

U t s t ä l l n i n g s f ö r s l a g - M a j 1 9 9 3
Tillhör revidering i augusti 1993. Reviderad i september
1993.

Detaljplan för NORRTÄLJE SJUKHUS del av kv. LASARETTET och
kv. VASSBOTTEN i Norrtälje stad.

DNR 91-1095

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

DETALJPLANENS SYFTE

Genomförandet av denna detaljplan innebär i huvudsak följande:

Norrtälje Sjukhus byggs ut med nya byggnader i sydvästlig riktning. Den nuvarande sjukhusbyggnaden avvecklas efter en mer eller mindre lång övergångsperiod såsom vårdbyggnad och tas i stället i anspråk för kontorsändamål.

En gång- och cykelväg anläggs utmed den södra å-stranden på hela den sträcka längs Norrtäljeån (ca 525 m) som planen omfattar.

En ny bro anläggs över ån i ett västligare läge än befintlig bro.

Den nuvarande parkeringsplatsen utmed Esplanaden, med direktutfart mot gatan, ersätts med en organiserad p-plats med utfart mot Drottninggatan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen:

Samråd
Utställning
Godkännande av byggnads-
nämnden
Antagande av kommunfull-
mäktige

mars - 23 april 1993
juli 1993
september 1993
november 1993

Bebyggelsen:

En första större utbyggnadsetapp omfattande i huvudsak akut-mottagning, röntgen- och operationsavdelningar samt två vård-avdelningar planeras med byggstart kring årsskiftet 1993/94. Byggnaderna beräknas vara inflyttningsklara under år 1995.

Tidsplaner saknas för övrig bebyggelse som skall inrymmas inom den blivande sjukhusfastigheten.

Utöver de befintliga byggnader på sjukhusfastigheten som måste rivas för att ge plats för de nytillkommande byggnaderna i den första etappen, kommer befintliga byggnader tillslut vidare att stå kvar. P.g.a. erforderlig p-platsutbyggnad kan någon del av paviljongerna mot Esplanaden komma att rivas. Befintlig byggnad i nordöstra hörnet av Lasarettet 1, förutsätts bli riven senast då den i planen angivna gång- och cykelvägen utmed å-stranden anläggs. Tidsplan för gång- och cykelvägens utbyggnad saknas.

En provisorisk vägförbindelse mellan den befintliga bron och Lasarettsgatan, vilken kan utnyttjas av gående och cyklister antas bli utförd redan under år 1994.

Övriga anläggningar:

Genom den blivande utvidgande sjukhusfastigheten passerar viktiga ledningar för vatten och avlopp, el, fjärrvärme samt väg för gång- och cykeltrafik. Samtliga dessa anläggningar kommer att flyttas till eller byggas om i nya sträckningar inom sjukhusfastigheten. Detta måste ske innan de befintliga anläggningarna tas ur drift p.g.a. grundarbetena för de nya sjukhusbyggnaderna.

Om i planen anvisad ny bro över Norrtäljeån anläggs, erfordras även att anslutande gång- och cykelvägar mot Vigelsjö och Ladugatan (totalt ca 550 m) byggs. Utbyggnaden av ny bro samt dessa gång- och cykelvägar torde, bl.a. av kostnadsskäl, komma att dröja.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 15 år. Eftersom möjligheten att bebygga fastigheten enligt detaljplanen inte upphävs efter 15 år kan det slutliga bebyggandet av fastigheten även ske vid senare tidpunkt. Därvid förutsätts dock att plan- och bygglovsmyndigheten vid denna tidpunkt inte motsätter sig att bebyggelsen uppförs på fastigheten i enlighet med denna detaljplan.

Markägoförhållanden

I planområdet ingående områden är i allmän ägo; Stockholms läns landsting äger fastigheten Lasarettet 1 medan Norrtälje kommun är ägare av all övrig mark.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Byggnaderna, parkeringsytorna m.m. som ingår i den nu aktuella första utbyggnadsetappen kommer att uppföras/utföras av Locum AB, som är byggherre för sjukhusutbyggnaden. Bolaget ansvarar, utöver byggnadernas uppförande, även för samordningen av nödvändiga anläggningsarbeten för erforderlig flyttning eller ombyggnad av ledningar för vatten- och avlopp, el och fjärrvärme samt för att en ny gång- och cykelväg anläggs mellan Esplanaden och befintlig gång- och cykelbro över Norrtäljeån.

Norrtälje Energi AB ansvarar för flyttning/ombyggnad av ledningar för fjärrvärme och el.

