

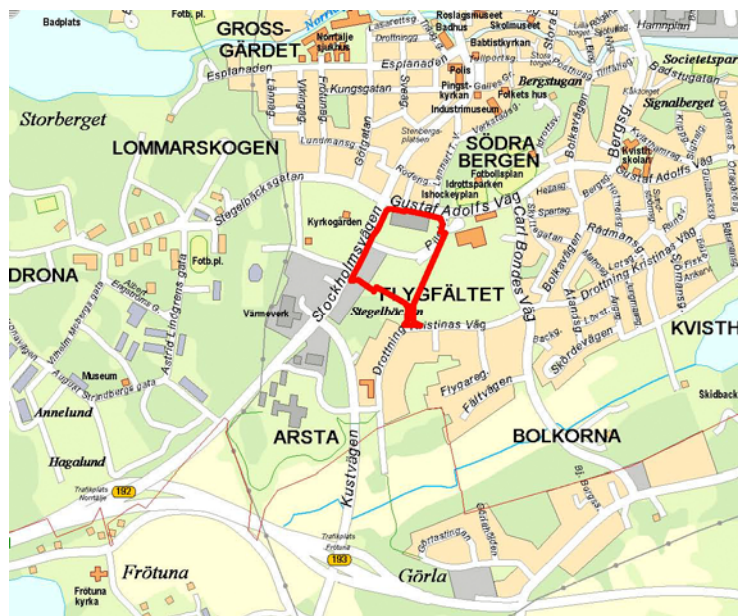


NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2007-04-26
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2007-10-15, rev 2008-09-18
ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för Flygfyren 2 m.fl.
Flygfyrens handelsområde i Norrtälje stad**

Dnr 06-10185.214
KS 06-671



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör:

Plankarta med bestämmelser 2007-10-15, rev 2008-09-18

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning 2007-10-15, rev 2008-09-18

Illustrationskarta 2007-10-15, rev 2008-09-18

Gestaltningssprogram 2007-10-15, rev 2008-09-18

Miljökonsekvensbeskrivning 2007-10-15, rev 2008-09-18

Vindrapport som bilaga till MKB 2008-09-10

Trafikutredning 2007-04-26, rev 2008-09-18

Riskanalys 2007-03-21, rev 2008-09-18

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra en utbyggnad av Flygfyrens handelsområde med ytterligare handel. Nuvarande ICA Flygfyrens dagligvaruhandel utökas genom en utökning av nuvarande varuhus. Komplettering med sällanköpshandel sker på ett utökat markområde, i huvudsak omfattande nuvarande pendlarparkering/cirkusplats och jordvallen mot sportfältet.

Den nuvarande jordvallen mot sportfältet kommer att schaktas bort. Mellan sportfältet och det utvidgade handelsområdet anläggs en ny gata/förlängning av Pilotvägen med anslutning till Drottning Kristinas väg, vilket kommer att förbättra kontakten mellan bostadsområdet Flygfältet med centrala Norrtälje stad.

Övriga befintliga verksamheter inom området säkerställs med anpassade planbestämmelser.

PLANDATA

Planområdet ligger vid Flygfältet ca 1 km sydväst om Norrtälje centrum och omfattar ca 7 ha. Området avgränsas av Stockholmsvägen i väster, Gustaf Adolfs väg i norr och sportfältet i öster. I nordöst sträcker sig området fram till korsningen Gustaf Adolfs Väg/Pilotvägen. I söder gränsar mot området mot Flygspanaren 6 och parkmark och annan allmän plats och i sydost sträcker sig planområdet ned till Drottning Kristnas väg.

Markägförhållanden

Nuvarande ICA Flygfyren, fastigheten Flygfyren 2 ägs av Fyrfast AB (Alecta).

Det utökade området för handel omfattande del av fastigheten Tälje 4:60 ägs av Norrtälje kommun

Övriga berörda privatägda fastigheter är:

Flygspanaren 8 – AB Lundqvists Bil & Motor

Flygspanaren 9 – HLE Fastigheter AB

Det tidigare samrådsförslaget till detaljplan, daterad 2007-04-26, omfattade även fastigheterna Flygspanaren 2, 3, 4 och 6, innebärande en utvidgning av dessa fastigheter österut. Genom att omfattningen av denna utvidgning måste klarläggas närmare, så har denna del av



detaljplanen utgått och kommer att hanteras i en separat detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande Översiktsplan är från 2004. Området ingår i en fördjupad översiktsplan, Utvecklingsplan för Norrtälje stad, från 2004-03-29. Området klassas som ytterstadsområde där sambanden mellan bostadsområdena söder om planområdet och stadskärnan, samt miljön längs Stockholmsvägen ska rustas upp och förbättras. Den östra sidan av handelsområdet ska inte bli en baksida som vänder sig mot sportfältet, utan mer arbetsintensiva verksamheter och bostäder ska bilda fasad mot fältet.

