



NORRTÄLJE KOMMUN

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2004-08-13

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

Sid 1(7)

STADSARKITEKTKONTORET

den 13 aug 2004
Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun

Guilla 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.

Dnr 02-10027.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
plankarta med bestämmelser
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
fastighetsförteckning
illustrationsplan
trafikutredning av Tyréns Infrakonsult

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2004 -09- 13

Dnr.....

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva lämpligheten av en etablering av handel inom kategorierna lågpris-
livsmedel, hemelektronik, sport/fritid, byggvaror m m i anslutning till Knutby Torg. Ett preliminärt
markanvisningsavtal har tecknats med IBI Sverige AB för ett delområde 1, Vattumannen 1, om ca
34 000 m², inom vilket IBI samordnar samtliga affärsetableringar inom detta område. Inom ett del-
område 2, del av Tälje 2:108, om ca 5 500 m², kommer kommunen att direkt förmedla aktuell af-
färsetablering. För delområde 2 har Roslagsjärn kommit in med en ansökan om preliminär markan-
visning för en eventuell omlokalisering av Norrtälje Trä & Bygg från det befintliga angränsande
handelsområdet Knutby Torg. För att klara den ändrade varumottagning till Gördelmakaren 4, som
blir följden av planförslaget, ingår även berörd del av denna fastighet i planen.

Planens markanvändning är förenlig med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med
mark i 3:e kapitlet i miljöbalken.

PLANDATA

Läge, omfattning och ägare

Exploateringsmarken, på ca 40 000 m², ligger ca 1 km nordnordväst om Norrtälje stadskärna, norr om Vätövägen mellan Estunavägen och Baldersgatan. Planområdet, som omfattar cirka 6,1 ha, avgränsas i norr av brandstationen. Mot den södra sidan av Vätövägen ansluter Knutby Torg handelsområde, där del av fastigheten Gördelmakaren 4 ingår i planområdet.

Vattumannen 1 och Tälje 2:108 ägs av Norrtälje kommun. Gördelmakaren 4 ägs av Anders Anderssons dödsbo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

I *översiktsplanen* för Norrtälje stad från 1992 är området angivet som befintligt verksamhetsområde. I pågående förslag till *utvecklingsplan* för Norrtälje stad bedöms "en etablering av handel norr om Vätövägen och väster om Baldersgatan möjlig att utforma, så att den kan bli en del i en framtida mer integrerad stadsbygd".

Området omfattas av en *detaljplan* fastställd den 8 december 1967 och för en remsa närmast Vätövägen av detaljplan fastställd den 5 februari 1971. I dessa är kvartersmarken angiven för industriändamål. Närmast Estunavägen ligger ett cirka 30 meter brett naturområde som allmän platsmark. För Gördelmakaren 4 gäller en detaljplan fastställd den 24 september 1985.

Program för detaljplanen har varit utsänt för samråd under tiden 29 oktober – 13 december 2002. Stadsarkitektkontorets och byggnadsnämndens ställningstagande till framförda synpunkter har beaktats i planförslaget.

Planförslaget berör inte områden som är särskilt ekologiskt känsliga. Planen kommer inte att medge verksamheter vars påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark blir betydande, varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken eller PBL inte krävs. En miljöbedömning görs, och viktiga miljöaspekter och -konsekvenser beskrivs nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Delområde 1 är avplanat och till stor del hårdgjort. Vegetation saknas utom mot Baldersgatan där en trädrad vuxit upp. Delområde 2 är gräsbevuxet i den södra delen. Den norra delen är sparsamt skogbevuxen på bergbunden mark.

Norr om delområde 2 finns en skogklädd höjd, vilken så långt möjligt bör sparas av miljöskäl och som avskärmning av de nya byggnadernas baksidor mot Estunavägen.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Grundundersökningar skall göras för de planerade byggnadslägena. Med erfarenhet från den befintliga bebyggelsen förväntas normala grundförhållanden. Kontroll av eventuella markföroreningar från tidigare verksamheter skall också göras.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Delområde 1 har tidigare använts för kommunens tekniska förvaltning med förrådsbyggnader och omfattande upplagsytor. Kvar i området finns kommunens MA-service, som avses flyttas till andra lokaler. Dessutom finns några uthyrda lokaler på tillfälliga hyreskontrakt, som kommer att sägas upp. Inom området finns två envånings kontorsbyggnader, en garage- och verkstadsbyggnad, en kontors- och förrådsbyggnad samt ytterligare en förrådsbyggnad. Samtliga byggnader avses rivas.

