

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§106

Dnr KS 2023-1642

**Begäran om uppdrag för förstudie planförutsättningar för del av
fastigheten Skärsta 1:185
Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

Ge i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att påbörja en förstudie kring planförutsättningarna för del av fastigheten Skärsta 1:185.

Sammanfattning av ärendet

Eftersom det finns återkommande förfrågningar om verksamhetsmark samt att området sedan en längre tid är utpekad som möjligt verksamhetsområde anses området lämpligt för en förstudie. Genom att skapa dessa nya förutsättningar förbättras möjligheterna till arbetstillfällen i norra delen av kommunen som i sin tur ger ökade möjligheter för en förhöjd sysselsättningsgrad och ett befolkningsunderlag för service, skola, omsorg med mera. Mark- och exploateringsavdelningen har i samarbete med kommunens planavdelning och näringsliv och etablering formulerat en kvalificerings-PM för kommande planering för del av fastigheten Skärsta 1:185.

Processen föreslås hanteras på så sätt att planavdelningen får i ansvar att ta fram en första analys, en förstudie, som utreder hur kommunen kan nyttja aktuell fastighet på ett effektivt sätt som, bland annat, säkerställer goda förutsättningar för långsiktig planering. Efter förstudie arbetar planavdelningen fram ett planförslag med inriktningen att utreda förutsättningarna fram till samrådet.

Beslutsunderlag

TJUT Förstudie Skärsta 1_185

Kvalificerings-PM - verksamhetsområde Hallstavik, Skärsta 1_185

Beslutande sammanträde**Yrkanden**

Roland Brodin (M) yrkar att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande i ärendet.



Beslutsgång

Ordförande föreslår att samhällsbyggnadsutskottet beslutar i enlighet med Roland Brodin (M)s yrkande och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen

Mark- och exploateringsavdelningen

Näringsliv och etablering

Paragrafen är justerad



Samhällsbyggnadskontoret, Planavdelningen

Handläggare: Annika Andersson
Titel: Planchef
E-post: annika.andersson1@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Förstudie planförutsättningar för del av fastigheten Skärsta 1:185

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

Ge i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att påbörja en förstudie kring planförutsättningarna för del av fastigheten Skärsta 1:185.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Eftersom det finns återkommande förfrågningar om verksamhetsmark samt att området sedan en längre tid är utpekad som möjligt verksamhetsområde anses området lämpligt för en förstudie. Genom att skapa dessa nya förutsättningar förbättras möjligheterna till arbetstillfällen i norra delen av kommunen som i sin tur ger ökade möjligheter för en förhöjd sysselsättningsgrad och ett befolkningsunderlag för service, skola, omsorg med mera.

Mark- och exploateringsavdelningen har i samarbete med kommunens planavdelning och näringsliv och etablering formulerat en kvalificerings-PM för kommande planering för del av fastigheten Skärsta 1:185.

Processen föreslås hanteras på så sätt att planavdelningen får i ansvar att ta fram en första analys, en förstudie, som utreder hur kommunen kan nyttja aktuell fastighet på ett effektivt sätt som, bland annat, säkerställer goda förutsättningar för långsiktig planering. Efter förstudie arbetar planavdelningen fram ett planförslag med inriktningen att utreda förutsättningarna fram till samrådet. Därefter kan en

Ärendet

Beskrivning

Näringsliv och etablering har väckt frågan baserat på de behov som framkommer i dialogen med näringslivet. Att tillskapa mark som är lämplig som industrimark och ha i beredskap för nämnda intressenter är mycket positivt då det ger en kort startsträcka när potentiella företag vill pröva om en etablering av verksamhet i Hallstavik är ett bra alternativ.

Mark- och exploateringsavdelningen har i samarbete med kommunens planavdelning och näringsliv och etablering formulerat en kvalificerings-PM för kommande planering för del av fastigheten Skärsta 1:185.

Processen föreslås hanteras på så sätt att planavdelningen får i ansvar att ta fram en förstudie som utreder hur kommunen kan nyttja aktuell fastighet på ett effektivt sätt som bland annat säkerställer goda förutsättningar för långsiktig planering. Representanter från mark- och exploateringsavdelningen, näringsliv och etablering, NVAA såväl som kommunstyrelsens strategiska analysgrupp bör medverka i framtagande av förstudien. Efter förstudie arbetar planavdelningen fram ett planförslag med inriktningen att utreda förutsättningarna fram till samrådet. Därefter kan en markanvisning ske.