Norrtälje kommun genom Tekniska kontoret ansvarar för förvaltningen av de allmänna va-ledningarna och skall därför aktivt delta i projekteringen av ombyggnaden av de allmänna ledningarna för vatten och avlopp samt utöva kontroll vid ledningsarbetenas utförande. Ledningsarbetena kan komma att utföras av Tekniska kontoret eller annan entreprenör.

Tekniska kontoret ansvarar för den anläggning för naturlig dagvattenrening som planeras att byggas omedelbart väster om sjukhuskvarteret.

Eventuell erforderlig förstärkning av ledningar för telekommunikationer, som skall försörja sjukhusfastigheten, ombesörjs av Telia AB.

Vattenfall AB ansvarar för de luftledningar för elkraftförsörjning som korsar över den västligaste delen av planområdet.

För utbyggnaden av det utlagda gång- och cykelvägsstråket utmed åstranden ansvarar kommunen, dock med undantag för den cirka 100 m långa vägsträckan mellan den befintliga bron och det väster därom anvisade gång- och cykelvägsreservatet (x-området). Denna vägsträcka skall, som ovan angivits, anläggas genom Locum AB:s försorg. En första gång- och cykelväg som anläggs genom sjukhuskvarteret kommer troligen att ges en sträckning strax väster om sjukhusbyggnaderna i den första utbyggnadsetappen. I samband med att en andra utbyggnadsetapp med ytterligare två vårdavdelningar genomförs kommer gång- och cykelvägen att anläggas inom det på planen utlagda x-området.

Planförslagets genomförande innebär inget ombyggnadsbehov beträffande de angränsande gatorna, Esplanaden, Drottninggatan och Lasarettsgatan utöver en mindre komplettering av gångbanan utmed Esplanadens norra sida, fram till den planerade gång- och cykelvägen genom kvarteret samt anläggande av

en busshållplatsficka på Drottninggatans västra sida. För att busshållplatsen skall få en fullgod funktion erfordras därutöver att gångytor anläggs inom sjukhusfastigheten vilka från Esplanaden och sjukhuskvarteret i övrigt leder fram till hållplatsen och även utgör väntyta för bussresenärerna.

Kommunen ansvarar för byggandet av en eventuell ny bro över ån i det västligare läge som planen anger.

AVTALSFRÅGOR

Köpekontrakt har upprättats mellan Norrtälje kommun och Locum AB enligt vilket kommunen till bolaget försäljer hela fastigheten Vassbotten 14 samt den öster därom belägna marken i Frötunagatan.

Avtalet innebär även att kommunen tillförsäkrar sig dispositionsrätten till mark för en framtida gång- och cykelväg utmed Norrtäljeån, att bolaget påtar sig ansvaret för erforderliga flyttningar av befintliga ledningar för vatten och avlopp samt el inom kv Vassbotten och i Frötunagatan. Det åligger även bolaget att anlägga en ny gång- och cykelväg, som passerar genom det försålda markområdet.

Innan detaljplaneförslaget antas av kommunfullmäktige skall ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och Locum AB i vilket bl.a följande skall regleras:

- a) marköverlåtelse/markupplåtelse: för allmän platsmark utmed den västra gränsen av fastigheten Vassbotten 14, för gata utmed Esplanadens norra sida, för busshållplats utmed västra sidan av Drottninggatan samt för gång- och cykelväg samt VA-ledningar genom det blivande sjukhuskvarteret,
- b) marköverlåtelse/markupplåtelse avseende det markområde utmed å-stranden av fastigheterna Lasarettet 1, Tälje 4:49 och Vassbotten 14 som i planen utlagts för GC-väg. I anslutning härtill skall även regleras dels avvecklingen av den befintliga byggnaden inom det berörda markområdet samt dels allmänhetens rätt att såsom gång- och cykelväg mellan den befintliga bron och Lasarettsgatan temporärt nyttja planerad varutransportväg norr och öster om den gamla sjukhusbyggnaden,
- c) flyttning/anläggande av va-ledningar samt gång- och cykelväg mellan Esplanaden och ån genom det blivande sjukhuskvarteret,
- d) fastläggande av vilken vegetation = värdefulla träd inom sjukhusfastigheten som skall bevaras vid utbyggnaden enligt den nya detaljplanen. Därutöver skall anges riktlinjer för utformningen av den stora parkeringsytan i den nordöstra delen av kvarteret,
- e) bilparkering inom sjukhuskvarteret på kort sikt och på längre sikt vad avser allmän parkering och parkering för

boende i angränsande bostadsrättsfastigheter.

