



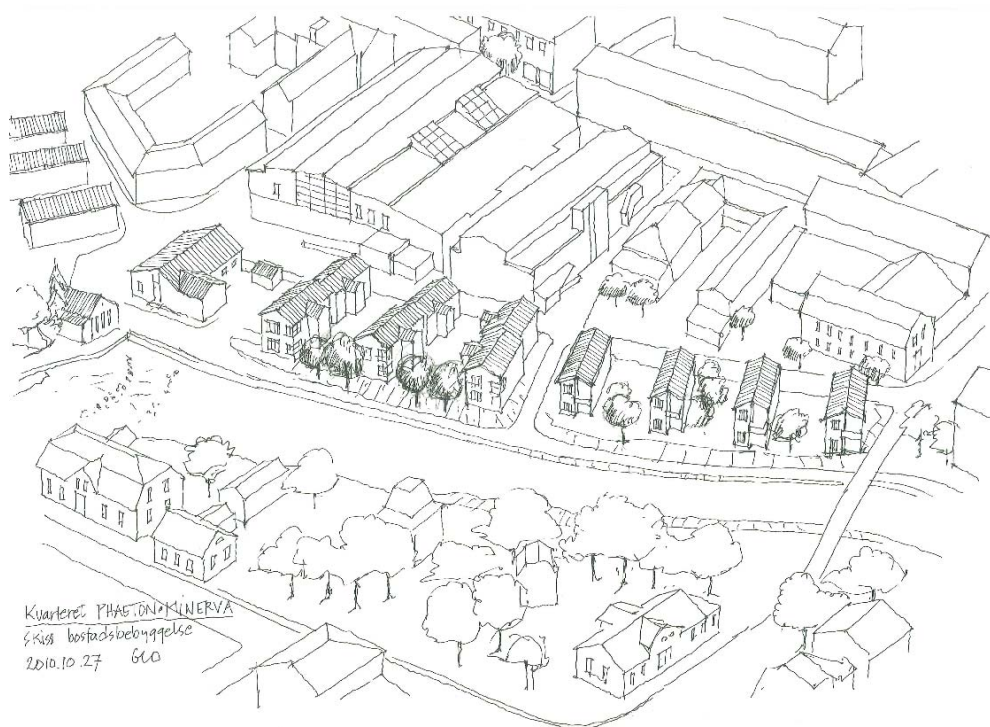
NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-02 -12
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2010-11-15, rev 2011-12-14
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för kvarteren PHAETON och MINERVA
m. fl. fastigheter i Norrtälje stad.

Dnr 05-10079.214

KS 06-774



Kvn Phaeton och Minerva från norr med kv Juno och Åhlénsvaruhuset.

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Två grundundersökningar av Sweco
Översiktlig markmiljöundersökning, rapport utförd av
SWECO 2011-10-13

Planens syfte och huvuddrag

Ett av planens huvudsyften är att göra åpromenaden på Norrtäljeåns södra sida mer attraktiv genom att ersätta nuvarande parkering och lastområden med bostadshus på liknande sätt som i kvarteret Typhon. Ett annat är att få en bättre tillfart för varuförsörjning till handeln utmed Tullportsgatans norra sida och till apoteket, men också förbättrad tillfart för bostadshusen i kvarteret Typhon genom att förlänga Ågatan, som förbinder Gröna gränd med Tullgränd mellan kvarteren Pallas och Minerva. Gatan är även en förutsättning för de nya bostadshusen. Härutöver skall det nyuppförda Åhlénsvaruhuset bekräftas i detaljplanen. Byggrätten på Minerva 9, Lindgrens Radio, omfattar endast nuvarande bebyggelse. Ny bebyggelse på Minerva och Phaeton norr om Ågatan omfattar 17 – 20 lägenheter. I befintlig bebyggelse på Minerva samt Åhlénshuset finns 18 lägenheter.



Kv. Typhon





Plandata

Läge

Planområdet ligger i den gamla stadskärnans västra del mellan Norrtäljeån och Tullportsgatan. Det avgränsas i väster av kvarteret Pallas och i öster av kvarteret Juno och Kvarngränd.

