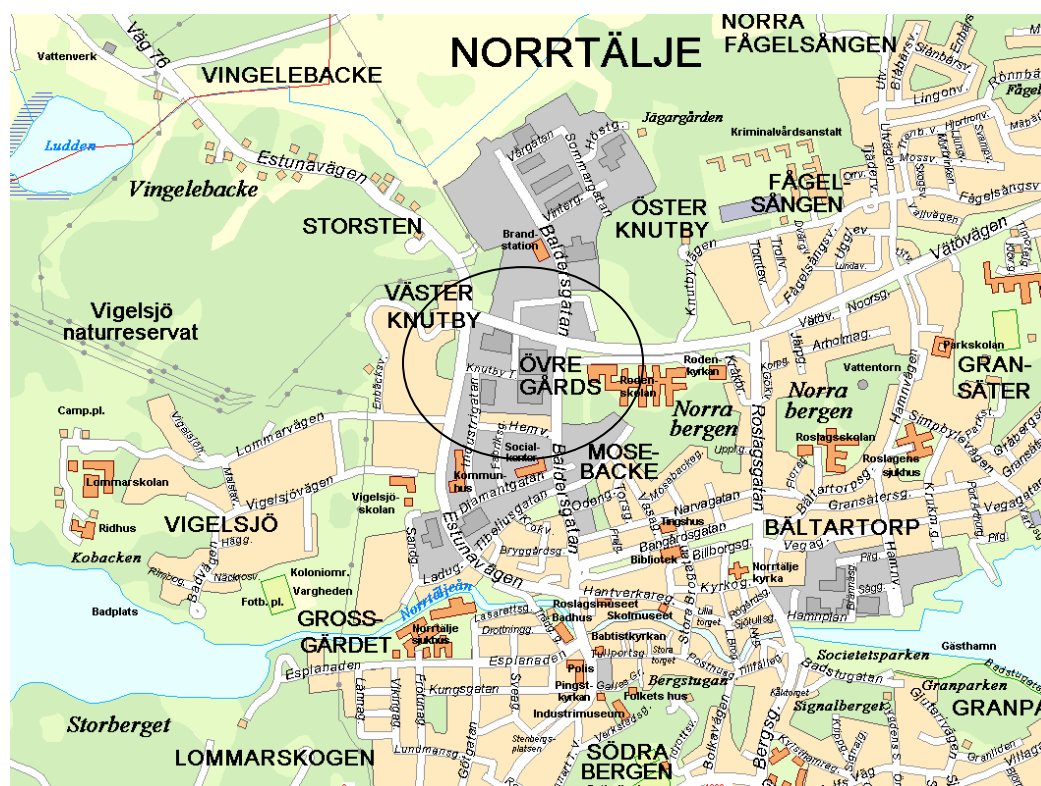




Detaljplan för fastigheterna Gördelmakaren 2-5, Hemmet 2 samt Tälje 2:187 Knutby Torg i Norrtälje stad

SAMRÅDSHANDLING 2005-09-06

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2006-04-18, rev 2007-05-20

ANTAGANDEHANDLING

Postadress
Bankgiro
Box 807
451-7694
761 28 NORRTÄLJE

Besöksadress
Estunavägen 14

E-mail stadsarkitektkontoret@norrtalje.se

Telefon vxl
0176-710 00

Telefax
0176-71233

Postgiro
3 20 65-5

Detaljplan för Gördelmakaren 2-5, Hemmet 2 samt Tälje 2:187 Knutby Torg i Norrtälje stad

Dnr 05/10109

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är en ny detaljplan för hela Knutby Torg, för att dels planmässigt reglera den ändrade användningen av Gördelmakaren 2 från industriändamål till skola och handelsändamål och dels för att pröva utbyggnadsmöjligheter för Coop på Gördelmakaren 5. Ändringarna förutsätter att en gemensamhetsanläggning för parkering bildas, i vilken samtliga handelsfastigheter och skolan vid Knutby Torg skall ingå. Anläggningsförättningen för detta är slutförd. Byggnadsrätten för Gördelmakaren 4 har prövats i den nya detaljplanen för kv. Vattumannen, men fastigheten i övrigt skall ingå i denna detaljplan liksom Gördelmakaren 2, där inte några förändringar av byggrätt eller användning är aktuella. Hemmet 2 kommer även att ingå i planen, men berörs inte av några förändringar i gällande planbestämmelser.