Ny bebyggelse för handel

Enligt upprättat förslag från IBI placeras fem butiker i en byggnad med sammanlagt ca 10 200 m² bruttoarea på den norra halvan av området och två "flyglar" om 1800 m² och 1500 m² bruttoarea på vardera sidan mot Baldersgatan respektive Estunavägen. Dessa byggnader inramar ett parkeringstorg mot vilket entréerna vänder sig. Varumottag orienteras till byggnadernas utsidor / baksidor. Parkeringstorget öppnar sig mot Vätövägen. Inom delområde 1 uppgår bruttoarean för de föreslagna sex nya butikerna till ca 12 000 m². Inom delområde 2 är bruttoarean för föreslagen ny butik cirka 1 500 m² med cirka 1000 m² för tillhörande kundgård därutöver. Denna kan förses med enkla väggar och skärmtak. Byggnadshöjden föreslås till tio meter vilket medger entresolplan i butikerna. (Ingår i bruttoarean).

Byggrättsområdet för Gördelmakaren 4 har minskats med cirka 1680 kvm våningsarea i förhållande till gällande detaljplan. Detta har kompensrats med en byggrätt i två plan för den nybyggnad som ersätter NTB's nuvarande byggnad. Våningsplanet omfattar 1800 kvm av vilka cirka 300 kvm utgör lastnings- och lagerutrymme i anslutning till det nya varumottaget vid Vätövägen. För att inte parkeringsbelastningen på Knutby Torg skall öka mer än vad gällande byggrätt medger, kommer ett bygglov för nybyggnaden endast medges för försäljningsyta i markplanet. Ett ianspråktagande av det andra våningsplanet som försäljningsyta förutsätter en ny detaljplan för Knutby Torg, i vilken parkeringsbehovet för hela torget ordnas med en utbyggd parkering i en gemensamhetsanläggning.

Konsekvenser för staden och stadsbilden

Kvarteret Vattumannen ligger perifert i förhållande till stadskärnan men har en god anslutning till två av stadens huvudvägar – Vätövägen och Estunavägen. Etableringen av ett handelsområde i detta läge kompletterar den för Norrtälje stad tämligen unika strukturen för handel med de två tunga noderna Flygfyren och Knutby Torg i halvexterna lägen. Med dessa har staden ännu så länge kunnat undvara ett rent externt handelsområde, vilket bedöms som gynnsamt för handeln i stadskärnan, – något som är väsentligt för att stadskärnan skall hållas levande och attraktiv. Förutom att ge ökad konkurrens inom livsmedelshandeln, är syftet med handelsområdet att stärka Norrtälje som handelsort i förhållande till stora köpcentra som Täby och Arninge.

Enligt förslaget i utvecklingsplanen för Norrtälje skall Baldersgatan efter hand utformas till ett "stadsstråk", bland annat genom ökat inslag av personalintensiva verksamheter och bostäder. Den storskaliga bebyggelsen både i Vattumannen och på Knutby Torg med baksidor vända mot Baldersgatan medför från denna synpunkt vissa svårigheter. Med den omvandling av området söder om Knutby Torg till bostadskvarter med mer samlade och tydliga gaturum, som föreslås i utvecklingsplanen, är dock avsikten att handelsområdenas storskalighet skall balanseras. Det är i detta sammanhang viktigt att områdenas avgränsning mot Baldersgatan ges en omsorgsfull gestaltning med bland annat trädplantering.

Förhållande till Knutby Torg

I programmet till detaljplanen betonades vikten av sambandet mellan Vattumannen och Knutby Torg, för att bland annat tillvarata så många samverkans effekter som möjligt. Planförslaget omfattar därför en lösning med en planskild förbindelse mellan torgen, sedan den vid samrådet föreslagna cirkulationsplatsen på Vätövägen visat sig medföra för många olägenheter. Med förslaget blir

säkerheten för gående maximal och personbilsförflyttning mellan torgen belastar inte det allmänna vägarna. Även det aktuella förslaget förutsätter att Norrtälje Trä och Bygg, NTB, kan flyttas till delområde 2 i den nya planen och att Roslagsjärnsfastighetens kvarvarande och nya delar kan få ny angoring till varumottag direkt från Vätövägen såsom redovisas i planen.