Stockholmsvägen, väg 76, ingår i det primära vägnätet för farligt gods och är enligt översiktsplanen särskilt bullerstörd till följd av den stora mängden tung trafik. En ny förbifart, Västra vägen, planeras väster om den tungt belastade Stockholmsvägen. Vägen kommer att ersätta Stockholmsvägen som transportled för farligt gods, samt medföra minskad trafikmängd och minskat buller längs Stockholmsvägen.

Detaljplan

Inom planområdet gäller följande detaljplaner: nr 227 från 1993-10-06 helt, och delvis nr 238 från 1998-07-17, 193 från 1987-12-02, 186 från 1987-02-24, 163 från 1978-09-11, 161 från 1975-10-28 och 147 från 1973-08-28. Detaljplan nr 199 från 1988-07-27 gränsar till området i söder.

Inom Flygfyren 2 gäller handelsverksamhet i en till två våningar och parkering. Mot Stockholmsvägen är även användningen bilservice och kontor möjlig. Inom kvarteret Flygspanaren längs Stockholmsvägen gäller småindustriändamål upp till 6,0 meters byggnadshöjd. I öster och sydöst utgörs marken av allmän platsmark i form av park, mark för bollplaner och allmän parkering. En del av marken inom planområdet saknar detaljplan.

Program för planområdet

Planprogram har upprättats som i huvudsak innebär utökad handel med ca 14 000 m². Bebyggelsen bildar en fasad mot Pilotvägen som förlängs till Drottning Kristinas väg i söder. Pilotvägen ansluts även till Stockholmsvägen via en ny infartsväg.

Programsamråd har hållits 2006-10-19 till 2006-12-01. En stor del av de 20 synpunkter som inkom rörde trafikfrågor och risk/farligt gods.



Länsstyrelsen hade även synpunkter på fornlämning nr 25 inom planområdet, förorenad mark vid bensinstationerna, kvarstående genomförandetider i detaljplaner och miljökonsekvensbeskrivning. Ställningstagandet var bland annat att trafikutredningen fördjupas avseende in- och utfartstrafik, och genomfartstrafik. En miljökonsekvensbeskrivning med riskfrågor avsågs också upprättas.

Dessutom beslutades följande:

- att Pilotvägen ska anslutas till Drottning Kristinas väg
- en ny infartsväg från Stockholmsvägen ska anläggas
- ett extra körfält i Stockholmsvägen
- vänstersväng ska omöjliggöras vid utfarten vid planerad ny busshållplats
- att tillstånd ska sökas hos Länsstyrelsen om att få göra åtgärder som påverkar fornlämning nr 25

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden godkände 2006-09-26 att skicka programmet på samråd.

Beslut om att upprätta detaljplan baserat på programmet togs i kommunstyrelsens arbetsutskott 2007-01-25.

Beslut om ett godkännande av samrådsförslaget togs i kommunstyrelsens arbetsutskott 2007-05-09.

Beslut om utställning av planförslaget togs i kommunstyrelsen 2007-11-19.

Samråd

Förslaget har varit på samråd under tiden 31 maj - 20 juli 2007 och informationsmöte har hållits den 29 augusti 2007. 12 skriftliga synpunkter/yttranden har inkommit till kommunen under samrådstiden. En samrådsredogörelse är upprättad vilken bifogas planen. Synpunkterna har i huvudsak rört trafik- och bullersituationen. Planhandlingarna är reviderade enligt de synpunkter och yttranden som inkommit. Frågan om Stockholmsvägens utformning, som berör möjligheten till in- och utfart till planområdet, förutsattes bli föremål för vidare utredning.

