



NORRTÄLJE
KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten Tälje 4:90 m.fl. i Norrtälje stad

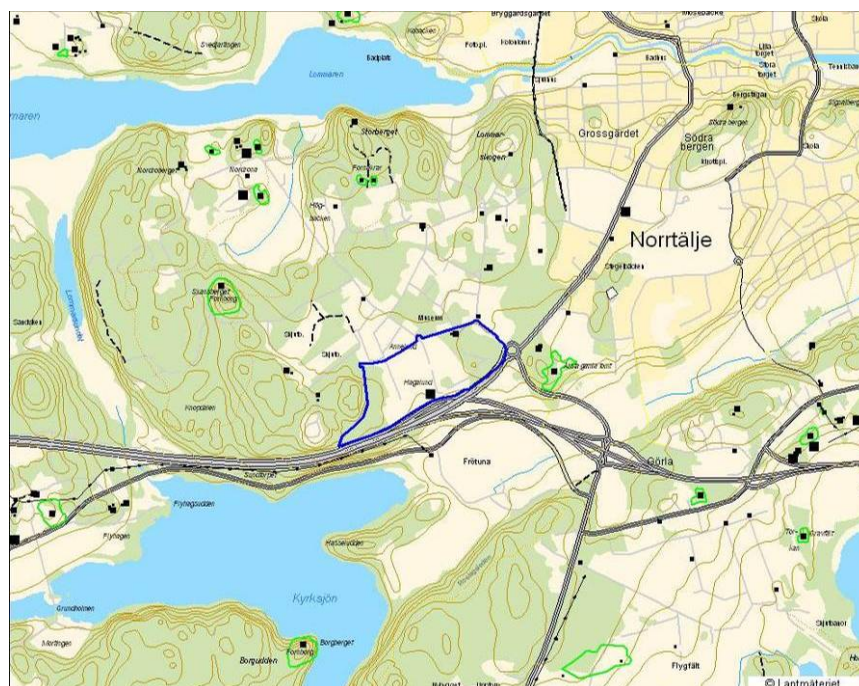
Dnr 08-10252.214

Ks 08-1624

SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-06-02

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2011-06-21, rev. 2011-09-26

ANTAGANDEHANDLING



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan

Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Gestaltningssprogram

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



Bilagor:

Dagvattenutredning för Nordronaområdet, Norrtälje kommun, WSP
2011-05-20, rev. 2011-06-21

Risikanalyt Nordrona Kv. Tälje 4:90 m.fl., Brandskyddslaget februari 2009

Kulturlämningar i Nordrona, Särskild arkeologisk utredning och
förundersökningar av boplats, lägenhetsbebyggelse och skärvtenshö, SAU
rapport 2010:23

Väg 76 Norrtälje, Trafikanalys Tälje 4:90, Vägverket 2010-02-08

Kulturhistorisk konsekvensanalys DP Tälje 4:90, Reichmann antikvarier AB
2011-06-21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge förutsättningar för nya handelsetableringar i Nordronaområdet på mark som tidigare var del av luftvärnsregemente - LV3. Denna detaljplan som är en av flera planerade för Nordrona, grundar sig på det förslag till fördjupad översiktsplan för Nordrona som kommunfullmäktige antog 28 november 2005 som underlag för fortsatt detaljplanering av Nordrona.

Planen grundar sig också på den strukturplan som NIHAB och kommunen tagit fram och samrått med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Planen möjliggör ca 40 000 m² handelsyta uppdelat i två bebyggelsezoner, en ny huvudgata in i området samt en landskapspark. I planen läggs stor vikt vid att de bevarandevärden som beskrivits av byggnadsantikvarie ska respekteras.



Ortofoto över del av Nordrona med planområdet markerat

PLANDATA

Lägesbestämning

Det föreslagna planområdet ligger i den sydöstra delen av Nordronaområdet. Det begränsas i söder av E18, i väster av Södra mätthöjden, i norr av August Strindbergs gata och i öster av Miloverkstaden. Planområdet innefattar ett mindre skogsparti mot Miloverkstaden, en terrängbana och ett öppet övningsfält med avskjutningsramper.

Areal

Det föreslagna planområdet omfattar en markyta om totalt ca 19 hektar.

Markägoförhållanden

Större delen av marken i planområdet ägs av Norrtälje kommun och utgör del av fastigheten Tälje 4:90. En mindre del i södra planområdet utgörs av fastigheterna Tälje 4:44 som ägs av Trafikverket och Tälje 4:62 som ägs av Norrtälje kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

En ny utvecklingsplan för Norrtälje stad antogs av kommunfullmäktige i mars 2004. Planen innefattar en vision för Nordrona där det sägs att; ”Området utvecklas nu för utbildning och kunskapsintensiva verksamheter inom ramen för satsningen på Campus Roslagen. En framgångsfaktor för denna satsning är att Campus Roslagen blir en tydlig del av Norrtälje stad. Vidare att Nordrona utvecklas till en mångfunktionell stadsdel med utbildning, verksamheter, bostäder, service och aktiviteter. Campusbegreppet bör kombineras med begreppet universitet i staden som betonar betydelsen av att integrera utbildning i en stadsmiljö med mötesplatser och offentlighet. Konst, kultur, utbildning och företagande kan då finna gemensamma mål och arenor.”

Fördjupning av översiktsplan för Nordrona, antagen av kommunfullmäktige 2005-11-28.

Strukturplan

En strukturplan för hela Nordronaområdet togs 2007 fram av NIHAB i samarbete med kommunen, som en konkretisering och precisering av kommunens fördjupade översiktsplan inför detaljplanering av olika delar av området. Under processen har en avstämning med länsstyrelsen skett om byggnadsminnesbestämmelser inför detaljplanering och bygglov.

Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanelagt.

Planområdet gränsar till detaljplanen för väg 76, delen förbi Norrtälje, Västra vägen i Norrtälje stad godkänd och antagen av kommunfullmäktige 2007-06-18. Västra vägen innebär en ny väg för genomfartstrafik genom Norrtälje. Vägen kommer att avlasta Stockholmsvägen och koppla samman Nordronaområdet med Norrtälje stad i två nya infarter till området.

Förslaget innebär att motorvägsavfarten mot staden avslutas med en cirkulationsplats sydost om Miloverkstaden. Cirkulationsplatsen förenar E18/väg 76, Västra vägen, en ny anslutning till Kustvägen, Stockholmsvägen och en ny infart till Nordronaområdet.



BEHOVSBEDÖMNING

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.

