



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2011-08-19
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2011-11-14, rev 2012-02-01
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheterna Tälje 4:60 och Verkstaden 8 (Nytt badhus) i Norrtälje stad

Dnr 11-533

Ks 11-578

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljpaneläggning för rubricerade område medför.

Läge och omfattning

Planområdet, som omfattar 9,2 ha, är beläget på del av Södra berget i Norrtälje stad och omfattar bl.a. nuvarande friidrottsstadion och bandybana.

Planens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt badhus i Norrtälje.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft. I och med att planarbetet är påbörjat före denna tidpunkt, är detaljplanen upprättad utifrån den då gällande plan- och bygglagen (ÄPBL).

Fastigheten Tälje 4:60 är idag till viss del planlagd för idrottsändamål, men för att möjliggöra byggnationen av badhuset, parkering och andra behov som behöver säkerställas inför utvecklingen av området, måste del av den befintliga allmänna platsmarken överföras till kvartersmark. Idrottsområdet ges en sådan omfattning, att utrymme skall finnas för eventuella ytterligare framtida verksamheter med idrottsanknytning.

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-710 25

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

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



Idag finns tre gällande detaljplaner som berör de idrottsinriktade områdena norr om Gustaf Adolfs väg. För att få ett helhetsgrepp så omfattar denna plan hela idrottsområdet norr om vägen och kommer att inom detta område ersätta de nu gällande planerna.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Utställning av planförslaget	fjärde kvartalet 2011
Godkännande och antagande	första och andra kvartalet 2011
Detaljplanen vinner laga kraft	andra kvartalet 2012

Preliminär tidplan för projektet

Utbyggnad av badet är tänkt att påbörjas under 2012 och vara färdig för invigning mot slutet av 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från den tidpunkt då antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Fastigheten Tälje 4:60 ägs av Norrtälje kommun och Verkstaden 8 ägs av Brf Norrtäljehus Upa.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Norrtälje kommun ansvarar för:

- o anläggandet av badhuset och de till badhuset hörande anläggningarna
- o erforderliga bullerskyddsåtgärder
- o befintlig tryckstegringsstation (E₁-området)
- o utbyggnad och iordningställande av allmän plats
- o utbyggnad av vatten och avlopp, omläggning av ledningar som berörs samt för samordning med övriga ledningshavare.

Norrtälje Energi ansvarar för:

- o anläggande och drift av transformatorstation (E₂-området)

Teracom AB ansvarar för:

- o befintlig telemast (E₃-området)



FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Norrtälje kommun ansöker om eventuell fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Idrottsvägen som är nuvarande infart till Idrottsanläggningarna norr om Gustaf Adolfs väg, kommer även fortsättningsvis att vara huvudinfart. Idrottsvägen går idag i direkt anslutning till ett antal villatomter och gör några kraftiga svängar i närheten av anslutningen till Gustaf Adolfs väg. För att minska störningarna för dessa fastigheter och för att skapa en trafiksäkrare anslutning föreslås i planen en flyttning av Idrottsvägens anslutning till Gustaf Adolfs väg mot väster.

Idrottsvägens sektion breddas från nuvarande fyra meter till sex meter. Gator inom planområdet byggs ut samordnat med utbyggnad av vatten- och avlopp, fjärrvärme, el- och teleledningar samt fibernät.

Påverkan på genomfartstrafiken på Gustaf Adolfs väg kommer att bli begränsad under genomförandet. Under ombyggnationen av Idrottsvägen kommer framkomligheten till de fastigheter och idrottsanläggningarna som har detta som utfartsväg till Gustaf Adolfs väg att begränsas. Parkering till idrottsanläggningarna löses genom hänvisning till de ca 300 parkeringsplatserna direkt söder om planområdet som tillhör Sportcentrum och idrottsanläggningarna söder om Gustaf Adolfs väg.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken till badanläggningen är prioriterad. Prioriterat är också att skapa en säkrare gång- och cykelstråk mellan idrottsområdena, Sportcentrum och bostäderna söder om Gustaf Adolfs väg och stadskärnan.

Av denna anledning föreslås ett nytt gång- och cykelstråk som förlängning av det stråk som finns från områdena söder om Gustaf Adolfs väg och som går i en tunnel under vägen till grindarna till friidrottsstation och bandyplanen. Denna förbindelse förlängs norr ut till entréområdet till det nya badet och vidare in mot stadens kärna.



Befintliga gång- och cykelvägar längs Gustaf Adolfs väg ansluts till detta stråk. En ny gång- och cykelväg anläggs i direkt anslutning till den nya infartsvägen från Gustaf Adolfs väg upp till det nya badet.

God belysning och trygghetsaspekter skall beaktas när utbyggnad av gång- och cykelvägarna görs.

Parkering

Cykelparkeringsplatser anläggs i anslutning till badet. Platserna skall anläggas i "bästa läge" för att stimulera besökande att cykla till och från badet. Tanken är att delar av dessa skall vara under tak.