Areal

Planområdet omfattar med kvarteren Minerva och Phaeton och mellanliggande gränder samt parkmarken mot Norrtäljeån cirka 1,0 ha mark.

Ägoförhållanden

Fastigheten Phaeton 7 ägs av CF projekt Varuhuset AB. Takfastigheten Phaeton 13 ovanpå varuhuset ägs av Brf Norrtäljeån 1.

Phaeton 9 ägs av CF Projekt Åkanten AB och Phaeton 10 av CF Projekt Åhuset AB.

Inom kvarteret Minerva ägs fastigheterna 8 och 9 av Lindgrens Ljud & Bild AB, fastigheterna 10 och 11 av Anders Eriksson.

Juno 1, Brovägen förvaltning i Norrtälje AB, Tälje 4:27, Föreningen Glatt Hopps Byggnadsför UPA.

Kommunen äger all nuvarande allmän platsmark, som ingår i planen, fastigheterna Tälje 4:58, 59, 62 och 78 samt transformatorfastigheten Phaeton 14.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I **utvecklingsplanen** för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige 2004-03-29, är området markerat som del av stadskärnan, där blandningen av arbetsplatser, handel och bostäder skall upprätthållas för att göra staden attraktiv som besöksmål. Karaktären av småstad skall bevaras. Stadskärnan är av riksintresse för kulturminnesvården. (AB84)

Bevarande program

I **Bevarandeprogrammet för Norrtälje stadskärna** från 1979 är Elverksbyggnaden från 1901 i kvarteret Phaeton angiven som kulturhistoriskt värdefull. Den används idag som kontor för lokala fackföreningar. För kvarteret Minerva anges att vegetationen mot åpromenaden är viktig för miljön och bör bevaras, att Teaterhuset från 1913 på Minerva 10 och 11 är kulturhistoriskt värdefullt men att bebyggelsen på Minerva 9 får rivas.

I ett nytt **bevarandeprogram från 2009** föreslås riktlinjer vid om- och nybyggnad i kvarteren avseende material, färgsättning, markbehandling och byggnadsvolymer. "Ny bebyggelse bör anpassas i volym, material,



och färgsättning till stadskärnans prägel av småstad med trähus i max två och en halv våning och stenhus i max tre och en halv våning. Stadskärnans huvudsakliga byggnadsformer har rektangulär planform som bör eftersträvas. Gårdsbebyggelse och bebyggelse mot ån ska underordna sig gathusen i skala.”

I planförslaget har berörda riktlinjer beaktats. Riktlinjerna i övrigt får bedömas vid bygglovprövning.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövåden, RAÄ 42, med följande motivering:

”Stadsmiljö av småstadskaraktär, med såväl fiske och sjöfart som handel och hantverk som ekonomisk bas, präglad av det tidiga 1600-talets stadsbyggande och industriella satsningar, svenskt trästadsbyggande men även av förändringar under 1800-talets andra del, då staden utvecklades till centrum för kommunikationer och samhällsservice för ett större område och till småindustriort och bad- och rekreativmiljö.”

Strandskydd

Planområdet berörs före denna planändring inte av något strandskydd. Då planarbetet visserligen påbörjades före den 1/1 2010 men inte kommer att vara avslutat med antagande före den 1/1 2011 inträder med automatik strandskydd enligt 10§ i Lag om ändring i lagen om införande av miljöbalken. (Se länsstyrelsens PM rev. 2010-05-12 sid 2 och 3). Motiv för upphävande redovisas nedan.

Detaljplan

För området gäller detaljplaner av äldre datum samt, i vissa delar, tomtindelning som kommer att upphävas. För fastigheterna Phaeton 7, 9 och 10 gäller en stadsplan från 1929-01-25 utan angivet ändamål samt för Phaeton 10 en nyare detaljplan från 1970-02-04 avseende allmänt ändamål. För fastigheterna Minerva 8, 9, 10 och 11 gäller en stadsplan från 1923-07-18 utan annat ändamål än ”Äldre stadsdel”. I denna plan ligger en parallellgata till Tullportsgatan genom kvarteren Minerva och Phaeton, som aldrig blivit utförd.