Kommunen har tagit fram en behovsbedömning enligt en checklista med de miljöaspekter som anges i miljöbalken (MB 6 kap 12 § 6 pkt).

Platsen

Nordrona regementsområde är beläget strax sydväst om Norrtälje. Den militära verksamheten i området är nedlagd. Idag är planområdet till största delen outnyttjat, med undantag för smärre delar som används som betesmark. Regementsområdet är förklarat som byggnadsminne enligt 3 kap 1 § lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.

De huvudsakliga delarna av planområdet ligger inom gränserna för skyddsområdet. Generellt rivnings- och förvanskningförbud gäller. Vissa objekt (byggnader och anläggningar) är utpekade som särskilt värdefulla. Av dessa ligger två plattformar för avskjutning av robotar samt i viss mån södra mät-höjden inom planområdet.

Den antikvariska analysen som gjorts i samband med nyframtagen strukturplan för Nordrona betonar ytterligare att regementsområdet både har dokumentvärden och upplevelsevärden. Enligt förslag till bearbetade skyddsföreskrifter bör såväl utpekade byggnader som vägnät och vissa anläggningar bevaras så att områdets utseende och karaktär inte förvanskas.

Påverkan från aktuell plan bedöms trots detta vara förenlig med antikvariska intressen då den ligger i regementsområdets periferi ut mot motorvägen, samt endast ett fåtal av de särskilda objekt som utpekats kommer att beröras. Det öppna fältet framför pjäshallarna bevaras genom att ingen ny bebyggelse tillåts inom det öppna fältet. De två avskjutningsramperna som särskilt pekats ut avses bevaras, liksom ytterligare tre par. Södra mät-höjden bedöms inte påverkas.



Inom området finns sammanlagt 4 fornlämningar noterade. Ytterligare en tangerar områdets norra kant. I samband med denna detaljplans framtagande har en särskild arkeologisk utredning av planområdet genomförts, samt arkeologisk förundersökning av de registrerade fornlämningarna. Förundersökningen visade att ett objekt inte är en fornlämning, samt att de övriga fornlämningarna är kraftigt skadade. På grundval av undersökningens resultat gör Länsstyrelsen bedömningen att det inte krävs ytterligare arkeologiska åtgärder och att de berörda fornlämningarna inom planområdet får tas bort om det är nödvändigt för att genomföra planen.

Området är idag belastat av vägbuller från E18 samt väg 76, men då ingen bostadsbebyggelse planeras bedöms problemet av detta bli begränsade.

En riskutredning avseende risker förknippade med transporter av farligt gods på E18 ligger som bilaga till planen. Riskavståndet 25 meter hålls mellan byggnader och E18. På markyta mellan byggnad och E18 tillåts inga verksamheter som uppmuntrar till stadigvarande vistelse som t.ex. lekplatser och uteserveringar. Riskreducerande åtgärder avseende ventilation och utrymningsvägar hanteras genom planbestämmelser.

Kännedomen om markförhållanden inom området är begränsad, varför geoteknisk utredning bör genomföras i samband med bygglovprocessen. En utredning av 18 potentiella riskområden inom regementsområdet visade på förekomst av förhöjda metall- och PAH-halter vid f.d. drivmedelsanläggning, som tangerar planområdet i öster. I tre andra identifierade riskområden inom planområdet återfanns inga markföroreningar. Förekomst kan dock inte uteslutas, vilket kräver försiktighet vid anläggningskedet.

Inga känsliga grund- eller ytvattenrecipenter bedöms påverkas negativt av planen. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas inom planområdet på ett tillfredsställande sätt.

Områdets naturvärden och rekreativa värden idag bedöms som begränsade och antas inte påverkas negativt av planen.

Sammantaget bedöms att planen inte innebär någon risk för betydande miljöpåverkan. Samråd med Länsstyrelsen om denna bedömning har skett under plansamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.



Foto från August Strindbergs gata ner mot E18

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet består av Raketfältet (Annelund och Hagalund) och en kulle med blandskog i områdets östra del. Det öppna fältet med avskjutningsramperna är ett gräsbevuxet fält med hårdgjorda (asfalt och grus) ytor som tjänat som avskjutningsramper. Delar av området har varit skogbevuxet i seklets början, andra har en längre tid varit torpet Annelunds åkermark. Fältet har under militärtiden hållits öppet med röjningar och idag hålls det öppet med hjälp av betesdjur.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Det finns idag ingen geoteknisk undersökning gjord. En geoteknisk undersökning görs i anslutning till byggnadsprojekteringen.

Radon

Enligt översiktskarta från Statens Geologiska Undersökning är marken inom planområdet inte högriskområde för markradon. Vid planens genomförande

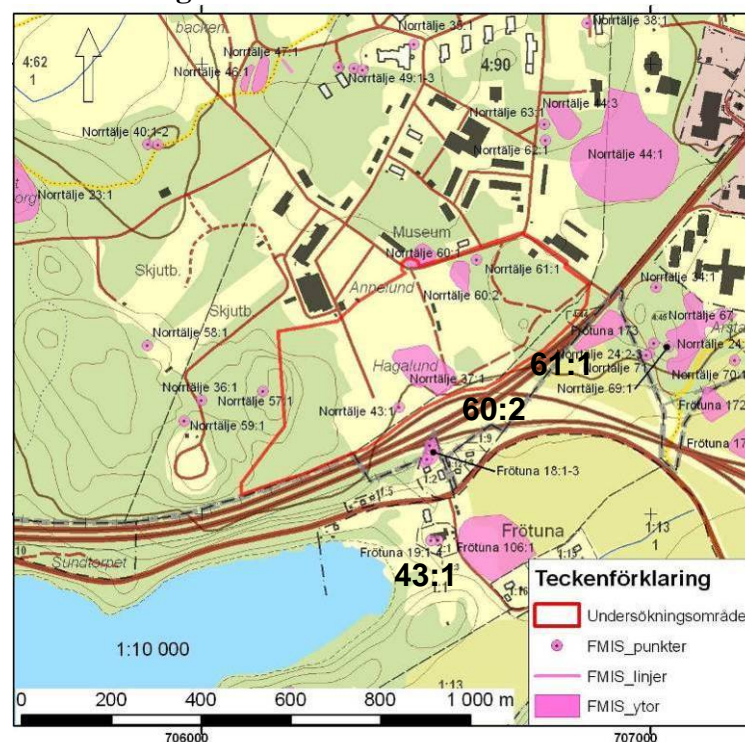


skall grundligare radonundersökningar göras för att fastställa om byggnader ska utföras med radonsäker grundläggning.

