



# TROLLBÄCKENS EGNAHEMSFÖRENING

## TROLLBÄCKEN ALLÉ – PROCESSFÖRLAG

### BAKGRUND

Under de senaste årens planarbete i Trollbäcken har man valt bort programskedet och förankringen hos berörda medborgare har inte blivit tillräckligt bra vilket lett till konfliktfulla samråd, överklaganden och badwill.

Vi har intrycket av att byggandet i Trollbäcken skett genom styckevis planering dvs att enskilda marknadsaktörer drivit planfrågor när tillfälle uppstått och efter egna prioriteringar.

Exploateringen har inte ingått i ett planerat sammanhang och exploateringsgraden har maximerats av ekonomiska skäl.

”Frimärksplanering” har det kallats.

Politiken sätts under press och tjänstemän har mer fått projekten i knät för att underlätta byggherrens förväntningar än att skapa förutsättningar för en lyckad stadsbyggnad.

Vi har noterat att det pågår försök med andra planeringsmetoder tex för Wättingestråket med en arkitekt som får markanvisning tillsammans med mer samarbete med fastighetsutvecklare och entreprenörer och en annan metod med ett längre samarbete med ett byggbolag.

Man har bra visioner för Wättingestråket men de går att förverkliga på olika sätt.

Processens innehåll ställer vi upp på men den förutsätter ett genomförande i en följd med samma aktörer För Trollbäcken Allé gäller andra förutsättningar med en mer långsiktig planering med många olika markägare och många olika exploitörer.

Trollbäcken Allé gäller mer stadsutveckling på lång sikt än näraliggande byggprojekt.

### TROLLBÄCKEN ALLÉ

I samband med remissarbetet för Översiktsplan 2016 tog förening fram tidigare dokumenterade synpunkter på Trollbäckens utveckling. Nya synpunkter kom fram vid medlemsmöten och ett remissyttrande lämnades till kommunen. Föreningen tog fram en skiss—en sk axonometri - över hela sträckan som skildrar det offentliga stråket och tänkbara schematiska byggvolym. Skissen var inte ett förslag till utformning utan skulle tjäna som illustration för att lättare kunna diskutera en framtida Trollbäcken Allé. Föreningen har också dokumenterat sina synpunkter i ett Framtidsdokument som uppdateras årligen och delges politiker och tjänstemän.

Kommunen har tagit fram ett förslag till Planprogram ”Trollbäckens centrumstråk” som hösten 2017 var ute på samråd och som beskriver en vision om utvecklingen längs Vendelsövägen i Trollbäcken. Programmet skulle antagits under våren 2018. Programmet innehåller stora delar av föreningens synpunkter och utgör en bra grund för fortsatt arbete.

Kommunen avser att använda Planprogrammet som riktlinje för de detaljplaner som marknadsaktörer sedan initierar för olika delområden

En utveckling av hela stråket kommer att ta lång tid såg 50 år och kommunens styrmedel behöver vara bättre än vad förslagen metoden innebär för att mål och visioner ska uppnås.

Den föreslagna processen utgår ifrån att marknaden tar initiativ till detaljplaneringen vilket riskerar att leda till ny frimärksplanering, kaotiska samråd utan förankring och onödigt långa handläggningstider för enskilda byggprojekt på grund av överklaganden.

Föreningen anser att den föreslagna planhanteringen kan kompletteras för att få bättre resultat. Genom att ta fram en strukturplan med övergripande kvalitetsprogram samt därefter formalisera en hos invånarna förankrad struktur i detaljplaneform (en skelettplan) och i kommande detaljplanearbete avtala kvalitetskrav med exploitörer kan önskad bebyggelsekvalitet åstadkommas. De enskilda byggprojekten/detaljplanerna kan då genomföras snabbare eftersom de i stort är förankrade och passar in i en bestämd helhet.

I bl.a. Norrtälje har man skapat processer som är intressanta i sammanhanget och kan utgöra referenser.

Denna skrift är föreningens förslag hur man kan gå tillväga.

## **KOMPLETTERAD PBL PROCESS FÖR TROLLBÄCKEN ALLÉ**

Tydlighet, realism, transparens.  
Kvalitet i helhet och delar på kort och lång sikt.