Förhållande till fastigheten Knutby 2

För grannfastigheten Knutby 2 öster om Baldersgatan gäller en detaljplan med en byggrätt på cirka 4000 kvm fördelat på två plan för handel och kontorsändamål. Från trafiksynpunkt är det mindre önskvärt, att det här etableras sådan handel, som medför gång- och biltrafik från Vattumannen över Baldersgatan. Byggnadsnämnden har godkänt att en planändring får provas med innebörden att byggrätten med bibehållet ändamål ändras till 2900 kvm i ett plan och att den flyttas närmare Baldersgatan.

Tillgänglighet

Marklutningarna inom planområdet är begränsade och möjliggör normala lutningar för körytor och gångstråk. Gångytor som binder samman entréerna planeras längs fasaderna mot parkeringen.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Förslagets planskilda förbindelse mellan Knutby torg och Vattumannen innebär att Vätövägen höjs cirka två meter och passagen sänks lika mycket i förhållande till Vätövägens nuvarande nivå i snittet. Fri höjd i förbindelsen begränsas till tre meter, endast avsett för personbilar. Underkant på brospannet skall medge sikt mellan torgen för gående. Förutom via denna direktförbindelse mellan torgen når kundtrafik Vattumannen från Vätövägen västerifrån men även från en ny infart från Baldersgatan mitt emot Viktor Karlssons väg. Utfart från Vattumannen finns mot Baldersgatan och västerut på Vätövägen.

Varutransporter till butik A med egen lastgård längst i väster och till de fem butikerna längst i norr (butikerna B-E) avses ske från Baldersgatan i gränsen mot brandstationen till en gemensam lastgård. Den separata byggnaden mot Baldersgatan (butik G) får en egen varuförsörjning söder om parkeringsinfarten från Baldersgatan.

Tyréns har gjort en trafikutredning för att belysa planförslagets konsekvenser för framkomlighet och säkerhet på Estunavägen och Vätövägen med berörda anslutningar och korsningar. Studien är gjord med de trafikflöden på Estunavägen som redovisas i "Förstudie för Västra Vägen 2002" för år 2020 med befintligt vägnät och utan att Västra Vägen är byggd. Belastningen i korsningarna har även bedömts för år 2012. Ur sammanfattningen kan citeras:

"För att klara framkomligheten till år 2012 utan att Västra Vägen byggs behöver:

- korsningen Estunavägen – infart till Knutby Torg signalregleras med befintlig utformning,
- korsningen Estunavägen – Vätövägen byggas om till en cirkulationsplats och
- den signalreglerade korsningen Vätövägen – Baldersgatan ges ändrade signalbilder."

För att klara trafikbelastningen år 2020 behöver härutöver

- korsningen Estunavägen – infart till Knutby Torg förstärkas med två körfält norrut och
- korsningen Vätövägen – Baldersgatan byggas om så att trafiken österut får dubbla körfält genom korsningen.

Om Västra Vägen byggs minskar belastningen på Estunavägen med cirka 10 000 fordon/dygn år 2020. Trafiken på Vätövägen påverkas inte nämnvärt av Västra Vägens tillkomst.

Den nya infarten från Baldersgatan till Vattumannen får en låg belastning.

I Tyréns utredning redovisas även trafiksäkerhet och framkomlighet för gående och cyklister.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga primära cykelstråk finns längs Estunavägens östra sida mot Malsta och på Vätövägens södra sida från Grind fram till Estunavägen. Mellan Baldersgatan och Estunavägen kommer stråket att brytas för att klara infart till nytt varumottag till Roslagsjärn m fl. Detta ersätts av möjligheten att ta sig över Knutby Torg eller över den nya GC-väg, som föreslås på Vätövägens norra sida i det nya området. Utmed Baldersgatan finns gång- och cykelbana mellan Vätövägen och Tibeliusgatan. Tre gångförbindelser kommer att finnas till Vattumannen: längs Baldersgatan med ljusreglerad korsning över Vätövägen, den nya planskilda förbindelsen mellan Knutby Torg och Vattumannen samt befintlig GC-väg längs Estunavägen via gångport under Vätövägen.