Program

Program till detaljplanen har varit utsänt för samråd under december 2006 – januari 2007. Inkomna synpunkter beaktas i detta planförslag. De viktiga frågor som enligt programsamrådsredogörelsen skall belysas i planen är:

- Säkerställande av å-rummets miljövärden,
- Trafikföringen,
- Parkeringsproblematiken,
- Riskfrågor
- Påverkan på kulturmiljön.



Samråd

Förslaget har varit utsänt för samråd under tiden 2010-03-31 t.o.m. 2010-05-21. Inkomna synpunkter har bemötts i samrådsredogörelsen.

Utställning

Förslaget har varit utställt för granskning under tiden 24 maj – 21 juni 2011. Inkomna synpunkter har bemötts i tillhörande utlåtande.

Kommunala beslut

Programmet med i samrådsredogörelsen föreslagna ändringar och utredningar har godkänts av kommunstyrelsen 2007-05-09, som också medgivit att en ny detaljplan enligt programmet får upprättas i samråd med ledningskontoret och på sökandens bekostnad.

Behovsbedömning

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i Miljöbalken och i Plan- och bygglagen skall kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen skall utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan skall en 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.

Bedömningen görs *dels utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen*. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa och för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av bland annat överskridna miljökvalitetsnormer och om kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Dels görs bedömningen utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke 3 och 4, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på



grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i Miljöbalkens 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

Planområdets förutsättningar

Miljökaraktären i området ges i huvudsak av å-rummet med dess högvuxna träd och av Tullportsgatans väl blandade fasadkaraktärer från en till fyra våningar utförda med träpanel och puts och uppbrutna av stora skyltfönster. Trafikförsörjningen till området är undermålig.

Stadskärnan är av riksintresse för kulturminnesvärden med avseende på den medeltida gatustrukturen med långgator på båda sidor av ån, korta tvärgränder och små och oregelbundna torg, den småskaliga, mestadels slutna träbebyggelsen samt därutöver bebyggelsens sammantagna värden avseende skala, gaturum och avläsbarhet av äldre förhållanden.

Planens egenskaper

Planen föreslår ny bebyggelse på den mark som nu används för parkering i kvarteren Minerva och Phaeton, vilket tillgodoser intentionerna att förbättra miljön utmed åpromenaden och även målet att öka boendet i stadskärnan. Det typiska mönstret med smala gränder från Tullportsgatan bibehålls och förstärks med mot ån och Ågatan tvärställda byggnader. Den från länsstyrelsen framförda synpunkten, att det inte bara är grändkaraktären som är viktig, utan även att den nya gatan ges en stadsgatukaraktär, kan tillgodoses genom att husgavlarna mot Ågatan binds ihop med måttligt höga plank, på samma sätt som i kvarteret Typhon. Beträffande anpassningen av de nya byggnaderna till riksintressets krav kan olika bedömningar göras. Med sammanbyggda fasader i gatuliv utmed den nya Ågatan formas visserligen - till hälften - ett gaturum som påminner om Tullportsgatans, men samtidigt framhävs ett gaturum, som inte tillhör den ursprungliga 1600-talsstrukturen och inte heller har samma funktion som köpmannagårdarnas huvudbyggnader mot Tullportsgatan. De i planen föreslagna nya tvärställda bostadsbyggnaderna ger förvisso ett något mer uppluckrat gaturum men motsvarar i stället orienteringen på den ursprungliga grändbebyggelsen på de långsträckta köpmannagårdarna. Det har därutöver från allmän stadsbildssynpunkt bedömts vara bättre att fullfölja byggnadsstrukturen i kvarteret Typhon än att här bryta den. Med befintlig bebyggelse kvar i kvarteret Minerva är det inte heller möjligt att få en byggnadsfasad mot Ågatan. Med de öppna, oregelbundna ytorna mot Ågatan för varumottag och parkering i kvarteret Minerva är ett plank den enda möjligheten att ge gaturummet någon stadga.

