

Tillhör Kommunfullmäktiges

1 Norrtälje kommun beslut

1985-07-28, § 119

1985-07-05

082 97 85

Bengt Strömberg
Sekreterare

Beskrivning tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren GÖRDELMAKAREN; HEMMET och HÄRDEN jämte delar av kvarteren FÖRRÅDET, NORDKAP, SLAKTERIET och VAKTMÄSTAREN m m i Norrtälje stad, upprättat å stadsarkitektkontoret i Norrtälje i maj 1984. Reviderat i juli och december 1984 samt i januari 1985.

Planförslaget har upprättats i maj och reviderats i mindre omfattning i juli 1984.

Under tiden 16 juli-13 augusti har förslaget hållits utställt för granskning.

Därvid inkomna erinringar har föranlett byggnadsnämnden att den 6 december 1984 besluta omarbeta förslaget och därefter ställa ut det reviderade förslaget till förnyad granskning.

Med anledning härav omarbetas såväl plankartor som tillhörande beskrivning och stadsplanebestämmelser.

Beskrivningen har dock endast omarbetats i den meningen, att kompletterande uppgifter tillförts varje berört stycke efter motsvarande tidigare text. Kompletterande text åsattes därtill underrubriken "efter revidering dec 84".

Planförslaget åskådliggöres på stadsplanekarta med därtill hörande stadsplanebestämmelser. Förslaget belyses därtill av en illustrationskarta. Förslaget åtföljes därtill av en av K-konsult - Nordplan i juni 1984 redovisad detaljhandelsutredning.

Planområdet ligger inom Övre Bryggårdsgärdet, ett gammalt namn för området mellan Estunavägen, Vätövägen och Tibeliusgatan. Planförslaget omfattar i huvudsak tidigare planlagda industri-kvarter och gator. Planområdet gränsar dock till bostadsområden i Väster Knutby och Mosebacke samt till Rodenskolans omgivningar.

För området gällande stadsplan har fastställts av Kungl Maj:t 27 mars 1942 och av länsstyrelsen 12 oktober 1956, 9 februari 1957, 16 maj 1962, 27 september 1965, 5 februari 1971 samt den 21 juni 1973.

Planområdet omfattas av en 1975 antagen kommundelsplan för Norrtälje stad. Denna översiktsplan är för närvarande föremål för omarbetning.

Kommunala ställningstaganden:

Kommunfullmäktige i Norrtälje har genom beslut den 7 februari 1984 § 17 givit byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till ändrad stadsplan för kv Gördelmakaren, syftande till nybyggnad av varuhus och möbelhandel inom kvarteret. Uppdraget omfattar även en detaljhandelsutredning, avsedd att dels belysa den föreslagna anläggningens konsekvenser för befintlig handel i staden, främst i stadskärnan, dels ange på vilket sätt befintlig handel längs

Tullportsgatan skall kunna stöttas efter "utflyttningen" av de två butikskomplexen DOMUS och EDSBERGS MÖBLER. Kommunfullmäktiges beslut har följt på framställningar från konsumentföreningen Uppsala samt från firman Edsbergs möbler, Norrtälje, varmed kommunens medverkan till planerad nyetablering av varuhus och möbelhandel i kv Gördelmakaren begäres.

Befintliga förhållanden:

Planområdet har längre tillbaka i tiden utgjort flack åkermark. Frånsett ett landstormsförråd och några små bostadshus längs Hemvägens norra sida har marken börjat utnyttjas för bebyggelse först under trettioalet. Sedan femtioalets mitt har området planmässigt utnyttjats för småindustri. Under sextioalet uppfördes Sporrongs stora anläggning i kv Gördelmakarens sydöstra del. Under sjuttioalet tillkom järn- och trävaruhandel i samma kvarter, gymnasieskolan i kv Nordkap m m. Åttiotalet torde prägla området med väsentliga tillskott av kontorsarbetsplatser, t ex kv Slakteriet, kv Nordkap.

Planeringen av nämnda företag har även omfattats av geotekniska undersökningar. Undersökningarna visar, att undergruppen normalt överlagras av moränlera med varierande fasthet. Längs tidigare utfallsdiken förekommer marin lera med dåliga grundläggningsförhållanden. Dessa områden berör Rodensskolan, sydvästra delen av kv Nordkap, kv Förrådets södra del av kv Vaktmästarens västra del.