De punkter på vilken planen omarbetats är:

- en begränsning av byggnadshöjden mot Stockholmsvägen och Gustav Adolfs väg med utgångspunkt i befintliga höjder.
- en precisering av byggrätter och verksamheter



- ett förtydligande av att befintliga verksamheter i kv. Flygspanaren fortsatt medges
- en bearbetning av trafiklösningen avseende in/utfarter mot Stockholmsvägen och den östvästliga lokalgatan som följer principerna som redovisats i trafikutredningen.
- en säkerställning av trädplantering mot sportfältet

Det tidigare samrådsförslaget till detaljplan, daterad 2007-04-26, omfattade även fastigheterna Flygspanaren 2, 3, 4 och 6, innebärande en utvidgning av dessa fastigheter österut. Genom att omfattningen av denna utvidgning måste klarläggas närmare, så har denna del av detaljplanen utgått och kommer att hanteras i en separat detaljplan.

Dessutom har illustrationsmaterialet utökats i linje med planprogrammets innehåll.

Utställning

Planförslaget har hållits utställt under tiden 15 januari - 5 februari 2008. Under samrådstiden och därefter har 14 yttranden inkommit. Yttrande utan erinran har lämnats av Vattenfall och Polismyndigheten i Stockholms län.

En samrådsredogörelse är upprättad vilken bifogas planen. Planhandlingarna är reviderade enligt de synpunkter och yttranden som inkommit. Frågan om Stockholmsvägens utformning, som berör möjligheten till in- och utfart till planområdet, har utretts vidare och dessa förändringar är inarbetade i planen.

De punkter på vilken planen omarbetats är:

- de i riskanalysen avsedda åtgärdsförslagen är införda som en planbestämmelse på plankartan
- plankartan anpassas till de i trafikutredningen föreslagna åtgärderna genom att utfart från Flygspanaren 8 och 9 till parkeringen på Flygfyren 2 möjliggörs
- en säkerställning av staket mot sportfältet och mot skogspartiet söder om lokalgatan
- att naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller inte får överskridas är infört som en planbestämmelse på plankartan
- möjliggörandet av bullerplank mot sportfältet samt bullerplank mot bostäder i norr

Dessutom har plankartans tillåtna byggnadsarea justerats till en mindre yta i den sydligaste delen samt i den zon där byggnadsytan är angiven i procent, i samklang med den illustrerade byggnadens



utbredning.

BEHOVSBEDÖMNING

Vid behovsbedömningen har tagits hänsyn till projektets storlek och omfattning, ca 20 000 m² inom ett ca 8 ha stort område. Programområdet ligger inom tätbebyggt område och kan av den anledningen medföra betydande miljöpåverkan. Det är viktigt att belysa de miljöproblem som hänger samman med trafik i hela området, påverkan på Stockholmsvägen och Västra vägen, störningar från biltrafiken på angränsande bostadsområden, påverkan av Pilotvägens utbyggnad på Sportfältet och Flygfältets bostadsområden, markföroreningar, dagvatten, fornlämningar, farligt godstrafik, markradon och miljökvalitetsnormer.

Landskapsbilden kommer att påverkas genom att sammanhållen bebyggelse enligt förslag kommer att etableras i delvis obebyggda lägen. Planen bedöms inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planen berör inga riksintressen.

En separat miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och bifogas planen. Efter utställningen har miljökonsekvensbeskrivningen kompletterats med ett

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken inom kvarteret Flygfyren och Flygspanaren är redan i dagsläget ianspråktagen för bebyggelse och hårdgjord parkering. I den sydöstra delen av planområdet finns en grusplan som för närvarande till och från används för olika evenemang. Öster om grusplanen finns en stor jordvall som fungerar som bullerskydd och rekreationsområde. I söder berörs även en mindre del av en skogsbevuxen kulle som används för lek och rekreation.

I den norra delen av området ligger marken på ca +24 meters höjd över havet. Grusplanen ligger på ca +29 meters höjd. Vallen utgör den högsta punkten på ca +34 meter och den lägsta ligger vid inlastningen intill korsningen Gustaf Adolfs Väg/Pilotvägen på ca +23 meter.

Geoteknisk undersökning finns.

Markradon är ej utredd.



Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämning nr 25 som utgörs av en gravplats från 1800-talet. Fornlämningen ligger under en asfalterad yta.

I den södra delen av planområdet finns två områden klassade som plats med tradition. Grönkullen vid den södra infartsvägen enligt planen har historiskt varit en galgbacke och inom Flygspanaren 3 intill backen finns en registrerad lämning.