Planens tänkbara effekter

Stadsbilden kommer att förändras med den nya bebyggelsen mot ån, men på ett sådant sätt att stadsmiljövärdena väl tas till vara. Trafikföringen torde bli bättre och säkrare än idag. Störningarna från trafik och



parkering bör bli mindre i området. Planen bedöms inte ha negativ påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet eller riksintresset. Den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms inte medföra åtgärder, som innebär vattenverksamhet enligt 11 kap i miljöbalken.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Den föreslagna exploateringen bedöms med hänvisning till ovanstående inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen 5 kap 18 §.

Länsstyrelsen har under programsamrådet föreslagit att planförslaget inte torde medföra någon betydande miljöpåverkan, om framförda synpunkter beaktas.

Förutsättningar och förändringar

Mark, vegetation

Marken inom planområdet är plan med en svag lutning från cirka +9 meter på Tullportsgatan till +7 meter vid släntkrönet mot åpromenaden. Åpromenaden ligger på drygt +5 meter med en lägsta punkt norr om Minerva 10 på cirka +4,7 meter. Medelvattennivån i ån bedöms ligga på cirka +3,5meter. (Uppmätt till +3,81vid Varghedsbron, 800meter uppströms planområdet). Förutom nio träd, varav fyra i gränsen mellan Minerva 9 och 10, saknar kvartersmarken vegetation. Den är i huvudsak avgrusad för parkering. Marklovplikt för trädfällning införs i planen inom kvartersmark (n₂). Även träden på allmän platsmark ges en planbestämmelse om förbud mot fällning och marklovplikt för fällning. Med kommande trädvårdsplan och med kommunen som huvudman torde träden därmed vara väl skyddade.



Slänten mot Åpromenaden med parkering på föreslagen tomtmark

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utförd av Sweco bifogas förslaget. Jordlagren av mullhaltig sandig lera, sandig lermorän och siltig lermorän till djup från 3,5 meter till mer än 8 meter är tjälfarliga till fyra meter under markytan. Grundläggning kan göras med frostskyddade utbredda plattor på fast lermorän. Stabiliteten mot ån är bedömd som tillfredsställande. Enligt bifogad kompletterande stabilitetsutredning 2010-09-13 av Sweco gäller detta även vid extrema vattenflöden som "100-års-regn". Enligt Räddningsverkets bedömning kan "100-års-flöde" och högsta flöde nå nivån +3,9 respektive +4,6. Med gjorda beräkningar uppfylls Skredriskkommissionens rekommendationer. Stabilitetsutredningens slutsats är att föreslagen bebyggelse kan utföras utan ytterligare förstärkningsåtgärder. Med befintlig strandskoning av murad natursten förhindras erosion, som annars kunde förändra stabilitetsförhållandena.

För att undvika sättningar på grund av uttorkning av leran vid torrperioder, bör träd närmare planerad bebyggelse än fem meter tas bort.

Bostadshus bör utföras radonskyddat med täta genomföringar i bottenplattan



Åpromenaden

Efter utställningen har en översiktlig markmiljöundersökning gjorts, vilket redovisat att vissa föroreningar finns. En saneringsplan för detta kommer att tas fram och ska godkännas av bygg- och miljönämnden. Ansvarsfördelningen blir så att exploatörerna ansvara för sanering inom kvartersmarken och kommunen står för eventuell sanering på den blivande gatumarken. Allt redogörs i tillhörande exploateringsavtal.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns noterade inom området. Hela planområdet ligger dock inom fornlämning Raä 42, som omfattar hela stadskärnan. Här krävs tillstånd från länsstyrelsen för alla typer av markingrepp.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen utgörs av:

F d Elverksbyggnaden på Phaeton 10 från 1901. Den är kulturhistoriskt värdefull och skall bevaras. Den föreslås få användas för kontor kombinerat med boende i 1-3 lägenheter. Rivningsförbud anges i planförslaget.