Risk för skred/höga vattenstånd

Enligt kommunens översiktsplan föreligger ingen risk för skred eller översvämningar inom planområdet.

Fornlämningar



Ett utsnitt av den digitala fastighetskartan med undersökningsområdet och omgivande fornlämningar markerade (med rosa linjer, ytor och prickar).

Inom planområdet fanns sedan tidigare fyra kända fornlämningar. En särskild arkeologisk utredning samt en arkeologisk förundersökning utfördes av SAU 2010. Vid utredningen karterades ett större område med agrara lämningar i planområdets sydvästra del. Lämningarna, som utgörs av röjningsrösen och åkerytor från 1800-talet, kommer registreras i folkminnesregistret, men är inte fasta fornlämningar och får tas bort utan ytterligare arkeologisk dokumentation. Ett inte tidigare registrerat gränsmärke, en s.k. grännssten, dokumenterades i områdets nordöstra del. Länsstyrelsens bedömning är att stenen inte måste bevaras om den förhindrar exploateringen. De förundersökningar som genomfördes av de registrerade fornlämningarna visade att ett objekt (RAÄ-nr 61:1) inte är en fornlämning samt att de övriga fornlämningarna (37:1,



43:1, 60:1-2 samt 61:1) är kraftigt skadade och att det inte är meningsfullt att bevara dem. De får därför tas bort utan ytterligare dokumentation.

Ny landskapspark

Inom planområdet finns den stora öppna gräsbevuxna yta som benämns raketfältet. Här bevaras det par avskjutningsramper som ligger närmast E18. Övrig mark gestaltas som en landskapspark, där marken successivt övergår från otuktat gräs närmast E18 till fint bearbetad parkyta närmast pjäshallarna och förlängningen av August Strindbergs gata.

En dagvattendamm i områdets södra del närmast E18 tar upp och fördröjer dagvatten från de tillkommande hårdgjorda ytorna i området.



Illustration över planområdet



BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns två förråd byggda 1953. Dessa är inte särskild utpekade i skyddsbestämmelserna för byggnadsminnet men har en för området typisk utformning och har därför fått en varsamhetsbestämmelse k_1 , som innebär att deras karaktärsdrag ska bevaras vid förändring. De utgör ett avläsbart sammanhang tillsammans med Truppförrådet (Byggnad 029), som är särskilt utpekad och skyddad i skyddsbestämmelserna för byggnadsminnet. Byggnaderna kan användas för försäljning eller servering i det nya handelsområdet.

De karaktärsdrag som ska bevaras är byggnadernas svartmålade betongsockel, faluröd stående locklistpanel med vita fönstersnickerier, och sadeltak beklätt med papp. Karaktären är enkel och funktionell med tidstypiska 1950-talsdetaljer.

Ny bebyggelse

Planen innefattar två bebyggelsezoner med handelsetableringar. Mellan dessa finns en landskapspark som bevarar den visuella kopplingen och den öppna karaktären mellan vägen E18 och platsen framför de gamla pjäshallarna.

Planområdet har ett strategiskt läge för staden vid de viktigaste trafikstråken i Norrtälje. Den tillkommande bebyggelsen, liksom de delar av byggnadsminnet som syns från motorvägen, kommer att utgöra entrén till staden. Detta ger förutsättningar för en spännande arkitektonisk utformning av de delar av bebyggelsen som vänder sig mot trafikstråket. På de fasader som vänder sig in mot byggnadsminnets område, August Strindbergs väg samt infarten från motorvägen, ställs däremot krav på hänsyn och anpassning till den befintliga bebyggelsen med karaktären av enklare kasern- och förrådsbyggnader. Byggnaderna placeras på ett avstånd av minst 15 meter från vägen, med naturmark mellan väg och bebyggelse. En planbestämmelse reglerar att byggnaderna som vänder sig mot kasernområdet (norra delen av bebyggelsekvarteren) inte får innehålla mer än 10 % glas i fasaderna mot gatan och de ska ha en kulör som hänger ihop med den befintliga bebyggelsen, dvs. vit eller faluröd med svarta tak.

Detaljplanen ger möjlighet till minst fyra byggnadskroppar i den östra delen av planområdet, på markytan mellan E18, August Strindbergs gata och cirkulationsplatsen med den nya infarten till Nordronaområdet. Byggnaderna är placerade runt ett centralt parkeringstorg, vilket nås med in- och utfart mitt på August Strindbergs gata. Vidare ges möjlighet till ytterligare en utfart med högersväng mittemot Miloverkstaden. I den västra delen av området ges möjlighet till minst tre byggnadskroppar utformade med fasader som en tydlig fond till siktlinjer från E18. Här finns ett optimalt skyltläge för handelsverksamhet och stora krav på en hög arkitektonisk kvalitet på fasadutformning



ställs. Parkeringen placeras framför fasaden. En del av kvartersmarken utgörs av de sex avskjutningsramper som inte är särskilt utpekade i byggnadsminnet. På dessa tillåts parkering men en planbestämmelse reglerar att markbeläggningen ska visa avskjutningsrampernas struktur, som i den befintliga anläggningen är mycket tydliga. Detta kan t ex göras genom att den centrala anläggningen och själva plattorna är asfalterade eller stenlagda och marken runt omkring anläggs med armerat gräs.

Gestaltning av bebyggelsen beskrivs i ett separat gestaltungsprogram.

Kulturmiljö - byggnadsminnet

Riksantikvarieämbetet har bedömt att flera av regementsbyggnaderna har ett högt kulturhistoriskt och/eller militär- och teknikhistoriskt värde. Regeringen har därför i juni 2001 fattat beslut om byggnadsminnesförklaring enligt förordningen om statliga byggnadsminnen med tillhörande skyddsföreskrifter. I augusti samma år beslutade länsstyrelsen att byggnadsminnet ska övergå till byggnadsminne enligt 3 kap 1 § lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML).

Beslutet omfattar hela det bebyggda regementsområdet inklusive stomvägarna (LV3, Roslagens luftvärnskår).