Fornminnen

Det enda registrerade fornminnet inom planområdet utgör en milsten norr om korsningen Vätövägen-Estunavägen.

Kvarteret Gördelmakaren är ett fem hektar stort industri-kvarter, som på tre sidor omges av vägar med genomfartstrafik, nämligen Estunavägen (riksväg 76) i väster, Vätövägen (länsväg 1146) i norr och Baldersgatan i öster. Estunavägen är stadens egentliga huvudinfart från norr. I söder gränsar kvarteret Gördelmakaren mot de två kvarteren Hemmet och Härden, vilka bildats på en rad gamla småhustomter längs Hemvägens norra sida.

Såväl kvarteret Gördelmakaren som de två bostadskvarteren Hemmet och Härden ligger i gällande stadsplan utlagda för industriändamål. Endast tomten nr 2 i kv Gördelmakarens sydöstra del (Sporrong AB) har i bokstavig mening utnyttjats för detta ändamål. Tomten nr 4 i kvarterets nordvästra del nyttjas för järn- och trävaruhandel medan resterande två tomter är obebyggda. Den enda på senare tid uppförda byggnaden i kv Hemmet och Härden är en samlingslokal på tomten nr 2 i kv Hemmet.

Kvarteret Gördelmakarens västra del har sin tillfart från Estunavägen medan dess östra del trafikmatas från Baldersgatan. Kvarteren Hemmet och Härden nås via Hemvägen från Baldersgatan. Vätövägen och Estunavägen närmast Vätövägen är relativt nya anläggningar och därmed försedda med separata vägar för gång- och cykeltrafik. Baldersgatan är av äldre datum och fungerar på denna punkt betydligt sämre.

De inre delarna av Övre Bryggårdsgärdet mellan Estunavägen och Baldersgatan består av industri-kvarteren Slakteriet, Förrådet, Vaktmästaren, Handelsmannen och Diamanten. Endast kv Handelsmannen är ännu obebyggt. Området trafikmatas i huvudsak från Baldersgatan. Kvarteren Handelsmannen och Slakteriet kan även nås från Estunavägen.

Söder om industriområdet vidtar Bryggårdens bostadsområde, avskilt från industriområdet genom Tibeliusgatan, ursprungligen en gammal körväg längs foten av Norra Bergen med anknytning till Vätövägen.

Öster om Baldersgatan ligger kvarteret Nordkap, innehållande såväl gymnasiet Rodenskolan som elverkets förrådstomt och en åkerfastighet. Kvarteret Nordkap avgränsas i söder av Tibeliusgatan. Söder därom vidtar bostadsområdet Mosebacke.

Väster om Estunavägen ligger bostadsområdet Väster Knutby med en skola, daghem och livsmedelsbutik. Detta område trafikeras från Estunavägen via uppsamlingsgatan Lommarvägen. Norr om Vätövägen vidtar Norra industriområdet och, längre österut, grönområden och ett nyligen påbörjat bostadsprojekt för c:a 150 hyreslägenheter (Öster Knutby).

Ledningar

Huvudstråket för stadens vattenförsörjning följer kv Gördelmakarens västra och södra gränser för att sedan vika av söderut längs Industrigatan. Stråket innehåller även avloppsledningar.

Älvkarleby kraftverk (Vattenfall) äger två högspänningsledningar som korsar över kv Gördelmakarens nordöstra hörn, sneddar över Baldersgatan för att slutligen nå kommunens elverk i kv Nordkap. En annan Älvkarleby kraftverk tillhörig ledning för högspänd elström finns som jordkabel längs kv Gördelmakarens södra gräns.

Markägförhållanden:

De obebyggda tomterna 3 och 5 i kv Gördelmakaren ägs av respektive Norrtälje kommun och Konsumentföreningen Uppsala. De två bebyggda tomterna 2 och 4 ägs av respektive Fastighets AB Rubos och Anders Andersson, Vaddö.

Kommunen äger numera också tomterna 2 i kv Härden och 8 i kv Hemmet. Övriga tomter i dessa båda kvarter är enskilt ägda. Kommunen äger hela kv Nordkap med undantag för tomterna nr 4, som ägs av åkeriföretaget Alstermarks åkeri AB.