En transformatorbyggnad på Phaeton 10, som har överförs till kommunens fastighet Phaeton 14. På fastigheten finns också ett ganska medfaret garage från 1930-talet som rivs.

Det nybyggda Åhlénsvaruhuset på Phaeton 7 i två våningar med sex radhuslägenheter på taket på fastigheten Phaeton 13.



Phaeton 10

På Minerva 9 finns affärsverksamheterna, Lindgrens Radio i envåningsbyggnaden och Dressman i två våningar mot Tullportsgatan. De långa gårdsbyggnaderna i två plan rymmer butikslokaler, lager och verkstad samt två lägenheter i ett överplan. Får ersättas enligt bevarandeprogrammet från 1979, men i det nya bevarandeprogrammet från 2009 har man angett att byggnaden där Lindgrens radio idag ligger, har ett visst kulturhistoriskt värde.

På Minerva 10 och 11 står Teaterhuset från 1914 uppfört i tre våningar med putsad fasad. Det inrymmer Intersport och en leksaksaffär samt tio lägenheter i två våningsplan. De jugendinspirerade karaktären på fasaden mot Tullportsgatan skall bevaras. Bevarandebestämmelse och rivningsförbud införs i planförslaget för gatubyggnaden men inte för gårdsbyggnaderna i en våning, då dessa är ombyggda och bedöms ha mindre betydelse för upplevelsen av stadsmiljön.



Minerva 9 mot Tullportsgatan och där bakom bostäder ovanpå det indragna Åhlénsvaruhuset.



Teaterhuset mot Tullportsgatan



Ny bebyggelse

För att tillgodose intentionerna om en småstadsmässig karaktär på den nya bebyggelsen, har förslaget formats så att marken mellan den nya Ågatan och slänten mot åpromenaden bebyggs med mot ån vinkelställda flerbostadshus i två plan. Mellan Minerva 8 och Phaeton 9 bevaras utblicken från Vikens gränd, som förlängs med en gångväg till åpromenaden. Motsvarande utblick upprätthålls i den nya gränden mellan varuhuset och kvarteret Juno. De nya byggnaderna placeras i gatulinjen. För att markera gaturummets stadsmässighet bör lastgårdarna i kvarteret Minerva avskiljas från gatan med ett 1,8 meter högt plank. Även gavlarna på byggnaderna i kv Minerva kan parvis bindas ihop med plank mot Ågatan. I den norra kvartersgränsen mot åpromenaden bör inga plank medges. Införs som planbestämmelse.

De fyra nya byggnaderna i kvarteret Minerva i två våningar rymmer två lägenheter vardera om tre - fyra rum och kök. De tre nya byggnaderna på Phaeton 9 och del av Phaeton 10 uppförs i två plan och rymmer sammanlagt 9-12 lägenheter. Byggrättsområdet i kvarteren har anpassats till kravet på fem meters avstånd från träden på parkmarken i slänten mot åpromenaden, så att dessa kan sparas utan sättningsrisk för byggnader. Med kravet på fem meters avstånd från träd förutsätts att flertalet träd på kvartersmarken fälls. För nybebyggelsen i kvarteret Phaeton föreslås kvartersmarken utökad med en meter i slänten mot åpromenaden. Bebyggelsen ska i huvudsak placeras och utformas i enlighet med riktlinjerna i bevarandeprogrammet för stadskärnan (2009).

Byggmaterial skall så långt möjligt vara återvinningsbart och icke allergiframkallande. Med hänsyn till fasaderna på omgivande bebyggelse bedöms både träpanel och puts vara möjliga fasadmaterial. För tvåvåningshusen i kvarteren Minerva och Phaeton föreslås dock i enlighet med riktlinjerna i det nya bevarandeprogrammet att fasaderna utförs med träpanel.