Byggnadsminnet - Gällande skyddsbestämmelser

Kulturhistoriskt skydd enligt Kulturminneslagen

Inom det område som särskilt markerats på den till skyddsbestämmelserna bifogade situationsplanen gäller följande:

1. Samtliga byggnader som omfattas av beslutet samt entrégrindar vid vaken ska underhållas så att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhållet ska ske med material och metoder som är anpassade till varje byggnads egenart.
2. Stomvägar och vägen till mätthöjden, vilka framgår av den till skyddsbestämmelserna bifogade situationsplanen, samt parkmark och naturmark skall underhållas så att områdets karaktär inte förvanskas.
3. Det på den till skyddsbestämmelserna bifogade situationsplanen särskilt markerade skyddsområdet får inte ytterligare bebyggas utan föregående särskild tillståndsprövning i enlighet med 3 kap 14-15 §§ lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. Området skall hållas i ett sådant skick att dess utseende och karaktär inte förvanskas.

Närliggande byggnader och anläggningar som särskilt utpekats

Pjäshallar A och B (byggnaderna 033 och 034 på den till skyddsbestämmelserna bifogade situationsplanen) får inte rivas eller flyttas.

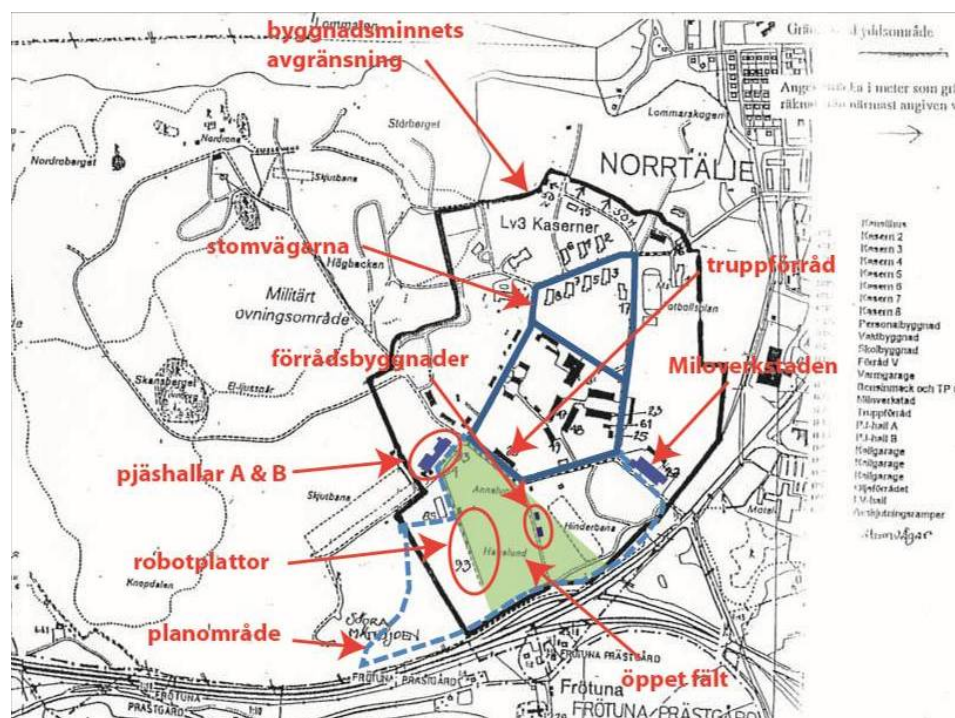


Avskjutningsramper Två av de åtta kvarvarande avskjutningsramperna för "bloodhoundrobotar" (093 på den till skyddsbestämmelserna bifogade situationsplanen) skall parvis bevaras intakta.

Södra mätthöjden, den avplanade och grusade ytan på höjden i södra delen av området (utmärkt på den till skyddsbestämmelserna bifogade situationsplanen), ska underhållas så att dess funktion kan förstås och läsas av.

Miloverkstad (byggnad 027 på den till skyddsbestämmelserna bifogade situationsplanen) får inte rivas, till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras så att dess kulturhistoriska värden minskar. Markbeläggning med smågatsten runt miloverkstaden skall bevaras och underhållas.

Truppförråd (byggnad 029 på den till skyddsbestämmelserna bifogade situationsplanen) får inte rivas, till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras så att dess kulturhistoriska värden minskar.



Den till skyddsbestämmelserna bifogade situationsplanen kompletterad med markeringar och förklaringar i färg.

I samband med framtagande av Nordrona strukturplan 2007, tog NIHAB tillsammans med kommunen fram förslag på analys av byggnadsminnets kulturvärden samt förslag till skyddsföreskrifter (Claes Reichmann 2007-10-18)



respektive 2007-10-23). I dessa förslag delas området in i fyra områden med olika karaktärer. Områdena som helhet betonas, snarare än de objekt som utpekas i byggnadsminnesförklaringen.

Inom planområdet finns terrängbanan och övningsfältet med avskjutningsramper. Dessa utgör en karaktärsskapande anläggning av kulturhistoriskt värde och inordnar sig topografiskt i den öppna platsen med uppställningsplatser och avskjutningsramper. Områdets platta karaktär med tydliga utblickar mot sydost från Pjäshall A och B är viktiga aspekter i upplevelsen i området. Den visuella kopplingen mellan vägen och pjäshallarna ska bevaras, och i de delar av fältet som övergår till kvartersmark begränsas byggrätten och endast parkeringsytor tillåts.

Av de åtta paren avskjutningsramper skall de två sydligaste bevaras i sin helhet enligt byggnadsminnet. Övriga sex avskjutningsramper och tillfartsväg till de två sydligast belägna avskjutningsramperna bevaras beträffande struktur och skall vara avläsbara i markbeläggningen.

I anslutning till planområdets östra del ligger den s.k. Miloverkstaden. Enligt byggnadsminnet får den inte rivas eller flyttas. Markbeläggningen med smågatsten runt verkstaden skall bevaras och underhållas.

Mitt i området ligger också två förrådsbyggnader, uppförda 1953. Det ena har använts för undervisning, det andra som kallförråd. Byggnaderna är inte särskilt utpekade men att deras enkla karaktär bevaras utgör en positiv aspekt i miljön, då den skyddade byggnaden närmast norrut, Truppförråd, har samma karaktär.

Skötsel av byggnadsminnet

Exploatören ansvarar för skötseln av byggnadsminnet inom kvartersmarken så att skyddsföreskrifterna efterlevs. Kommunen ansvarar för skötseln av byggnadsminnet på allmän platsmark samt för de två befintliga byggnaderna som ligger inom det föreslagna området för gemensam parkering.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning skall säkerställa god tillgänglighet till handelsbyggnadernas entréer, gång- och cykelvägar samt friytor. Kraven på tillgänglighet för funktionshindrade enligt gällande lagstiftning skall uppfyllas vid alla byggnader.