Planföresättningar:

Till grund för det aktuella förslaget finns dels den 1975 antagna kommunalplanen för Norrtälje, dels gällande stadsplan från 1970. För övriga delar av industriområdet gäller stadsplaner från 50-talet och framt. Dessa planer ger inte erforderligt stöd för det aktuella varuhusprojektet i kv Gördelmakaren, varför kommunfullmäktige i särskild ordning angivit villkoren för planeringsarbetet (§ 17, 7 febr 1984).

Förslaget, allmänt

Föreliggande förslag till ändrad stadsplan redovisar planeringen av varuhusprojektet i kv Gördelmakaren med funktionella anknötningar till omgivande bostads- och arbetsområden, i huvudsak enligt direktiven i kommunfullmäktiges beslut, § 17, 7 febr 1984 samt kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut den 25 juni 1984, § 314.

Vidare framgår andra aktuella projekt med sina omgivningar, exempelvis elverkets kontorsprojekt i kv Nordkap.

Förslaget beaktar också behov av kompletterande insatser på trafiksidan, som helt eller delvis bedöms framkallade av varuhusprojektet.

Vidare anges målsättningar avseende trafikens villkor också inom ett större område, närmast av trafiksäkerhetsskäl.

"Efter revidering i dec 1984": Kommunstyrelsens arbetsutskott har med sitt yttrande den 26 november 1984, § 561, över det tidigare utställda planförslaget, anmodat byggnadsnämnden att omarbeta förslaget i enlighet med ett av stadsarkitektkontoret utarbetat förslag med delvis alternativt innehåll. Byggnadsnämnden har genom beslut om revidering 6 december 1984 hörsammat nämnda anmodan.

Varuhusprojektet

Det akteulla varuhuset redovisas sammanbyggt med ett möbelvaruhus på tomten nr 3 i kv Gördelmakaren.

Mellan varuhuset och befintlig järnhandel utbreder sig ett parkeringstorg, som kan utökas österut in på tomt nr 5 i kvarteret. De sammantagna ytorna kan ge utrymme för drygt fyrahundra parkeringsplatser, förutsatt att befintliga trävarupplag på östra delen av tomten nr 4 flyttas till pp illustrationskartan angivna ytor i direkt anslutning till befintliga lokaler för trävaruförsäljning.

"Efter revidering i dec 1984": Revideringen av förslaget består främst i att det varuhus som tidigare planerats sammanbyggt med ett möbelvaruhus på tomten nr 3 i kv Gördelmakaren nu föreslås förlagt till den av konsumentföreningen ägda tomten nr 5.

Möbelvarhuset förlägges dock som tidigare på tomt nr 3, ehuru förskjutet så långt österut, att Industrigatan söderifrån kan förlängas fram till den befintliga och för hela affärsanläggningen gemensamma utfarten mot Estunavägen.

Därmed frigöres en tomt med ett gynnsamt affärs läge mellan Industrigatan och Estunavägen. Tomten torde av hänsyn till centrumförnyelsen främst reserveras för därav berörda bensinserviceföretag.

Parkeringsstorget och dess tillfarter måste av flera skäl utföras som gemensamhetsanläggning.

Erforderlig varumottagning till varuhuset föreslås ordnad via den av kommunen nyligen förvärvade tomten nr 8 i kv Hemmet. Till varumottaget hörande lastgård föreslås även den upplåten som gemensamhetsanläggning.

"Efter revidering i dec 1984": Parkeringsstorget får i det reviderade förslaget delvis annan form, men bör alltför utföras som gemensamhetsanläggning.

Varumottagningen till varuhuset på tomt nr 5 samt till trävaruförsäljningen på tomt nr 4 föreslås i den nya lösningen ordnad från Baldersgatan. Därvid erforderlig körväg bör nyttjas gemensamt av trävaruförsäljningen, varuhuset och, av trafiksäkerhetsskäl, den kommunal förvaltningen på tomten nr 2.

Varumottagningen till möbelvaruhuset kan med nu aktuell lösning utföras enskilt från Industrigatan.

Varumottagningen till järnhandeln på tomten nr 4 torde som tidigare få lösas via egen tillfart längs byggnadens västra sida.