PLANDATA

Avgränsning

Planområdet ingår i handelsområdet "Knutby Torg", beläget en kilometer NNV om Norrtälje stadskärna med Vätövägen i norr, Estunavägen i väster och kv. Härden i söder.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 7,5 ha och omfattas av Gördelmakaren 2-3, del av Gördelmakaren 4, Gördelmakaren 5, Hemmet 2 samt Tälje 2:187.

Markägoförhållanden

- Gördelmakaren 2, Kommanditbolaget Norrtäljegördeln 2
- Gördelmakaren 3, Gördelmakarens Fastighets AB
- Gördelmakaren 4, Anderssons dödsbo
- Gördelmakaren 5, KF Väst Fastigheter AB
- Tälje 2:187, Norrtälje kommun.
- Hemmet 2, Norrtäljeförsamlingen av Jehovas Vittnen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Ny utvecklingsplan för Norrtälje Stad antogs 2004-03-29. I denna plan ser man att handelsområdet Knutby Torg ska komma att utvecklas och samverka med det nya handelsområdet norr om Vätövägen.

Detaljplan

Gällande detaljplan är antagen 1985-05-28. I denna är området Gördelmakaren 2 avsett för småindustri. Detaljplanen anpassades då till den aktuella situationen, Sporrong AB: s verksamhet. Den gemensamma parkeringsytan innefattar heller inte fastigheten Gördelmakaren 2.

Tomtindelning

Underliggande tomtindelningar fastställda 1971-05-07 för Gördelmakaren 2,3 och 5 upphör att gälla, när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

BEHOVSBEDÖMNING

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 Juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Platsen

Området är idag till största delen bebyggt och avplanat med hårdgjorda parkeringsytor. Vegetation saknas förutom i söder där det finns mindre träd och buskar som utgör en gräns mot kv. Härden.

Egenskaper

Sedan femtiotalets mitt har området nyttjas för småindustri. Under sextiotalet uppfördes Sporrongs stora anläggning i Kv. Gördelmakaren 2. Under sjuttiotalet tillkom RoslagsJärn AB och sedan mitten av 80-talet, då den nuvarande detaljplanen togs fram har det efter hand

tillkommit handelsföretag, så som Mio möbler, COOP Forum, Överskottsbolaget, Jysk, samt några mindre affärer så som frukt och grönt.

Planen

Bestämmelserna föreslås modifieras med bland annat handelsändamål för kv.

Gördelmakaren 2, för vilken såväl kompletterande butiksytor som inbyggnadsåtgärder avseende varuhantering, sophantering och varuutlämning av praktiska eller estetiska skäl kan vara önskvärda. Fastighetens gällande byggrätt för smärre gårdsbyggnader som förråd och garage m.m. borttages utom för mark närmast öster om byggnaden där den nuvarande varuhanteringen till överskottsbolagets lokaler sker.

Vidare föreslås det att kontorsdelen i byggnaden helt ska kunna nyttjas även för utbildningsändamål.

För kv. Gördelmakaren 5 föreslås en utbyggnadsmöjlighet i norr. För Gördelmakaren 3 kompletteras byggrätten med mindre utbyggnadsmöjligheter.

Området är kollektivtrafikförsörjt. Planområdet belastas inte av några kända störningar.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planförslaget innebär ingen direkt omvandling, utan är redan i dag ett etablerat köpcentrum med tätortsnära lokalisering.

Effekterna på omgivningen bedöms vara begränsade.

Planen berör inga riksintressen och ingen miljökvalitetsnorm överskrids på den aktuella platsen och förslaget bedöms inte påverka planområdet i sådan omfattning att någon miljökvalitetsnorm riskerar överskridas.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen inte medföra betydande

miljöpåverkan enligt kriterier som anges i Förordning om ändring i

Förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356, bilaga 2 och 4).

Samråd med Länsstyrelsen har hållits om miljöbedömningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området är idag till största delen bebyggt och avplanat med hårdgjorda parkeringsytor.

Vegetation saknas förutom i söder där det finns mindre träd och buskar som utgör en gräns mot kv. Härden.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

BEBYGGELSE

Befintliga förhållanden:

Sedan femtiotalets mitt har området nyttjas för småindustri. Under sextiotalet uppfördes Sporrongs stora anläggning i Kv. Gördelmakaren 2. Under sjuttiotalet tillkom RoslagsJärn AB och sedan mitten av 80-talet, då den nuvarande detaljplanen togs fram har det efter hand tillkommit handelsföretag, så som Mio möbler, COOP Forum, Överskottsbolaget, Jysk, samt några mindre affärer så som frukt och grönt.

Förändringar inom Torget:

För kv. Gördelmakaren 2 föreslås det att bestämmelsen modifieras på nedan angivet sätt: Handelsändamål i två våningar medges för den rektangel, som redan innefattar handel i två våningar. Handelsändamål i ett våningsplan medges för dels de övriga delar av kv.

