

Tillhör kommunfullmäktiges
i Norrtälje kommun beslut
1989-08-28, § 227

Gunilla Hellgren
Gunilla Hellgren
Planassistent

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
Lantmäterienheten			
1990-04-11			
11	90	599	

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planerheten			
1990-04-10			
11	103	172	89

Ändring av detaljplan för RIMBO CENTRUM innefattande kvarteren KAJEN, KONDUKTÖREN m m i Rimbo, Norrtälje kommun.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till förslaget hör

plankarta med bestämmelser

denna beskrivning

illustrationskarta m m

genomförandebeskrivning

dat 1988-04-20, rev 1989-03-16, 1989-06-16

dat 1988-04-20, rev 1989-03-16, 1989-06-16

dat 1988-04-20, rev 1989-03-16, 1989-06-16

dat 1989-05-11

Planens syfte

Förslaget bekräftar huvuddragen i gällande detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1983-12-08, men medger en högre grad av förtätning, vilket sannolikt innebär mer av affärs- och kontorslokaler samt bostäder, sannolikt även en bad- och konferensanläggning med hotellservice.

Planområdet begränsas av Stockholmsvägen i tidigare sträckning, i planen omvandlad till två korta lokalgator och mellanliggande gånggata, samt vägarna 77 (Uppsalavägen) och 280 (Stockholmsvägen) i nya sträckningar längs norra kanten av det tidigare järnvägsområdet.

Bakgrund

Rivningen av den gamla vägbron över spårområdet samt tillhörande vägbyggnadsarbeten har tidigare planerats äga rum 1990-91. Utbyggnaden av bussterminalen planerades äga rum först 1995. Statsmakterna påbörjade emellertid 1988 ett tioårigt bärighetshöjande åtgärdsprogram främst för landets alla huvudvägar (riksvägar och primära länsvägar). Programmet, vars primära syften uppges vara att anpassa de svenska viktbestämmelserna till motsvarande bestämmelser inom EG-området, har inledningsvis koncentrerats på de broar i riksvägnätet som måste ersättas eller förstärkas. Den gamla av ålder försvagade "viadukten" i Rimbo har därvid kommit att prioriteras. Det nu påbörjade projektet i Rimbo centrum omfattar ett mellan stat, kommun och landsting samordnat utbyggnadsprogram innefattande såväl vägar som bussterminal och beräknas vara färdigställt redan 1989. Med rivningen av vägbron och anslutande ramper friläggs det område för mellan 5 och 6000 kvm ny bruttoarea för centrumlokaler och bostäder, vilka redovisas i gällande detaljplan från 1982.

Kommunens eget bostadsproducerande företag, Roslagsbostäder AB, har hos kommunstyrelsen anmält intresse av att exploatera delar av centrumområdet men med ändrad disposition i förhållande till gällande plan. Kommunstyrelsen har ställt sig positiv till en sådan förändring och har uppdragit åt byggnadsnämnden att upprätta förslag till erforderlig planändring.

I anslutning till planarbetet har ett byggnadsföretag i Rimbo, Molin & Björkman AB, föreslagit kommunen ett samarbete innebärande att kvarteren Kocken och Krögaren utformas för ett större utbud av lokaler och bostäder än gällande plan möjliggör. Kommunstyrelsen har i yttrande till byggnadsnämnden förordat en prövning av sådan lösning.

Förslaget har därför reviderats bl a med beaktande av nämnda förslag.

Förutsättningar och förändringar

Markägoförhållanden: Med undantag för kvarteret Konduktören äger kommunen all mark inom planområdet. Kv Konduktören ägs av Roslagsbostäder AB. Affärsföretagen KF och ICA har genom avtal med kommunen tillförsäkrat sig rätten till nyttjande av 30 respektive 55 parkeringsplatser på kommunens mark inom planområdet.

Grundförhållanden: Planområdet ligger i sänkan mellan centrala Rimbo och Håstaområdet. Den nuvarande markytan på nivåer mellan 19 och 22 meter över grundkartans nollplan är flack med en knappt märkbar sluttning mot sydost. Sänkan får antas ha ingått i Skarsjöns vattensystem. I anslutning till järnvägens tillkomst har markytan höjts med fyllnadsmassor med någon meter. Under dessa massor kan torv, fast torrskorpelera och siltig lera påträffas till några meters djup, underlagrad av morän. Företagna mätningar visar ställvis relativt höga grundvattennivåer (+19,2-19,4). Någon översiktlig grundundersökning har inte företagits i området men väl för norrut angränsande områden. Ny bebyggelse förutsätter grundpålning eller plintar nedförda till fast botten. Förekomsten av flytbenäget material under grundvattenytan påfordrar detaljerade grundundersökningar.

Vegetation: Befintliga värdefulla träd inom planområdet har inmätts och beaktas vid utformningen av planförslaget.