### **INRIKTNING**

- Kommunen ska ha initiativet
- Kreativt samråd med Trollbäckenborna
- Skapa tydliga exploateringsförutsättningar
- Tyresö Allé – ett stråk med föredömliga stadskvaliteter

### **SYFTE MED FÖRENINGENS FÖRSLAG**

1. Medvetandegöra och förankra bebyggelseförslag hos berörda Trollbäckenbor.
2. Visa att man kan uppfylla kommunens vision: ”att vara den mest attraktiva kommunen i Stockholmsregionen år 2030” (Förslaget till Planprogram). En stadsbyggnadsmetod måste skapas så att god arkitektur till invånarnas nytta även blir verklighet i Trollbäcken. Tillämpa en stadsbyggnadsprocess för att utveckla Trollbäcken Allé (Trollbäckens centrumstråk), med styrmedel som säkrar att kommunens mål och visioner under en lång utvecklingsperiod uppfylls enligt visionen.
3. Visa politiker hur effektiva stadsbyggnadsprocesser kan genomföras för att de som beslutsfattare ska få bra förslag att besluta om som är väl förankrade hos invånarna och så att visioner och mål säkerställs över tid.
4. Supporta tjänstemännen i dessa processer

### **FÖRDELAR MED PROCESSFÖRSLAGET**

- Planarbetet för enskilda projekt blir snabbare och smidigare eftersom strukturramar beslutats formellt i en förankrad detaljplaneform.
- Aktörerna vid exploatering och byggnation får säkrare underlag för ekonomiska bedömningar.
- Kommunen får den bebyggelse man har beskrivit att man vill ha och man har något att värdera mot när förändringar av strukturen behövs.

## PLANPROCESS FÖR TROLLBÄCKEN I TRE STEG

I klok stadsbyggnad gäller det att besluta om vilken helhet man vill ha och sedan sätta ramar inom vilka enskilda projekt kan agera. När program- och strukturarbetet är genomfört och förankrat kan genomförandet med detaljplaner och byggande ske snabbt och aktörerna vet förutsättningarna och har bättre kontroll på de ekonomiska möjligheterna. De tre stegen:

1. Alternativa gestaltungsförslag
2. Strukturplan
3. Skelettplan

### Steg 1 alternativa gestaltungsförslag

- Programskrivning
- Parallella uppdrag med tre inbjudna arkitektkontor
- Intressentmedverkan
- Utvärdering

Kommunen tar fram ett underlag för ett parallellt uppdrag mellan tre arkitektföretag (noggrant utvalda med företrädesvis goda referenser i stadsbyggnad. TEF kan föreslå lämpliga). Uppdragets syfte är att utifrån befintliga förutsättningar och visioner/riktlinjer, program ta fram förslag till exploatering och beskriva en möjlig utformning som illustration till en kommande strukturplan. Avsikten är att anlita ett eller flera av arkitektföretagen att ta fram en strukturplan och därefter en skelettplan som omfattar hela Trollbäcken Allés sträckning. TEF kan medverka som rådgivare i Programunderlaget, valet av arkitektföretag, analys av de tre förslagen och rekommendationer.

Medborgarna kommer in genom

- En öppen process med utställning av förslag och diskussionsforum med Tyresöborna
- En utvärderingsgrupp ger utlåtande som grund för fortsatt arbete med strukturplan

### Steg 2 Strukturplan

En strukturplan är ingen formell plan reglerad i Plan- och bygglagen. Den ger inte några juridiska rättigheter eller skyldigheter. Strukturplanen blir en politisk inriktning för ett större område i detta fall Trollbäcken Allé. Strukturplanen ger helhet och överblick. Den har fokus på områdets struktur – gator, platser, grönområden och hur bebyggelsen och offentliga miljöer samverkar

Strukturplanen är en del i ett paket som består av de fyra delarna Vision, Strukturplan, Övergripande gestaltungsprogram och Genomförandestrategi.

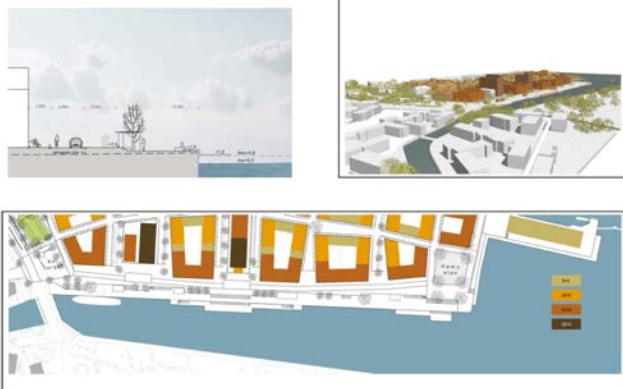
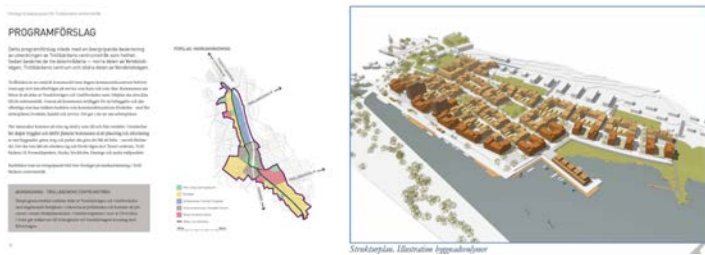
Delarna bildar en helhet och beslutas samtidigt av kommunen. Intentionerna i denna helhet får formell rättsverkan genom efterföljande detaljplanering samt genom avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Strukturplanen ger en inriktning för den långsiktiga utvecklingen av området. När det gäller områdets funktion och innehåll fungerar strukturplanen som en spelplan inom vilken en blandbebyggelse successivt kan utvecklas.