Den detaljhandelsutredning som åtföljer föreliggande förslag pekar bl a på risken för en okontrollerad "flykt" av fackhandel från stadskärnan till överskottsytor i externa affärsetableringar. Möbelhandel samt befintlig järnhandel och trävaruförsäljning tillhör dock den typ av skrymmande varuhantering, som ur stadsbyggnadssynpunkt med fördel lokaliseras till ett industriområde. Detta förhållande kan inte anses ge rätt till inredning av ifrågasvarande lokaler för andra handelsändamål än som avser skrymmande varuslag, ex bilförsäljning.

Konsumentföreningens varuhus föreslås utfört i ett plan, med utrymme för mellanvåning längs omslutande väggar. Varuhusets sammanlagda bruttoarea (våningsyta), inkluderande mellanvåning och lagerytor har i förslaget enligt kommunstyrelsens begäran angivits till femtusen kvadratmeter oaktat farhågorna med eventuella överskottsytor.

Befintlig kiosk med tillhörande gatukök och servering föreslås kunna byggas ut till en sammanlagd yta om högst trehundra kvadratmeter.

"Efter revidering i dec 1984": Delar av ytan söder om befintlig kiosk reserveras för parkering. Tidigare föreslagen begränsning av byggbar yta kring kiosken kan därmed borttagas.

Trafikfrågor i anslutning till varuhusprojektet:
Den kraftigt ökade affärsverksamheten i kv Gördelmakarens västra del beräknas alstra betydande trafikökningar i området. Den viktigaste förändringen är ökningen av svängande trafik till och från Estunavägen. Härför erfordras viss ombyggnad av Estunavägen, kostnadsberäknad till en halv miljon kronor. Också Hemvägen bör rustas upp till i gällande plan anvisad standard när varuhusprojektet genomförts. Vidare bör i planförslaget angivna gångvägar utföras så snart erforderliga markförvärv kan göras.

"Efter revidering i dec 1984":
Fastighetsägarna i kv Hemmet och Härden har skriftligen motsatt sig breddning av resp ökad trafik på Hemvägen så länge kvarterets fastigheter nyttjas för bostadsändamål.

Nu föreliggande förslag medger dock att trafiken till affärsanläggningen i huvudsak sker från Estunavägen och såvitt avser varuleveranser, Baldersgatan. Eventuella trafikökningar torde under en övergångstid även kunna motverkas genom enkelriktning av Hemvägen i västlig riktning mellan Baldersgatan och Fabriks-gatan.

En intern vägförbindelse mellan varuhusets entrésida och varumottagningen föreslås anlagd på det kommunala ledningsreservatet längs kvarterets västra och södra gränser. Dock bör genom avtal om lämpliga åtgärder tillses att nämnda väg ej kan nyttjas som tillfart eller utfart från kvarteret för obehörig biltrafik.

"Efter revidering i dec 1984": Den interna vägförbindelsen har i nu aktuellt förslag ersatts av den förlängda Industrigatan.

Den av staten ägda tomten nr 1 i kv Slakteriet berörs i sin nordöstra del av en föreslagen gång- och cykelförbindelse från Hemvägen till gång- och cykelvägen längs Estunavägen. Förbindelsen torde dock knappast genomföras förrän statens på förgårdsmark belägna förrådsbyggnad rivits i berörd del. Till dess torde avtal om gång- och cykeltrafik kunna träffas berörande kommunens nuvarande ledningsområde.

"Efter revidering i dec 1984": Tomten nr 1 i kv Slakteriet berörs endast obetydligt i det nya förslaget. Gång- och cykelvägen torde därmed i sin helhet kunna genomföras.

Ett från kommunens bostadsbolag framfört önskemål om en gångförbindelse över Estunavägen tillgodoses med en föreslagen sträckning genom tomten nr 2 i kv Violen. Denna väg bör dock utformas med särskild omsorg om en uteplats vid bottenvåningen i närmast berört hyreshus, alternativt dras via befintlig lekplats.

"Efter revidering i dec 1984": I ett senare inkommet yttrande från bostadsbolaget underkännes tidigare avgivet önskemål. Nu aktuellt förslag förutsätter därför motsvarande gångbana längs Estunavägen och Lommarvägen.

Trafik berörande kv Nordkap och Baldersgatan

Trafiken på Baldersgatan präglas av tung trafik till och från industriområdet, ofta med alltför höga hastigheter. I gaturummet uppehåller sig också oskyddade trafikanter med vitt skilda mål. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det därför redan nu önskvärt att framtinga ett lugnare tempo för biltrafiken, samtidigt som trafikvillkoren förenklas och separeringsgraden ökas.