Fornlämningar: I området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden: Bostäder finns inom planområdet ännu endast i kv Konduktören, ett trevåningshus innehållande matservering, banklokaler, en bokhandel, en klädbutik samt ett tjugotal bostadslägenheter. Kv Kajen planeras inrymma ett av kommunens bostadsbolag uppfört affärs- och bostadshus i tre våningar, innehållande cirka 1000 kvm affärslokaler i bottenvåningen och 2300 kvm bostäder på de två övre planen. Bostäderna har föreslagits fördelade på två enheter med vardera fem platser för gruppboende samt sexton lägenheter (fyra treor, tio tvåor samt två lägenheter med ett rum och kök.

Kv Kocken och Krögaren avser ett byggprojekt fördelat på två i källarplanet sammanbyggda kvarter med sins emellan väsensilda verksamheter. Kv Kocken avses inrymma ett husblock med 4000 kvm bostäder (40-50 lägenheter beroende på storlek), 800 kvm fackhandel, 2700 kvm parkeringsytor och cirka 900 kvm förrådsytor m m. Ytorna fördelas på tre normala våningsplan samt källarplan och vindsplan. Bostadsdelen på de tre översta planen avskiljs från parkerings- och butiksdelen med en takkonstruktion på vars översida avses utnyttjad som gårdsplan med lektytor och sittplatser m m. Kv Krögaren avses inrymma en bad- och konferensanläggning med hotellservice och kontor - möjligheten även biograf och bowlinghall - och parkering i källarplanet. Kontorsdelen i byggnaden kan uppföras till fyra våningars höjd. Ytorna fördelar sig med cirka 1100 kvm på badfunktioner m m samt med cirka 3000 kvm på övriga verksamheter varav 500 kvm för parkering.

Kv Bagaren på den planerade gånggatans södra sida inrymmer idag två större livsmedels butiker (KF och ICA), post, apotek samt fackhandel. Tomten nr 9

i kv Bagaren, inrymmer för närvarande en järnhandel och en cykel och redskapsbutik.

Nu företagen utbyggnad av bussterminalen tar hela det område i anspråk som reserverades i detaljplanen från 1983. Terminalen kompletteras med en anföringsplats vid Godsvägen samt en terminalbyggnad, i första hand avsedd för vänthall, kiosk, kiosk, toaletter, eventuell cafeservering och vissa utrymmen för SL-personal.

Parkeringsutrymmen för bussresenärernas och samåkande bilpendlares bilar bör ej anvisas inom planområdet. Alternativa lösningar för dessa behov är under utredning. Ytor för cyklar ordnas på parkmark i västra kanten av terminalen.

Skyddsrumskrav föreligger ej inom planområdet.

BTA: Bruttoarea; motsvarar våningsyta i äldre nomenklatur.

Trafik och parkeringsfrågor: Gånggatan i Stockholmsvägens tidigare sträckning måste tills vidare belastas av varutransporter från Uppsalavägen till KF:s och ICA:s gemensamma varuintag. Alternativa tillfartsmöjligheter har undersökts och prövas för närvarande i särskild planutredning. Till dess annan tillfart ordnats bör störningarna motverkas genom att varuleveranserna i möjligaste mån förläggs på lämpliga tider. Gånggatans tillkomst förutsätter att två områden för besöks- och personalparkering utgår, ett bakom ICA:s butik och ett söder om KF:s entré, sammanlagt ett femtiotal platser. Under en övergångstid kan utrymmet bakom ICA möjligen nyttjas för personalparkering också till övriga affärsföretag längs gånggatan i kv Bagaren.

Parkering: Innehavet av personbilar i trafik är stort i Rimboområdet, årsskiftet 1986-87 ca 420 bilar per tusen invånare mot 400 i medeltal för hela kommunen. Bebyggelsestruktur, tilltagande arbetspendling och fortsatt beroende av serviceutbud i Norrtälje och Stockholm kommer sannolikt att driva upp siffran för bilinnehav med ytterligare några tiotal fram till sekelskiftet. Ett beräknat bebyggelsetillskott på elvatusen kvadrater BTA torde därför tillsammans med ovan berörda omständigheter föranleda större parkeringsbehov än som rimligen bör tillgodoses inom planområdet. Merparten kan dock inrymmas i form av centrala samlade parkeringslösningar. Parkering på tomtmark kan krävas där så är möjligt och lämpligt. Effektivare utnyttjande av Centralvägens parkeringsmöjligheter, påbjudet dubbelnyttjande av allmänna och större enskilda parkeringsområden, tidsreglering och övervakning är ytterligare några kompletterande åtgärder som sannolikt kommer att behövas. Överdäckning bör möjliggöras där så är lämpligt. Också garagelösningar i källarplan erfordras. En fördjupad parkeringsutredning avseende hela centrumområdet bekräftar tidigare gjorda bedömningar avseende parkeringstillgångar i området. Utredningen visar att stora ansträngningar bör göras i syfte att förbättra parkeringstillgången i området. Omsorgerna bör sträcka sig också utanför det nu aktuella planområdet t ex Centralvägen, kv Bagaren m m.