En förutsättning för att planera centrumstråket/Trollbäcken Allé är Gudöbroledens utformning särskilt vad gäller förutsättningarna vid Alléplan. Föreningen har tillsammans med Villaägarna yrkat på att Tyresö och Haninge verkar för att Gudöbroleden innefattas i Länsplanen vid dess revidering 2020. I samband med det arbetet yrkar vi på att en nersänkning och överdäckning av leden vid Alléplan görs med alternativa utformningar, möjligheter och konsekvenser.

Inför arbetet utser kommunen en politisk ledningsgrupp som bereder förslag till kommunstyrelse och fullmäktige. Strukturplanen tas fram med resultatet av de parallella uppdragen som grund. Den innehåller:

- Vision, berättelsen om Trollbäcken Allé
- Gatu- och kvarterstruktur
- Övergripande kvalitetsprogram för bebyggelse, gator, platser och parker
- Genomförandestrategi med rätt åtgärd i rätt tid
- En öppen process med workshops och diskussionsforum



Bilder ur strukturplan för Norrtälje Hamm

### Steg 3. Skelettplan

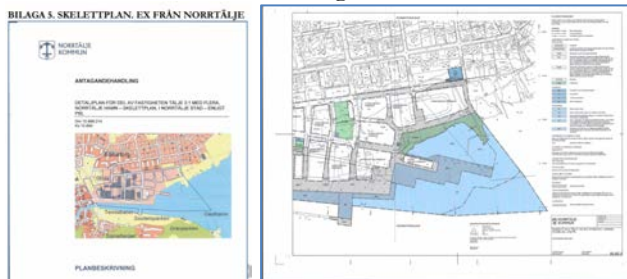
En skelettplan, är ett steg i omvandlingen av ett område till en ny blandad bebyggelse med bostäder, handel, service, kulturlokaler och offentliga vistelseytor. Det är en detaljplan som fastställer gatustruktur, kvartersgränser, allmän platsmark, vattenområden samt tekniska anläggningar för försörjning. Syfte är att skapa förutsättningar för att bibehålla visioner och mål för helheten i de över längre tid kommande plan- och byggprocesserna.

Detaljplaner för bostäder och verksamheter tas fram för norra och södra delen samt Alléplan eller delar därav. Bebyggelsekvarteren ingår således inte i skelettplanen och redovisas utan bestämmelser på plankartan.

Förfarandet, att inleda planarbetet med en så kallade skelettplan, förväntas underlätta utbyggnaden stråket och omvandlingen av detta till en attraktiv småstadsgata-Trollbäcken Allé.

Skelettplanen utformas i en process som en vanlig detaljplan och presenteras för medborgarna i samrådsmöten och den politiska hanteringen.

- Detaljplan som omfattar gatu- och parkmark
- Ger en formell grund för helheten utan att i detalj reglera bebyggelsekvarteren
- Garanterar offentliga kvaliteter



Skelettplanens Process och medborgarinflytande sker helt i enlighet med normala PBL bestämmelser för detaljplan.

## EFTER STRUKTURPLAN OCH SKELETTPLAN

När marknaden och tiden är mogen kommer olika delar förverkligas förmodligen under flera decennier enligt nedan:

- Flera detaljplaner för byggsektorer
- Detaljerade kvalitetsprogram
- Exploateringsavtal (inkl. kvalitetsprogram)
- Projektering
- Bygglov
- Byggande

När exploatörer köper mark och/eller upprättas detaljplaner, exploateringsavtal. Kvalitetskraven ingår i exploateringsavtalen. Exploatören vet då bättre än vid nuvarande processer vad som gäller, vad som är förankrat och vilka risker som finns. Medborgarna vet också bättre vad som sannolikt kommer att ske, risk för överklagande minimeras och totala byggprocessen förkortas.

Kommunens styrförmåga bli bättre och man har initiativet tillskillnad från den frimärksplanering vi så ofta ser som styrs av marknadskrafterna.

- Med strukturplanens ambitioner, illustrationer och handlingsprogram samt skelettplanens bestämmelser finns en god grund för kommunens åtgärder på kortare och längre sikt.
- Efterhand ger kommande byggprojekt sina bidrag till helheten Trollbäcken Allé.
- Alla parter ser sin roll i helheten

## PLANARBETE MED STRUKTUR

### PLANERING I TRE STEG

Låt oss alltså få ordning och struktur på frimärkena.



Processen för Trollbäcken Allé tre steg:

1. Alternativa gestaltningsförslag
2. Strukturplan
3. Skelettplan

### TIDPLAN FÖR GENOMFÖRANDET

En Projektgrupp tillsätts under våren 2019 och ett uppdragsunderlag tas fram för Parallella uppdrag med tre arkitektkontor som startar under hösten. Strukturplanarbetet genomförs därefter under hösten 2020 och blir förankrat med samråd och beslut i FM under 2022.