Anläggandet av va-ledningar i ny sträckning genom kvarteret kan komma att samordnas med Tekniska kontorets tidigare planerade ledningsarbeten i Esplanaden. Det kan därför av tids-skäl visa sig nödvändigt att redan före exploateringsavtalets upprättande träffa separat överenskommelse mellan Locum AB och Tekniska kontoret om de berörda va-ledningarna vad avser projektering, kontroll och byggande så att dessa anläggningsarbeten kan genomföras redan under 4:e kvartalet 1993.

Mellan Norrtälje Energi AB och Locum AB har avtal upprättas om upplåtelse av utrymme för fjärrvärmeledning genom kvarteret mellan Esplanaden och Norrtäljeån samt ev flyttning av befintlig fjärrvärmeledning till nytt läge. Mellan parterna skall även träffas avtal om omläggning av befintliga elledningar i ny sträckning inom sjukhusfastigheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Överföring av den av Locum AB förvärvade marken i Frötunagatan och markområdet ingående i fastigheten Vassbotten 14 kommer att överföras till fastigheten Lasarettet 1 genom fastighetsreglering.

I samband härmed, eller vid senare tidpunkt, kommer fastighetsreglering att genomföras så att markzonen utmed ån för gång- och cykelväg överförs till lämplig kommunägd fastighet. Alternativt kan kommunens rätt att disponera markzonen komma att tryggas genom servitut.

Kommunens rätt att nyttja de på plankartan med x respektive u betecknande markzonerna för gång- och cykeltrafik och underjordiska ledningar kommer att tryggas genom servitut och/eller ledningsrätt.

De rättigheter Norrtälje Energi AB genom avtal har tillförsäkrat sig och skall tillförsäkra sig avseende rätt att inom sjukhusfastigheten anlägga ledningar för fjärrvärme respektive el skall tryggas genom ledningsrättsbeslut.

Planen medger att den nuvarande sjukhusbyggnaden med tillhörande tomtmark (kvarter för vård eller kontor) avskiljs till en särskild fastighet genom avstyckning. En sådan avstyckning torde bli aktuell först vid en ev. framtida försäljning av byggnaden, då denna inte längre fyller någon väsentlig funktion för den vårdverksamhet som bedrivs på sjukhusfastigheten. Vid en sådan fastighetsbildning måste parkeringsutrymme för den avstyckade fastigheten upplåtas inom det på planen i sydost utlagda området för parkering. Denna tillgång till parkeringsplats kan lämpligen tryggas genom en anläggningsförrättning, vid vilken en gemensamhetsanläggning tillskapas. Både den återstående sjukhusfastig-

heten och den avstyckade delen skall därvid erhålla andel i parkeringsanläggningen. Vid en sådan anläggningsförrättning skall fastläggas i vilken omfattning parkeringsanläggningen även skall inrymma parkeringsutrymme för boende inom kv Hinden och kv Hästen.

TEKNISKA FRÅGOR

Locum AB ansvarar för att en kompletterande geologisk undersökning inom planområdet samt att en utredning om eventuell förekomst av markradon blir uppförd.

Planen aktualiserar behovet av en gång- och cykelväg utmed Lasarettsgatan på sträckan mellan Gallbron och sjukhusfastigheten. Eftersom utrymmet för Lasarettsgatan med en intilliggande gc-väg är mycket begränsat, skulle en sådan utbyggnadsåtgärd även nödvändiggöra en förskjutning av körbanan något söderut; även om körbanan enkelriktas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader och intäkter för planens genomförande beräknas enligt följande:

Kostnader

Markförvärv	Vassbotten 14: uppräknad köpeskilling till 1993-07-01, rivningskostn., lagfartskostn.	9 000 000
Busshållplatsficka vid Drottninggatan		50 000
Gång- och cykelväg utmed Norrtäljeån, inkl. belysning		335 000
300 m a 900:-	+ 65 000	
Ombyggnad av gång- och cykelväg samt omläggning av ledningar genom sjukhuskvarteret		Bekostas av Locum AB
Ny bro över Norrtäljeån		1 000 000
Anläggande av nya gång- och cykelvägar från ny bron till Vigelsjö resp. Ladugatan, inkl. belysning		520 000
460 m a 900:-	+ 106 000.	

Följdkostnad utanför planområdet:
Ombyggnad av Lasarettsgatan till enkel-

riktad körbana med intilliggande gc-väg
140 m a 1 050:- + 140 m a 1 400:-

345 000

Summa kostnad

11 250 000

Intäkter

Markförsäljning Vassbotten 14 och del
av Frötunagatan

8 000 000

STADSBYGGNADSKONTORET
Mark- och exploateringsavdelningen



Torsten Mattsson
Civilingenjör