Ett viktigt huvudstråk för gång- och cykeltrafik följer Tibeliusgatan österut förbi Rodenskolan och Rodenkyrkan, leder under Vätövägen upp till bostadsområden som Öster Knutby och Fågelsången. Från denna väg och Rodenskolans södra sida föreslås en anlagd gång- och cykelväg dragen norr om elverket över Baldersgatan fram till varuhuset i kv Gördelmakaren. Därmed avskiljes södra delen av kv Nordkap till industrikvarter innehållande förråds- och kontorsbyggnader samt en åkerirörelse. Det nybildade kvarterets tillfarter ordnas från Baldersgatan mitt för tvärgatorna Hemvägen och Diamantgatan, medan Tibeliusgatans karaktär av lokalgata och stråk för gång- och cykeltrafik förstärks. Åkerifastighetens gränser föreslås ändrade dels för att möjliggöra viss trafiksamordning mellan åkeriet och elverket, dels för att medge viss utökning av åkeriverksamheten på fastighetens norra del.

"Efter revidering i dec 1984": Kraven på kapacitets- och säkerhetshöjande åtgärder i korsningen Vätövägen-Baldersgatan har under planeringsarbetets gång vuxit sig allt starkare.

Nu aktuellt förslag redovisar därför nämnda korsning med exempel på utbyggnad enligt berörda önskemål. Därvid förutsättes även signalreglering.

Föreslagen gång- och cykelväg genom Nordkap och kv Gördelmakaren har i nu föreliggande förslag en tydlig och konsekvent sträckning.

Några komplikationer berörande numera anlagd löparbana/börde inte föreligga. Vägen bör kompletteras med motsvarande gång- och cykelbana mellan tomterna 2 och 3 i kv Gördelmakaren. /i kv Nordkap/

Kollektivtrafik

Den lokala stadsbusslinjen har för närvarande ingen direkt anknytning till kv Gördelmakarens västra del. Nu föreslaget varuhusprojekt torde dock medföra krav på att denna linje utökas med eller lägges så att godtagbara busslinjekontakter kan ordnas mellan varuhuset och centrum resp större bostads- och arbetsområden.

Estunavägen väster om kv Gördelmakaren är idag försedd med busshållplatser i trafikens båda riktningar. Hållplatsen för södergående trafik måste dock flyttas söderut i samband med den förväntade ombyggnaden av Estunavägen.

"Efter revidering i dec 1984": Möjligheten att anknyta busslinjen till affärsanläggningen via Industrigatan har tillkommit i det reviderade förslaget.

Parkeringsfrågor

Drygt 400 parkeringsplatser torde totalt kunna ordnas i anslutning till varuhusprojektet. Detta antal svarar relativt väl mot de sammantagna affärsytorna i området. Den parkeringslösning som skisserats har tillkommit efter samråd med berörda parter. Hänsyn har också tagits till gångytor, grönytor samt deltagande intressenters behov av separata tillfarter för bl a inlastning. Andra lösningar torde också komma att övervägas. Oaktat val av utformning bör hela det sammantagna området inklusive omgivande gångytor utgöra samfällighet för främst parkeringsändamål.

"Efter revidering i dec 1984": Föreliggande förslag medger också drygt 400 parkeringsplatser, ehuru disponerade på annat sätt. Utöver parkeringstorg bör gångbanor inom det på plankartan utmärkta gp-området utnyttjas gemensamt av omgivande affärsfastigheter.

Föreslagna tillfarts- och parkeringslösningar berörande tomten nr 2 (Sporrong) har i det reviderade förslaget skett i nära samråd med företaget och närmast berörda kommunala förvaltningar. Lösningarna förutsätter vissa ändringar av nuvarande tomtgränser samt en stilfullt utformad plankonstruktion längs tomtens gränser mot söder och väster.

Kv Hemmet och Härden

Bostadsbebyggelsen i kv Hemmet och Härden har inte undergått den förändring till industriändamål, som förutsågs under sextiotalets mitt. Den då genomförda planändringen har, något tillspetsat, endast motverkat förnyelse och upprustning av befintlig bebyggelse.