Inför strukturplanarbetet utses en ledningsgrupp där politiker ingår.

En skelettplan tas fram under hösten 2021 med utökad Planprocess och antas under 2022

- Vår 2019 Projektgrupp och uppdragsunderlag
- Höst 2019 Tre parallella uppdrag
- Vår 2020 Utställning, utvärdering och handlingsplan

- 2020 - 22 Strukturplan. FM beslut
- 2022 - 23 Skelettplan antagen
- 2023- 50? Detaljplaner kvarteren och byggprojekt

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BEGREPP

### ÖVERSIKTSPLAN 2016

Den antagna översiktsplanen är inte juridiskt bindande utan har till syfte att utgöra riktlinjer och **kommunen är skyldig att uppdatera den varje mandatperiod.**

Ur ÖP angående Trollbäcken Allé:

- Förtäta Vendelsövägen med bebyggelse på båda sidor och lokaler i bottenvåningar för att berika gatulivet och ge plats för en bra servicemix enligt Trollbäckens centrumutvecklingsplan.
- Utveckla Alléplan till ett levande, företagsamt och väl gestaltat centrum med tydlig rumslighet ett tryggt och trevligt torg, en levande plats för möten och lokala evenemang.
- Förtäta längs Gudöbroleden med hänsyn till riskaspekterna av transport av farligt gods och utforma en mer inbjudande gatumiljö genom grönska och gestaltning av bebyggelse.
- Utredda om biblioteket kan få en ny plats vid Alléplan för att ge kulturen en mer central plats. Skapa fler lokaler för att öka serviceutbudet.
- Utredda möjlighet för etablering av ett kontorshotell i Trollbäckens centrum.
- Nya platser för service och handel vid Alléplan och längs Vendelsövägstråket
- Arbeta för förbättrad framkomlighet längst Gudöbroleden.

### KOMMUNENS FÖRSLAG TILL PLANPROGRAM FÖR TROLLBÄCKEN CENTRUMSTRÅK

Ett planprogram är inte heller juridiskt bindande utan utgör riktlinjer för detaljplanläggningen.

Utdrag ur ÖP gällande Trollbäcken Allé:

”Tyresö kommuns vision är att vara den mest attraktiva kommunen i Stockholmsregionen år 2030. Detta planprogram är framtaget för att vara en konkretiserad vision för Trollbäckens centrumstråk. För att stärka Trollbäckens identitet i kommunen har följande fyra ledord tagits fram för centrumstråket:

Välkomnande, Företagsamt, Varierat och Grönt

Programmet och kommande detaljplaner möjliggör för byggande av nya bostäder och en mer medveten gestaltning av området. Detta för att Trollbäcken ska få en mer välkomnande entré och för att öka centrumstråkets attraktivitet som handels-, bostads- och mötesplats. Ambitionen är att stärka stråkets identitet och att knyta ihop det med omkringliggande områden.

Visionen är att Vendelsövägen utvecklas till ett grönt stadsrum snarare än en ren bilväg.

Centrumstråket delas in i tre olika delområden med lite olika karaktär. Norra delen av Vendelsövägen, norr om Trollbäckens centrum, som mer stadsmässig med flerfamiljshus, handel och verksamheter.

Trollbäckens centrum som utgör den centrala delen där främst handel, service och mötesplatser utvecklas. Den södra delen av Vendelsövägen, söder om Trollbäckens centrum, utgörs i huvudsak av bostäder i flerfamiljshus och radhus men även enstaka handelslokaler och mötesplatser.”

### STRUKTURPLAN

En strukturplan är ingen formell plan reglerad i Plan- och bygglagen. Den ger inte några juridiska rättigheter eller skyldigheter. Strukturplanen blir en politisk inriktning för ett större område Trollbäcken Allé. Strukturplanen ger helhet och överblick. Den har fokus på områdets struktur – gator, platser, grönområden och hur bebyggelsen och offentliga miljöer samverkar.

## **SKELETTPLAN**

En skelettplan, är ett steg i omvandlingen av ett område till en ny blandad bebyggelse med bostäder, handel, service, kulturlokaler och offentliga vistelseytor. Det är en detaljplan som fastställer gatustruktur, kvartersgränser, allmän platsmark, vattenområden samt tekniska anläggningar för försörjning. Syfte är att skapa förutsättningar för att bibehålla visioner och mål för helheten i de över längre tid kommande plan- och byggprocesserna.

## **DETALJPLAN**

Reglerna kring Detaljplanering är fastställda i Plan och Bygglagen PBL. En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige och ska vinna laga kraft för att gälla (överklaganden kan ske). En detaljplan består alltid av en plankarta och planbeskrivning. Det är plankartan som reglerar markanvändningen och bebyggelsen. Denna är juridisk bindande i efterföljande bygglovsprövning och fastighetsreglering mm. Planbeskrivningen är till för att förklara bakgrund, syfte, bestämmelser och genomförande samt konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen.