Gördelmakaren 2, som redan omfattar handel i endast ett våningsplan, men även för den randzon mot lastgatan i norr, för vilken såväl kompletterande butiksytor som inbyggnadsåtgärder avseende varuhantering, sophantering och varuutlämning av praktiska eller estetiska skäl kan vara önskvärda. Fastighetens gällande bygggrätt för smärre gårdsbyggnader som förråd och garage m.m. borttages utom för mark närmast öster om byggnaden där den nuvarande varuhanteringen till överskottsbolagets lokaler sker.

Vidare föreslås det att kontorsdelen i byggnaden helt ska kunna nyttjas för utbildningsändamål. Att tillfredsställa behovet av en bra utevistelsemiljö är svårt i ett läge som detta. Vårt förslag är att man tar i anspråk en del av den nuvarande parkeringen för att ordna en någorlunda bra gårdsmiljö, där eleverna kan vara på sina raster. Detta styrs inte i detaljplanen för att inte förhindra en eventuell återgång till kontorsanvändning.

För kv. Gördelmakaren 5 föreslås en utbyggnadsmöjlighet i norr för att förbättra den utemarknad man idag har där under tak.

Den sammanlagda tillåtna bruttoarean föreslås bli 7000 kvm istället för dagens 5000 kvm.

För Gördelmakaren 3 kompletteras bygggrätten med utbyggnadsmöjligheter vid dagens lastkaj, korsprickad mark i norr för att möjliggöra en enklare tillbyggnad för utemöbler samt möjligheten att bygga ett mindre förråd på fastigheten Hemmet 8.

Tillgänglighet

Marklutningarna inom planområdet är begränsade och möjliggör normala lutningar för körytor och gångstråk.

Skyddsrum

I Sporrong AB:s gamla kontorsbyggnad inom kvarteret Gördelmakaren 2 anordnades ett moderniserat skyddsrum i kontorsdelens källarvåning för 300 personer. Skyddsrummet upptar hälften av källarvåningens yta. Gällande skyddsrumregler (SR 98) anger att skyddsrummet skall betraktas som en lokal för fredsanvändning med en kompletterande skyddsfunktion. Denna funktion skall kunna utnyttjas omedelbart och fullständigt, iordningställandet får inte ta mer än två dygn. Ett skyddsrum ska, oavsett när det är byggt, behållas i det skick det byggts och godkänts i.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Knutby torg betjänar, liksom stadskärnan, inte bara närområdet som har gångavstånd. Här av följer att flertalet kunder är bilburna. Till denna ordning bidrar även det faktum att torget i väster, norr och öster omges av tre viktiga trafikleder, nämligen Estunavägen, Vätövägen, och Baldersgatan. Torget angörs i huvudsak från Estunavägen, men även från Industrigatan i väster och Baldersgatan i öster. Via den nybyggda planskilda förbindelsen under Vätövägen har torget också direktkontakt med Nya knutby Torg och Kv. Vattumannen.

Varumottagningen till fastigheterna Gördelmakaren 2 och 5 nås idag från Baldersgatan, medan bilburna konsumenter kan angöra befintliga parkeringsplatser från såväl öster som väster. Gördelmakaren 2, överskottsbolagets lokaler, har sin varuhantering söder om kontorsdelen i byggnaden, vilket förutsätter god tillgänglighet och har därför en egen anslutning till Baldersgatan. Denna anslutning föreslås flyttas ca 20 m söderut för att övrig trafik inte ska behöva korsa varuintagets inlastningsområde.

Den lastgata som bildats längs norra sidan av Gördelmakaren 2, ansluter till Baldersgatan via den för fastigheterna 4 och 5 i kvarteret samfällda lösningen för in- och utfart.