GATOR OCH TRAFIK

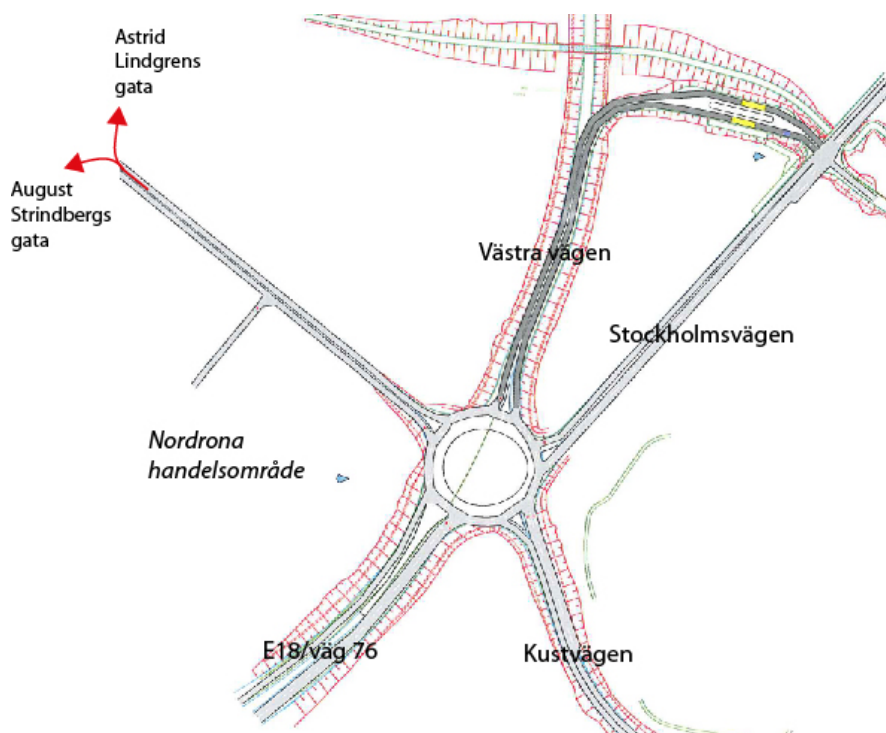
Biltrafik

I anslutning till området tillkommer en ny infart - en cirkulationsplats som



ansluter Nordrona till E18, väg 76, Västra vägen, Stockholmsvägen och Kustvägen.

En trafikanalys med kapacitetsstudier har gjorts (Vägverket 10-02-08) med syfte att studera effekten av den ökade trafiken mot Nordronaområdet och det planerade handelsområdet. Simuleringen visar att cirkulationsplatsen blir högt belastad och att etableringen av handelsplatsen bidrar till ökningen, men att denna ökning inte är avgörande för problemet som uppstår med Kustvägen. Dock understryks vikten av att inriktningen på den tillkommande verksamheten i området är av typen sällanköp för att undvika den stora generering av fordon som sker vid detaljhandel.



Översiktsbild ur Trafikverkets (dåvarande Vägverket) trafikanalys

Infarten leder parallellt med Miloverkstaden och ansluter till korsningen mellan August Strindbergs gata och Astrid Lindgrens gata. August Strindbergs gata leder vidare in i området och övergår till Nordronavägen. Infarten från E18 blir tillsammans med August Strindbergs gata/Nordronavägen (i ny bredare utformning) huvudgata där Norrtälje kommun är huvudman. Bilförbindelsen mellan de två verksamhetsområdena sker via en huvudgata tvärs över landskapsparken/raketfältet som ansluter till August Strindbergs gata. Gestaltningen av denna väg och dess belysning måste utföras med omsorg så att den inte bildar en visuell barriär mellan pjäshallarna och raketfältet.



Då korsningarna på August Strindbergs gata föreslås utformas som vanliga korsningar och inte cirkulationsplatser finns en viss begränsning i kapaciteten. Är det mycket trafik in till handelsområdet, dvs. mer än 10 000 fordon per dygn, så kan övriga vägar i korsningen endast ha begränsad trafik, cirka 600 f/d, utan att det blir problem. Om det räknas med 5 000 fordon per dygn till handelsområdet så kan övriga vägar också ha upp till omkring 5 000 fordon per dygn utan att det blir problem.

Kommunens bedömning att kapaciteten är tillräcklig för den planerade exploateringen i Nordronaområdet.