## **KVALITETSPROGRAM**

I samband med framtagning av detaljplaner kan planförfattaren/exploatören/mark köparen i ett exploateringsavtal bindas till ett kvalitetsprogram för planområdet som detaljerar riktlinjerna för byggnadsutformningen.

## **BILDBILAGOR**

1. Översiktsplan Tyresö, utdrag
2. TEF volymillustration
3. Kommunens planprogram
4. Strukturplan
5. Skelettplan

# BILAGA 1. KOMMUNENS ÖVERSIKTSPLAN

58 03: MARKANVÄNDNING : TROLLBÄCKEN

## TROLLBÄCKEN

Trollbäckens centrum, Alléplan, var en gång i tiden hela kommunens centrum. Kommundelen växte fram från och med det tidiga 1900-talet, då både sportstugor och egnahem byggdes. Från 1950-talet har Trollbäcken främst varit ett område för permanentbostäder – som har kompletterats med ett mindre antal bostadsprojekt.

Kopplingen mellan Trollbäcken och Tyresö centrum är idag otydlig och kollektivtrafiken däremellan bristfällig. Trollbäcken delas dessutom av den statliga vägen Gudöbroleden. Idag finns en efterfrågan på flerbostadshus, bättre serviceutbud, offentliga mötesplatser och gröna miljöer.

### ÖVERENSKOMMET OM TROLLBÄCKEN SOM HELHET

Kommunens och övriga aktörers arbete ska rikta in sig på att:

- Aktivt arbeta med förtätning längs fastställda stråk och med viss kompletteringsbebyggelse i övriga delar av kommundelen, framförallt i lägen nära kollektivtrafik och i de områden som framgår av kartan på nästa sida.
- Skapa ett större och mer varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig.

- Skapa förutsättningar för bra kommersiell och offentlig service som bibliotek, förskolor och skolor.
- Skapa tydliga entréer och stråk till naturen i Farmarstråket, Barnsjöområdet och till vattnet längs Drevvikens och Gudö ås stränder. Gör kulturmiljöerna till målpunkter längs stråken.
- Knyt samman Trollbäcken med Bollmora och grannkommunerna genom ny bebyggelse, bättre förutsättningar för kollektivtrafik, nya broförbindelser samt tydliga stråk med vägar för fotgängare och cyklisterna.

I kommunen har vi bra kunskap om de risker och restriktioner vi måste ta hänsyn till vid utvecklingen av en viss plats. Det gäller exempelvis översvämningsrisk, markstabilitet, buller, strandskydd, förorenade områden med mera. För mer information om hur dessa faktorer påverkar de olika kommundelarna, se sidorna 62–63. Siffrorna i kartan anger inte en prioriteringsordning. Läs mer om genomförande av översiktsplanens målbild i kapitel 4.