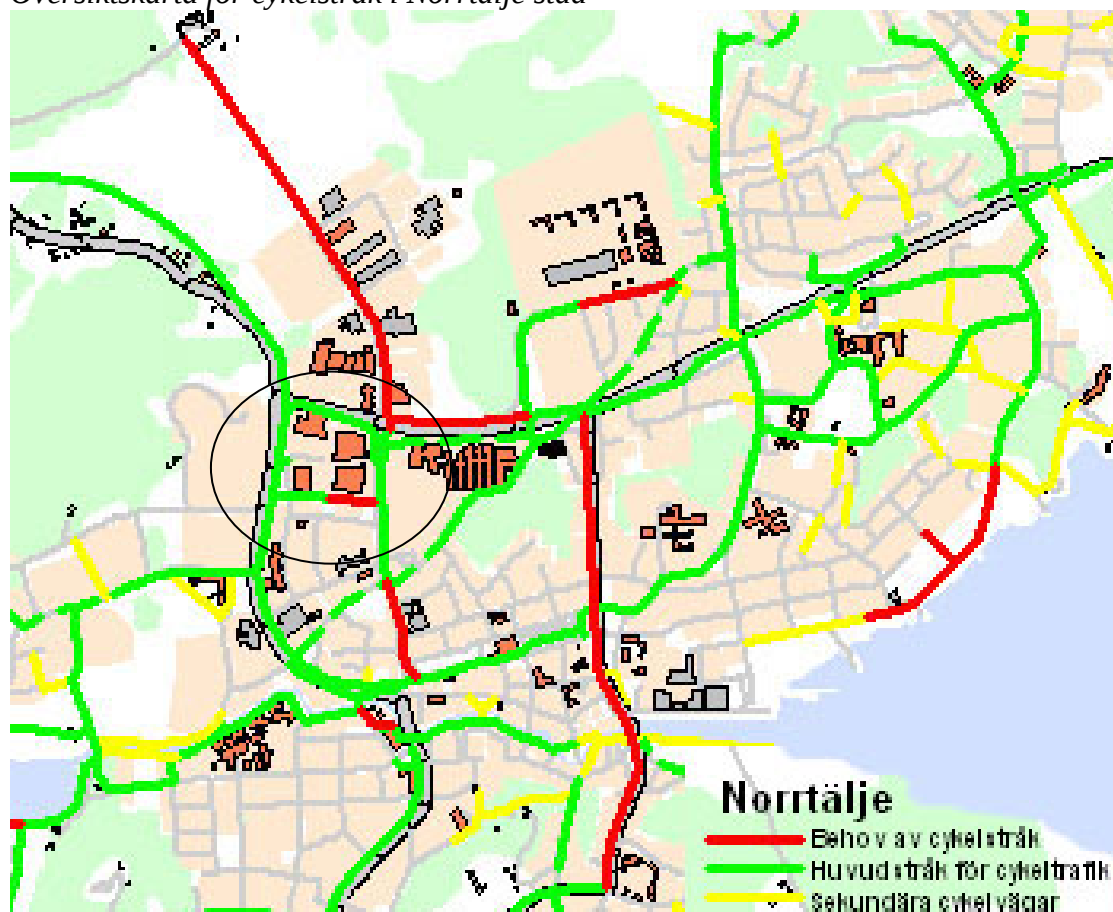
Varumottagningen längs denna lastgata förutsätter dock att levererande fordon medges passage runt byggnaden.

Gördelmakaren 3 har sin varumottagning från Industriegatan och Hemvägen vilket är en väl fungerande lösning.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga primära cykelstråk finns längs Estunavägens östra sida och ansluter in i området vid Preem macken- Mio möbler och på områdets norra sida från Grind fram till nya tunneln mellan Vattumannen och Knutby Torg. Utanför och längs södra kvartersgränsen mot Gördelmakaren 2 finns i den gällande detaljplan ett reservat för en planerad gång- och cykelväg, avsedd att förbinda GC- vägen längs Estunavägen med GC-vägen söder om Rodenskolan. Avsikten är att även i framtiden kunna möjliggöra en GC-väg inom området ut mot Baldersgatan. Detta för att även skapa en bra kontakt med intill liggande gymnasieskola.

Översiktskarta för cykelstråk i Norrtälje stad



En spontant bildad gång- och cykelväg längs södra fasaden i varuhusbyggnaden på fastigheten Gördelmakaren 5 (Coop Forum) tillåter fotgängare och cyklister att röra sig mellan Baldersgatan och Knutby Torg.

Övrigt i området är det viktigt med tydliga passager för fotgängare- och cyklister. Detta kan ske genom t.ex. upphöjda övergångsställen eller tydliga markeringar i markbeläggningen.

Parkering

Berörda fastigheter i Knutby Torg har bildat en gemensamhetsanläggning gällande parkeringar för hela området. Den illustrerade parkeringen rymmer ca 500 bilplatser för hela området. Detta motsvarar ca 22 platser / 1000 kvm bruttoarea (bruttoarean inom området inkl. COOP:s möjliga utbyggnad är 23 000 kvm).