För den befintliga bebyggelsen mot Tullportsgatan i kvarteret Minerva föreslås för Minerva 10 och 11 en byggrätt som endast omfattar nuvarande byggnader, förutom en möjlighet att bygga ett nytt förråd vid tomtgränsen mot Minerva 9. Bottenplanets byggnadsarea för handel uppgår till 1200 m². På plan 2 och 3 finns totalt tio lägenheter.

För Minerva 9 finns inte några aktuella ombyggnadsplaner. Efter samrådet har kommunen framfört att gatubyggnaden skall bevaras och åsättas förbud mot rivning. Motivet till detta är att riksintresset i sig som står för "stadsmiljö av småstadskaraktär" gör att byggnaden, med sin placering i enlighet med den äldre gatustrukturen har ett kulturhistoriskt värde.



Med ett intrång på gällande gatumark på cirka två meter ger den befintliga byggnaden en minskad framkomlighet på trottoaren. Bevarandekravet medför att kvartersgränsen flyttas ut i gatan. Trots att det idag inte finns några ombyggnadsplaner har fastighetsägaren framfört önskemål om att kunna bygga om- och till sin verksamhet på gården ned mot ån. Planförslaget ger ett utrymme för detta, men anpassning till dagens byggnadshöjder och volymer har gjorts. Åhlénsvaruhuset på Phaeton 7 med takbostäderna på Phaeton 13 läggs in på planen med bestämmelser, som rymmer befintlig byggnad.

Service

Tillgången till kommersiell service är optimal. Närmaste kommunala låg- och mellanstadieskola är Kvisthamraskolan med cirka 900 meters gångavstånd. Högstadium finns i Lommarskolan och Roslagsskolan med cirka 1 900 respektive 900 meters gångavstånd.

Friytor

De nya bostadsfastigheterna får små inramade gårdar mot åpromenaden med plats för en liten gemensam uteplats.

Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs med den nya Ågatan bakom befintliga byggnader. Den ansluter till Gröna gränd vid Kvarngränd och till Tullportsgatan via Tullgränd mellan Minerva 11 och Baptistkyrkan på Pallas 2. Vikens gränd och den nya gränden mellan kvarteret Juno och Åhlénshuset föreslås bli bilfria. Den nya gatan nås som idag med rundkörning över Galles gränd runt kvarteret Jupiter och högersväng från Tullportsgatan. Ågatan får en körbanebredd på 5,5 meter med 1,5 meter gångbana mot bostadshusen. På den södra sidan föreslås en smalare trottoar med 0,9 meters bredd. Med ombyggnaden av Sockholmsvägen kommer gångtrafik på Stockolmsvägens östra gångbana att ledas norrut över Tullgränd, och där få "samsas" med biltrafik. Detta bedöms vara acceptabelt med den låga hastighet som det samla gaturummet och kurvan naturligt medför.

Parkering

Med de nya bostadshusen försvinner 34 bilplatser på befintliga parkeringar i kvarteret Minerva.

För *nybebyggelsen* i kvarteren Minerva och Phaeton med totalt 17 – 20 lägenheter erfordras 14 – 16 bilplatser. Dessa kan tillgodose med fyra platser för Minerva 8 på Minerva 9, samt eventuellt fyra platser för Minerva 10 och 11, alternativt ska dessa hyras i garaget på Venus 1. För den omreglerade fastigheten Phaeton 9 med behov av 8 -10 platser ska sex platser ordnas på fastigheten Phaeton 10, som även rymmer två bilplatser för två nya lägenheter i "Fackliga huset". Övrigt behov på 2 – 4 platser tillgodoses i garaget på Juno 1. Till Phaeton 10



hör med servitutsrätt även två bilplatser på parkeringen vid Gröna gränd för handelsverksamheten.

För *befintlig* bebyggelse på Minerva 10 och 11 finns på fastigheterna 9 bilplatser, som täcker behovet för boende. Kund- och personalparkering får tillgodoses på kommunens allmänna parkering. På den omreglerade Minerva 9 finns med nuvarande bebyggelse kvar elva bilplatser, varav 4, eventuellt 8 tas i anspråk för nybebyggelsen på Minerva 8 och eventuellt på Minerva 10/11. För befintliga lägenheter finns två garageplatser. 3-7 bilplatser blir kvar för personalparkering.

