



NORRTÄLJE KOMMUN

**LEDNINGSKONTORET**

Mark- och exploatering

**LAGA KRAFTBEVIS**

Datum 2004-08-13

Beslutet att anta / fastställa  
denna plan har vunnit laga kraft

den 13 aug 2004

Stadsarkitektkontoret  
Norrtälje kommun

Gunnelle Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2003-04-07

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2003-11-17 Rev 2004-03-15

Detaljplan för del av fastigheten VATTUMANNEN 1 och del av  
Gördelmakaren 4 och 5 samt del av TÄLJE 2:108, 3:1 och s:16 i  
Norrtälje stad.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Genomförandet av denna detaljplan innebär etablering av detaljhandel inom kategorierna dagligvaror (lågprislivsmedel) och sällanköpsvaror (sport/fritid, hemtextil- och inredning, växter, byggvaror m m) i anslutning till nuvarande handelsområde Knutby Torg.

Det nya handelsområdet avses förbindas planskilt med det befintliga handelsområdet Knutby Torg genom en 12 meter bred passage under Vätövägen. Denna passage är avsedd för personbilar samt för gångtrafik (ej större bilar eller varuförsörjning).

Kundparkeringen på det nya köptorget inom Kv Vattumannen nås dels via en enkelriktad infart från Vätövägen med vänstersvängande magasin för trafik västerifrån dels via en in- och utfart från Baldersgatan. Utöver detta får köptorget en enkelriktad utfart mot Vätövägen med högersväng västerut. Varuförsörjning sker till separata varuförsörjningsanläggningar från Baldersgatan.

Knutby Torg får oförändrade in- och utfarter, med undantag för den planskilda förbindelsen mellan köptorgen. Den befintliga varuförsörjningen till Roslagsjärn med Färg och nuvarande Norrtälje Trä & Bygg flyttas med direktangöring från Vätövägen.

Norrtälje Trä & Bygg planeras flyttas till en ny lokalisering inom det nya köptorget i Kv Vattumannen.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidplan för detaljplanen**

Utställning av planförslaget

Bn godkänner planen

Beslut i Ks

Kf antar planen

har varit utställt 7-28 januari 2004

april 2004

maj 2004

maj 2004

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Lantmäterimyndigheten |              |
| Stockholms län        |              |
| Ink                   | 2004 -09- 13 |
| Dnr                   | .....        |

### **Tidplan för projektet**

|                                             |                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------|
| KS har godkänt mark- och exploateringsavtal | 29 januari 2004                  |
| KF har godkänt förkalkyl                    | 16 februari 2004                 |
| Vägombyggnader                              | juli-december 2004               |
| Rivning av byggnader                        | maj-juni 2004                    |
| Markarbeten                                 | startar maj 2004                 |
| Byggproduktion, hus                         | augusti/september 2004-mars 2005 |
| Inflyttning                                 | mars/april 2005                  |

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för planen skall vara 10 år från den tidpunkt då antagandet av planen vinner laga kraft.

### **Markägoförhållanden**

Kvartersmarken inom Kv Vattumannen och nuvarande allmän platsmark ägs av Norrtälje kommun och samfälligheten Tälje s:16 . Blivande allmän platsmark på Knutby Torg berör fastigheterna Gördelmakaren 4 och 5.

Kvartersmarken inom ett delområde 1 av Kv Vattumannen är markanvisad till IBI Sverige AB. Delområde 2 av Kv Vattumannen är preliminärt markanvisad till Anders Anderssons dödsbo för en omlokalisering av trävaruhandeln (nuvarande Norrtälje Trä & Bygg) från Knutby Torg.

Fastigheten Gördelmakaren 4 (Roslagsjärn med Färg och Norrtälje Trä & Bygg) ägs av Anders Anderssons dödsbo, c/o Olle Andersson.

Fastigheten Gördelmakaren 5 (Coop Forum) ägs av Coop Sverige Fastigheter AB.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

### **Ansvarsfördelning**

*IBI Sverige AB ansvarar för*

dels samtliga exploateringsåtgärder på kvartersmark inom delområde 1 inklusive gemensam del av kundparkeringen inom detta område

dels gemensam lastgata för delområde 1 och 2 genom den norra varuförsörjningsanläggningen med utfart mot Baldersgatan

dels in- och utfartsvägar mot Vätövägen och Baldersgatan

*Blivande markägare och exploatör för delområde 2 ansvarar för*

genomförande av samtliga exploateringsåtgärder inom detta område, inklusive varuförsörjningsväg fram till gemensam lastgata i norra varuförsörjningsanläggningen inom delområde 1 samt del av gemensam parkering inom detta område.