En parkeringsplats som används gemensamt för flera olika nyttjarkategorier, (t.ex. butiker, skola) kan ha ett reducerat antal bilplatser. Handelsföretagen inom området har olika inriktningar och en butik som vänder sig till sällanköpshandel som t.ex. Möbler har ett betydligt lägre behov av parkering i jämförelse med livsmedel. Dessutom har området en central lokalisering vad gäller goda förbindelser för kollektivtrafikresande samt gående och cyklanden.

Föreslagen utbyggnad av parkeringsytor ger en ökning med ca 100 platser.

Vid ett eventuellt bygglov för utbyggnad av COOP kommer krav att ställas på att bilplatser för motsvarande butiksyta ska tillföras. I detta fall skulle det motsvara 44 stycken bilplatser. COOP har idag sin personalparkering i det område där planen kommer att ge möjlighet för en utbyggnad. Den personalparkeringen ska kunna ersättas i anslutning till fastigheten. Skulle problem uppstå med att personalen i området tar "handlarnas" parkeringar kan en lösning vara att tidsbestämma parkeringarna.

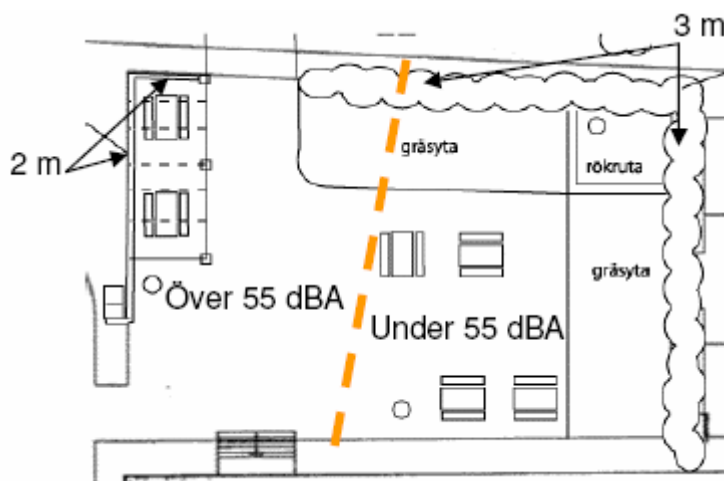
Församlingen av Jehovas vittnens lokaler har idag ett fåtal bilplatser på sin egen fastighet och nyttjar därför ytan framför Bilprovningen för sitt behov. Vid en ombyggnad av området till den sk. "trädgårdsstaden" kommer den möjligheten att försvinna.

Samtidigt finns direkt söder om Preem macken en parkeringsplats för kommunens anställda som endast utnyttjas dagtid och ej heller på kvällar och helger. Detta möjliggör ett användande för Jehovas vittnens besökare då de oftast har andra tider för sina besökare. I övrigt kommer även kantstensparkeringsplatser att finnas i området då det är ombyggt.

STÖRNINGAR

Buller

Det finns inga bostäder i direkt anslutning till handelsområdet dock måste skolans uteplats och inomhusmiljö klara riktvärdena för god miljö kvalitet. En Bullerutredning har på fastighetsägarens bekostnad upprättats. Utredningen visar att man måste göra vissa åtgärder för att klara BBRs krav. Bullerutredningen har sedan kompletterats gällande skolans skolgård. Där har man utifrån förslaget redovisat hur man ska kunna uppnå goda värden.



Om man vill sänka bullerplanket till 2 m måste planket var igen byggt utmed Baldersgatan.

TEKNISKFÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Behov av nya anläggningar för områdets VA-försörjning förutses ej finnas. Dock ska dag- och dränvatten ledas via fördröjningsmagasin till kommunens nät.

Värme

Endast Gördelmakaren 2 är ansluten till stadens fjärrvärmenät.

Avfall

Inom området finns idag ingen anordnad plats för återvinningsstationer, utan återvinningskärl tar idag upp ett antal bilplatser på parkeringen utanför Mio möbler och vid Överskottsbolaget.

En välanordnad plats med tydlig avgränsning och estetisk anpassning till området bör kunna ske i sydöstra delen av planområdet intill parkeringsplatserna. Vid uppställning av återvinningskärl ska bygglov sökas och därvid ska utformning och anpassning till området noga ske.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tomtindelning

Underliggande tomtindelningar fastställda 1971-05-07 för Gördelmakaren 2,3 och 5 upphör att gälla, när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid och genomförandebeskrivning

Genomförandetiden är 10 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget.

Huvudmannaskap

Norrtälje kommun är huvudman för den allmänna platsmarken inom området som i denna plan utgörs av gång- och cykelväg i södra delen av området.

STADSARKITEKTKONTORET

Olivera Boljanovic
Tf. Stadsarkitekt

Helena Purmonen
Planarkitekt