Lagkrav

Enligt PBL 4 kap 2§ ska kommunen med en detaljplan pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk.

Koppling till gällande styrdokument

Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan (KF 2013-12-09). En förstudie ger förutsättningar för en utveckling av platsen som är i linje med målområde 2 och 6 i Mål & budget 2024-2026 (KF 2023-06-26 §88).

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Kommunen bekostar den initiala kostnaden av förstudien. Kostnaden ska sedan läggas till det fortsatta arbetet med en detaljplan för området. Målsättningen är att finansiera utvecklingen av området med en acceptabel projektekonomi vilket innebär att intäkter från byggrätter, gatukostnader m.m. minst ska täcka kostnaderna för att förverkliga omvandlingen av området. Intäkter vid en försäljning är svåra att bedöma i detta skede men volymer och disposition behöver utredas vidare fram till samrådet. Intäkter och kostnader ska genom hela projektets skeden kalkyleras och bearbetas. Högre precision ska uppnås för varje skede.

Risker som hotar att effektmålen inte kan uppnås:

- Resultat i kommande utredningar som visar på att det inte är lönsamt/lämpligt att genomföra projektet.
- Det kan bli stor påverkan på närboende med ökad trafik, förändrat närområde, eventuell verksamhetsbuller osv.
- Kapacitetsbrist i reningsverket.

Risker som hotar att effektmålen inte kan uppnås vid önskad tidpunkt:

- Resursbrist inom berörda delar av kommunens organisation.
- Oförutsedda händelser som avgör när i tiden framtagande av detaljplanen kan vara klart.

Förvaltningens analys och slutsatser

Eftersom det finns återkommande förfrågningar om verksamhetsmark samt att området sedan en längre tid är utpekad som möjligt verksamhetsområde anses området lämpligt för en förstudie. Genom att skapa dessa nya förutsättningar förbättras möjligheterna till arbetstillfällen i norra delen av kommunen som i sin tur ger ökade möjligheter för en förhöjd sysselsättningsgrad och ett befolkningsunderlag för service, skola, omsorg med mera. Fastigheten Skärsta 1:186 (den som ligger intill 1:185 ner mot Edeboån) ägs av Holmen. Möjligheten för att inkludera denna fastighet i projekt bör utredas tidigt.

Tidplaner

Förstudien beräknas vara klar under kvartal 2 2024. Beräknad start av detaljplan är kvartal 4 2024. Preliminär tid för antagen detaljplan är kvartal 4 2026. Tidplan för planprocessen kommer att redovisas närmare i kommande processen.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Kvalificerings-PM