*Kommunens tekniska kontor ansvarar för*

dels genomförande av ombyggnad av Vätövägen med planskild förbindelse mellan Kv Vattumannen och Knutby Torg, ombyggnad av Bangårdsgatan samt nyanläggning av allmänna gång- och cykelvägar. Kostnaderna för genomförande fördelas mellan parterna enligt avtal.

dels förvaltningen av befintlig huvudvattenledning för vattenmatning till Norrtälje stad samt övriga allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar.

dels förvaltningen av nyttillkommande allmän platsmark, bl a nyanlagda gång- och cykelvägar och den planskilda förbindelsen mellan Kv Vattumannen och Knutby Torg.

*Ägaren till fastigheten Gördelmakaren 4 ansvarar för*

dels anpassningar inom fastigheten Gördelmakaren 4 för möjliggörande av genomförande av den planskilda förbindelsen mellan Kv Vattumannen och Knutby Torg

dels fastighetens nya varuförsörjning från Vätövägen

*Vattenfall AB ansvarar för*

befintlig starkströmskabel för elmatning till Norrtälje stad (längs g:la banvallen - Vätövägen).

*Norrtälje Energi AB ansvarar för*

allmänna anläggningar avseende el och fjärrvärme.

*Telia AB ansvarar för*

allmänna teleledningar.

*AB Stokab ansvarar för*

kommunikationskabel längs g:la banvallen

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Kommunen och IBI Sverige AB kommer att gemensamt ansöka om avstyckning av tre nybildade fastigheter, varav två inom delområde 1 (av fastigheterna Vattumannen 1, Tälje 2:108 och Tälje 3:1) och en i överensstämmelse med delområde 2 (av fastigheterna Tälje 2:108 och Tälje 3:1). IBI Sverige AB ansöker om eventuell ytterligare avstyckning av fastigheter från delområde 1.

Kommunen kommer enligt träffade avtal att ansöka om fastighetsreglering för åtkomst av allmän platsmark från fastigheterna Gördelmakaren 4 och 5 som krävs för genomförande av den planskilda förbindelsen mellan Kv Vattumannen och Knutby Torg samt för överföring av mark till fastigheten Gördelmakaren 4 som erfordras för fastighetens nya varuförsörjning från Vätövägen. Markregleringen avseende varumottagningen berör även samfälligheten Tälje s:16.

Gemensamhetsanläggning skall bildas för gemensam kundparkering inom Kv Vattumannen inklusive in- och utfartsvägar mot Vätövägen och Baldersgatan.

Gemensamhetsanläggningen skall omfatta hela kundparkeringen inom delområde 1 och 2, men anläggandet av parkeringen inom delområde 2 genomförs först när detta område bebyggs av aktuell exploatör. Anslutningen av parkeringen till gemensamhetsanläggningen förutsätts ske utan krav på ersättning från någondera part vad avser upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggningen eller anläggningskostnad för parkering inklusive in- och utfartsvägar inom respektive område. Dock skall andelstal fastställas för respektive deltagande fastighet för drift- och underhåll av gemensamhetsanläggningen med hänsyn till byggrätten inom respektive deltagande fastighet.

Gemensamhetsanläggning skall bildas för gemensam lastgata genom varuförsörjningsanläggningen i norra delen av delområde 1. Ingen ersättning skall utgå för upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggningen eller anläggningskostnad för lastgatan. Dock skall andelstal fastställas för respektive deltagande fastighet för drift- och underhåll av gemensamhetsanläggningen med hänsyn till byggrätten inom respektive deltagande fastighet.

Ledningsrätten för Vattenfalls starkströmskabel behöver ändras i de delar som berörs av omläggning av kabeln.

En särskild fastighet bildas för det nya läget av en transformatorstation vid Baldersgatan, alternativt överförs markområdet genom fastighetsreglering till kommunens gatufastighet.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **VA-ledningar**

Allmänna va-anläggningar finns utförda i gatumark och annan allmän platsmark som omger planområdet. Befintlig bebyggelse inom delområde 1 kommer att rivas. Respektive exploatör för delområde 1 respektive 2 rekviderar erforderliga servisledningar och förbindelsepunkter för ny bebyggelse till den allmänna va-anläggningen.