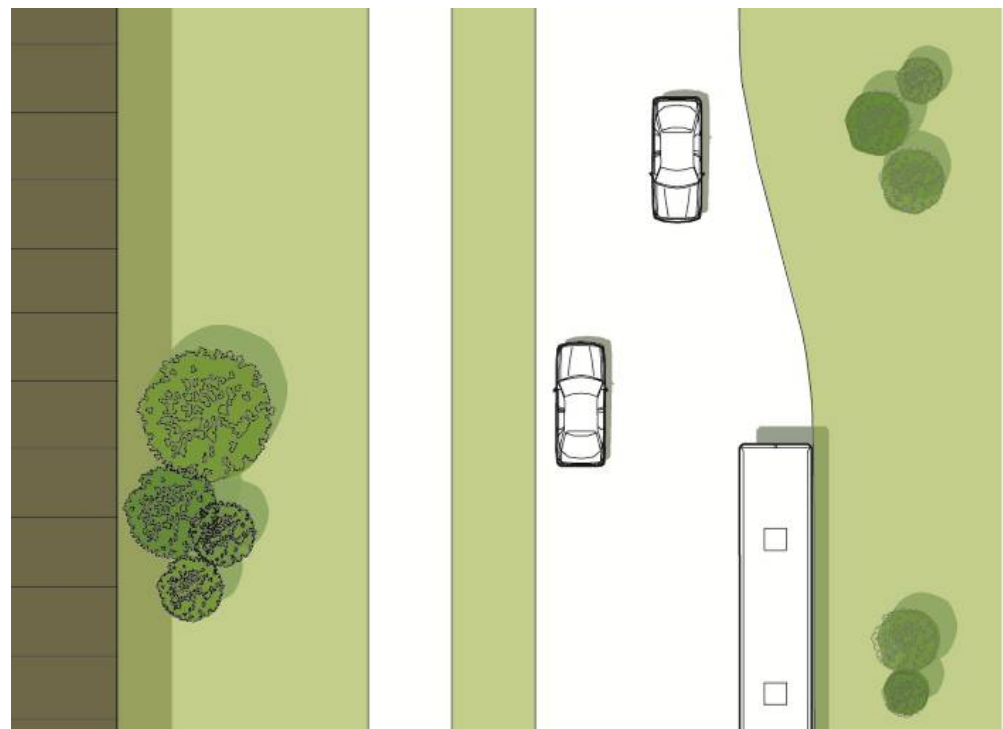
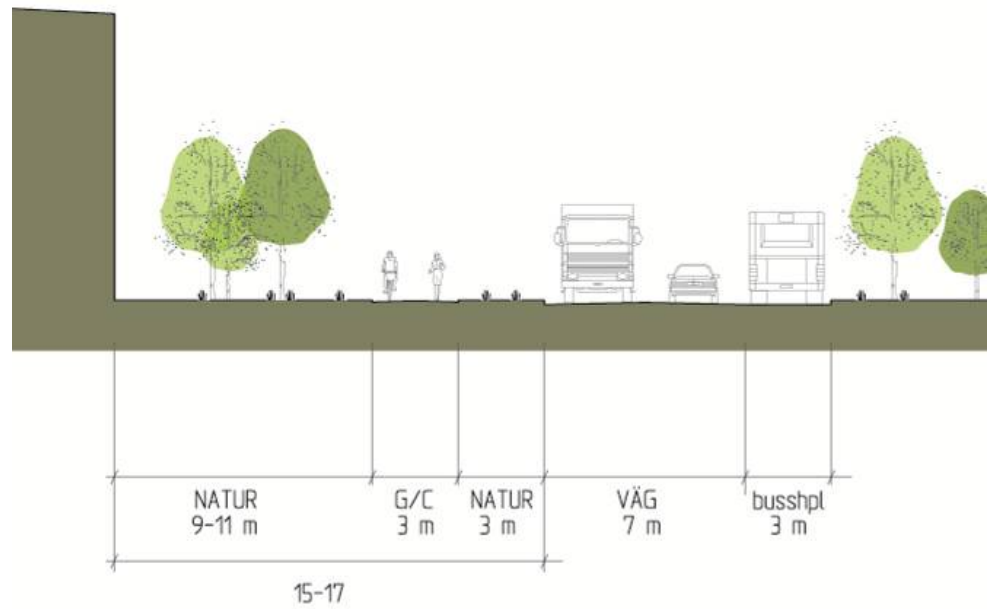
Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken i Nordronaområdet föreslås huvudsakligen ske på en separat gång- och cykelväg väl avskiljd från biltrafiken, i enlighet med utformning i resten av området.

Cykelparkering ska finnas i anslutning till byggnadernas entréer.



Befintlig gång- och cykelväg i området. Här syns också tydligt de gröna fält som avskiljer vägområde från bebyggelse.



Typsektion för vägarna som omger planområdet, de s.k. stomvägarna.



Kollektivtrafik

Idag finns en busslinje genom området, direktlinje 656 går till och från bussstationen med halvtimmetrafik – men med den nya utvecklingen av Nordrona till en expansiv del av Norrtälje stad väntas kollektivtrafiken utökas. En ny hållplats föreslås mitt emot museet i anslutning till gångstråket till det centrala parkeringstorget.

Parkering

Hur parkeringsytorna utformas i området är av stor vikt för att etableringen ska bli attraktiv. Tillräckligt många parkeringsplatser krävs. Det ska tydligt framträda hur man rör sig mellan parkeringsplats och entréer.

Parkeringsytorna ska utformas i mindre enheter för att få en variation i stadsrummet. De bör anordnas så att naturmarkskaraktären bevaras där det är möjligt, med naturliga trädplanteringar i klungor och dungar som rumsskapande element. Förekomsten av träd på parkeringsytorna regleras med planbestämmelse. Planbestämmelse reglerar också att högst 90 % av parkeringsytorna får vara hårdgjorda.

För handelsetableringen är kravet 30 platser/1000 kvm butiksyta. För planområdets östra del innebär detta ca 750 och för den västra delen ca 450 parkeringsplatser.

HANDEL

Inom planområdet tillåts inte dagligvaruhandel, pga. begränsad trafikkapacitet enligt trafikanalys av dåvarande Vägverket (se ”Väg 76 Norrtälje Trafikanalys Tälje 4:90, Kapacitetsstudier inför planering för nytt handelsområde, 2010-02-08). Detta regleras med planbestämmelse H₂ – handel med inriktning sällanköpshandel. Även lager och partihandel tillåts. I västra verksamhetsområdet tillåts även bilservice, ej bensinstation. Ingen av dessa verksamheter bedöms leda till större trafikrörelser eller parkeringsbehov än sällanköps-handel.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Hela landskapsparken ska vara tillgänglig för besökare i området.



STÖRNINGAR

Risk

E18 och väg 76 är en primär transportled för farligt gods. Eftersom avståndet mellan bebyggelsen och E18 i detaljplaneförslaget är mindre än 100 meter har en riskanalys gjorts (Riskanalys Nordrona (kv. Tälje 4:90 m.fl., Brandskyddslaget 2009-02-19).

Individrisken utomhus gör det nödvändigt att begränsa ytor och verksamheter som uppmuntrar till stadigvarande vistelse som t.ex. lekplatser och uteserveringar på markyta mellan byggnad och E18.

Individrisken inomhus är betydligt lägre vilket främst beror på byggnadernas skyddande effekt mot brandfarliga vätskor och brännbara gaser som förlänger tiden till att kritiska förhållanden uppstår och därmed ger en ökad möjlighet att sätta sig i säkerhet.

Utrymningsvägar från byggnad får inte placeras ut mot E18. Detta regleras med planbestämmelse. Byggnaders ventilationssystem utformas med hänsyn tagen till risk för spridning av gaser vid olycka på angränsande transportleder för farligt gods. Detta regleras med planbestämmelser att friskluftsintag ska placeras så att de vetter bort från E18/väg 76 och att centralt avstängbar ventilation ska finnas.

Ett riskavstånd på 25 meter mellan väggkant (väg 76 samt E18) och bebyggelse ska hållas.

Bländrisken för förbipasserande trafik på vägar 76 och E18 från fasader och skyltning inom området hanteras genom planbestämmelser: "Reklamskyltar samt fasadskyltning får ej vara föränderliga eller blinkande."

Om det finns risk för bländning för förbipasserande trafik på vägar 76 och E18 från trafik inom området skall bländskydd uppföras. En planbestämmelse m₁ styr detta "Parkeringen ska förses med bländskydd till erforderlig höjd så att bländande ljus ej når trafik på E18/väg 76" och detaljplanen medger att bländskydd uppförs även på prickmark.