Beslut skickas till

Planavdelningen

Mark- och exploateringsavdelningen

Näringsliv och etablering



NORRTÄLJE
KOMMUN

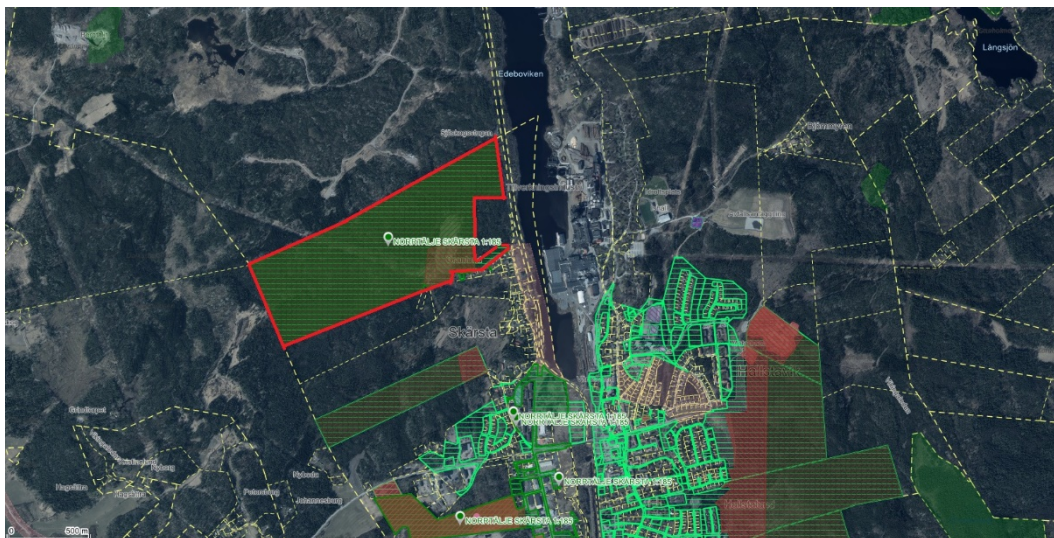
KVALIFICERING-PM FÖR SAMHÄLLSBYGGNADSPROJEKT

VERKSAMHETSMARK I HALLSTAVIK, SKÄRSTA 1:185

Diarienummer:

Datum: 2023-09-13

Beställare: Anna Keskitalo



POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se

Innehållsförteckning

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Bakgrund..... | 3 |
| 1.1 | Bakgrund och syfte | 3 |
| 1.2 | Viktiga underlag och tidigare beslut..... | 3 |
| 2 | Idé | 3 |
| 3 | Kostnadsuppskattning och ekonomiska beroenden | 3 |
| 4 | Intressenter | 4 |
| 4.1 | Intressendiagram | 4 |
| 4.2 | Interna intressenter/Samberedning | 4 |
| 5 | Bedömning av idé – kapaciteter och projektportfölj | 4 |
| 6 | Möjligheter och risker..... | 5 |
| 7 | Fortsatt arbete..... | 6 |

Biträdande MEX-chefen ansvarar för framtagande av kvalificerings-PM.

1 Bakgrund

1.1 Bakgrund och syfte

Detta PM är ett första underlag för att kunna bedöma om idén kan föras vidare till nästa skede.

1.2 Viktiga underlag och tidigare beslut

| Dokument/beslut | Datum | Dnr |
|---|------------|--------------|
| Samrådsförslag till ÖP Norrtälje kommun | 2023-02-27 | KS 2020–2271 |
| Antagen FÖP Hallstavik | 1999-12-20 | KS 98/39 |

2 Idé

Att skapa förutsättningar i den fysiska planeringen för etablering av industri i närområdet till Hallstavik. Genom att skapa dessa nya förutsättningar förbättras möjligheterna till arbetstillfällen i norra delen av kommunen som i sin tur ger ökade möjligheter för en förhöjd sysselsättningsgrad och ett befolkningsunderlag för service, skola, omsorg med mera

Området som kan komma i fråga finns på fastigheten Skärsta 1:185 (skifte 1) med en yta på knappt 90 ha.

Fastigheten Skärsta 1:186 (den som ligger intill 1:185 ner mot Edeboån) ägs av Holmen. Möjligheten för att inkludera denna fastighet i projekt bör utredas tidigt.

3 Kostnadsuppskattning och ekonomiska beroenden

Kostanden är begränsad till att planlägga området (inklusive tillhörande utredningar) och uppskattas till minst 2 000 tkr. Ny verksamhet behöver inrymmas inom befintlig kapacitet för VA.

4 Intressenter

4.1 Intressendiagram

Intresse för att etablera verksamhet i området har visats både internationellt och nationellt, exempelvis från energi- och IT-branschen. Dessa branscher företräds av Node Pole och Stockholms Business Alliance (SBA).

Tänkbara intressenter utöver dessa är Försvarsmakten, länsstyrelsen (genom riksintresse för industri, kulturmiljövård och energiproduktion).

Om länsstyrelsen och Försvarsmakten är intressenter i form av att de har intressen som berörs bör även grannar och intresseorganisationer inkluderas.

4.2 Interna intressenter/samberedning

Näringsliv och etablering har väckt frågan baserat på de behov som framkommer i dialogen med näringslivet.

Norrtälje vatten och avfall AB äger och driver de allmänna Va-anläggningarna i Hallstavik.

Vattenfall Eldistribution AB är nätägare för elnätet i området.

5 Bedömning av idé – kapaciteter och projektportfölj

Att tillskapa mark som är lämplig som industrimark och ha i beredskap för nämnda intressenter är mycket positivt då det ger en kort startsträcka när potentiella företag vill pröva om en etablering av verksamhet i Hallstavik är ett bra alternativ. Beroende på typ av verksamhet kan behovet av kapacitet för VA i reningsverket har avgörande betydelse. Ett ökat behov av VA torde kunna hanteras på längre sikt och även påskynda uppgraderingen av den lokala VA-kapaciteten.