Huvudvattenledningen längs med västra gränsen av delområde 2 kommer att ligga på allmän platsmark. Vid exploatering av delområde 2 skall exploatören inhämta godkännande av arbetshandlingar innan utförande för undvikande av skador på huvudvattenledningen. Gång- och cykelvägen utefter Vätövägen kommer att korsa huvudvattenledningen samt Vattenfalls starkströmskabel i närheten av anslutningen till g:la banvallen, vilket har beaktats vid projekteringen av gång- och cykelvägen.

### **Dagvatten**

Dagvatten skall om möjligt omhändertas lokalt via infiltration, perkolation, bevattning etc. Innan eventuellt överskott släpps till kommunens dagvattensystem skall det ledas via fördröjningsmagasin och/eller diken.

Dagvatten från parkeringsytor skall renas genom olje-/bensinavskiljare.

### **Allmänna trafiksanläggningar, ny varuförsörjning**

Ombyggnaden av Vätövägen med planskild förbindelse mellan Kv Vattumannen och Knutby Torg inklusive ny varuförsörjning till Roslagsjärn med Färg, allmänna gång- och cykelvägar samt ombyggnaden av Baldersgatan har projekterats och kommer att upphandlas och genomföras i ett sammanhang.

### **Befintlig transformatorstation**

Transformatorstationen vid Baldersgatan flyttas till ett nytt läge längre norrut på västra sidan av Baldersgatan.

### **Vattenfalls starkströmskabel**

Vattenfalls starkströmskabel berörs av den planskilda förbindelsen mellan Kv Vattumannen och Knutby Torg. Erforderlig flyttning av starkströmskabeln har klarlagts i samråd med Vattenfall i samband med projekteringen av ombyggnaden av Vätövägen. Starkströmskabeln kommer att ligga på allmän platsmark.

### **Provisorisk byggväg**

Vid bebyggelse av delområde 2 erfordras en provisorisk byggväg från Estunavägen/g:la banvallen. Lämplig sträcka skall överenskommas med kommunen som markupplåtare samt med Norrtälje Energi, Vattenfall respektive Stokab angående lämpliga korsningspunkter av befintliga kablar.

### **Gasolhantering**

Gasolhantering förutsätts inte komma till stånd inom delområde 1. Inriktningen är att gasolhantering inte heller skall förekomma inom delområde 2. Om gasolhantering ändå föreslås inom delområde 2 skall exploatören av detta område på egen bekostnad utföra en riskutredning samt svara för erforderliga åtgärder för motverkande av risker. Riskutredningen bör utföras i så tidigt skede att projekteringen av utformningen av delområde 1 kan påverkas med hänsyn till riskerna.

### **AVTALSFRÅGOR**

Kommunen har tecknat mark- och exploateringsavtal med IBI Sverige AB respektive Anders Anderssons dödsbo samt markavtal med Coop Sverige AB.

Kommunen och Vägverket har inlett överläggningar om behov av eventuella framtida åtgärder i korsningen Estunavägen-Vätövägen i det fall Västra Vägens genomförande dröjer. Överläggningarna avser åtgärder som kan bli aktuella, tidpunkten för dessa samt ansvar för kostnader.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

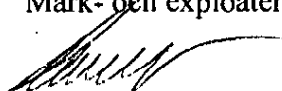
Fördelning av det ekonomiska ansvaret för genomförandet av detaljplanen regleras i ovan nämnda mark- och exploateringsavtal och markavtal mellan kommunen, IBI Sverige AB, Anders Anderssons dödsbo samt Coop Sverige AB.

Exploateringskalkyl (förkalkyl) är godkänd av kommunfullmäktige 2004-02-16, KF § 45.

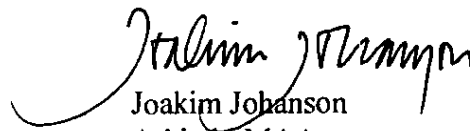
### **MEDVERKANDE**

I framtagande av denna genomförandebeskrivning har förutom undertecknade deltagit Ingemar Stråe från Norrtälje kommuns stadsarkitektkontor och Carsten Lönne Christiansen, IBI Sverige AB.

Norrtälje kommun  
Ledningskontoret  
Mark- och exploatering

  
Lars Härlin  
Mark- och exploateringschef

Årstiderne Arkitekter A/S

  
Joakim Johanson  
Arkitekt MAA