Åtgärder som påverkar fornlämningarna ska ske i samråd med Länsstyrelsen vilket åvilar respektive fastighetsägare. Se vidare i miljökonsekvensbeskrivningen.

Bebyggelse

Inom fastigheten Flygfyren 2 bedrivs dagligvaruhandel, klädförsäljning samt försäljning av färg och inredningsmaterial. Inom fastigheten finns även en cykelreparationsverkstad samt automatpumpstation för drivmedel. Befintlig byggnadsyta är ca 7 500 m² och byggnadshöjden varierar upp till ca 8 meters höjd.

Norr om den nya infartsvägen medger planen ca 20 000 m² byggnadsarea utmed Gustav Adolfs väg och Pilotvägen med en byggnadshöjd på ca 9 meter. Längs Pilotvägens nya sträckning får marken underbyggas, vilket innebär att överdäckning får göras i omgivande marknivå. Centralt inom det nya kvarteret anges prickmark och parkeringsegenskap med möjlighet att uppföra kundvagnsgarage och skärmtak.

Utmed Stockholmsvägen är bestämmelserna för takvinkel och byggnadshöjd i princip oförändrade och i Flygspanaren 8 och 9 är byggnadsarean som medges oförändrad. Pågående verksamheter som i dagsläget utgörs av bilservice medges fortsätta oförändrat. Drivmedelsverksamhet på Flygspanaren 9 medges som tillfällig verksamhet i 15 år om villkor i särskild riskanalys uppfylls. Även handelsändamål medges i planen.

Norr om planområdet finns ett område med blandad bostadsbebyggelse. Söder om planområdet ligger ett relativt nybyggt flerbostadsområde. Väster om Stockholmsvägen, som gränsar till planområdet i väster, ligger en kyrkogård och ett verksamhetsområde med bland annat ett värmeverk.



Friytor

På angränsande fastighet öster om utbyggnadsområdet finns Sportfältet där det bedrivs idrottsverksamhet, främst fotboll. En del av sportfältet tas i anspråk av den nya sträckningen av Pilotvägen. Marken ersätts med en större del som frigörs i och med att jordvallarna tas bort. Mellan Pilotvägen och sportfältet anläggs en trädrad och ett högt staket alternativt bullerplank.

Trafik

Omgivande gator är Stockholmsvägen, väg 76, som är sydlig infartsväg till centrum och har en trafikmängd på ca 16 900 fordon/årsmedeldygn. Vägen är primär trafikled för farligt gods.

Gustaf Adolfs väg ligger norr om planområdet och har en trafikmängd på ca 9 700 fordon/årsmedeldygn. Vägen är idag huvudinfart till handelsområdet.

Pilotvägen i planområdets östra del ansluter Gustaf Adolfs väg med handelsområdet. Planen innebär att Pilotvägen förlängs söderut till Drottning Kristinas väg och ansluts västerut med Stockholmsvägen via en ny infart.

I och med utbyggnaden rustas även det lokala gång- och cykelvägnätet upp med trottoarer och separata gång- och cykelbanor. På Stockholmsvägen i områdets norra del finns en busshållplats.

Parkering för det nya handelsverksamheten kommer att anläggas centralt i området. Kompletterande parkering utförs på överdäckning i den nordöstra delen av området samt på byggnadens tak.

Angöring av gods till handelsområdet kommer att ske via den nya lokalgatan och ett lastfar på fastighetsmark. Det innebär bl.a. att den tunga trafik som genererats av den befintliga Ica-butiken flyttas från Gustaf Adolfs väg.

Trafikutredning

Den nya trafiksituationen beskrivs i en särskild trafikutredning som inledningsvis upprättats i samrådsskedet och bifogas planen. Enligt utredningen kommer trafikströmmarna i området att öka till följd av utbyggnaden av handelsområdet. Genom att anlägga nya utfarter mot Stockholmsvägen minskas trafiken på Gustaf Adolfs väg. Utbyggnad



av Pilotvägen med anslutningar till Stockholmsvägen och Drottning Kristinas väg ger fler vägvalsmöjligheter, men trafikomfattningen föreslås genom åtgärder hållas nere.