Buller

Eftersom motorvägen E18 och Västra vägen gränsar till Nordronaområdet i söder och öster har eventuell påverkan av trafikbuller studerats i samband med förslaget till fördjupad översiktsplan. En bullerberäkning utförd i samband med västra vägen, enligt Naturvårdsverkets modell baseras på antagandet att trafiken på E18 ökar från dagens 12 100 till 15000 fordon/årsmedeldygn år 2010. Denna beräkning innebär att planområdets sydöstra delar, hörnet mot den nya cirkulationsplatsen berörs av bullernivåer över 55 dBA. De



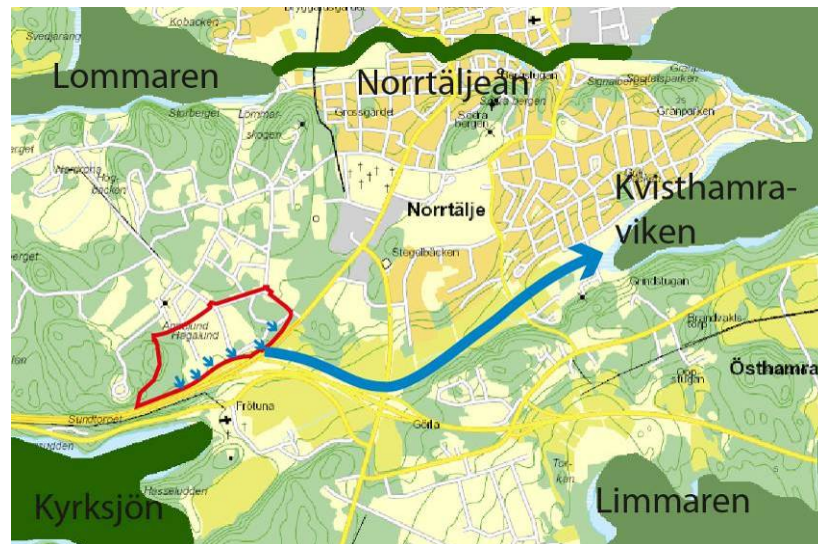
planerade nya byggnaderna i den delen av planområdet blir som en bullerskärm mot det centrala parkeringstorget.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer finns idag för bly, svaveldioxid, kvävedioxid och hälsofarliga partiklar. Utsläppsnivåerna i Norrtälje kommun ligger under de föreskrivna värdena och förväntas göra så framöver. Den föreslagna exploateringen i Nordrona bedöms inte heller komma att påverka utsläppsnivåerna negativt.

EU:s ramdirektiv, miljö kvalitetsnormer för vatten

I linje med EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön antogs nya miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram för vatten i Östersjöns Norra vattendistrikt i december 2009. Det innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet för första gången har fastställts kvalitetskrav för vattenmiljöerna, och att myndigheter och kommuner ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för att uppnå kvalitetskraven.



Avvattnings inom planområdet, VISS.

Dagvatten ifrån området avvattnas idag med diken söderut till en lågpunkt längs E 18. Det avleds sedan till ett vägdike längs E18 som i sin tur avleds till en kommunal reningsanläggning i Kvisthamraviken. Den ekologiska statusen i Norrtäljeviken har 2009 klassificerats som otillfredsställande. Den kemiska statusen har klassificerats som god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet har fastställts till ”god ekologisk status 2015 med tidsfrist till 2021” samt ”god kemisk status 2015” (VISS 2011).



Markföroreningar

Inom planområdet finns en anläggning tidigare använd för drivmedel. Området kring denna har sanerats, men vid schaktning bör försiktighet iakttas av exploitören med avseende på eventuell förekomst av markföroreningar. Ingen markundersökning har utförts i övriga delar av området. Den planerade bebyggelsen innehåller ingen känslig markanvändning. En planbestämmelse som villkorar att bygglov får lämnas endast då kontroll av eventuella markföroreningar är gjord och saneringsåtgärderna är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning införs på plankarta.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det befintliga VA-nätet inom Nordronaområdet ingår inte i det allmänna VA-nätet. För att kunna ansluta planområdet behöver det allmänna VA-nätet kompletteras med nya ledningar. Nytt allmänt VA-nät byggs av kommunen och anslutning av planområdet sker i samråd med VA-huvudmannen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av WSP, 2011-06-21. Principen för dimensioneringen av nya dagvattenanläggningar har i dagvattenutredning varit att de bör ha en bra reningsförmåga samt klara av att fördröja vatten motsvarande 10-års regn. Det är en hög ambition och planområdet vid Nordrona bedöms ha mycket god plats för dagvattenanläggningar.

Inom planområdet gäller att allt dagvatten fördröjs och omhändertas lokalt. Dagvatten från körbara ytor och tak föreslås ledas till bevattning av träd i parkeringsytan. Detta sker genom att dagvatten från området avleds till en fördröjningsdamm och översvämningssyta i planområdets lägsta del, närmast E18, med bräddning till E18:s dikessystem. Vattnet leds sedan vidare till dagvattenanläggning i Kvisthamraviken/ Norrtäljeviken.

För alla parkeringsytor krävs oljeavskiljning före avledning sker till det allmänna dagvattensystemet. Detta regleras med planbestämmelse.

Gröna tak föreslås för alla byggnader inom planområdet för att förbättra fördröjning och rening av dagvatten.

Värme

Området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet som byggs ut för att klara exploateringen.



El

Möjlighet att uppföra en ny elnätstation finns i östra delen av planområdet, i anslutning till infartsvägen från E18.

Tele och Bredband

Området kommer att anslutas till befintligt ledningsnät. Det finns en kabel som går utmed den nord-sydliga vägen i östra kanten av parkområdet i som är i drift. Vidare finns en telekabel som går tvärs genom den östra byggrätten. Den är tagen ur drift och ersatt av fiber som går längs en annan sträckning. Kabeln finns kvar fysiskt i marken för att få mer exakt läge måste en kabelutsättning göras. Ev. åtgärder inför byggnation, behov av rasering av delsträckor av kabeln görs i samarbete med Skanova.

Avfall

Sophantering för bebyggelsen i området kommer att ske i anslutning till verksamheternas inlastningszoner och därmed lätt tillgängliga för renhållningsfordon.