För de sex taklägenheterna på Phaeton 13 finns parkering ordnad i garaget på Juno 1.

Störningar

De störningar som belastar de nya bostäderna utgörs framför allt av varutransporter till Apoteket, Rådhuset, Systemet, en restaurang, Lindex och Expert samt Åhlénsvaruhuset, Lindgrens Radio och Intersport.

Teknisk försörjning

VA: Vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningssystem. Förstärkning av vattenledning kan behövas i Kvarngränd, alternativt att ny ledning läggs via Tullgränd i Ågatan

Dagvatten: Omhändertas lokalt på tomtmark innan det leds till kommunens dagvattennät.

Värme: Uppvärmning avses ske med vattenburen värme anslutet till fjärrvärmennätet.

Sophantering: I anslutning till bostadshusen skall utrymme anordnas för källsortering av sopor.

Risker

Höga vattenflöden i Norrtäljeån bedöms inte påverka stabiliteten för föreslagen bebyggelse enligt den kompletterande geotekniska utredningen. Med Räddningsverkets bedömning av 100-årsflöde och högsta flöde (1gång på 10 000 år) till +3,9 respektive +4,6 kommer en översvämning inte nå över åpromenaden. Markbjälklaget i den lägst belägna östra byggnaden i kvarteret Phaeton kommer att ligga på cirka +6,65 meter, således cirka 2,5 meter över 100-årsnivån. Därmed får föreslagen bebyggelse bedömas som lämplig med avseende översvämningens risk.



Därutöver har räddningstjänsten påtalat, att enligt länsstyrelsens riktlinjer skall en riskbedömning göras för ny bebyggelse inom 100 meter från transportled för farligt gods. Av detta berörs bostadshusen på Minerva 8, 10 och 11, som ligger på mindre avstånd än 100 meter från Stockholmsvägen, som är transportled för farligt gods.

Som riskbedömning föreslås här en jämförelse med den riskanalys Tyréns gjorde 2002 för kvarteret Gustavslund vid Stockholmsvägen. Det är samma mängd och typ av transporter med farligt gods som passerar på Stockholmsvägen över ån som passerar förbi kvarteret Gustavslund. (Vid analystillfället gällde 50 km/ tim; nu ändrat till 30 km/tim.)

I Gustavslundsplanen föreslogs en vinkelbyggnad i hörnet Stockholmsvägen – Sveavägen med vård-/kontorsanvändning dikt mot Stockholmsvägen och lägenheter mot Sveavägen. I rapportens sammanfattning konstateras att ”risker förknippade med identifierade olycksscenarier ligger under gränsen för oacceptabla risker.” Den högsta risken för människors hälsa och säkerhet uppkommer vid brand till följd av bensinutsläpp och vid detonation av massexplosiva ämnen.

Sannolikheten för det senare scenariot bedömdes till en gång på 1,8 miljoner år. En olycka utlöses om lasten, i detta fall av två ton sprängämnen, tändmedel, ammunition m m, utsätts för stor påkänning till exempel i samband med kollision, avåkning eller brand i fordon. En sådan olycka skulle medföra att byggnader i ”nyare” betong raseras på 50 meters avstånd och trumhinnan spräcks hos människor på 50 – 100 meters avstånd från explosionscentrum. I Gustavslundsläget skulle 20 människor omkomma.

Sannolikheten för en olycka med brand till följd av bensinutsläpp bedömdes vid Gustavslund till en gång på 455000 år. Denna typ av olycka, så kallad pölbrand, ger endast skador på mindre avstånd.

Vid Gustavslund ligger Stockholmsvägen i huvudsak plant med två anslutande gator, - Rodengatan och Sveagatan inom expositionssträckan. För Phaeton-Minerva ligger Stockholmsvägen i en relativt brant lutning söder om Tullportsgatans anslutning. Strax norr därom ansluter även Esplanaden. Dessa fysiska och trafikrörelsemässiga skillnader kan öka sannolikheten för en olycka jämfört med Gustavslundsläget men medför också troligen lägre hastighet, vilket minskar sannolikheten.