Sammanfattningsvis saknas större verksamhetsområden som med kort ledtid är tillgänglig för nyetablering i Hallstavik. Nyttan med att ha planlagd mark för detta ändamål överväger kostnaden med att upprätta detaljplanen med tillhörande utredningar och prövningar. Det finns inte heller några andra angelägna behov som behöver tillgodoseas på den mark som är tänkt att planläggas.

6 Möjligheter och risker

Idén har diskuterats i gruppen tidiga skeden. Här kommer en sammanfattning av de synpunkter som har lyfts upp:

- En intressant förfrågan som är positiv för både Hallstavik (går i linje med nya ÖP) och kommunen.
- G/P har en tipp i område för jordmassor och snöupplag.
- Bra tekniska förutsättningar - finns tillräckligt med el.
- Det finns inte mycket utrymme i reningsverket. Anläggningen skulle behöva uppgraderas. Kanske går det att styra att det blir industri som inte är vattenkrävande?
- Gott om dricksvatten men vattenkvaliteten är sämre.
- Exploatering av hela fastigheten är inte i linje med FÖP för Hallstavik.
- Anslutningsväg via Kustvägen genom bostadsområden kan innebära bullerstörningar för befintliga bostäder och behöver utredas och lösas.
- Pappersindustrin på andra sidan Edeboviken omfattas av riksintressen både för industri och kulturmiljövård. Påverkan?
- Vindkraftsparken norr om fastigheten är riksintresse för energiproduktion. Ingen yta inom fastigheten är klassad som jordbruksmark.
- Finns minst två möjliga fornlämningar i fastighetens östra delar. En arkeologisk utredning kommer behövas.
- Strandskydd finns utmed Edeboviken. Fastigheten är avskild av både väg och järnväg så det finns skäl att upphäva strandskyddet om behov finns.
- Närmast Edeboviken är det främst morän och berg i dagen med visst inslag av lera. Västerut finns ett område, Granlundsvägen, som består av fyllning. Väster om detta finns det stora områden av torv, lera och morän men också berg i dagen i nord/sydlig riktning som fungerar som höjdrygg och vattendelare.
- Genomsläppligheten och förutsättningar för infiltration skiftar inom fastigheten. Torv kan innebära mycket stora geotekniska utmaningar. Att torrlägga torvmark bidrar till stora utsläpp av CO₂.

- Naturvärden, både sumpskogar och nyckelbiotoper är utpekade som ESKO-områden (ekologiskt särskilt känsliga områden) i ÖP och ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön enligt miljöbalken 3 kap 3§. Sumpskogarna sammanfaller i stor del med torvområdet så det vore av flera anledningar bra att undvika det området.
- Det finns inga potentiellt förorenade områden inom fastigheten enligt underlag i MyCarta, men området med fyllning och strax utanför fyllning bör undersökas.
- Norra delen av det område som är utfyllt är enligt SGU ett område där det finns förutsättningar för skred. Längs med Edeboviken finns erosionsrisk.
- Det verkar inte vara någon risk för höga vattenstånd i Östersjön. Det finns en del lågpunkter och diken inom området. Östra delarna av fastigheten avrinner via diken mot vattenförekomsten Edeboviken (måttlig ekologisk status). Västra delarna avrinner västerut till vattenförekomsten Gråskaån (god ekologisk status) och i slutändan till Edeboviken. Det finns inga torrlägningsföretag inom avrinningsområdet som går direkt till Edeboviken. Västra delarna däremot påverkar flera torrlägningsföretag.
- Det kan bli stor påverkan på närboende med ökad trafik, förändrat närområde, eventuellt verksamhetsbuller osv.

7 Fortsatt arbete

Eftersom det finns återkommande förfrågningar om lämplig verksamhetsmark samt att området sedan en längre tid utpekats som möjligt verksamhetsområde bör man i beslut om fortsatt arbete överväga att direkt gå vidare med ansökan om planbesked för detaljplan, alternativt tydliggöra och avgränsa förstudien till vissa särskilda frågor.