### TECKENFÖRKLARING:

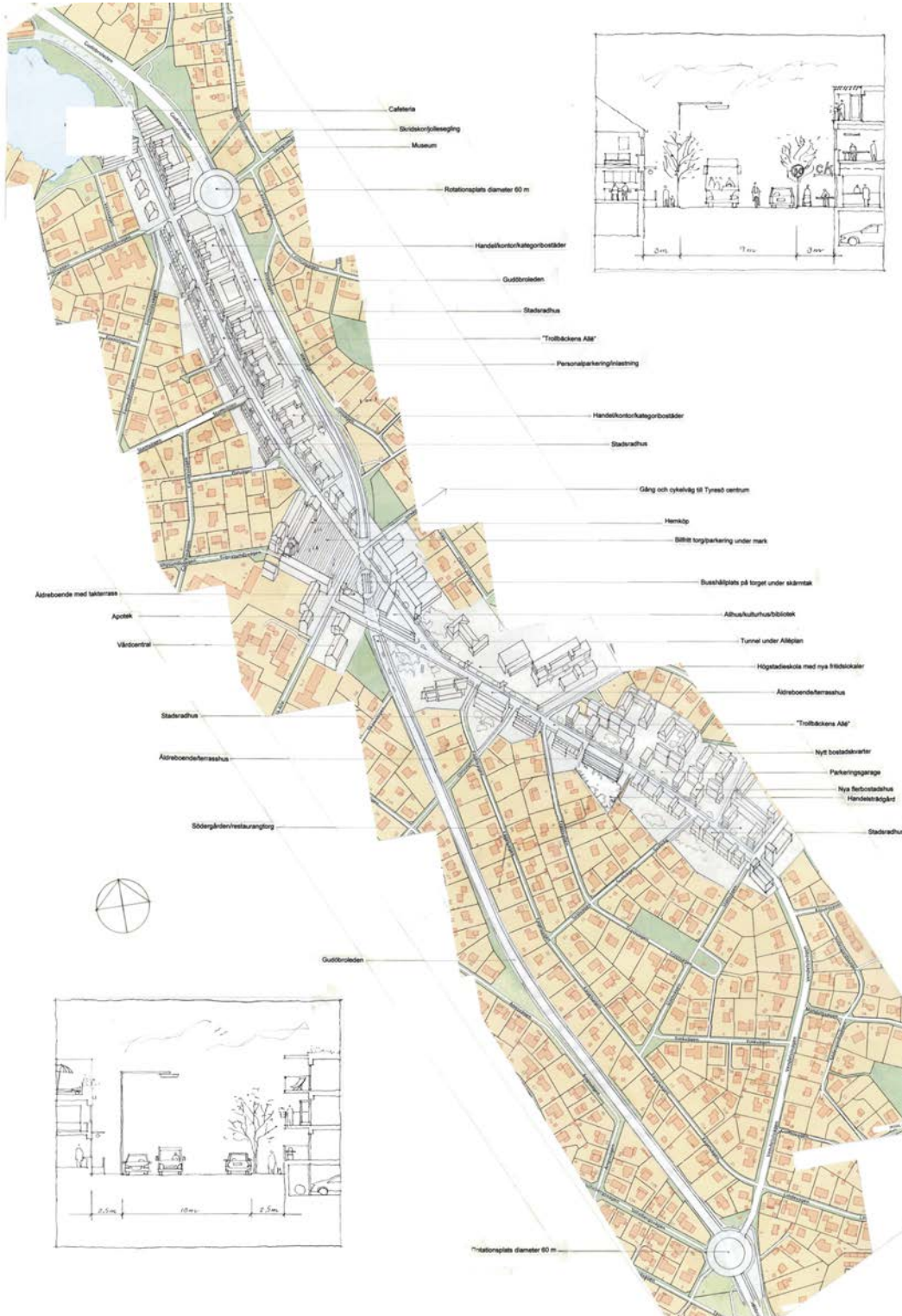
-  Förändrad markanvändning
-  Stadsbygd
-  Tät bebyggelse
-  Medeltät bebyggelse
-  Verksamhetsområde
-  Planerad ny kommunmark
-  Naturresept eller nationalpark
-  Framtida stombusslinjenät
-  Snabbuss/spårtrafik på längre sikt

- 1 Fler och varierade bostäder
- 2 Förstärka centrala Trollbäcken
- 3 Utveckla närservice
- 4 Förbättra infrastrukturen
- 5 Entréer till naturen, vatten och kulturmiljöer
- 6 Knyt ihop Trollbäcken, Bollmora/Tyresö centrum och grannkommunerna

Läs mer om planeringsriktlinjerna för Trollbäcken på nästa uppslag.



## BILAGA 2. TEF ILLUSTRATION AV STRÅK OCH BEBYGGELSE



## BILAGA 3. KOMMUNENS FÖRLAG TILL PLANPROGRAM



Förslag till planprogram för Trollbäckens centrumstråk

### PROGRAMFÖRSLAG

Detta programförslag inleds med en övergripande beskrivning av utvecklingen av Trollbäckens centrumstråk som helhet. Sedan beskrivs de tre delområdena – norra delen av Vendelsövägen, Trollbäckens centrum och södra delen av Vendelsövägen.

Trollbäcken är en omtyckt kommunal men dagens kommunalsentrum behöver svara upp mot den efterfrågan på service som finns och som ökar. Kommunens ambition är att delar av Vendelsövägen och Gudöbroleden samt Alléplan ska utvecklas till ett centrumstråk. Genom att kommunen möjliggör för ny bebyggelse och nya offentliga rum kan stråkets funktion som kommunalsentrum förstärkas - med fler mötesplatser, bostäder, handel och service. Det ger i sin tur nya arbetsplatser.

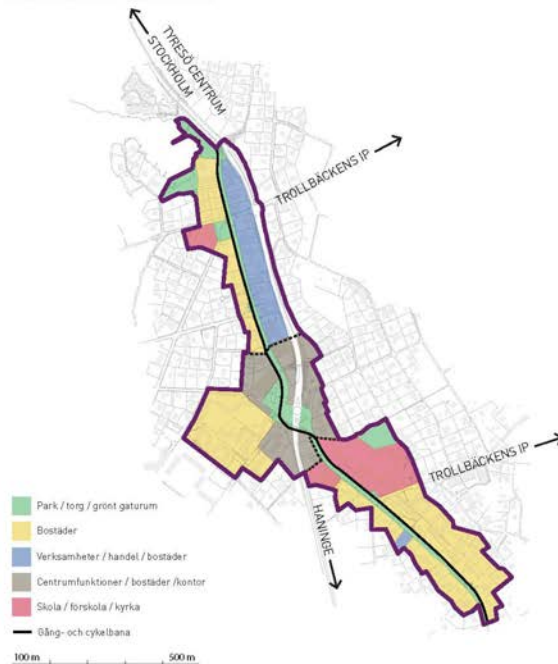
Fler människor kommer att röra sig såväl i, som till och från området. Orienterbarhet skapar trygghet och därför planerar kommunen så att placering och utformning av nya byggnader, gator, torg och parker ska göra det lätt att hitta – oavsett färdmedel. Det ska vara lätt att orientera sig och förstå vägen mot Tyresö centrum, Trollbäckens IP, Fornuddsparken, Nacka, Stockholm, Haninge och andra målpunkter.