I direkt anslutning till entrén till badet skall fyra parkeringsplatser för handikappade anläggas. På den tidigare ishockeyrinken anläggs en parkeringsplats för bilar med ca 100 platser samt två bussparkeringsplatser. Parkeringsplatsen kan utökas med 30 platser om ytterligare idrottsanläggningar anläggs inom planområdet. Antalet parkeringsplatser täcker behovet vid normala besöksdygn till badet. Vid maxdygn finns ca 300 parkeringsplatser till, söder om Gustaf Adolfs väg, som hör till sportområdet, som kan nyttjas.

VA-ledningar

Kommunala VA-ledningar finns i Idrottsvägen och Gustaf Adolfs väg. Planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet genom kommunens försorg.

Dagvatten

Dagvatten från parkeringsområdet skall renas via oljeavskiljare och ansluts därefter till befintliga dagvattenledningar i Gustaf Adolfs väg. Ett fördröjningsmagasin skall anläggas, lämpligen under parkeringsytan, för att inte öka den momentana belastningen vid regn.

Dagvatten från tak på det nya badet samt viss del av den övriga hårdgjorda ytan leds med utkastare och lutning ut i det omkringliggande naturområdet för lokalt omhändertagande. Ett avskärande dike bör anläggas utmed vägen upp mot Bergstugan för att säkerställa för större regn.

Övriga ledningar

Utbyggnaden kan kräva omdragning av befintliga el- och teleledningar inom planområdet.

Läge för ny transformatorstation har redovisats i planen i dialog med Norrtälje Energi.



Geotekniska förhållanden

Jordlagret på Södra berget är tunt eller obefintligt och berget ligger därmed i dagen inom stora områden. I svackorna i hållområdet samt längs kanterna av detsamma förekommer morän med främst en sandig karaktär. Söder om denna bergplint förekommer flacka lerområden.

Området där badanläggningen är tänkt att anläggas består av berg i dagen med på vissa partier överlagrat av ett tunt jordtäckte. Området bedöms som lämpligt för lokalisering av en badanläggning.

Markmiljö

Någon miljöteknisk markundersökning har inte utförts inom det aktuella området för badet och den nya parkeringen. Det har inte ansetts behövt.

Markradonkarta saknas över planområdet. Eventuell förekomst av markradon skall därför undersökas i samband med provning av bygglov.

Ishockeyrinken och dess verksamhet bedöms inte ha bidragit till markföroreningar i sådan omfattning att någon miljöteknisk markundersökning behöver utföras. Denna bedömning görs med anledning av att det är parkeringsplatser som ska anläggas på den tidigare ishockeyrinken. Vid schakt bör dock massorna kontrolleras.

Vid schakt i samband med byggnation av badet, vägar och ledningsgravar är tanken att överskottsmassor återanvänds inom området. Om överskottsmassor skall borttransporteras, bör de klassas i lämpliga enhetsvolymmer innan borttransport för att säkra lämplig användning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Norrtälje kommun är huvudman och ansvarig för planens genomförande.

Kommunfullmäktige beslöt 2011-11-07 att anslå erforderliga investeringsmedel för nybyggnad av badhus på fastigheten Tälje 4:60.

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och avlopp fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna serviceledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

Kostnaden för el- och tele debiteras enligt gällande taxa.

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plan- och bygglovtaxa.



Vid en eventuell fastighetsbildning fattar Lantmäterimyndigheten beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas enligt de bestämmelser som gäller för den åtgärd om vilken det är fråga. Möjlighet finns att träffa avtal om annan fördelning.

Eventuell omläggning av befintliga fjärrvärme- och teleledningar bekostas av kommunen.

AVTAL

Det finns ett nyttjanderättsavtal med Norrtälje Sportcentrum där Norrtälje kommun upplåter mark till diverse idrottsverksamheter t o m 2012-12-31. I § 8 i avtalet står det att kommunen kan genomföra badhusprojektet utan att erlagga ersättning till Norrtälje Sportcentrum. Dock skall projektet genomföras i dialog med bolaget och vid behov skall ett tilläggsavtal tecknas.

Teracom AB arrenderar ett område om ca 400 m² för telemast och teknikbod. Arrendeavtalet gäller t o m 2026-04-01.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av Structor i samråd med Norrtälje kommun.

Medverkande ansvariga tjänstemän från kommunen har varit Gunnel Löfqvist och Helena Purmonen. Från kommunen har vidare följande tjänstemän deltagit: Elisabet Lundgren, Robert Klingvall, Cecilia Möller, Amelia Morey Strömberg, Malin Olofsson, Senad Glamocak, Henrik Nyberg och Peter Elenfalk.

Planer och underlagsskisser har inom Structor utarbetats av en konsultgrupp under ledning av Per Fladvad.

Ansvarig för planhandlingarna har varit Kent Edström.

I arbetet har vidare medverkat Elisabeth Mörner, Christof Ågren, Kristoffer Särhagen, Patrik Lundqvist och Anna Thorsell.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Elisabet Lundgren
Exploateringsingenjör

Kent Edström
Planarkitekt
Structor