



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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS 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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Antagande av detaljplanen 4:e kvartalet 2008
Laga kraft 4:e kvartalet 2008

Preliminär tidplan för projektet

Byggstart 1:a kvartalet 2009
Färdigt 2:a kvartalet 2010



Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

Vägverket är huvudman för Stockholmsvägen

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen vid genomförande av projektet regleras i ett tecknat preliminärt markanvisningsavtal mellan kommunen och Fyrfast AB (Alecta). I huvudsak innebär detta att Fyrfast AB (Alecta) ansvarar för exploateringen av det nya handelsområdet, inklusive schakt och borttransport av jordvallen mot sportfältet, nya stadsgatan mellan Gustav Adolfs väg och Drottning Kristinas väg (Pilotvägen) samt ny infartsgata till handelsområdet från Stockholmsvägen inklusive flyttning av befintlig transformatorstation vid Stockholmsvägen och anordnande av yta för miljöstation medan kommunen ansvarar för korsningen mellan den nya infartsgatan och Stockholmsvägen inklusive erforderlig ombyggnad av Stockholmsvägen samt för flyttning av kabelstråk inom cirkusplatsen till den nya stadsgatan mellan Gustav Adolfs väg och Drottning Kristinas väg.

Definitiv ansvarsfördelning kommer att regleras i ett mark- och exploateringsavtal med anledningar av förändringar i detaljplanen.



FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berört område av fastigheten Tälje 4:60 för utvidgning av handelsområdet kommer att överföras till fastigheten Flygfyren 2 genom fastighetsreglering.

Vidare kommer markreglering att ske mellan fastigheten Tälje 4:60 och fastigheterna Flygspanaren 8 och 9.

TEKNISKA FRÅGOR

Allmän platsmark

Utbyggnad av allmänna gator kommer att utföras av Fyrfast AB (Alecta) och överlämnas till kommunen, samordnat med exploateringsarbetena på kvartersmark.

Vatten- och spillvattenavlopp

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenavlopp

Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt. Dagvattnet ska innan det släpps till det kommunala dagvattensystemet ledas via fördröjningsmagasin. Oljeavskiljare ordnas för parkeringsytor.

El, fjärrvärme, tele, bredband m m

Tekniska anordningar för el, eventuell fjärrvärme, tele, bredband m m initieras av Fyrfast AB (Alecta) hos respektive ledningsägare.

Geoteknik

Fyrfast AB (Alecta) har låtit utföra en geoteknisk utredning.

Markradon

Markradon är ej utredd, men åvilar Fyrfast AB (Alecta).

Arkeologi

Det åligger Fyrfast AB (Alecta) att ansöka om tillstånd för åtgärder som påverkar befintliga fornlämningar.



Återvinningsstation

Ny återvinningsstation som ersättning för befintlig på cirkusplatsen ordnas vid den nya infartsgatan från Stockholmsvägen. Platsen för återvinningsstationen kommer att utföras av Alecta i samband med genomförande av infartsgatan till området.

Trafik/buller/störningar

Trafiken till och från handelsområdet finns beskriven i planbeskrivningen till detaljplanen, miljökonsekvensbeskrivningen samt i en särskild trafikutredning. En förstudie för Stockholmsvägen, delen väg 276 (Kustvägen)-Gustav Adolfs väg, har utförts och resultatet av denna som påverkar planområdet kommer att regleras i mark- och exploateringsavtalet mellan kommunen och Fyrfast AB (Alecta).

Åtgärder ska vidtas för att minimera störningar från handelsområdet mot omgivningen. Aktuella åtgärder är följande:

- Staket mot Sportfältet i öster och mot grönområdet i söder.
- Eventuellt bullerskydd mot Sportfältet
- Bullerskydd vid lastområdet till ICA Flygfyren om överdäckning inte sker för att klara riktvärden för externt industribuller mot angränsande bostäder
- Miljökonsekvenser under byggtiden vad gäller trafik och miljö

Ovanstående åtgärder åvilar Fyrfast AB (Alecta) och kommer att regleras i mark- och exploateringsavtalet.

Förstudien för Stockholmsvägen har utförts och redovisats i detaljplanen.

AVTALSFRÅGOR

Kommunen och Fyrfast AB (Alecta) har tecknat ett preliminärt markanvisningsavtal, daterat 2007-07-02 och 2007-08-15. Dessutom har tre tilläggsavtal tecknats. En definitiv markanvisning kommer att tecknas i form av ett mark- och exploateringsavtal. Detta avtal ska tecknas innan detaljplanen antas.



Kommunen och AB Lundqvists Bil & Motor har tecknat ett mark- och exploateringsavtal, daterat 1996-11-06 och 1996-09-19 och tillägg nr1 2003-06-11 samt tillägg nr 2 2003-12-05.

Kommunen och HLE Fastigheter AB har tecknat ett bytesavtal, daterat 2006-10-18.

Avtal kommer att tecknas mellan kommunen och Vägverket angående ombyggnaden av Stockholmsvägen. Konsekvenser för planområdet kommer att regleras i mark- och exploateringsavtalet.

Fastigheterna Flygspanaren 8 (AB Lundqvist Bil & Motor) och Flygspanaren 9 (HLE Fastigheter AB) föreslås få en gemensam in- och utfart mot Stocholmsvägen, vilket kan kräva ett avtal eller servitut mellan dessa. Fastigheten Flygspanaren 8 får dessutom en in- och utfart vid den föreslagna norra in- och utfarten från handelsområdets parkering mot Stockholmsvägen och fastigheten Flygspanaren 9 får en in- och utfart mot handelsområdets parkering i fastighetens nordöstra hörn, vilket kan kräva avtal eller servitut mellan respektive parter. Utöver detta erhåller fastigheten Flygspanaren 9 en in- och utfart mot den nya lokalgatan, infartsgatan från Stockholmsvägen med kommunalt huvudmannaskap till handelsområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen vid genomförande av projektet har preliminärt reglerats i det preliminära markanvisningsavtalet med Fyrfast AB (Alecta). Slutlig reglering kommer att ske i blivande mark- och exploateringsavtal.

Kommunfullmäktige godkände 2007-09-03, § 144 en exploateringskalkyl (förkalkyl) gällande kommunens delar i genomförande av projektet, samt anvisade medel för det preliminärt framräknade beloppet. Vidare delegerade kommunfullmäktige till kommunstyrelsen att besluta om justeringar i investeringsanslaget.



MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av kommunens ledningskontor, mark- och exploatering i samråd med Fyrfast AB (Alecta) genom Urban Sidh samt Moritz Kirchmeier på Reflex Arkitekter.

Norrtälje kommun
Ledningskontoret
Mark- och exploatering

Lars Härlin, mark- och exploateringschef