Kartbilden visar en övergripande bild över förslaget på markanvändning i Trollbäckens centrumstråk.

#### AVGRÄNSNING - TROLLBÄCKENS CENTRUMSTRÅK:

Planprogramområdet omfattar delar av Vendelsövägen och Gudöbroleden med angränsande fastigheter. Gränserna är preliminära och kommer att preciseras i senare detaljplaneskeden. Området avgränsas i norr av Drevviken. I söder går stråket ner till Södergården vid Vendelsövägens korsning med Klövervägen.

#### FÖRSLAG: MARKANVÄNDNING



## BILAGA 4. STRUKTURPLAN. EX FRÅN NORRTÄLJE

### 1. Strukturplanens roll och status

#### Bakgrund

Norrtälje kommun tog 2007 beslut om program för detaljplanering för Norrtälje Hamn. Detta program omfattade såväl det inre hamnområdet som det yttre öster om det egentliga kaj- och industrianläggningarna. För det inre hamnområdet har därefter en strukturplan tagits fram och beslutats i kommunstyrelsen 2010. När fastighetsägarna bl.a. Lantmännen genom parallella uppdrag gick vidare med planer på förnyelse inom hamnområdet har stukturplanen visat sig vara väl schematisk och i vissa väsentliga delar obearbetad. Även för att svara mot den vision som i detta arbete har satts upp för förnyelsen av hamnområdet behöver strukturplanen från 2010 kompletteras bl.a. avseende kopplingen till stadskärnan.

#### Vad är en strukturplan?

En strukturplan är ingen formell plan reglerad i Plan- och bygglagen. Den ger inte några juridiska rättigheter eller skyldigheter. Strukturplanen är en politisk inriktning för ett större område. Den är en nödvändig förutsättning för att lyckas bygga stad. Strukturplanen ger helhet och överblick. Den har fokus på stadens struktur – gator, platser, parker och hur bebyggelsen samverkar med dessa offentliga miljöer.

Strukturplanen är en del i ett paket som består av fyra delar:

1. Vision
2. Strukturplan
3. Övergripande gestaltungsprogram
4. Genomförandestrategi.

Alla dessa delar bildar en helhet och beslutas samtidigt av kommunen. Intentionerna i denna helhet får formell rättsverkan genom efterföljande detaljplanering samt genom avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Strukturplanen ger en inriktning för den långsiktiga utvecklingen av stadsdelen. När det gäller stadsdelens funktion och innehåll fungerar strukturplanen som en spelplan inom vilken en blandstad successivt kan utvecklas.

3

## Norrtälje Hamn – 2. Strukturplan

*Strukturplan*





*Strukturplan. Illustration byggnadsvolymer*

## BILAGA 5. SKELETTPLAN. EX FRÅN NORRTÄLJE



NORRTÄLJE  
KOMMUN

### ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN TÄLJE 3:1 MED FLERA,  
NORRTÄLJE HAMN – SKELETTPLAN, I NORRTÄLJE STAD – ENLIGT  
PBL

Dnr 12-988.214  
Ks 12-894



### PLANBESKRIVNING

POSTADRESS  
Box 800, 761 28 Norrtälje  
ORGANISATIONSNUMMER  
212000-0217

BESÖKSADRESS  
Estunavägen 14

TELEFON  
0176-710 00  
TELEFAX  
0176-711 04

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

PLUSGIRO  
3 20 65-5  
BANKGIRO  
451-7694

[norttalje.se](http://norttalje.se)

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

*Skelettplan*



En detaljplan består alltid av en plankarta och planbeskrivning. Det är plankartan som reglerar markanvändningen och bebyggelsen. Denna är juridisk bindande i efterföljande bygglovprövning och fastighetsreglering mm. Planbeskrivningen är till för att förklara bakgrund, syfte, bestämmelser och genomförande samt konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen.