Tomten nr 8 i kv Hemmet föreslås nu upplåten som lastgård till varuhusprojektet. Tomten nr 2 har nyligen upplåtits till samlingslokaländamål med tillhörande bostad, vilket förhållande bekräftats i planförslaget. Viss del av kommunens mark norr om tomten Hemmet 9 föreslås lagd till varuhusfastigheten. Tomten nr 9 i kv Hemmet

föreslås lagd till varuhusfastigheten. Tomten nr 9 i kv Hemmet samt alla tomter i kv Härden föreslås nu tillsammans med kommunens mark upplåtna till bostadsändamål och, där så kan ske utan miljömässiga olägenheter, även småindustriändamål. En förutsättning härför torde dock vara, att tomten nr 2 i kv Gördelmakaren och norra delen av kv Vaktmästaren kan avsättas som småindustriområde.

"Efter revidering i dec 1984": De båda kvarteren Hemmet och Härden kan i det reviderade förslaget utläggas för småindustri- resp bostadsändamål och för tomten nr 2, samlingslokaländamål. Utvidgningen av tomten nr 2 söderut berör endast kommunägd mark, men minskar dock det möjliga tomtdjupet något för kv Härden.

Immissioner:

Vägtrafikbuller och andra sanitära olägenheter berörande bostadsområden eller andra känsliga områden bedöms vara av nämnvärd omfattning endast längs Estunavägen. Särskilda bullerskyddande åtgärder kan bli aktuella i gränsen mot bostadsområdet Väster Knutby. Utredningar härom har tidigare gjorts i anslutning till planeringen av bostadsområdet.

Teknisk försörjning:

Kv Gördelmakaren erhåller för närvarande el från en transformatorstation omedelbart norr om utfarten mot Estunavägen. Kvarterets fortsatta exploatering kan medföra behov av viss utbyggnad av befstation samt ett ledningsreservat tvärs över planerat parkeringstorg.

Befintlig högspänningsledning i jordkabel söder om kv Gördelmakaren måste läggas om över lastgården i ett anvisat ledningsreservat.

"Efter revidering i dec 1984": Någon omläggning av befintlig jordkabel erfordras ej i nu framlagt förslag. Dock torde vissa skyddsåtgärder komma i fråga för den utvidgade delen av tomt nr 2. Vidare kan en sänkning av kabeln bli aktuell längs tomten nr 3.

Skyddsrum:

Gällande skyddsrumspan för Norrtälje stad anvisar inga särskilda krav på skyddsrumspatser för planområdet. Framtida komplettering planeras i kv Handelsmannen.

Samråd

Föreliggande förslag har föregåtts av en planutredning med ett omfattande samrådsförfarande. De synpunkter som därvid inkommit har redovisats och kommenterats i en särskild sammanställning, som bifogas denna beskrivning. Synpunkterna har föranlett ett flertal ändringar i förslaget enligt den tidigare utsända dispositionsplanen. Ändringarna redovisas i ovan nämnd sammanställning.

"Efter revidering i dec 1984": Med anledning av utställelsen har elva anmärkningsskrivelser och nio skrivelser utan anmärkningar

inkommit till byggnadsnämnden. Anmärkningarna har i huvudsak omfattat följande punkter:

- 1) Befarade miljöstörningar i kv Hemmet och Härden dels p g a trafik till planerad varumottagning del p g a den enligt gällande stadsplan planerade breddningen av Hemvägen .
- 2) Önskat intrång från föreslagna gångvägar berörande fastigheterna Violon 2, Slakteriet 1 och Nordkap 2.
- 3) Krav på särskild tillfartslösning avseende inlastning till affärsfastigheten Gördelmakaren 4.
- 4) Invändningar från affärsorganisationer, som befarar negativa följder för affärsverksamhet på andra håll.
- 5) Kommunstyrelsens önskemål beträffande annan disposition av kvarteret.

Nu företagna ändringar i förslaget har på flera punkter kunnat beakta de krav som framförts under punkterna 1, 2, 3 och 5 enligt ovanstående.

Därtill har ändringarna föregåtts av diskussioner med samtliga fastighetsägare i kv Gördelmakaren samt möbelföretaget Edsbergs möbler.

Förslagets ändrade utformning berör emellertid så många frågor, att en förnyad granskning såväl från de sakägare som tidigare yttrat sig som övriga sakägare inom planområdet måste företas.