Kollektivtrafik

Planområdet nås med stadsbusslinjen som nu trafikerar Baldersgatan och Vätövägen. Till Knutby Torg finns hållplatser på Estunavägens båda sidor. På Baldersgatan finns en hållplats på den östra sidan söder om Vätövägen och på båda sidorna norr om Vätövägen. I programmet framförd möjlighet att dra in busslinjen över handelstorgen bör övervägas endast för servicelinjen.

Parkering

Den illustrerade parkeringen på Vattumannen rymmer cirka 490 bilplatser för kunder och 40 platser för anställda, vilket totalt motsvarar 40 bilplatser / 1000 kvm bruttoarea. Som jämförelse finns det på Knutby Torg cirka 400 bilplatser till cirka 17 000 kvm byggnadsarea och uppskattningsvis cirka 4000 kvm entresolearea, - motsvarande cirka 19 platser / 1000 kvm bruttoarea. Parkeringen på Knutby Torg är underdimensionerad. I avvaktan på att en ny detaljplan tas fram för Knutby Torg med utökad parkering ordnad i en gemensamhetsanläggning för all parkering, kan till dess endast markplanet i ersättningsbyggnaden för NTB tas i anspråk för handel, vilket kan anses motsvara dagens bilplatsbehov för NTB.

STÖRNINGAR

Buller

I direkt anslutning till det nya handelsområdet finns det inga bostäder. Planområdet kan principiellt orsaka mer buller genom en större trafikmängd. Bostäder, som i så fall kan bli utsatta för detta, är de som ligger utmed Estunavägens västra sida och framtida bostäder vid Baldersgatan. I förhållande till trafikmängden på Estunavägen, både med och utan Västra Vägen, är bullereffekten av det trafiktillskott som handeln på Vattumannen kan medföra helt marginell. Från dagens trafikmängd på

10 500 fordon / årsmedeldygn i snittet söder om infarten till Knutby Torg ökar trafikmängden till 13 000 – 15 000 fordon år 2012 och till 18 000 fordon år 2020 (utan Västra Vägen). För knappt uppfattbar bullerförändring fordras tre dB(A) ökning. För att uppnå tre dB(A) behöver trafikmängden fördubblas, alltså från 10 500 till 21 000 fordon / årsmedeldygn. Den andel av trafikmängdsökningen, som Vattumannen genererar har beräknats uppgå till 2000 fordon/dygn. För Baldersgatan kommer den framtida bebyggelsen att utformas med hänsyn till den trafik som är aktuell.

RISKKÄLLOR

Transporter med farligt gods

Estunavägen är en primärled för transporter med farligt gods. Baksidan på närmast belägna butik A ligger 40 meter från Estunavägen. Butik A utgör också en skärm mot parkeringen och kundentréer, varför riskaspekten från olyckor med farligt gods på Estunavägen bedöms tillgodosedd.

Industri

På fastigheten Delfinen 2, 200 meter norr om butik F, ligger Lättmetallverket, i vilket en processolycka kan orsaka personskador utanför byggnaden. På samma sätt som vid olyckor med

transporter med farligt gods utgör byggnaden i norr här en skärm mot kundentréer och parkering.

Gasförråd

I den östra gränsen av NTB:s nuvarande öppna gård på Knutby Torg finns ett gasol- och acetyलगasförråd. Om gasolhanteringen blir kvar, flyttas den till den nya lastgården norr om butik A på Vattumannen vid omlokaliseringen av NTB. Enligt Sprängämnesinspektionens föreskrifter är verksamhetsutövaren skyldig att redovisa en riskanalys för hantering och transporter av gas. En sådan får utföras, om det blir aktuellt med gasolförsäljning. Eftersom en riskanalys i så fall görs i efterhand och därmed inte påverkar planens utformning, kan analysen teoretiskt utmynna i att hantering av gasol inte kan tillåtas.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer införs med stöd av Miljöbalken. Miljökvalitetsnormer finns idag framtagna för bly och svaveldioxid (SO₂) gällande från och med 1999, hälsofarliga luftpartiklar (PM 10) samt kväveoxid (NO₂). För de sistnämnda har januari 2005 respektive 2006 satts upp som tidpunkt, då normen skall klaras.