KONSEKVENSER

Handel

Eftersom detaljplanen endast medger handel med inriktning sällanköpshandel bedöms detaljplanens genomförande inte medföra några negativa konsekvenser för handeln i Norrtälje centrum.

Byggnadsminnet/Kulturmiljö

Exploateringen av övningsområdet och naturmarksdelarna längs byggnadsminnets sydvästra avgränsning medför ett ökat antal byggnader som till sin karaktär kompletterar den ursprungliga strukturen. Den enkla industriella och storskaliga karaktären med liten andel glasad fasadyta måste generellt utgöra utgångspunkten vid nytillskott. Konsekvensen för upplevelsen av byggnadsminnet bedöms här som begränsad.

Öppenheten runt avskjutningsramperna och siktlinjerna upp mot Pjäshallar A och B (byggnader 33 och 34) och Luftvärnshall (byggnad 85) är bevarade och därmed upprätthålls övningsområdets karaktär. En användning av hårdgjorda ytor till parkering och reservation av mittersta delen som park bevarar öppenheten och siktlinjer in mot stomvägen, Nordronavägen, och Truppförrådet (byggnad 29). Även här bedöms konsekvensen för upplevelsen av byggnadsminnet som begränsad.

Den nya lokalgatans placering, tvärs över fältet, medför en delning av det tidigare sammanhängande området vilket även ändrar rörelsemönstret i områ-



det. Det miljömässiga värdet bedöms därför minska. Höga krav ställs därför på dimensionering och val av utrustning för att bibehålla upplevelsen av ett obrutet fält och att den nya vägen underordnar sig stomvägens betydelse.

Utbredningen av ny bebyggelse i östra delen är sådan att siktlinjen vid park förrådsbyggnader och stomvägen, Nordronavägen, bibehålls. En zon av naturmark/park sparas mellan väg och byggrätt i syfte att efterlikna ett befintligt byggsätt och därmed mildra kontrasten mellan befintlig bebyggelse och nytillskott. Inom området är det också av stor betydelse att befintliga träd kan bevaras och att naturmarkskaraktären behålls. Nytillskott av träd ska ske i grupper och inte i alléer.

Områdets östra del förses med tre större byggrätter där två placeras längs stomvägen August Strindbergs väg och en större placeras längs E18. Då ytan idag består av terräng- och hinderbana samt skogsbevuxen, kuperad naturmark med berg i dagen blir förändringen betydande. Den enklare industriella karaktären med liten andel glasad fasadyta ska även här utgöra utgångspunkten vid nytillkommande bebyggelse. De miljömässiga värdena i området kommer att påverkas i negativ riktning då nytillskotten till sin storlek och antal överstiger den befintliga karaktären.

De nya byggnadsdelar som vänder sig in mot byggnadsminnets stomväg, August Strindbergs väg, och mot Miloverkstaden (byggnad 27) är av särskild betydelse med anpassning till den industriella, rationella enkelheten med låg andel fönster i fasad och där även den befintliga färgskala i faluröd träpanel, svart tak och ljus puts utgör utgångspunkten.

Trafik

En trafikanalys med kapacitetsstudier har gjorts (Vägverket 10-02-08) med syfte att studera effekten av den ökade trafiken mot Nordronaområdet och det planerade handelsområdet. Simuleringen visar att cirkulationsplatsen blir högt belastad och att etableringen av handelsplatsen bidrar till ökningen, men att denna ökning inte är avgörande för problemet som uppstår med Kustvägen. Dock understryks vikten av att inriktningen på den tillkommande verksamheten i området är av typen sällanköp för att undvika den stora generering av fordon som sker vid detaljhandel.

Miljö

Inga känsliga grund- eller ytvattenrecipenter bedöms påverkas negativt av planen. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas inom planområdet på ett tillfredsställande sätt. Upp till 10-årsregn skall vägdiken och den befintliga dagvattenanläggning i Kvisthamra inte belastas mer än det gör idag när det gäller flöde. Föroreningsmässigt antas att belastningen på den befintliga dagvattenanläggningen i Kvisthamra inte bli någon större skillnad mot idag



Områdets naturvärden och rekreativa värden idag bedöms som begränsade och antas inte påverkas negativt av planen.

Området är idag belastat av vägbuller från E18 samt väg 76, men då ingen bostadsbebyggelse planeras bedöms problemet av detta bli begränsade.

Kännedomen om markförhållanden inom området är begränsad, varför geoteknisk utredning bör genomföras i samband med bygglovprocessen. Förekomst kan dock inte uteslutas, vilket kräver försiktighet vid anläggningskedet.

BARNKONSEKVENSER

Samtliga vägar inom planområdet kommer att utformas med en separat gångbana/trottoar vid ena sidan. Övergångsställen skall placeras i strategiska lägen och gångväg från busshållsplats in i handelsområdena skall anläggas.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Samtliga vägar och gångbanor inom planområdet skall ha belysning. Den centrala parkeringsplatsen utformas som en öppen yta och ger överblickbarhet över området. Parkeringsytan skall även den vara upplyst.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Norrtälje kommun kommer att vara huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid och genomförandebeskrivning

Genomförandetiden för planen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av White arkitekter AB genom Sofie Weidemann, Elin Henriksson, Karolina Embring och Lovisa Kihlberg, i samarbete med Gunnel Löfqvist och Olivera Boljanovic, Norrtälje kommun.



REVIDERINGAR

Efter utställningen har några mindre revideringar gjorts enligt följande:

Plankarta:

- En bestämmelse om skyltning f₄ har lagts till, och illustrationskartan har förtydligats med markering av fasader mot byggnadsminne
- Villkor för bygglov har lagts till, avseende att markföreningar skall åtgärdas.
- Ett förtydligande om att byggnader får sammanbyggas i tomtgräns har lagts till.
- Gränsen mellan kvartersmark och allmänplatsmark i östra delen av planområdet har justerats ca 0,5 meter och gräns för u-område har flyttats ca 1 meter för att rätta plankartan efter pågående VA-ledningsarbete.
- Gräns mellan byggrätt och parkeringstorg har justerats något i sydöstra delen av planområdet.
- Utfart har gjorts möjlig i anslutning till de befintliga avskjutningsramperna i västra delen av planområdet.

I övrigt har några mindre ändringar av redaktionell karaktär gjorts.

Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och gestaltningsprogram har justerats med avseende på ovanstående punkter.

Planhandlingarna har härvid givits revideringsdatum 2011-09-26.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

White arkitekter AB

.....
Olivera Boljanovic
1:e Planarkitekt

.....
Lovisa Kihlberg
Planarkitekt