Enlig Länsstyrelsens rekommendationer bör det minsta avståndet vid ny bebyggelse mellan bostäder och transportled för farligt gods vara minst 75 meter. Den nya bebyggelsen i kvarteret Minerva ligger mellan 50 –



100 meter från bron över Norrtäljeån och är exponerad för en olycka på Stockholmsvägen från ett läge cirka 60 meter norr om bron till cirka 140 söder om bron. Nybebyggelsen är delvis avskärmd av den befintliga bebyggelsen i kvarteret Pallas och av byggnaderna vid Tullportsgatan.

Med hänsyn till avståndet från Stockholmsvägen och expositions-förhållandena bedöms risken för personskador med koppling till nybebyggelsen i kvarteret Minerva vid olyckor med transporter av farligt gods i alla fall inte vara större än i Gustavslundsfallet, alltså under gränsen för oacceptabla risker. När Västra vägen blir utbyggd upphör Stockholmsvägen att vara transportled för farligt gods.

Området skall förses med vatten för brandsläckning i samråd med räddningstjänsten.

Preliminära konsekvenser av planens genomförande.

Barnsäkerhet

Lommarskolan och Montessoriskolan vid Vigelsjövägen kan nås via åpromenaden, Gallbron och trottoar utmed Estunavägen utan korsning med högtrafikerad gata. För att nå Kvisthamraskolan måste Bergsgatan korsas.

Lekmiljö

Platser för lek inom planområdet och i stadskärnan saknas. Närmaste lekplats med utrustning finns i Societetsparken på cirka 850 meters avstånd längs Norrtäljeån.

Övergripande mål

Planen bidrar till önskemålet om ökat boende i stadskärnan för att få den eftersträlvade blandningen av boende och verksamheter.

Årummet

Årummets trädvegetation berörs inte av exploateringen. Träden på allmän platsmark skyddas med planbestämmelse om fällningsförbud. De nya byggnaderna ger en trevligare kontakt med stadsbebyggelsen än dagens parkering. Nuvarande förhållanden för parkstråk och vattenflöde kvarstår oförändrade.

Trafik

Den nya gatan ger en bättre tillfart för varuförsörjningen, även om nuvarande rundkörning över Galles gränd är något omständigt. Förslaget medför ingen förbättring av parkeringssituationen i stadskärnan men gör den inte heller påtagligt sämre.



Administrativa frågor

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid på tio år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Huvudman

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken, - gata, gånggata och park.

Tomtindelning

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) från 1913-10-11 för kvarteret Minerva upphävs i anslutning till att antagandebeslutet vinner laga kraft. Fastighetsplanen för kvarteret Phaeton är upphävd.

Upphävande av strandskydd

Enligt förutsättningarna ovan inträder strandskydd när planförslaget antas, såvida inte länsstyrelsen före antagande har beslutat upphäva skyddet.

Om strandskyddet inte upphävs täcker det med 100 meter från Norrtäljeån hela planområdet upp till Tullportsgatan. Då kvartersmarken åtminstone sedan början av 1900-talet och troligen långt tidigare utgjort enskilt ägd tomtmark och därmed inte varit allemansrättsligt tillgängligt och då den allmänna platsmarken med åpromenaden ligger kvar i kommunens ägo som parkmark bedöms detta vara tillräckliga skäl för upphävande av strandskyddet från allemansrättslig synpunkt. Från biotopsynpunkt torde vare sig den grusade marken för parkering eller gårdssidorna för varumottag utgöra någon värdefull biotop, som skulle kunna motivera ett strandskydd.

Kommunen ska i anslutning till utställningen begära upphävande av annars automatiskt införande av strandskydd.

Genomförandebeskrivning

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

STOCKHOLM

Helena Purmonen
Planarkitekt

Göran Lind Olsson
arkitekt SAR/MSA