Utsläppsnivåerna i Norrtälje ligger under de föreskrivna värdena och förväntas göra så framöver. Även för hälsofarliga partiklar har halter beräknats av Luftvårdförbundet och dessa ligger under normen. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken bedöms således inte bli överskridna genom det av planen orsakade trafiktillskottet. Regionalt kan belastningen möjligen minska något, om etableringen leder till färre separata inköpsresor mot Täby och Arninge.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bebyggelsen blir ansluten till den kommunala vatten- och avloppsförsörjningen. Delområde 1 är anslutet till kommunens vatten- spill- och dagvattennät. Delområde 2 kan anslutas i delområdets sydvästra hörn.

För dagvatten finns ett ledningsnät till sedimenteringsdammar norr och väster om kvarteret Sandkilen. På grund av tveksamhet om kapaciteten är tillräcklig för dagvattnet från planområdet, utreds möjligheten att omhänderta dagvattnet lokalt via perkolation och leda överskottsvatten från områdets sydvästra hörn norrut. Avvattningen av parkeringsytorna kommer att förses med bensinavskiljare.

Kommunens huvudvattenledning för inkommande vatten till Norrtälje stad gränsar i väster till delområde 2. Ledningsstråket läggs utanför kvartersmarken på allmän platsmark.

Värme

Delområde 1 är anslutet till el- och fjärrvärmenätet. Erforderlig utbyggnad sker i samband med exploateringen.

El

Vattenfalls huvudstråk för matning av el till Norrtälje stad gränsar i väster till delområde 2 samt i söder till delområde 1 och 2 längs Vätövägen. Enligt tillgängligt ledningsunderlag kommer stråket att ligga på allmän platsmark och berör inte kvartersmark. Ledningen berörs av Vätövägens ombyggnad.

En transformatorstation ligger i idag i kvartersgränsen strax norr om korsningen Baldersgatan / Vätövägen. Stationen flyttas till ett läge vid Baldersgatan 15 meter norr om parkeringsinfarten till Vattumannen.

Avfall

Soputrymmen förberedda för källsortering skall finnas för butikerna. Närmaste återvinningsstation finns vid Knutby Torg. Den är dock överbelastad. Mot bakgrund av att återvinningsstationer är ett led i kommunens miljöpolicy och att sådana av praktiska skäl för konsumenterna bör lokaliseras till handelsplatser är en återvinningsstation även motiverad på Vattumannen. Med hänsyn till bilplatsbehovet och parkeringsytans öppenhet bedöms det dock som olämpligt att "klämma in" en återvinningsstation i detta läge. I avvaktan på att förbindelsen mellan Vätövägen och Västra vägen blir byggd, föreslås att ett tillfälligt stationsläge för primärt bilburna "återvinnare" prövas i anslutning till den pappersinsamlingskur, som finns vid Estunavägens västra sida mitt för Vätövägen. En förutsättning för detta är dock, att korsningen klarar denna extra belastning med hänsyn till framkomligheten på Estunavägen. Ett läge för en permanent återvinningsstation får sökas i den fortsatta planeringen för Knutby Torg och kvarteren Hemmet och Härden.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Den med planen föreslagna förändringen av markanvändningen är en komplettering till den befintliga stadsbebyggelsen. Några kulturminnesvårds- eller naturvårdsaspekter berörs inte. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planen.

Upphävande av tomtindelning

För att genomföra de fastighetsbildningsåtgärder som planförslaget förutsätter, behöver de gällande tomtindelningarna för fastigheten Vattumannen 1 från 1968-05-03 och för Gördelmakaren 4 från 1971-05-07 upphävas. Upphävandet föreslås ske den dag beslutet om antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

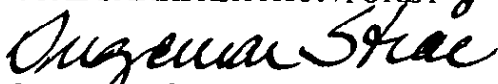
Genomförandetid och genomförandebeskrivning

Genomförandetiden föreslås till tio år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft. En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget.

Medverkande

Områdesdisposition och illustrationsplan har tagits fram av IBI genom Årstiderne Arkitekter A/S, arkitekt maa Joakim Johanson. Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringschefen Lars Härlin tillsammans med Joakim Johansson.

STADSARKITEKTKONTORET



Ingemar Stråe
stadsarkitekt