Ibland ingår även andra handlingar som till exempel, i denna plan, en illustrationskarta. Illustrationskartan redovisar ett möjligt alternativ hur området kan komma att bebyggas. Som underlag till detaljplanen har ett flertal utredningar tagits fram för klargöra befintliga förhållanden och hur vissa frågor som avser teknisk försörjning, miljö, hälsa och säkerhet ska regleras i planen och hur de ska hanteras när planen genomförs.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

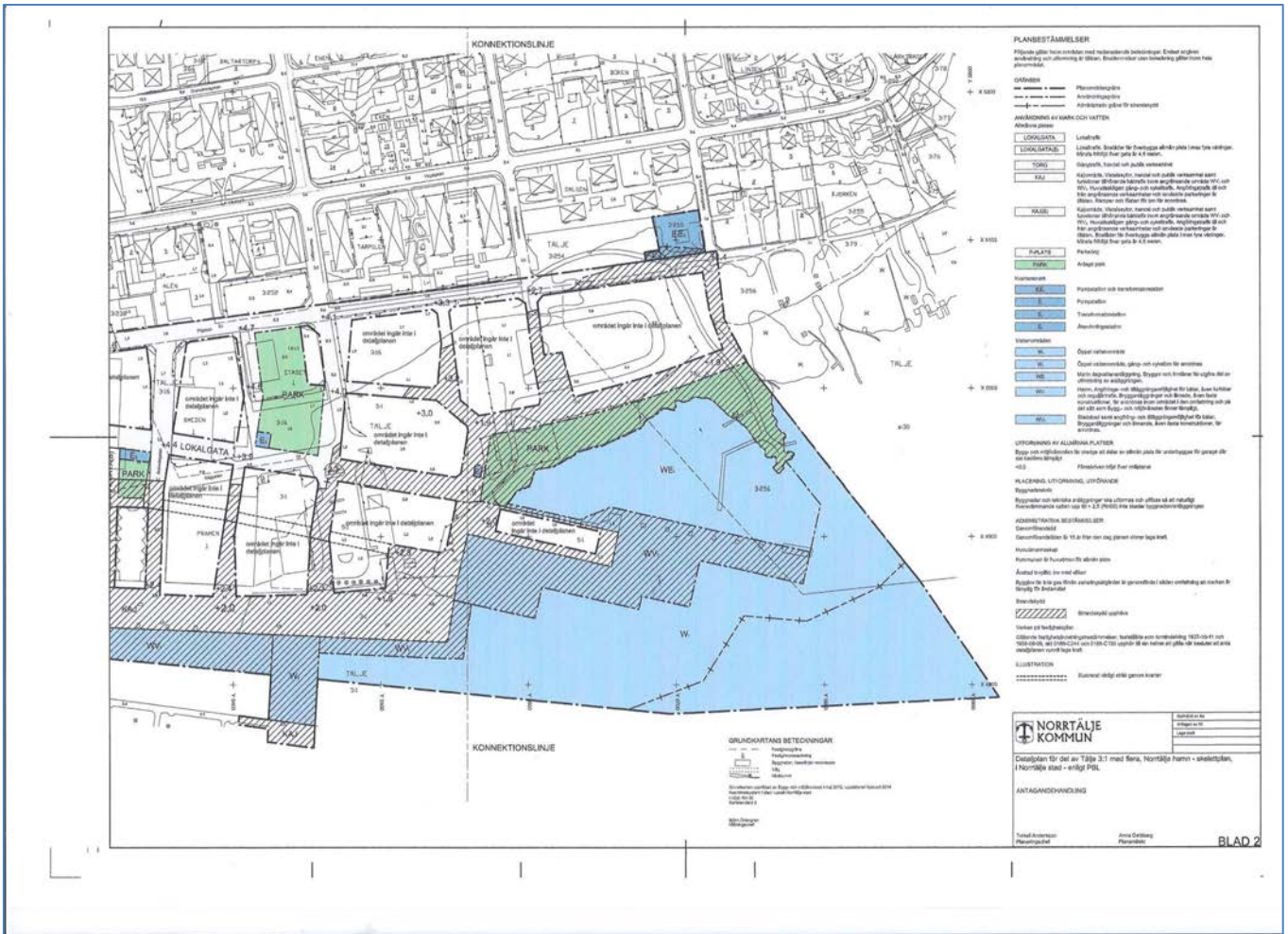
Planens syfte är att skapa förutsättningar för en omvandling av befintligt hamn- och industriområde till en ny blandad stadsdel med bostäder, handel, service, kulturlokaler och attraktiva offentliga vistelsezoner.

Planen är en så kallad skelettplan som är ett första steg i omvandlingen av området. Skelettplanen fastställer gatustruktur, kvartersgränser, allmän platsmark och vattenområden i området. Planen omfattar även tekniska anläggningar som behövs för att kunna försörja området. Planen skapar förutsättningar för att möjliggöra attraktiva gemensamma platser och stråk i stadsdelen.

Detaljplaner för bostadsbebyggelse och andra verksamheter kommer att tas fram framgent för varje kvarter. Bebyggelsekvarteren ingår således inte i skelettplanen och redovisas på plankartan som "område ingår inte i detaljplanen".

Förfarandet, att inleda arbetet med en så kallade skelettplan, förväntas underlätta genomförandet av projektet med att omvandla den nya stadsdelen. Skelettplanen ger förutsättningar för ett samordnat genomförande av projektet och de ekonomiska ramarna för såväl kommunen som byggherrarna. Förfarandet möjliggör en kvartersvis etapputbyggnad av området.

*Skelettplan fortsättning*



Skeletplan. Formell plankarta.