Genomförandefrågor

Varuhusprojektet förutsätter avtal mellan kommunen och varuhusprojektets byggherrar i en rad exploateringsfrågor. Särskilt kan nämnas markbyten, gemensamhetsanläggningar, servitutsfrågor, ersättningsfrågor avseende Estunavägens ombyggnad, vissa gångvägar ledningsomläggningar m m.

Därtill synes inbördes avtal också komma att erfordras mellan huvudintressenterna i projektet åtföljda av en anläggningsförrättning genom fastighetsbildningsmyndighetens försorg.

Avtal mellan kommunen och ägarna av tomterna på Hemvägens norra sida blir aktuella när gångväg och upprustning av Hemvägen skall genomföras.

Elverkets nya kontorsbyggnad och ändrade utfartsförhållanden i kv Nordkap förutsätter i första hand avtal mellan kommunen och Alstermarks åkeri AB.

Föreslagen partiell ombyggnad av Estunavägen torde få genomföras utan statsbidrag. Framtida förbättringar av Estunavägens södra delar bör däremot kunna inordnas i ett större statskommunalt vägprojekt avseende stadens norra infart.

Föreslagna trafiksäkerhetsbefrämjande åtgärder på Baldersgatan bör studeras i samråd med vägverket för eventuell bidragsprövning.

"Efter revidering i dec 1984": Berörda exploateringsavtal erfordras också i det reviderade förslaget. Därtill förutsättes avtal om markbyten mellan kommunen och industriföretaget Sporrong (Fastighets Ab Rubos).

I förslaget redovisad utbyggnad av korsningen Vätövägen-Baldersgatan kan komma att beröra befintlig högspänningsledning med avseende på vissa stagfästen.

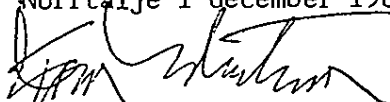
Betr bidrag till kostnader för upprustning av Baldersgatan torde endast det årliga generella bidraget från vägverket för trafiksäkerhetsförbättrande åtgärder kunna påräknas.

Sidoordnade genomförandefrågor:

Kommunfullmäktiges beslut den 7 februari § 17 synes innebära, att vissa åtgärder berörande Tullportsgatans handel bör kopplas till förenämnda varuhusprojekt. Det är därför angeläget att projekteringen av dessa åtgärder påbörjas snarast möjligt, i samråd med berörda affärsinnehavare längs Tullportsgatan.

Det kan inte heller uteslutas, att vissa åtgärder berörande omständigheterna vid Tullportsgatan skall skrivas in i de exploateringsavtal, som avser varuhusprojektet i kv Gördelmakaren. Sådana åtgärder kan avse lokalupplåtelser, fastighetsförsäljning, parkeringsservitut m m.

Norrtälje i december 1984



Björn Cederström
Stadsarkitekt



Ove Lundberg
Stadsplaneingenjör

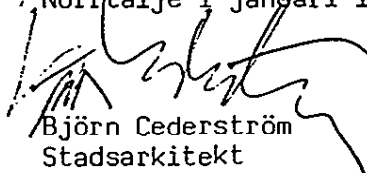
Tillägg avseende i januari 1985 företagen revidering.

I anslutning till förnyat utställningsförfarande av det senast i december 1984 reviderade planförslaget för rubricerade område har vissa erinringar föranlett smärre justeringar i förslaget.

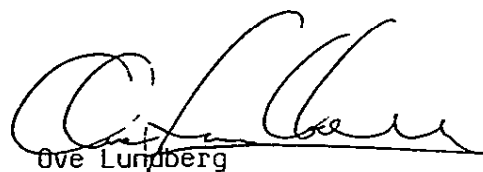
Justeringarna avser en partiell inflyttning av kv Gördelmakarens västra gräns, en inskränkning av föreslaget utfartsförbud i kv Vaktmästarens gräns mot Baldersgatan samt justeringar avseende vissa begränsningslinjer till överensstämmelse med senast planerat varuhus å tomten nr 5 i kv Gördelmakaren.

Justeringarna, i formell mening en revidering av planförslaget, har föregåtts av samråd med berörda markägare.

Norrtälje i januari 1985



Björn Cederström
Stadsarkitekt



Ove Lundberg
Stadsplaneingenjör