Trafiksignaler föreslås vid korsningen Stockholmsvägen/Gustaf Adolfs väg för att ge tillräcklig tillgänglighet för in- och utfartstrafiken vid Flygfyrens handelsområde under tider med hög belastning.

Kompletteringar i gång- och cykelvägnätet föreslås för att ge god tillgänglighet för gående och cyklister.

Frågan om Stockholmsvägens utformning, som berör möjligheten till in- och utfart till planområdet, har efter utställning utretts vidare som en del i vägverkets förstudie för sträckan mellan Kustvägen och Estunavägen. Den del av förstudien som omfattar sträckan mellan Kustvägen och Gustav Adolfs väg och har resulterat i ett tillkommande körfält i nordlig riktning, har inarbetats i trafikutredningen och illustrationskartan.

Risakanalys

En separat riskanalys är upprättad och bifogas planen. Enligt denna ligger befintlig butiksbebyggelse utmed Stockholmsvägen på sträckan mellan Kustvägen och Gustaf Adolfs väg inom influensområdet för olyckor både på Stockholmsvägen och kring bensinstationen.

Förslaget är att trafik med farligt gods flyttas från Stockholmsvägen och att bensinstationen flyttas till ett mer externt läge, vilket blir fallet när Västra vägen står färdig. Enl. riskanalysens förslag så har planbestämmelse om att utrymning och luftintag ska ske mot sida som inte mynnar mot Stockholmsvägen införts, samt att avstängningsbar ventilation ska finnas.

Befintlig drivmedelsverksamhet tidsbegränsas.

Buller, störningar

Samtliga bostadsmiljöer har redan idag höga bullernivåer, framförallt vid Gustav Adolfs väg och Stegelbäcksgatan. Den trafikökning respektive trafikminskning som kommer att ske till följd av ökad trafik och förändringar i trafikrörelserna i samband med expansionen av Flygfyrenområdet kommer att ge upphov till inga eller knappt hörbara förändringar och bedöms likvärdigt dagsläget. Planen har



kompletterats med en bestämmelse om att externt industribuller mot intilliggande bostäder inte får överskridas samt en bestämmelse om bullerplank kring lastgården.

Bullersituationen förändras i det område som berörs av Pilotvägens dragning som bl.a. påverkar sportfältet och den nya in- och utfartsgatan.

Planen har kompletterats med en bestämmelse ett gränsvärde för buller mot sportfältet, samt en möjlighet att uppföra ett bullerplank.

En miljökonsekvensbeskrivning är upprättad separat och bifogas planen.

Miljökonsekvensbeskrivningen har efter utställningen är kompletterats med en utredning om påverkan av masstransporter under byggtiden. Ökningen av tung trafik beräknas till 25 % under de tre månader då schaktarbetet beräknas pågå. Eftersom de troliga deponiplatserna ligger söder ut kommer ej att beröra bostadsgator.

Teknisk försörjning

Ledningsdragning finns i stor utsträckning nedlagd i anslutning till befintliga vägar i området.

Dagvattensystem för avvattnings av gatorna finns men behöver kompletteras. Parkeringsytor utformas för att minimera behovet av kommunalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattnet ska ledas till fördröjningsmagasin och stora parkeringar kräver oljeavskiljare.

Elkraft finns nedlagd i befintliga gator, dimensionering skall utföras i senare skede, Transformatorstationen vid korsningen Stockholmsvägen/Regementsvägen flyttas ca 80 meter österut längs den nya infartsvägen.

Den återvinningsstation som finns vid grusplanen i sydöst flyttas till ett läge intill den nya transformatorstationen.

En miljökonsekvensbeskrivning är upprättad separat och bifogas planen.

Barnkonsekvenser

Konsekvenser för barn och ungdomar beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen som bifogas planen.



De åtgärder detta har resulterat i är ovan angivna åtgärder under rubriken buller, samt bestämmelser om staket och trädrad mot sportfältet samt staket mot grönområdet i söder.

Miljökonsekvensbeskrivningen har efter utställningen också kompletterats med frågeställningen om hur sportfältet påverkas vindmässigt vid bortschaktning av vallen. Både dagens jordvall och en kommande byggnad bedöms ha mycket ringa påverkan på sportfältet varför miljön inte kommer att försämrast.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman inom allmän platsmark.

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

LEDNINGSKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e planarkitekt
Norrtälje kommun

Moritz Kirchmeier
arkitekt
Reflex Arkitekter AB