplatser bör kunna medges.

Teknisk försörjning

Planområdets södra del omfattar interna trafik- och parkeringsytor och utgör lågt belägen, huvudsakligen belagd mark, som ofta får motta stora mängder dagvatten. Från högre belägen, för flygfältsändamål tidigare utfylld mark framtränger därtill ofta grundvatten. Ledningsnätet i området håller en för dessa omständigheter otillräcklig standard, vilket förhållande vid utdragen eller häftig nederbörd lätt leder till översvämningar.

Dagens ledningssystem för avvattning av dessa ytor bör därför ersättas av en ny och grövre dagvattenledning, dragen från de berörda ytorna i nordvästlig riktning mot befintligt ledningsnät vid korsningen Stockholmsvägen - Gustav Adolfs väg. På denna sträcka bör även ett underjordiskt utrymme för tillfälligt bräddade vattenmassor anordnas. Utrymme för spillvattenledningar från framtida längre söderut förväntad bebyggelse kan ev även beredas i detta ledningsstråk.

Inom planområdets trafikytor bör tillses, att såväl befintliga som nya dagvattenbrunnar förses med oljeavskiljare.



En kulvert för fjärrvärme från hetvattencentralen väster om kyrkogården löper genom planområdet och vidare österut till och förbi Sportcentrum.

En liten befintlig transformatoranläggning vid norra kanten av lastgården försörjer varuhuset och bedöms även räcka till för dess utbyggnad.

Samråd

Planutformningen har föregåtts av informella överläggningar mellan, å ena sidan, ICA Fastighets AB och å den andra kommunledning och byggnadsnämnd.

Administrativa frågor

Planen förutsätter avtal mellan kommunen och ICA Fastighets AB, främst avseende vissa ömsesidiga åtaganden. Dessa frågor finns närmare redovisade i särskild genomförandebeskrivning.

Genomförandetiden begränsas till 5 år, varmed framtida planering för eventuella ändringar med anknytning till övergripande väg- och trafikfrågor, inte onödigtvis försvåras.

Medverkande tjänstemän

Från ICA Fastighets AB har främst Anders Olsson med sina medarbetare samt konsulterna Lars Kiesel och Bjarte Haavaag medverkat.

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Lars Härlin, Norrtälje kommun.

STADSARKITEKTKONTORET

Anders Erixon
Stadsarkitekt

Ove Lundberg
1:e planingenjör