S k busspendlarparkering, till icke oväsentlig del bestående av samåkande bilpendlares parkerade bilar, bör under en övergångstid kunna ordnas på "spårsidan" av det gamla stationshuset medan en, två eller flera motsvarande områden på sikt bör ordnas utanför planområdet.

Störningar: Sydfasaden i det befintliga bostadshuset i kv Konduktören har tidigare utsatts för vägtrafikbuller främst från Stockholmsvägen. Med Stockholmsvägens omläggning minskar detta buller påtagligt, men utsättes i stället gården och de österut orienterade fasaderna för buller som på gården kan antas överstiga medeldygnsnivån 55 dB(A). Ett tätt 1,5 till 2 meter högt plank i gräns mot sydost respektive mot terminalyta eller innanför liggande parkering fram till tomtens mitt bör därför övervägas av fastighetsägaren.

Trafikbuller från Uppsalavägen och Stockholmsvägen men även från buss-terminal och parkeringsytor kan påtagligt minska boendekvaliteterna också i kv Kajen, Kocken och Krögaren om inga särskilda bullerskyddsåtgärder vidtas. De för vägtrafikbuller mest utsatta fasaderna i dessa kvarter bör därför skyddas med hjälp av sådana fönster och väggmaterial, varmed den dygns-ekvivalenta bullernivån i berörda bostadsrum eller hotellrum kan nedbringas med 40 dB(A).

För kv Kajen och Kocken bör dessutom det kravet ställas, att minst halva antalet boningsrum i varje sådan för buller utsatt lägenhet skall vändas mot en skyddad sida, där bullernivåer på balkonger och uteplatser understiger 55 dB(A) ekvivalenta dygnsnivå. Där bostäder inte erhåller tillfredsställande planlösning bör ytorna upplåtas till kontor. Kompletterande radonundersökningar bör göras i anslutning till bygglov-prövning av kv Kajen (Centrumhuset) och kv Kocken och Krögaren.

Teknisk försörjning: Alla nya byggnader och på sikt även närliggande äldre byggnader bör kunna anslutas till det lokala värmenät som utvecklats i samarbete med landstinget. Alternativt utrustas bebyggelsen så att anslutning framgent kan ske till annat fjärrvärmesystem. I avvaktan på samordnad lösning förordas vattenburen elvärme för alla nya byggnader i området. Ett nytt ledningsstråk för vatten, avlopp och telekablar förläggs i gångvägen mellan centrum och Håsta-området.

Befintligt ledningsstråk för vatten och avlopp i Stockholmsvägen mitt för kv Kajen måste flyttas några meter närmare kv Bagaren i samband med utbyggnaden av centrumhuset i kv Kajen.

Kollektivtrafik: Någon lokal busslinje i Rimbo planeras ej för närvarande. Trafiken till och från bussterminalen är i hög grad regionalt inriktad. Bussförbindelser till Rimbo skola via bussterminalen kan bli aktuella. Den av kommunen betalda busslinjen Arlanda-Kapellskär bör erhålla angöring i bussterminalen. Taxirörelsen i Rimbo behåller tills vidare sitt läge söder om gamla stationshuset. Taxiangöring av bad och konferensanläggning bör ordnas via bussterminalen.

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik: Förslaget redovisar inga större ändringar med avseende på vägar och gatunät. Dock ändras utformningen av trevägskorsningen söder om kv Konduktören, så att södra delen av centrumområdet görs mer tillgänglig för trafiken på genomfarten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas synskadades villkor.

Parkmark och platsbildningar: Tillgången på parkmark eller andra planterade grönytor är mycket begränsad inom planområdet. Det är därför viktigt att de bil- och byggnadsfria större ytorna inom planområdet studeras med avseende på lämplig plantering av träd och buskar. Gånggatans inredning bör utredas i samråd med närmast berörda affärsföretag.

Mötes- och uppehållsplatser på gånggatan samt i skärningspunkten för de två korsande gångvägarna väster om bussterminalen bör därtill studeras med avseende på sittplatser, utsmyckning och eventuell vattenkonst.

Administrativa frågor

Gällande fastighetsplaner: Såväl gällande detaljplan som nu redovisat ändringsförslag strider mot två av länsstyrelsen fastställda tomtindelningar för kvarteren Kajen och Konduktören. Dessa tomtindelningar kommer enligt PBL 17:11 att gälla som fastighetsplaner.

Med anledning härav föreslås upphävande av dessa tomtindelningar enligt följande:

A Tomtindelning av kv Kajen, fastställd 1953-02-25.

B Tomtindelning av kv Konduktören, fastställd 1953-02-25.

Genomförandetiden: Genomförandetid för nu gällande plan sträcker sig fram till juli 1992. För nu redovisad ändring föreslås genomförandetiden utsträckt till 10 år räknat från den dag då beslut om antagande av planen vinner laga kraft.

Norrtälje 1989-06-16



Anders Erixon
Stadsarkitekt



Ove Lundberg
Planingenjör